



Jostein Elias Johannesen

Dato: 16.11.2022

Sjuraberg 7

Dokumentnummer: 21/1008-9

4276 VEAUVÅGEN

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannesen

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 2 bnr 219 - Sjuraberg - Garasje oppført over grense

Du må rette det ulovlige forholdet – Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

Kommunen viser til forhåndsvarsel med tvangsmulkt vi sendte 01.09.22. Vi har ikke mottatt opplysninger som har endret vårt syn på saken.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å rette forholdet innen 31.03.23. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 15 000,-.

Dersom du retter forholdet innen fristen, vil ikke tvangsmulkt påløpe.

Informasjon om saken

Garasjen ble godkjent i 1984 med en betingelse om at garasjen, inkludert takutspringet skal holdes inne på egen eiendom. I følge kart og flyfoto, går nabogrensen gjennom garasjen ikke utenfor takutspringet.

Utdrag fra vedtaket:

2. Takutspring må holdes inne på egen eiendom.

Vedtak fra 1984 og kart over eiendommen er vedlagt.

Det ble mottatt en redegjørelse 23.03.21 der det blir beskrevet at garasjen er satt opp innenfor grensepinnene som var satt opp etter datidens målinger. Og at det var ønske om befaring for å se på hvordan de satte opp grensepinner for 50 år siden. Garasjen ble da satt opp ihht. grensepinnene på den tiden.

På bakgrunn av denne redegjørelsen har det vært dialog med oppmålingsavdelingen i kommunen, det ble også gjennomført en oppmålingsforretning 22.10.21, der det ble enighet om et av grensemerkene (QP4). Grensemerket bak garasjen ble det ikke enighet om. Det har derfor ikke blitt enighet om noen løsning som resulterte i at grensen som nå går gjennom garasjen ble flyttet. Garasjen går dermed over grensen og er ikke bygget i henhold til tillatelsen og står da ulovlig over på naboeiendommen.

Det ble sendt forhåndsvarsel 01.09.22, på bakgrunn av dette så ble det mottatt to brev fra advokat Jens Otto Haugland datert 08.09.22 og 28.09.22. I begge brevene er det stilt spørsmål om veirett, om veien er privat eller kommunal og om sak skal reises for jordskifteretten. Dette er spørsmål som eiendomsavdelingen, som forvalter kommunale eiendommer, må svare opp. Brevene er derfor videresendt til den avdelingen.

Det ble også hevdet at grense i matrikkelen er feil og at garasjen ikke står over eiendomsgrensene. Etter mottak av brev fra advokat Jens Otto Haugland gikk matrikkelmyndigheten i kommunen gjennom målebrev og kart på nytt og de har bekreftet at grensen mellom gnr/bnr 2/219 og 2/433 stemmer i forhold til målebrev. Grensen mellom de to eiendommene er sikker og uomtvistelig, grensemerket som står bak garasjen markerer hjørnet til eiendom gnr/bnr 2/219. Grensen til gnr/bnr 2/4 går fra grensemerket bak garasjen og nedover gjennom garasjen.

Den 26.10.22 mottok vi nytt brev fra advokat Haugland med spørsmål om hvilken transformasjon som benyttes av landmålerne i kommunen og hva som er kommunens kommentar til at det er avvik i tomtestørrelsen på kartene på nett og målebrev.

For å få avklart hvilken transformasjon som benyttes i kommunen må landmåleren ta kontakt med Torstein Breivik som har denne informasjonen. Kontaktinformasjon: tbr@karmoy.kommune.no, +47 98643053.

Når det gjelder avvik i tomtestørrelse så er eneste måten å få avklart dette på at det gjennomføres en kartlegging av grensene på eiendommen, i henhold til matrikkeloven § 26. Det er ikke tilstrekkelig at en privat landmåler måler eiendommen og finner avvik, for at avvik skal bli korrigert i matrikkelen må det gjennomføres en offisiell oppmålingsforretning av matrikkelmyndigheten i kommunen. Oppmålingsforretningen må godkjennes av alle berørte parter. Det er eier av eiendommen som må bestille en kartlegging av grensene på sin egen eiendom.

Matrikkelmyndigheten har i forhold til denne saken kun sett på grensene rundt garasjen som er relevant for ulovlighetssaken, de har ikke vurdert grensene til hele eiendom 2/219.

I samme brev datert 26.10.22 ble det stilt spørsmål i forhold til privatrettslige tvist om grenser. Kommunens byggetilsyn følger opp ulovligheter i henhold til Plan- og bygningsloven, og tar ikke stilling til privatrettslige tvister jfr. pbl § 21-6. Eventuell tvist om grensen er en sak mellom eierne av gnr/bnr 2/219 og 2/4. Eier av 2/4 er Karmøy kommune, det er eiendomsavdelingen som forvalter kommunale eiendommer, ikke kommunens byggetilsyn, det er derfor eiendomsavdelingen som må svare på spørsmål om en eventuell tvist. Kommunen forholder seg til de grensene som er sikre og uomtvistelige ved garasjen og fortsetter derfor ulovlighetssaken.

Begrunnelse for vedtaket

I tillatelsen fra 1984 ble det spesifisert at garasjen inkludert takutspring skal være inne på egen eiendom, men deler av garasjen er bygd over grensen, og dermed oppført ulovlig.

Kommunen mener at bruddet i dette tilfellet er uaktsomt og setter tvangsmulkten til 15 000,-.

Som et virkemiddel i plan- og bygningsloven for å få gjennomført pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for å vedta tvangsmulkt som blir effektivt dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; **31.03.23**.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 15 000,- kroner som vil bli fakturert dersom forholdet ikke er rettet innen **31.03.23**.

Størrelsen er vurdert til å være stor nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig stor i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten. Kommunen vurderer det som viktig at forholdet blir brakt i lovlige former.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du gjøre følgende:

- Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å rive garasjen eller flytte den til innenfor egen eiendomsgrense i henhold til matrikkelen (kartet).
- Komme til enighet med berørte parter om flytting av grensen om mulig (dette kan innebære kostnader for kjøp av eiendom), slik at garasje kommer inn på egen eiendom.
- Få på plass tinglyst avtale om rett til å stå på naboeiendom.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Hva kan skje hvis du ikke retter forholdet?

Dersom du ikke retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen din.

Vi har også mulighet til å politianmelde forholdet.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er tre uker fra vedtaket er mottatt. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i pbl. § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i pbl. § 32-6.
- Kommunens kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med servicetorget eller på e-post post@karmoy.kommune.no hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1655/22.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Advokat Jens Otto Haugland Postboks 10

5501

Haugesund

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

| | |
|--|---|
| Klagefrist | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes. |
| Innhold i klagen | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet. |
| Hvem sender du klagen til? | Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak. |
| Klageinstans | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er. |
| Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| Kostnadene med klagesaken | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg. |
| Klage til sivilombudsmannen | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |