



Johannes Handeland

Dato: 19.04.2023

Storasundvegen 505

Dokumentnummer: 22/7940-13

4260 TORVASTAD

Deres referanse:

Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

## Vedtak i klagesak - Overtredelsesgebyr - Ulovlig oppførte boenheter - gnr. 141 bnr. 132 - Storasundvegen 505

Tiltak: Ulovlig oppførte boenheter  
Byggested: Gbnr: 141/132 Storasundvegen 505  
Tiltakshaver: Johannes Handeland  
Ansvarlig søker:

Delegasjonssak nr.: 479/23

### Vedtak

Karmøy kommune tar klagen delvis til følge og setter ned ilagt overtredelsesgebyr til **30.000 kr.**

Dersom du fortsatt er uenig i vedtaket om ilagt overtredelsesgebyr, kan du **klage innen tre uker** fra du mottar dette vedtaket. Dette kan du gjøre enten ved å bekrefte at du opprettholder klagen som er sendt inn tidligere eller du kan skrive en ny klage dersom du ønsker å komme med nye momenter til klagebehandlingen.

### Saksopplysninger

Vurderingene av forholdene i saken, kravet til forsettlig eller uaktsom skyld og hvilke bestemmelser i byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 overtredelsene faller inn under er de samme som i vedtaket av 18.01.2023. Når det gjelder disse vurderingene vises det derfor til dette vedtaket i sin helhet. Kommunen har imidlertid foretatt utmålingen av størrelsen på gebyrene på nytt og satt ned det samlede beløpet på overtredelsesgebyret.

### Begrunnelse

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 32-8 at overtredelsesgebyr kan ilegges for «forsettlig eller uaktsomt» brudd på plan- og bygningsloven. Kommunen vurderer at du ved å oppføre to selvstendige boenheter i egen bolig, i strid med gjeldende byggetillatelse, har forsettlig brutt med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vurderes også at du har utvist forsett ved å la andre ta i bruk boenhetene som du måtte være klar over at ikke hadde gyldig tillatelse. Skyldkravet er vurdert tidligere i vedtaket som ble gjort den 18.01.2023 og det vises til dette vedtaket for nærmere begrunnelse.

Kommunen vurderer fortsatt at oppføring og utleie av to separate boenheter er forhold som kvalifiserer til gebyr etter SAK10 § 16-1 bokstav a, nr. 2 og SAK10 § 16-1 bokstav b, nr. 2. Etter hver av disse bestemmelsene kan det gis overtredelsesgebyr på inntil 50.000 kr til profesjonelle aktører. For privatpersoner kan det gis gebyr inntil halvparten av dette beløpet. Det kan dermed gis et overtredelsesgebyr på inntil 25.000 kr for hver overtredelse. Den nedre grensen for overtredelsesgebyr etter § 16-1 bokstav a og b nr. 2 er 10.000 kr.

## Utmåling

Etter SAK10 § 16-2 er det listet opp flere forhold som kan legges vekt på ved fastsettelsen av størrelsen på overtredelsesgebyret. De forholdene som har hatt avgjørende betydning for utmåling av gebyrets størrelse er hvor alvorlig overtredelsen er jf. § 16-2 første ledd og om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med plan- og bygningslovgivningen jf. § 16-2 andre ledd. Vilket om vinnings hensikt i femte ledd er ikke tillagt noen vekt i dette vedtaket og de andre alternativene er ikke aktuelle i denne saken. Videre skal en etter pbl § 32-10 vurdere om sanksjonen står i rimelig forhold til overtredelsen.

### **Brudd på SAK10 § 16-1 a nr. 2: Bygget i strid med tillatelse:**

Dersom en skulle ha beholdt leilighetene som separate boenheter hadde det krevd en større ombygging for å tilfredsstille kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Blant annet kan det nevnes at krav til takhøyde, lydisolering og brannisolering mellom boenhetene ikke var utført i samsvar med forskriften. En annen løsning som ikke krevde like stor endring var å åpne opp vegg fra hver leilighet og montere dører inn mot trappehullet slik at det var gjennomgang til hovedetasjen via trapp. De to leilighetene ville da ikke lenger oppfylle vilkårene til å være selvstendige boenheter og ikke ha samme krav til å oppfylle vilkårene i TEK 17. Endringsøknaden som måtte til for å få denne endringen godkjent krevde dispensasjon fra kommuneplan punkt 8.1 bokstav a, bebyggelse nærmere enn 50 meter fra sjø, bruksendring av kjeller, endring av utforming på tilbygg, utvidelse av tilbygg under veranda. Du valgte å søke endring og tillatelse til endring ble gitt i vedtak 02.02.2023.

Ettersom du enten måtte søke om flere tillatelser samt dispensasjon fra kommuneplan eller foreta en større ombygging for å få boenhetene lovlige, vurderer kommunen at overtredelsen er alvorlig.

Det skal også legges vekt på om den som er ansvarlig for overtredelsen «åpenbart kjente til» at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i pbl.

