



Kirsten Marie Båsnes Daumann

Dato: 12.01.2023

Austre Karmøyveg 346

Dokumentnummer: 22/10768-2

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 61 bnr 128 - Austre Karmøyveg

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 13.12.22.

Vi har vurdert de nye opplysningene som er mottatt, men disse har ikke endret vårt syn på saken

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å opphøre bruken eller utbedre mangelen (ferdigstille VA anlegg) innen 28.02.23. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 25 000,-.

Dersom du opphører bruken/ utbedrer mangelen innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

I 2020 ble det søkt om å rive en brannskadet bolig og bygge nybygg enebolig og forstøtningsmur. Det ble gitt rammetillatelse 16.06.2020 og igangsettingstillatelse 22.06.22 og 18.08.22. Det er ikke gitt ferdigattest på tiltaket.

19.02.21 ble det gitt rammetillatelse til endring av VA anlegg og spillvannsledning i sjø for denne boligen, i en egen byggesak, og 12.04.21 ble det gitt igangsettingstillatelse på dette tiltaket. Dette arbeidet er ikke utført.

I forbindelse med utlevering av nye renovasjonsdunker ble det informert om at tiltaket er tatt i bruk for flere år siden og eier lurte på om de også får nytt dunksett. Byggesaken ble sjekket og en ser at det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, noe som igjen gjør at eiendommen ikke ligger inne med kommunale avgifter per dags dato, hverken på vann, kloakk/septikk, eller renovasjon.

Det ble den 28.11.22 sendt purring på søknad om ferdigattest til ansvarlig søker. Tilbakemelding fra ansvarlig søker ble mottatt 06.12.22: «Viser til purring på ferdigattest av 28.11.22. Ferdigattest i denne saken er avhengig av at arbeid med ny utslippsledning er ferdigstilt, sak 20/2816. Jeg har vært i kontakt med entreprenør for å sjekke status her, men arbeider er dessverre ikke påbegynt. Han regner med å ha dette klart til sommeren 2023.»

Merk at saksnummer i e-post fra ansvarlig søker mangler et tall, riktig saksnummer skal være 20/28167.

Etter mottak av denne e-posten ble det sendt en e-post samme dag tilbake til ansvarlig søker med spørsmål om hvor utslippet går nå siden utslippsledningen ikke er lagt enda. Dette fikk vi ikke bakemelding på, og sendte derfor forhåndsvarsel med tvangsmulkt den 13.12.22.

Etter at forhåndsvarsel var sendt ut, ble kommunen kontaktet av ansvarlig utførende for utslippsledningen som forklarte situasjonen og at det ikke er forurensning til grunn, men at de er koblet inn på en gammel ledning til sjø som ikke er godkjent for bruk fra denne boligen.

Det ble sendt inn søknad om midlertidig brukstillatelse den 15.12.22, denne ble det gitt avslag på den 05.01.23. Begrunnelsen for avslaget var:

Avslaget er hjemlet i pbl. § 21-10. Midlertidig brukstillatelse kan bare gis når det gjenstår "mindre vesentlig arbeid" og kommunen finner det "ubetenkelig".

I dette tilfellet gjenstår vesentlige og viktige arbeider mht. avløp/kloakk. Etter kommunens vurdering tilfredsstiller tiltaket derfor ikke kravet til midlertidig brukstillatelse.

Austre Karmøyvegen 346 fikk den 05.11.2018 blendet den gamle septiktanken. Siste avgift betalt for septiktank tømning er termin 1. 17.01.2020, siden er det ikke betalt verken vann eller septik avgift på boligen.

Det er montert ny septiktank som er koblet inn på nabo Jonevik 5 og går til sjø i en gammel ledning som ligger nedgravd i stranda. Denne ledningen eies av Jonevik 16 som de ikke blir enige med mht. påkopling. Ansvarlig søker har søkt og fått godkjent ny sjøledning av statsforvalteren og havnevesenet, men denne er ikke lagt ut i sjø og gjennomført.

I boligen har det altså bodd folk i lengre tid uten septik tømning. Austre Karmøy veg 346 har ikke godkjent løsning på avløpsanlegget så lenge de ikke har montert sjøledningen, dette strider med forurensingsforskriften § 7 (og utslippstillatelsen) og krav i plan- og bygningsloven om etablering av godkjent avløp på eiendom.

Så lenge anlegget ikke er montert i sin helhet vil det ikke kunne gis ferdigmelding på anlegget.

Begrunnelse for vedtaket

Søknadsppliktige tiltak skal ha ferdigattest før de tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Erstatningsboligen er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette kan ikke gis da det gjenstår en vesentlig mangel (godkjent VA anlegg). Eiendommen er koblet til en gammel utslippsledning som ikke er godkjent for erstatningsboligen. Erstatningsboligen er dermed tatt i bruk ulovlig.

Kommunen mener tiltakshaver kjente eller burde kjent til at arbeidet med avløpsanlegget ikke var ferdig og boligen ikke kunne tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bruddet er i alle tilfelle uaktsomt og tvangsmulkten settes til 25 000,-.

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 effektuert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på 25 000,- som vil bli fakturert dersom forholdet ikke er rettet innen **28.02.23**.

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 stanse den ulovlige bruken frem til det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen.
- Fullføre arbeidet med sjøledningen og søke om ferdigattest på denne og deretter på boligen innen fristen

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. Merk; siden boligen er tatt i bruk ulovlig og bruker et ikke godkjent avløpssystem, kan du ikke påberegne en lengre utsettelse.

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 06.02.23. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om ferdigattest er hjemlet i pbl. § 21-10.
- 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. 059/23.

Med hilsen

Evy Helland
Jurist

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eskild Kvala AS

Postboks 155

4291

KOPERVIK

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.