



Johannes Handeland

Dato: 18.01.2023

Storasundvegen 505

Dokumentnummer: 22/7940-7

4260 TORVASTAD

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Vedtak om overtredelsesgebyr - Ulovlig oppførte boenheter - gnr. 141 bnr. 132 - Storasundvegen 505

Vedtak om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune pålegger Johannes Handeland et gebyr på **kr 50.000,-** for brudd på plan- og bygningsloven (pbl, for forsettelig brudd på lovens § 20-1 jf. pbl § 32-8 første ledd bokstav a og b, samt byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a, med gebyr nummer 2. og bokstav b med gebyrnummer 2.

Vedtaket er gjort med hjemmel i pbl § 32-8 og SAK10 kapittel 16.

Frist for å betale gebyret er fire uker fra brevdato, jf. pbl § 32-8 fjerde ledd.

Hva saken gjelder

Kommunen ble oppmerksom på at det er oppført 2 stykk ulovlige leiligheter på eiendom med gnr. 141, bnr. 132. På bakgrunn av dette ble det 6. september 2022 gjennomført tilsyn. Det ble da dokumentert at det er oppført 2 separate boenheter uten forbindelse til hovedboenheten over. Boligen er opprinnelig godkjent som en boenhet, og endringen/oppdelingen er ikke omsøkt. De ulovlige boenhetene var utleid på befaringstidspunktet. Det ble gitt tilgang til boenhetene under befaringen av eier. Det er også bygget et tilbygg til boligen under terrassen som ikke er godkjent.

Karmøy kommune sendte den 28. oktober 2022 forhåndsvarsel om pålegg av gebyr for brudd på plan- og bygningsloven. I brevet ble det opplyst om at du hadde rett til å uttale deg om saken før vedtak ble fattet, jf. pbl § 32-8 tredje ledd. Det ble også opplyst at du hadde rett til å la være å uttale deg, jf. SAK10 § 16-4.

Vi har, datert 17. november 2022, mottatt uttalelse til forhåndsvarselet fra Johannes Handeland Uttalelsen går i hovedsak ut på at det er foretatt endring fra garasje til boligformål som har vært utleid, men at det bestrides at det dreier seg om 2 selvstendige boenheter. Handeland har sendt inn søknad om bruksendring i ettertid.

Kommunens vurdering av uttalelsen er at det er grundig dokumentert at det var etablert ulovlige selvstendige boenheter på befaringstidspunkt. Den innsendte søknad av 10.11.2022 om endring viser også tydelig behovet for omfattende ombygging av boligen for å tilfredsstille gjeldende lovverk. I søknaden er det blant annet vist til at det skal etableres intern forbindelse mellom leilighetene i kjelleren og boenheten i overetasjen for å unngå at det oppstår nye boenheter i kjelleren – dette viser klart at det har vært etablert to selvstendige boenheter i kjelleren.

Begrunnelse for vedtaket

I forbindelse med tilsynet 6. september 2022 ble det konstatert ulovlig bruksendring av bolig. Forholdet dreier seg om etablering av 2 stykk selvstendige boenheter.

Tiltaket er i strid med pbl § 20-1 og SAK10 §§ 2-1 og 2-2, og du kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav a og b bli pålagt gebyr for brudd på plan- og bygningsloven.

Kommunen mener at bruddet i dette tilfelle er forsettelig fordi tiltakshaver bevisst har utført tiltaket i strid med plan- og bygningsloven. Dette er spesielt tydelig ettersom det ble gitt tillatelse til tiltak på boligen i vedtak av 02.11.2020 som angir en helt annen bruk av underetasje i boligen, bl.a. med garasje og innvendig tilkomst via trapp internt i boligen.

På bakgrunn av dette blir du pålagt et gebyr for brudd på pbl etter SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a nummer 2, fordi tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Du blir også pålagt et gebyr for brudd på pbl etter SAK10 § 16-1 bokstav b nummer 2, fordi tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Tilbygget er utført uten foregående tillatelse. Videre har tiltakshaver bruksendret areal, oppført to selvstendige boenheter og latt personer bruke enhetene uten nødvendig tillatelse, uten at arealene oppfyller kravene til slik bruk og uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Tiltaket er utført i strid med krav i TEK17. Det kreves videre vesentlig ombygging for at boenhetene ikke lenger skal regnes som selvstendige boenheter, jf. SAK10 § 2-2. Slik at reglene om forenklet bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kommer til anvendelse, jf. TEK17 § 1-2 (8)

Ved utmåling av overtredelsesgebyret er det lagt vekt på at tiltakshaver åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven jf. SAK § 16-2, samt at overtredelsen har bidratt til økonomisk gevinst ved utleie av ulovlige boenheter. Ulovlige boenheter er et prioritert tilsynsområde fra direktoratet for byggkvalitet og formålet med dette er blant annet å øke sikkerheten for de som bruker arealene. Overtredelsen vurderes på bakgrunn av dette som alvorlig.

Samlet sett er forholdet vurdert å kvalifisere til overtredelsesgebyr i størrelse kr. 100.000,-. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpssetser iht. byggesaksforskriften SAK § 16-1. Beløpet er derfor nedjustert til kr. 50.000,-

Andre opplysninger

Det er i utgangspunktet eier/tiltakshaver sitt ansvar at plan- og bygningslovgivingen, inkludert gitte tillatelser, blir overholdt.

Endelig vedtak om gebyr for brudd på pbl. er grunnlag for utlegg etter pbl § 32-8 siste ledd.

Gebyret må betales selv om det blir klaget på vedtaket.

Aktuelt regelverk

Etter pbl § 32-8a første ledd kan gebyr for brudd på pbl bare bli pålagt om bruddet er «gjort med forsett eller uten aktsomhet». Med dette mener en 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.»

Har du spørsmål?

Ta kontakt med tilsyn bygg og miljø, telefon 52857500 eller epost post@karmoy.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer 22/7940.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 068/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
Areal- og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.