



Dagny Elin Mjåseth

Stubbevegen 8

4280 SKUDENESHAVN

Dato: 18.01.2023

Dokumentnummer: 23/455-1

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Bruksendring sokkeletasje og innredning loft - gnr. 43, bnr. 432 - Stubbevegen

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

Kommunens byggetilsyn gjennomførte tilsyn på eiendommen den 01.11.22. Det ble da avdekket flere tiltak 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

Kommunen mottok søknad for bruksendring sokkeletasje og innredning loft den 07.04.22, i den forbindelse ble det sendt ut mangelbrev 27.04.20 (vedlagt). Manglene er ikke mottatt men tiltakene er utført. Det ble også informert om i mangelbrev at det fysiske skille mellom hovedetasje og sokkeletasje måtte fjernes, dersom det ikke var ønskelig å søke om en egen boenhet.

Med bakgrunn i de prioriterte tilsynsområdene fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som fra 1. januar 2022 er blant annet etablering av boenheter, ble det besluttet å gjennomføre tilsyn på denne eiendommen da det var søkt om bruksendring av sokkeletasjen og den var innredet som egen boenhet (ref. mangelbrev). Tilsynet ble gjennomført 01.11.22.

På tilsynet fikk vi omvisning på loftet, og fikk forklart hva som er utført. Alle tiltakene som det er søkt om på loftet er utført uten tillatelse da manglene ikke er mottatt og søknaden ikke er behandlet. Manglene må sendes inn slik at søknad kan behandles.

Vi ble også vist en dør som skal gå fra hovedetasjen og inn i sokkeletasjen (leiligheten), og ble fortalt at den døren gikk inn til et soverom som da gikk videre inn i leiligheten. Vi valgte å ikke gå gjennom døren eller inn i leiligheten for å verifisere dette. Når vi så på plantegningene når vi var tilbake på kontoret ser vi at den døren vi ble vist var der opprinnelig, og på de plantegningene kommunen har er det ikke dør videre fra soverommet og inn til leiligheten. Det må derfor sendes inn en oppdatert plantegning som viser hvor døren er, samt bilder for å bekrefte det.

Det ble registrert tre avvik i tilsynsrapporten:

1. Tiltakene på loftet er utført uten tillatelse
2. Bruksendring av kjeller er utført uten tillatelse
3. Plantegninger av sokkeletasje viser at det ikke er fysisk skille mellom hovedetasje og sokkeletasje (leilighet)

For å få lukket disse avvikene må dere sende inn manglene i henhold til mangelbrev datert 27.04.20, slik at innsendt søknad kan behandles.

Det må sendes inn oppdaterte plantegninger for loft og sokkeletasje samt oppdaterte fasadetegninger.

Siden tilsyn ikke var inne i leiligheten og dagens plantegning ikke viser dør inn til leilighet fra soverom, må det sendes inn bilde som viser at det er gjennomgang fra leilighet via soverom og til hovedetasje. Dersom vi ikke mottar bilder som viser gjennomgangen, vil vi varsle nytt tilsyn på leiligheten for å få bekreftet dette. I tillegg må plantegning oppdateres.

I tilsynsrapporten ble det gitt frist til 31.12.22 for å sende inn manglene og bilder av gjennomgang til leiligheten.

Den 15.12.22 mottok kommunen bilder av gjennomgang til leilighet, så dette punktet er lukket.

Samme dato, 15.12.22, mottok vi et foto av en oppdatert plantegning til kjeller samt foto av fasaden. Det ble svart opp i e-post 16.12.22 at dette ikke var tilstrekkelig. Det må sendes inn oppdaterte plantegninger av kjeller og loft og fasadetegninger.

Kommunen har per dags dato ikke mottatt manglene 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 på to måter:

1. Du kan rette opp det ulovlige forholdet ved å tilbakeføre tiltakene.
2. Du eller en ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss manglene slik at søknaden kan behandles og godkjennes i ettetid. Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. (Se veilederen på vår nettside)

Frist for retting av tiltaket: **28.02.23**

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.

### **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](mailto: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 forhåndsvarsle 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](mailto:post@karmoy.kommune.no) dersom du har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Mangelbrev 43-432