



Kjell Enge

Skudenesvegen 69a

4250 KOPERVIK

Dato: 17.01.2023

Dokumentnummer: 23/447-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Ulovlig boenhet - gnr. 64, bnr. 609 - Skudenesvegen

Vi har registrert et ulovlig forhold på eiendommen din - Varsel om pålegg og tvangsmulkt

Kommunens byggetilsyn gjennomførte tilsyn i seksjon 1, Skudenesvegen 69 A den 25. oktober 2022. Det ble da avdekket en søknadspliktig boenhet på eiendommen din som er utført uten tillatelse.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke blir rettet opp.

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

På hustegningene kommunen har over boligen, datert 1963, skal det i underetasjen være trapp opp til hovedetasjen, og rommene i underetasjen er definert som hobby, vask, diverse, brensel, mat og kjeller.

Underetasjen er nå innredet med soverom, stue, kjøkken, bad og en liten gang. Trappen mellom underetasjen og hovedetasjen er fjernet.

Brannvesenet har vært på tilsyn her tidligere og har da gitt forbud mot at rommene som er innredet som soverom kan brukes som dette da vinduene ikke tilfredsstillt kravene til rømningsvei fra soverom. Underetasjen blir per dags dato utleid som hybel, der stuen er kombinert stue/soverom.

Etter tilsynet den 25.10.22 ble det utarbeidet en tilsynsrapport med avvik på at det er bygd en egen boenhet uten søknad.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d er bruksendring søknadspliktig. I tillegg står det i byggesaksforskriften § 2-2 at oppdeling av egen boenhet blir søknadspliktig når enheten har alle hovedfunksjonene for bolig, egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Bruksendringen og oppdeling til egen boenhet er derfor søknadspliktig. Siden bruksendringen er så stor og fører til en ny boenhet skal søknad forestås av ansvarlig foretak i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-3.

Ansvarlig søker kan sendes inn en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Dersom det ikke søkes om å få tiltaket godkjent, må det tilbakeføres til slik det opprinnelig var.

I tilsynsrapporten ble det gitt frist til 31.12.22 om å sende inn komplett søknad, kommunen har per dags dato ikke mottatt søknad og følger derfor opp saken videre som en ulovlighet.

Du kan uttale deg innen 07.02.23

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. Du må sende oss dokumentasjonen innen 07.02.23.

Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje ved at du:

1. Opphører bruken av boenheten og at
2. En ansvarlig søker (en fagperson) sender oss en søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. (Se veilederen på vår nettside)

Frist for opphør av bruk/innsending av søknad fra ansvarlig søker: **31.03.23**

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdet er rettet.

Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?

Dersom vi ikke mottar opplysninger som endrer vår oppfatning av saken, kan vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak kan vi også fastsette en tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.

Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

Hvordan søke om tillatelse?

En ansvarlig søker (fagperson) kan sende oss søknad. På nettsidene til Karmøy kommune finner du informasjon og nødvendige skjema.

Dersom det sendes inn en komplett søknad, vil vi vurdere å vente med å følge opp det ulovlige forholdet til søknaden er behandlet. Dersom du får avslag på søknaden, vil vi følge opp saken umiddelbart.

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr

Det varsles videre at vi vurderer å ilegge deg overtredelsesgebyr jfr. Pbl. § 32-8 for ulovlig bruk av den ulovlige boenheten. Overtredelsesgebyr er en reaksjon mot brudd på plan- og bygningsloven og vil kunne ilegges uavhengig av om tiltaket får etterfølgende godkjenning.

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 forvaltningslova § 48.

Dine rettigheter

Du har rett, men ikke plikt, til å uttale deg om saken før det blir fattet vedtak om overtredelsesgebyr. Frist for uttale settes til 07.02.23, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til postmottak@karmoy.kommune.no

Anvendt regelverk

- Plikten til å søke om bruksendring fremgår av plan- og bygningsloven § 20-1.
- Plikten til å søke om egen boenhet fremgår av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2
- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens rett til å vedta overtredelsesgebyr fremgår av plan- og bygningsloven § 32-8
- Kommunens plikt til å forhåndsvarse eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.