

**Til**

Tromsø Kommune  
v/ Frida Svendsen

Og

Statsforvalteren i Tromsø og Finnmark  
v/Trond Presthus Ingebrigtsen

**Fra**

Michael Pettersen og Adele Eilertsen  
Eiere av Krognessvegen 8a i Tromsø Kommune

Dato: 14.10.2022

**INNSIGELSER OG KOMMENTARER VEDRØRENDE SAKSBEHANDLING AV EIENDOM GNR. 119, BNR. 2849. KROGNESSVEGEN 8A, 9006 TROMSØ I TROMSØ KOMMUNE.**

Saksnummer Tromsø Kommune: BYGG 21/03054-10

Ref Statsforvalteren: 2022/6672

Denne saken ble belyst av **tiltaktshaver** til Tromsø Kommune i Januar 2019 hvor vi fant ut at eiendommene vi ervervet i 2013 hadde mangler i forhold til godkjenninger. Etter noe dialog med en av kommunens ansatte sendte vi en skriftlig henvendelse til Tromsø kommune 02.07.2019



Videre så ble vi veiledet av Tromsø Kommune, og gjennomførte en grensejustering det påfølgende året mellom eiendommene 119/388 og 119/2849. Den videre saksgangen var å få tilbygget godkjent, noe vi søkte og fikk avslag på. Først av Tromsø Kommune, senere av Statsforvalteren, ref. Statsforvalterens vedtak av 20.8.2021. Dette vedtaket er det vi nå forholder oss til, og som vi søker å få brakt i orden. Vi sendte derfor inn søknad om å rive det ulovlige tiltaket, tilbakeføre garasjen, samt å få brakt i orden noen andre forhold på eiendommen 119/2849. Det ble derfor søkt om en tilbakeføring av garasjen slik den opprinnelig var godkjent.

At Statsforvalteren nå omgjør Tromsø Kommunes vedtak finner vi svært merkelig, og vi føler at vår eiendomsrett er kraftig krenket. Vi har holdt på med denne saken i snart fire år, og fremgangen i saken har blitt trenert av naboer som mener de har rett til å bestemme over vår eiendom. Tiltaket (altså garasjen/tilbygget) ble godkjent for 40 år siden, og at naboer, eller andre for den saks skyld, skal kunne kreve at et allerede godkjent tiltak, som har stått siden 80-tallet skal rives, føler vi at krenker vår eiendomsrett fullstendig.

På de videre sidene i dette brev vil vi gå gjennom Statsforvalterens omgjøringsvedtak, samt Tromsø Kommunes vedtak og komme med våre kommentarer.

Vedtaket ble påklaget av Arsen Cakic og Kathrine Cakic Kristoffersen, Krognessvegen 10A, den 15.5.2022. I klagen skriver klagerne blant annet at de ikke var kjent med at søknaden også gjaldt garasjen, at situasjonskartet er misvisende, og at de ikke ønsker at garasjen skal plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Situasjonsplan fra søknad og nabovarsel



Fasadetegninger fra søknad og nabovarsel



**Merknader fra tiltakshaver:**  
Både situasjonsplan og fasadetegninger viser klart hva tiltaket gjelder, samt at dette også er beskrevet godt i selve søknaden. At klagen i det hele tatt ble tatt til følge etter at søknaden var behandlet og godkjent av kommunen, samt at Statsforvalteren tar klagen til følge, er etter vårt syn helt uforståelig. Innsigelser på søknaden skal, etter vårt syn, komme innenfor fristen på nabovarselet, og ikke etter at søknaden er ferdig behandlet.

**Konklusjon 1:** Tiltaket er godt opplyst i nabovarsel og søknad, og påstanden om at klagerne ikke var kjent med tiltaket er direkte feil.

[illegible]

*Forst. neste side*

Som redegjort for ovenfor har klagerne påpekt at de ikke ønsker en garasje plassert nærmere nabogrensen enn fire meter.

