



Gjestfrie Hus Holding As

Dato: 08.08.2023

Søragadå 13

Dokumentnummer: 22/3849-26

4280 Skudeneshavn

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om overtredelsesgebyr - gnr. 57 bnr. 713 - Holmen 13

Vedtak om overtredelsesgebyr for Gjestfrie Hus Holding As på kr 10 000,-.

Karmøy kommune pålegger Gjestfrie Hus Holding AS et gebyr på **kr. 10 000,-** for brudd på plan- og bygningsloven (pbl) for forsettelig brudd på lovens § 21-2 som sier at tiltak ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse. Pålegget gis jf. pbl § 32-8 første ledd bokstav b og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a nummer 1.

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

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

Hva saken gjelder

Det ble gitt en rammetillatelse på gnr/bnr 57/76 den 20.03.2018 for bruksendring av bolig til servering og overnatting. Det ble samtidig gitt en midlertidig dispensasjon for å bruke sjøhuset til atelier, kurslokale, galleri og serveringssted. Den midlertidige dispensasjonen gjaldt kun for 3 år og den gikk dermed ut 20.03.2021.

Etter at rammetillatelse ble gitt i 2018 er sjøhuset skilt ut fra 57/76 og fått bnr 713.

Ny søknad om permanent bruksendring på sjøhuset ble mottatt av kommunen 26.04.22.

Det ble gitt en rammetillatelse for bruksendring og innvendige endringer (innredning og installasjon av toaletter) datert 14.09.22 på eiendom gnr. 57, bnr. 713.

Kommunen ble oppmerksom på at det var planlagt et arrangement på eiendommen da det ble søkt om servering- og skjenkebevilling. Det ble da sendt ut et brev, datert 27.03.23, om at tiltaket ikke kunne tas i bruk da det ikke var søkt om igangsettingstillatelse og heller ikke ferdigattest.

I begynnelsen av juni ble kommunen oppmerksom på at det på nytt var planlagt arrangement på eiendommen, dette ble reklamert om på facebook. Kommunens byggetilsyn sendte derfor, den 02.06.23, varsel om tilsyn på eiendommen. Dato for tilsynet var satt til den 14.06.23.

Den 07.06.23 mottok kommunen søknad om igangsettingstillatelse, tillatelsen ble gitt samme dag.

Selv om det nå var gitt igangsettingstillatelse valgte kommunens byggetilsyn å gjennomføre varslet tilsyn den 14.06.23. På tilsynet var det tydelig at arbeidet med innredning/installasjon av toaletter var utført før igangsettingstillatelse ble gitt uken før.

Arbeidet er dermed utført uten at det foreligger nødvendig tillatelse (igangsettingstillatelse) Forholdet er i strid med pbl § 21-2 som sier at tiltaket ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse, og det kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav b pålegges gebyr for brudd på loven.

Karmøy kommune sendte 21. juni 2023 et forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr for brudd på pbl. I brevet ble det opplyst om uttalerett før vedtak ble fattet, jf. pbl § 32-8 tredje ledd. Det ble også opplyst om retten til å la være å uttale seg, jf. SAK10 § 16-4.

Vi har mottatt uttalelse til forhåndsvarselet fra tiltakshaver datert 10. juli 2023, og fra ansvarlig søker datert 11. juli 2023. Begge uttalelsene ligger vedlagt.

Uttale fra tiltakshaver:

I uttalelsen fra tiltakshaver anmoder han om at det ikke blir utstedt overtredelsesgebyr, da han har vært i god tro, og brukt ansvarlig søker i prosessen som skulle sørge for at alt nødvendig papirarbeid og andre prosesser opp mot teknisk etat ble utført i samsvar med rutiner og lovkrav.

Tiltakshaver viser til konklusjonen i tilsynsrapporten datert 16.12.21 (tilsyn gjennomført på eiendom 57/76), der det står i:

«Konklusjon

Holmen 13: Det må søkes om igangsetting for resterende arbeider og arbeidet må være påbegynt innen utgangen av mars 2022, ellers faller tillatelsen bort. Dette er frister som ikke kan forlenges i henhold til Plan og bygningsloven § 21-9.

Holmen 15: Den midlertidige tillatelsen er utgått, den var kun gyldig til mars 2020. Holmen 15 kan dermed **kun** brukes som sjøhus. Dersom en ønsker å fortsette med utleie av lokaler, må dette søkes om på nytt.»

Tiltakshaver presiserer at adressene i tilsynsrapporten er byttet om, Holmen 13 er sjøhuset og Holmen 15 er bolighuset.

Videre i uttalelsen skriver tiltakshaver at de for å unngå at tillatelsen faller bort hadde han mye kommunikasjon med ansvarlig søker i februar 2022. Og at tiltakshaver og Gjestfrie Hus Holding As tolket brev fra kommunen datert 14.09.22 som godkjenning av lokalet for arbeidet var utført.