I opprinnelig byggetillatelse gitt den 02.11.2020 ble det på bakgrunn av innsendte tegninger og søknad godkjent et helt annet tiltak enn det som faktisk ble bygget. Kommunen vurderer at du forsto at endringen som ble utført, der det ble bygget to separate boenheter i stedet for kjellerstue og garasje, ikke var i tråd med gitt tillatelse.

Du viste selv byggekontrollørene boenhetene på tilsyn den 06.09.2022. På tilsynet uttalte du at det var enkelt å endre leilighetene slik at de ikke lenger var selvstendige boenheter ved å åpne opp mot trappehullet og sette inn en dør. Det ble også uttalt at det var meningen å sette inn dører da leilighetene ble bygget, men at det ble for dyrt med lydisolerte dører og at du derfor hadde gipset igjen åpningen i stedet. Du opplyste at du hadde utført arbeidet selv og at du hadde erfaring fra bransjen. I ettertid er det også sendt inn endringsøknad der du søker personlig ansvarsrett for prosjektering og utføring. I vedtaket av 02.11.2020 ble du godkjent som selvbygger med alt ansvar og du opplyste i denne forbindelse at du har oppført flere boliger tidligere der du har hatt ansvar for SØK, PRO og UTF. Kommunen vurderer derfor at du hadde kjennskap til bestemmelsen om krav til separate boenheter i TEK17 men at du valgte å bygge leilighetene i strid med denne bestemmelsen.

Du søkte om endring etter at det ble varslet pålegg om retting og stans av bruk samt varsel om overtredelsesgebyr. Rettingsforsøket er per dags dato ikke avsluttet med ferdigattest da det framgikk på ferdigbefaring at underetasjen har fått store vannskader både fra lekkasje i tak og tilbakeslag av avløpsvann og det må foretas store ombyggingsarbeider for å få denne beboelig. På ferdigbefaringen var det åpnet opp mellom leilighetene og trappehullet, men det var ikke tegn til at det hadde vært satt inn dører i åpningene.

Selv om du i ettertid har søkt om godkjenning har kommunen har vurdert det skjerpene at du åpenbart kjente til at tiltaket ble bygget slik at det var i strid gitt tillatelse og med plan- og bygningsloven. Sammenholdt med overtredelsens alvorlighetsgrad, settes gebyret for overtredelse av SAK10 § 16-1 bokstav a, nr. 2 til 45.000 kr.

### **Brudd på SAK10 § 16-1 b nr. 2: Latt bruke uten gyldig tillatelse:**

Kommunen vurderer at du åpenbart kjente til at du overtrådte plan- og bygningsloven ved å leie ut to separate boenheter uten at det var gitt tillatelse. Det vises i denne forbindelse til samme vurdering som over ved at det

var gitt en tillatelse til et annet tiltak enn det som ble bygget samt at du har vist at du har kjennskap til bestemmelsene for krav til separate boenheter.

Boenhetene var, slik de var bygget, ikke i det vesentlige i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i pbl. Bestemmelsen i SAK10 § 16-1 a nr. 2 tar særlig sikte på å ramme bruk som kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. I veiledningen til bestemmelsen vises det som et eksempel til rom som ikke er godkjent for beboelse som brukes til varig opphold og der det for eksempel ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i TEK17. Andre eksempel er dårlig inneklime, manglende sikring mot radon eller andre forhold som gjør at kvaliteten for brukeren er lavere enn det regelverket forutsetter.

Boenhetene, slik de fremsto på tilsyn, var ikke i det vesentlige i overensstemmelse med regelverket. Kommunen vurderer at du var klar over at boenhetene ikke hadde gyldig tillatelse og likevel valgte å leie de ut. Avvikene fra TEK17 var imidlertid ikke av en slik karakter at de kunne føre til skade på person, miljø eller alvorlig materiell skade. Alvorlighetsgraden på overtredelsen vurderes derfor ikke som stor. Kommunen vurderer derfor at gebyr for overtredelse av SAK10 § 16-1 bokstav b, nr. 2 settes til 15.000 kr.

### **Samlet beløp**

Samlet overtredelsesgebyr etter utmåling utgjør 60.000. Redusert til halvparten for privatperson, blir overtredelsesgebyret satt til **30.000 kr**.

### **Rimelighetsvurdering**

Det følger av pbl § 32-10, første ledd at sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. I denne saken er det flere forhold som medfører brudd på plan- og bygningslovgivingen. Det er også vurdert at regelbruddene er gjort forsettlig. På bakgrunn av dette vurderes beløpet på 30.000 kr som rimelig i forhold til overtredelsen. Det bemerkes også at du som privatperson har fått redusert overtredelsesgebyret til halvparten av det utmålte beløpet på 60.000 kr selv om du har kjennskap fra bransjen og har hatt personlig ansvarsrett for prosjektering og utføring.

### **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. 479/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
Konst. Areal - og byggesakssjef

Åsne Klokkerstuen Odéen  
Juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.