

Johannes Handeland

Dato: 28.10.2022

Storasundvegen 505

Dokumentnummer: 22/7940-5

4260 TORVASTAD

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Gnr. 141, bnr. 132 - Varsel om overtredelsesgebyr

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr – ulovlig oppførte boenheter - gnr. 141, bnr. 132 – Storasundvegen 505. Vi viser til oppførte boenheter på eiendom med gnr. 141, bnr. 132.

Forhåndsvarsel om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune varsler med dette om at kommunen vil kunne fatte vedtak om å pålegge deg gebyr for brudd på plan- og bygningsloven (pbl), jf. lovens § 32-8 første ledd bokstav a og b, samt byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 16.

Hva saken gjelder

Tilsyn bygg og miljø ved Karmøy kommune har registrert at det er oppført 2 separate boenheter i underetasjen på din enebolig på gnr./bnr. 141/132 uten nødvendig tillatelse. Det er også foretatt vesentlige og søknadspliktige endringer på boligen i underetasjen. Forholdet strider således mot plan- og bygningsloven kap. 20 og forskrift om byggesak (SAK10) kapittel 2 som krever forutgående søknad før byggetiltak. Karmøy kommune krever også stans av ulovlig bruk på eiendommen.

Forholdet er i strid med pbl § 21-10 og du kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav d, bli pålagt gebyr for brudd på loven.

Vurdering

I veiledning til SAK10 § 16 står det «*Skyldkravet følger av loven, jf. pbl. § 32-8 første ledd. Overtredelsesgebyr kan ilegges for forsettelige eller uaktsomme overtredelser. Skyldspørsmålet må vurderes av kommunen. Kommunen må altså vurdere om den ansvarlige visste eller burde ha visst at handlingen var ulovlig.*

For en rekke overtredelser vil dette ikke være noe problem. Det kan legges til grunn at tiltakshavere og særlig profesjonelle aktører i byggesak skal kjenne regelverket. Aktørene i byggesaker forutsettes å ha en høy grad av aktsomhet når det gjelder om tiltaket faller inn under byggesaksreglene som tiltak etter pbl. §§ 20-3 - 20-6. Det skal således lite til før adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr inntreer. En vurdering av uaktsomhet vil i første rekke være problematisk der det foreligger uklare regler, som gamle planer, eller hvis det er gitt misvisende utsagn fra ansatte i kommunen i forhåndskonferanse e.l.»

Karmøy kommune vurderer at bruddet i dette tilfellet er forsettlig, ettersom tiltakshaver selv, så sent som 02. november 2020 fikk tillatelse til utvidelse av stue og terrasse. Tiltakshaver stod selv for søknadsprosessen og skal kjenne til regelverket når han står for utførelsen selv. De tillatte tiltak av 02.11.2020 ble aldri utført i henhold til tillatelsen. Det ble derimot oppført to ulovlige tiltak samt gjennomført store endringer i fasader, planløsning og bruk.

Kommunen vurderer at tiltakshaver åpenbart må ha kjent til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, men valgte og utføre tiltakene til tross for dette. Han handlet derfor med forsett.

Videre legges til grunn at motivet i denne saken har vært økonomisk vinning ved utleie.

Lovgrunnlaget

Etter pbl § 32-8 første ledd kan gebyr bare bli pålagt om bruddet er «gjort med forsett eller uten aktsomhet». Dette betyr at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det står i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at «aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.» Vi gjør deg også oppmerksom på at endelig vedtak om gebyr for brudd på loven er grunnlag for utlegg etter pbl § 32-8 siste ledd.

Hva skjer videre?

Du har rett til å uttale deg om saken før kommunen gjør vedtak om pålegg om gebyr, jf. pbl § 32-8. Du har og rett til å la være å uttale deg i saken, jf. SAK10 § 16-4. Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon og du blir derfor gjort kjent med at du ikke har plikt til å bidra med opplysninger i sak som kan føre til administrativ sanksjon, jfr. EMK art. 6 og forvaltningsloven § 48.

Send eventuelle kommentarer på e-post til post@karmoy.kommune.no eller til kmy@karmoy.kommune.no
Frist for å uttale deg er 18. november 2022.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Sektor areal- og byggesak, telefon 52857500.

Med hilsen

Evy Helland
jurist

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.