Utklipp med måling fra kommune kart.com datert 06.10.2022



Byggetillatelse 1980:  
Lengde bygg: 15,75



2022: Lengde bygg: ca  
15,75 m



Utklipp fra Byggetillatelse datert 10.09.1987

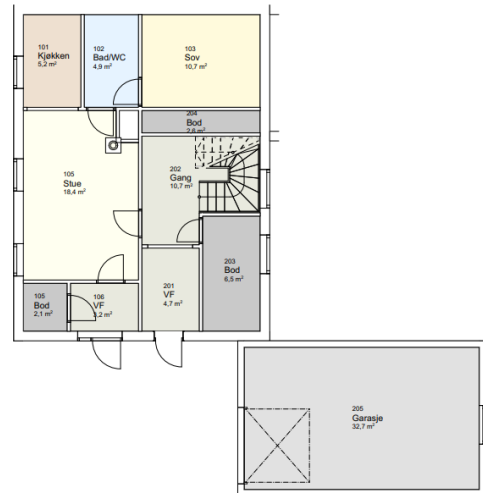


*Forst. neste side*



Som redegjort for ovenfor har klagerne påpekt at de ikke ønsker en garasje plassert nærmere nabogrensen enn fire meter.

Utklipp plantegning i søknad



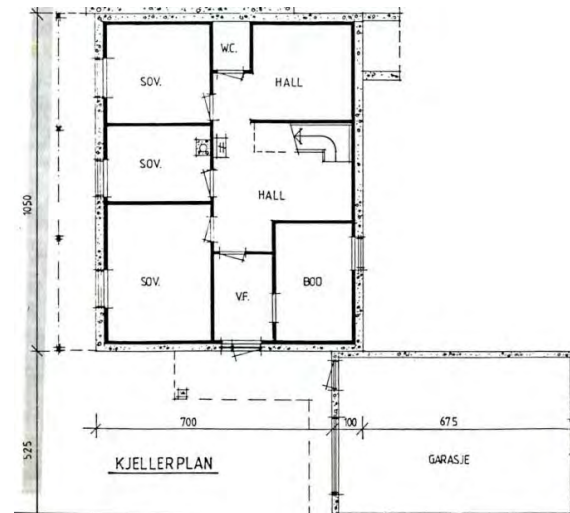
Godkjent plantegning fra 1987: Areal garasje: 37,1 m<sup>2</sup>.



Plantegning fra søknad i 2022. Areal garasje: 32,7 m<sup>2</sup>.



Utklipp fra godkjent plantegning datert 10.09.1987



**Merknader fra tiltakshaver:**  
Fasadetegninger og situasjonsplan fra 1987 samsvarer med tegninger fra søknad i 2022.

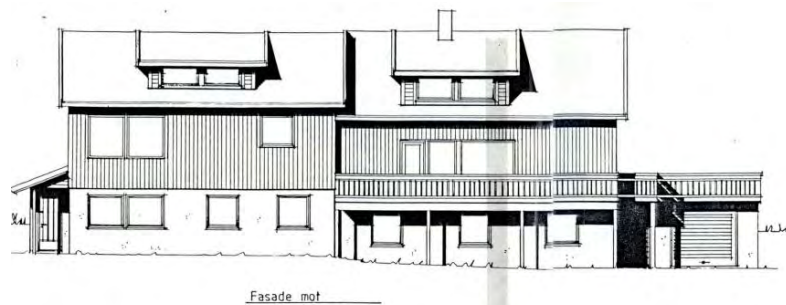
Konklusjon 2: Tiltaket (garasjen) er i henhold byggetillatelse på 80-tallet og skal tilbakeføres i hht. dette.

## KLAGE-22/01120-3. Side 5/9

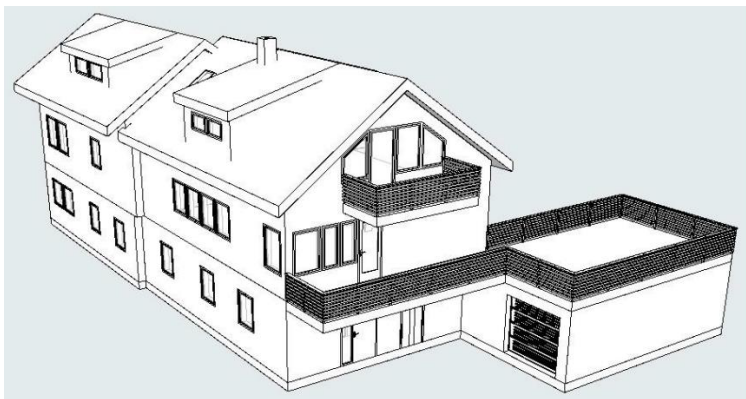
Utklipp fra KLAGE-22/01120-2

I denne saken foreligger det ingen skriftliggjorte vurderinger fra kommunens side angående de rettslige utgangspunktene vi har skissert ovenfor. Vi mener imidlertid at tiltakene som nå er omsøkt, sett i sammenheng, er av en slik karakter at det ikke er utelukket at det er tale om en hovedombygging. Ettersom kommunens vedtak uansett blir å oppheve, finner vi ikke grunn til å gå nærmere inn på dette spørsmålet. Kommunen må imidlertid konkret ta stilling til problemstillingen ved dens nye behandling av saken.

