



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hoås Tyberø, 51568932
mahty@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 53 bnr. 44, Austre Karmøyveg 616, Karmøy kommune - tiltakshaver: Noralf Tveit

**Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 08.09.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på vedtak om pålegg om retting – riving av ulovlig oppført garasje/fritidsbolig og boder - samt tvangsmulkt.

På eiendom med gnr. 53, bnr. 44, er det oppført fritidsbolig, garasje innredet som fritidsbolig i 2. etasje, 3 boder og et pumpehus. Tiltakene er oppført i perioden 1995-2013. Det er bare fritidsboligen som er godkjent oppført etter plan- og bygningsloven.

Saken har en lengre historikk. Det forutsettes at faktum er kjent, og det vises i sin helhet til sakens dokumenter.

Karmøy kommune ga i brev datert 22.03.2022 forhåndsvarsel om mulig pålegg om retting og tvangsmulkt.

Karmøy kommune fattet 01.04.2022 følgende vedtak:

"Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg å fjerne de ulovlige tiltakene innen 31.08.22. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr 100.000,- samt dagmulkter på kr 500,- pr dag fra 01.09.22.

Dagmulkten vil bli fakturert hver 14 dag.

Tvangsmulkt er vedtatt i henhold til Plan- og bygningsloven § 32-5.



Dersom du fjerner de ulovlige tiltakene innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.”

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 15.08.2022. Klager hadde bedt om utsatt klagefrist og fikk innvilget ny frist til 15.08.2022. Klagen er derfor rettidig.

Klager anfører i det vesentlige at garasjen ikke var meldepliktig etter daværende regelverk da den ble oppført. Han har også vist til at han leverte byggemelding til kommunens resepsjon i 2001, og at det er kommunens ansvar at denne ikke kan gjenfinnes. Videre viser han til at det er likhet for loven og at alle innbyggerne må behandles likt hva gjelder ulovlige tiltak.

Karmøy kommune behandlet klagen 08.09.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Klager har sendt tilleggsopplysninger i brev datert 15.09.2022. Kommunen har besvart klagers tilleggsopplysninger i brev datert 22.09.2022.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt ettersom tiltakshaver fikk utsatt klagefrist, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Kommunen har myndighet til å følge opp ulovlig tiltak

Det følger av pbl § 32-3 (1) at plan- og bygningsmyndighetene «kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold» når det foreligger forhold som er «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Samtidig som det utferdiges pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt etter pbl § 32-5 jf § 32-3 (3).

Søknadsplikt- og manglende søknader for tiltakene

Kommunen har skrevet oppsummert om tiltakene og planstatus for eiendommen at:

«Eigedomen er ein del av reguleringsplan 156 Hestavikneset, stadfesta i 2002. Føremålet er fritidsbusetnad og det er ikkje byggjegrænse mot sjø. Maksimalt tillatt bebyggingsareal (BYA) er 100 m². Maksimal gesimshøgde er 2,4 meter. Før reguleringsplanen vart vedteken var det kommuneplan 2001-2011 som gjaldt. Føremålet var og då fritidsbusetnad og det var ikkje byggjegrænse mot sjø. Tillatt bebyggingsareal skulle heller ikkje då overstiga 100 m². Maksimal gesimshøgde var 3,5 meter og mønehøgde maks 7 meter.

Det godkjente bygget på eigedomen – fritidsbustaden - har eit bebyggingsareal på 120 m².

Garasje og to bodar vart bygd tidlig 2002. Ein frittstående bod til teknisk utstyr vart sett opp i 1995, eit pumpehus for borehol vart bygd rundt 2000. Garasjen var 70 m² når den vart oppført. Det er sidan bygd to utvendige bodar til ved og diverse reiskapar, slik at arealet på garasjen per dags dato har eit bebyggingsareal på 89,5 m². Mønehøgde er 6 meter og gesimshøgde 2,4 meter. Mål er henta fra rammesøknad sendt inn i 2021. I tillegg er det oppført to frittliggjande bodar med



bebygd areal på ca. 15 m² pr bod, en bod på ca. 7 m² og pumpehuset er ca. 5 m², målt ut fra flyfoto.

Etter våre opplysningar har bygningsmassen på eiendomen eit samla bebygd areal på totalt 120+89,5+15+15+7+5= 253,5 m².»

Videre har kommunen fastslått at samtlige av tiltakene er, og har vært, søknadspliktige i henhold til enhver tid gjeldende plan- og bygningslov.

Foruten garasjen/fritidsboligen er det ikke dokumentert at klager har levert inn søknad eller melding om tiltak, og klager har ikke byggetillatelse for noen av tiltakene. Statsforvalteren fastslår dermed at de er ulovlig oppført. Det fastslås også at tiltakene innebærer at eiendommen har overskredet tillatt bebygd areal etter reguleringsplanen og kommuneplanens bestemmelser.

Garasje/fritidsbolig – meldeplikt eller søknadspliktig

Garasjen ble etter det som er opplyst bygd i 2002, og var på det tidspunktet 70 m². Klager sendte inn melding om tiltaket i 2005, og fikk meldingen i retur med beskjed om at han måtte søke om dispensasjon. Klager har anført at garasjen ikke var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven av 1985, men at det var tilstrekkelig å sende inn melding om tiltaket etter Forskrift om saksbehandling og kontroll av byggesaker § 2.

I nevnte bestemmelse § 2 står det

«Følgende tiltak kan behandles etter reglene om melding, jf. denne forskrift kap. IV:

(...)

3. Mindre byggearbeid på bolig – eller fritidseiendom bebygd med småhus – jf. pbl. § 86a, når byggearbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Som mindre byggearbeid regnes:

- a. Oppføring av én enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk. Bygningen eller byggverket kan ha samlet bruttoareal og bebygd areal inntil 50 m² og skal ikke nyttes til beboelse eller til næringsdrift. Bygningen eller byggverket kan oppføres i inntil 1 etasje, og kan i tillegg underbygges med kjeller. Avstand til nabogrense skal være i samsvar med pbl. § 70 nr. 2.»*

Statsforvalteren er enig med kommunen i at garasjen/fritidsboligen ikke innfridde vilkårene for å kunne meldes inn som melding i stedet for søknad, og at han skulle ha sendt inn byggesøknad samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Likebehandling

Når det gjelder klagers anførsel om at det er flere tiltakshavere i Karmøy kommune som har ulovlige tiltak og at alle innbyggere skal behandles likt, vil Statsforvalteren først understreke at i den offentlige forvaltning gjelder et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt. Prinsippet om likebehandling bygger på generelle rettferdighetsbetraktninger og innebærer at forvaltningen sine avgjørelser må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet.



Karmøy kommune viser i sitt svar til at alle ulovlige tiltak foreløpig ikke er fulgt opp som følge av kapasitetsutfordringer, og at kommunen driver med kartlegging og oppfølging av ulovlige tiltak løpende.

Videre vises det til at hver sak vurderes konkret, og at kommunen ikke har fått anledning til å vurdere klagers tiltak ettersom de ikke er omsøkt.

Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger brudd på prinsippet om likebehandling i denne saken. Statsforvalteren understreker også at saklig begrunnet forskjellsbehandling ikke er i strid med dette prinsippet. For at det skal være tale om usaklig forskjellsbehandling, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.

Statsforvalteren har etter dette ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 01.04.2022.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Noralf Tveit

Postboks107, Austre Karmøyveg 616

4280

SKUDENESHAVN