



Okk-Invest AS
Sundvegen 561
4250 KOPERVIK

Dato: 03.02.2023
Dokumentnummer: 20/4735-11
Deres referanse:
Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Gnr. 74, bnr. 77 - Vedtak om overtredelsesgebyr -Ulovlig bruksendring /innkvartering.

Vedtak om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune pålegger OKK-Invest AS 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 b og d, samt byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav b, med gebyr nummer 2, og første ledd bokstav g, med gebyr nummer 1. 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, etter befaring foretatt av Arbeidstilsynet den 30.11.2022, oppmerksom på at eiendom med gnr. 141, bnr. 132. er benyttet av OKK-Invest AS til ulovlig innkvartering av arbeidstakere. Eiendommen er regulert til industri/lager i gjeldende reguleringsplan, og benyttelse av eiendommen til boligformål er derfor i strid med reguleringsbestemmelsene for området. Bygget er godkjent som verksted/kontorbygg og er ikke godkjent for innkvartering.

Viser for øvrig til tilsynsrapporten fra Arbeidstilsynet av 02.12.2022 i sin helhet.

Karmøy kommune sendte den 13. desember 2022 forhåndsvarsel om pålegg av overtredelsesgebyr for brudd på plan- og bygningsloven. I brevet ble det opplyst om at OKK-Invest AS hadde rett til å uttale seg om saken før vedtak ble fattet, jf. pbl § 32-8 tredje ledd. Det ble også opplyst at OKK-Invest AS hadde rett til å la være å uttale seg, jf. SAK10 § 16-4.

Begrunnelse for vedtaket

Kommunens vurdering er at det er grundig dokumentert at det foregikk ulovlig innkvartering av arbeidstakere på befaringstidspunkt, og at dette hadde foregått over flere måneder. Dette ble også bekreftet av beboerne under befaringen med Arbeidstilsynet.

Forholdet er i strid med pbl § 20-1 og SAK10 §§ 2-1, og det kan, etter pbl § 32-8 første ledd bokstav b og d, pålegges gebyr for brudd på plan- og bygningsloven. Kommunen mener at bruddet i dette tilfelle er forsettelig fordi tiltakshaver bevisst har utført innkvarteringen i strid med plan- og bygningsloven. OKK-Invest AS har også i den seneste tid vært delaktig i arbeid med reguleringsplanen for området og er av den grunn godt kjent med at innkvartering på området er i strid med lovverket. Det er også forventet at ett profesjonelt firma har kjennskap til regelverk som regulerer innkvartering av arbeidere. OKK-Invest driver aktivt i anleggsbransjen og kommunen legger derfor til grunn at de kjente til at det var ulovlig å innkvartere arbeidere i bygget. På bakgrunn av dette blir OKK-Invest AS 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. OKK-Invest AS blir også pålagt et gebyr for brudd på pbl etter SAK10 § 16-1 bokstav g, gebyr nummer 1, fordi foretaket utfører tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

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/bruk av ulovlige boliger. 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. 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 20/4735.

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 3 og 4. 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 H. Flatebø
Konstituert areal- og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Arbeidstilsynet

Postboks 4720 Torgarden

7468

Trondheim

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.