Godkjent tegning fra 10.09.1987



Fasadetegninger fra søknad



<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-64-l-20202021/id2814507/?ch=9>

Til § 20-1

Hovedombygging skilles ut som eget tiltak i første ledd ny bokstav n. Med hovedombygging menes (gjennomgripende) endringer eller reparasjoner som er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige fremstår som fornyet. Det er ikke mulig å gi en presis definisjon av begrepet eller uttømmende oversikt over hva som utgjør en hovedombygging. Det må trekkes en grense mot gjenoppføring av bygning på eksisterende fundament eller grunnmur. Dette regnes ikke som hovedombygging, men som oppføring av nytt byggverk, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Det er klagerett på kommunens vurdering av om tiltaket utgjør en hovedombygging. Se punkt 5.3 for nærmere omtale.



**Merknader fra tiltakshaver:**

Hvordan en kan spekulere i at dette er en hovedombygging er for oss helt uforståelig! For garasjen så skal hele 2. etasje rives, mens veggene i 1. etasje består. En kan derfor påstå at det legges nytt tak på garasjen når 2. etasje er revet, og garasjen tilbakeføres.

Utklipp fra pålegg om retting fra Tromsø Kommune, datert 22.10.2021

**Retting kan skje på følgende måter:**

1. Tiltakene må godkjennes etter innsendt søknad eller tilbakeføres til lovlig tilstand
2. Retting av oppført påbygg på garasje og bruksendring av garasje er allerede behandlet og avslått. Retting skjer ved tilbakeføring til lovlig tilstand.



**Merknader fra tiltakshaver:**

Fra pålegget fra Tromsø Kommune ble vi instruert til å enten få godkjent tiltaket etter søknad, eller retting ved tilbakeføring til lovlig tilstand. Vi søkte derfor om retting av garasje ved tilbakeføring, samt godkjenning av fasadeendringer. For fasadeendringer nærmere nabo enn fire meter har vi innhentet avstandserklæring fra 119/388.

Konklusjon: Tiltaket (garasjen) er i henhold byggetillatelse på 80-tallet og skal tilbakeføres i hht. dette.



fire meter. Dette gjelder ikke dersom «annet er bestemt i plan» etter lovens kapittel 11 om kommuneplaner eller kapittel 12 om reguleringsplaner.

Statsforvalteren finner i likhet med Tromsø kommune at det er lovens alminnelige avstandskrav på fire meter som kommer til anvendelse for den aktuelle garasjen.

Det er på det rene at Tromsø kommune ga tillatelse til oppføring av tilbygget i vedtak datert 13.8.1980. I kommunens brev 15.2.2022 til ansvarlig søker påpekte kommunen at garasjen i 1980 ble godkjent «med en avstand til nabogrense på inntil 3,19 meter». Dette ble også søkt dokumentert fra kommunens side. Videre uttalte kommunen:

Dersom tilbygget i realiteten er plassert nærmere enn dette vil dere måtte innhente avstandserklæring fra naboene eller søke om dispensasjon for plasseringen.

Tiltakshaver imøtegikk kommunens argumentasjon i sitt tilsvarende av 30.3.2022:

Det er ikke gjort noen endringer på grunnmur fra den opprinnelig godkjente boligen. Ved tilbakeføring (slik vi her søker om), vil tilbygget tilbakeføres slik det var opprinnelig. Dette er i henhold til vedlagte tegninger. Det er derfor ikke nødvendig med verken avstandserklæring eller dispensasjonssøknad i denne saken.

Det følger av den innsendte situasjonsplanen som ble godkjent av kommunen at garasjetilbygget skal plasseres i en avstand på 1,54 m fra naboeiendommen 119/1162.

Det påklagede vedtaket inneholder ingen drøftelse knyttet til spørsmålet om garasjen etter tilbakeføringen vil få en lovlig plassering, og hva som var bakgrunnen for at kommunen endret sitt standpunkt. Ved underinstansbehandlingen av klagen gir imidlertid kommunen uttrykk for at garasjen iht. byggetillatelsen datert 13.8.1980 likevel ble «godkjent i en avstand på 1,45 meter fra felles tomtegrensen».