Uttale fra ansvarlig søker:

I følge ansvarlig søker ble vilkårene for gjennomføring av tiltaket gjennomgått med tiltakshaver når rammetillatelsen for det omsøkte tiltaket ble mottatt. Det ble gjort oppmerksom på at tiltaket ikke kunne igangsettes før kommunen hadde gitt igangsettingstillatelse, og at tiltaket ikke kunne tas i bruk før det forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ansvarlig søker ble i slutten av mars oppmerksom på at deler av tiltaket var utført på initiativ av tiltakshaver uten at det var søkt om igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker ble da bedt om å utarbeide IG med gjennomføringsplan, samt dokumentasjon på at alle vilkår var oppfylt. På grunn av uklarheter omkring enkelte ansvarsforhold som tiltakshaver skulle avklare, ble det forventet med å sende inn søknaden.

Søknad om igangsettingstillatelse ble sendt inn i juni etter at ansvarlig søker hadde forvissnet seg om at arbeidene var utført i henhold til rammetillatelsen og gjeldende forskrifter for tiltaket.

Kommunens vurdering av uttalelsene

Tiltakshaver skriver at det i februar 2022 var en del kommunikasjon mellom tiltakshaver og ansvarlig søker for å unngå at tillatelsen skulle falle bort. Dette gjelder tillatelsen gitt i 2018 for gjestegiveriet og er ikke relevant for den nye rammetillatelsen som ikke ble gitt før i september 2022.

Tiltakshaver har i sin uttalelse vist til vedtak om rammetillatelse datert 14.09.22, og har lagt dette ved som vedlegg. Dette viser at tiltakshaver er kjent med vedtaket som ble gitt og innholdet i det.

Ansvarlig søker bekrefter i sin uttale at de har gjort tiltakshaver kjent med innholdet i vedtaket og at det var krav om igangsettingstillatelse før tiltaket kunne igangsettes. Ansvarlig søker avventet innsending av søknad om igangsettingstillatelse i påvente av avklaringer fra tiltakshaver.

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 er det tiltakshaver som er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Begrunnelse for vedtaket

Karmøy kommune ble oppmerksom på at tiltakene i henhold til rammetillatelse, datert 14.09.22, var påbegynt uten igangsettingstillatelse.

Forholdet er i strid med pbl § 21-2 og tiltakshaver kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav b bli pålagt gebyr for brudd på pbl.

Karmøy kommune mener at bruddet i dette tilfellet er forsettlig, fordi det står som vilkår i rammetillatelsen at tiltaket ikke kan settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse, at det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter, og det skal foreligge avstandserklæring til to naboeiendommer. Karmøy kommune vurderer at det er åpenbart at tiltakshaver kjente til arbeidet ble utført uten nødvendig tillatelse, jfr. SAK10 § 16-2.

Ansvarlig søker har bekreftet at de har gått gjennom vilkårene for gjennomføring av tiltaket sammen med tiltakshaver. Tiltakshaver refererer videre til vedtaket i sin uttale, noe som tilsier at han er kjent med innholdet.

I tillegg har tiltakshaver vært involvert i en byggesak tidligere, på gnr. 57, bnr. 76. På denne eiendommen ble det i 2018 gitt en rammetillatelse for bruksendring fra bolig til gjestgiveri. I denne saken ble det også gjennomført tilsyn sammen med tiltakshaver, da det etter et innslag på TV Hagaland kunne oppfattes som om eiendommen ble brukt som gjestgiveri selv om det ikke var søkt om igangsettingstillatelse for alt arbeidet i rammetillatelsen og heller ikke søkt om ferdigattest.

Tilsynet ble utført den 13.12.21, og i løpet av tilsynet ble det forklart for tiltakshaver at det må på plass en igangsettingstillatelse før arbeidet kan igangsettes

Tiltakshaver er dermed informert om kravet til igangsettingstillatelse før en påbegynner arbeid, og derfor mener kommunen at arbeidet med innredning og installasjon av toaletter før igangsettingstillatelse er gitt, er gjort med forsett.

På bakgrunn av dette blir tiltakshaver pålagt et gebyr for brudd på pbl etter SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a nummer 1 fordi tiltaket er iverksatt uten at vilkårene i rammetillatelsen er oppfylt. Det ble ikke sendt inn søknad om igangsettingstillatelse, gjennomføringsplan, ansvarsretter og avstandserklæringer før arbeidet startet.

Størrelsen på gebyret settes til kr. 10.000,- da tiltaket for øvrig er i overensstemmelse med krav i rammetillatelsen og plan- og bygningsloven.

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.

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. 1022/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
For areal- og byggesakssjef

Evvy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Holon Haugesund AS

Postboks 426

5501

HAUGESUND

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 713 - merknader til varsel om overtredelsesgebyr

Gnr. 57, bnr. 713 - merknader til varsel om overtredelsesgebyr

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.