Statsforvalteren kan ikke se å ha mottatt noen dokumentasjon fra kommunen som uttrykkelig viser at garasjen ble godkjent plassert med en avstand på 1,45 meter fra naboeiendommen 119/1162, og dette gjør at vi ikke finner det godtgjort at oppføringen var lovlig. Statsforvalteren skal i denne forbindelse bemerke at det ikke er relevant for vurderingen om garasjen skal tilbakeføres på samme grunnmur som tidligere. Dersom grunnmuren ikke ble plassert i tråd med tillatelsen, har tilbygget vært ulovlig oppført. Videre finner vi det uklart om garasjen skal inneha samme grunnflate som det som tidligere har blitt godkjent, og hvorvidt den faktisk er omsøkt med fasadeendringer i form av innsetting av vinduer mot naboeiendommen.

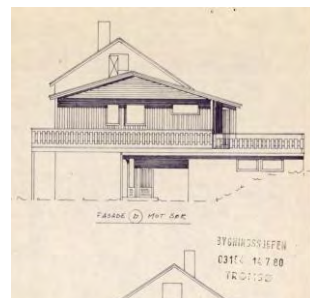
### Merknader fra tiltakshaver:

Hvordan skal en forholde seg til dette, og hvor er denne informasjonen som det henvises til her? Skal en ikke kunne forvente at den godkjenningen som Tromsø Kommune gjorde i 1980 og senere i 1987 er lovlig?

I forhold til fasadeendringer i form av innsetting av vinduer mot naboeiendommen, så skjønner vi ikke hva Statsforvalteren henviser til, da det i søknad ikke er tegnet opp vinduer mot nabo.

En liten digresjon: Hvis vi river tilbygget/garasjen fullstendig, kan vi sette opp en garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>, en meter fra felles tomtegrense og en meter fra husvegg. Ved å trekke en eventuell ny garasje ca en meter lengre bak (to meter for å slippe brannkrav, kan vi sette dette opp uten å måtte søke, dette med en høyde på inntil fire meter. I hht. «Vedtak 1254/19» er vi innenfor i hht. utnyttelsesgrad.

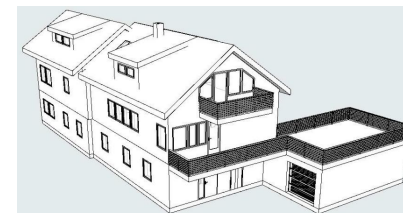
Fasadetegninger 1980



Fasadetegninger 1987



Fasadetegninger fra søknad 2022



## KLAGE-22/01120-3. Side 7/9

Fra KLAGE-22/01120-3

Kommunens mangelfulle vurdering av om tiltaket overholder relevante krav, gjør seg ikke bare gjeldende for takopplettet, og herunder tiltakets høyde. I denne saken har tiltakshaver blant annet søkt om å få etterhåndsgodkjent balkongen i tredje etasje samt fasadeendringer. Statsforvalteren vil kort bemerke at det for balkongen vil være relevant blant annet å vurdere om tiltaket overholder bestemmelser om grad av utnyttning. Vi kan ikke se at det ligger noen opplysninger i saken om hvilke krav som gjør seg gjeldende for eiendommen og hvorvidt tiltaket overholder disse Kommunen har heller ikke gjort en uttrykkelig vurdering av om dette tiltaket er av en slik karakter at hensyn som pbl. § 29-4 er ment å skulle ivareta, blir berørt. Etter vår vurdering er også kommunens vurdering av fasadeendringene mangelfulle, idet den ikke har redegjort konkret for hvilke tiltak som er ansett som søknadspliktige fasadeendringer, og fordi den heller ikke har vist til hvordan relevante krav, som for eksempel pbl. § 29-4, er vurdert i den forbindelse.

Fra Vedtak 1254/19

### Formål og beliggenhet:

Omsøkt tiltak gjelder arealoverføring fra eiendommen 119/388 til 119/2849 for å få en mer hensiktsmessig deling av tomannsboligen og et bedre uteoppholdsareal for 119/2849 Krognessvegen 8A.

Tomtegrensen vil gå i vegglivet mellom enhetene som vist på situasjonskartet. Skravert areal overføres fra eiendommen 119/388 til eiendommen 119/2849.

Eiendommen 119/2849, Krognessvegen 8A har ikke et tilstrekkelig uteoppholdsareal og har et bebygd areal på 61,5%-BYA. Etter arealoverføring vil eiendommen 119/2849 ha tilstrekkelig uteoppholdsareal og et bebygd areal på 32,6%-BYA. Godkjenning av arealoverføringen fører ikke til at tilbygg i sør-øst anses som godkjent. Tilbygget må derfor søkes etter arealoverføring.

Eiendommen 119/388, Krognessvegen 8 vil etter arealoverføring ha et tilstrekkelig uteoppholdsareal og et bebygd areal på 33,0%-BYA.

Eiendommene er avsatt til boligformål.



### Merknader fra tiltakshaver:

Grad av utnyttning ble behandlet i Vedtak 1254/19, hvor grad av utnyttning ble vurdert ut fra at tilbygget/garasjen/takopplett/balkong etc. var en del av beregningsgrunnlaget. I samme vedtak (side 2/6) fremkommer det at tilbygg i sør-øst er en del av vedtaket, men at det må godkjennes i neste runde.

Fra KLAGE-22/01120-3

### **Statsforvalterens myndighet**

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta stilling til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Statsforvalteren er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal vi imidlertid legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jfr. forvaltningslovens § 34 annet ledd



### **Merknader fra tiltakshaver:**

Vi er usikre hvordan vi skal tolke dette, når vi ser hvordan Statsforvalteren har behandlet klagen. Både med tanke på godkjenninger som Tromsø Kommune har gjort på 80-tallet, men også i forhold til *Vedtak 1254/19* gjort av Tromsø Kommune i 2019. Da dette gjelder en tilbakeføring av garasje slik den opprinnelig var godkjent, først i 1980, senere ved ombygging av huset i 1987. Mener da Statsforvalteren at kommunen i tre omganger (1980, 1987 og sist i 2022) har gjort et ulovlig vedtak?

## Merknader fra tiltakshaver på prosessen

Denne saken har ridd oss som en mare i snart fire år. Den har blitt en stor økonomisk belastning for oss, og en stor psykisk påkjenning. Det var vi, som eiere av Krognessvegen 8a, som først tok kontakt med Tromsø Kommune for å få bragt forholdene i orden i 2019. At saken skulle dra ut fire år i tid hadde vi ikke i vår vildeste fantasi sett for oss. Vi forsøkte å få boligen godkjent slik den sto og fikk avslag på dette, fra både Tromsø Kommune og Statsforvalteren. Når vi da skal forholde oss til de pålegg vi har fått fra Tromsø Kommune og Statsforvalteren, så byr også dette på store problemer for oss. Når vi så søker om en tilbakeføring, samt en fasadeendring mm, så får vi igjen omgjort vedtaket av Statsforvalteren. Vi har store problemer med å forstå saksbehandlingen i denne saken på nåværende tidspunkt. Hvordan mener dere vi skal forholde oss til saken og hvor lang tid har dere (Tromsø Kommune og Statsforvalteren) tenkt at dette skal ta for oss. For dere er dette kun en jobb, for oss så omhandler dette en stor del av livene våre. For oss virker det som at det har gått en slags prestisje i saken og at vi, som vanlige borgere, skal få svi for forhold som er utført for 25-30 år siden av tidligere eiere av boligen. Vi er helt inneforstått med at en ikke bare skal bygge noe, for så senere få tilgivelse, med tanken om at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Men i denne saken, hvor vi forsøker å få forholdene bragt i orden, etter **vårt** initiativ, så synes vi både saksbehandlingstiden og måten saken har blitt behandlet på er svært merkelig. Det var vi som gjorde både Tromsø Kommune og naboer oppmerksom på de ulovlige forholdene. Før dette så har verken naboene eller kommunen hatt merknader til byggene. Nå som saken atter en gang er tilbake i saksbehandlingsnavet, så håper og krever vi at saken får høy prioritet fra involverte instanser for å bli ferdigbehandlet.

Vi ber også om innsyn i all kommunikasjon vedrørende saken, både hos Statsforvalteren og Tromsø Kommune. Dette gjelder hvilke kontakt som har blitt gjort opp mot avdelingene/saksbehandlerne, sms'er, telefoner, eposter og personlig oppmøte til saksbehandlere etc. Vi ber om at dette sendes oss pr mail til michael.pettersen@gmail.com.

14.10.2022

Michael Pettersen og Adele Eilertsen