



Jt Invest Veia AS
Tor Helge Tjøsvoll
Moldbakkane 35

4276 VEAVÅGEN

Dato: 05.09.2023

Dokumentnummer: 23/2373-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak i ulovlighetssak - gnr 3 bnr 193 - Sævikvegen - Bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter

Du må rette det ulovlige forholdet – Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

Kommunen viser til varselet vi sendte 13.03.23. Kommunen mottok en tilbakemelding på varselet den 28.03.23. Vi har vurdert de nye opplysningene du sendte oss, men disse har ikke endret vårt syn på saken, vi har heller ikke mottatt ny søknad om bruksendring.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å rette opp forholdet innen **01.11.23**. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3 som slår fast at kommunen kan gi «pålegg om retting av det ulovlige forhold».

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 50 000,-, jf. pbl. § 32-5. Kommunen kan «fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg innen en særskilt angitt frist».

Dersom du retter forholdet innen fristen, slipper du å betale tvangsmulkten.

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Den 26.09.2018 ble det gitt rammetillatelse for bruksendring til bolig med 2 sokkelleiligheter. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse for dette arbeidet, og rammetillatelsen er dermed gått ut på dato.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 21-9 faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen ble gitt. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse innen treårsfristen, og rammetillatelsen er dermed gått ut på dato.

I plan- og bygningsloven § 21-2 står det at tiltak ikke kan settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse, leilighetene er dermed innredet ulovlig.

I plan- og bygningsloven § 21-10 står det at tiltak ikke kan tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Leilighetene er utleid, altså tatt i bruk uten brukstillatelse eller ferdigattest.

Den 11.03.22 ble det sendt brev til ansvarlig søker med tiltakshaver på kopi, om at rammetillatelsen var gått ut på dato og at det måtte sendes inn ny søknad. Frist for å sende inn ny komplett søknad var satt til 31.05.22.

Kommunen mottok ikke ny søknad innen fristen, og det ble dermed varslet tilsyn på eiendommen. Tilsynet ble utført 29.06.22, det ble funnet fem avvik:

1. Ikke søkt om igangsettingstillatelse.
2. Arbeid påbegynt uten igangsettingstillatelse.
3. Krav i rammetillatelsen ikke oppfylt.

4. Ikke bygd i henhold til tillatelse.
5. Tatt i bruk uten midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Arbeidet med leilighetene er utført og leilighetene er tatt i bruk og utleid.

31.08.22 mottok kommunen epost fra tiltakshaver som informerte om at Bygg Start (ansvarlig søker) og RH Oppmåling (teknisk plan) skulle hjelpe med saken.

11.10.22 Purret vi på søknad til ansvarlig søker og fikk i svar at de var avhengig av at teknisk plan ble avklart med fylkeskommunen og at arbeidet ville ta litt tid.

07.03.23 var vi i kontakt med ansvarlig søker, som informerte om at søknaden ikke var påbegynt og han var usikker på hvor langt arbeidet med teknisk plan var kommet.

13.03.23 ble det sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt. Det var da gått ett år siden kommunen først sendte brev om at tiltaket var søknadspliktig, uten at det var sendt inn søknad til kommunen.

28.03.23 mottok kommunen tilbakemelding fra tiltakshaver:

«Etter befarings fra kommunen på vår eiendom Sævikvegen 1 fikk vi en del saker vi måtte rette opp i for å få bruksendring godkjent. Vi satte samme dag firma som skulle kunne dette på saken med å ordne søknader og for å få endring godkjent samtidig som vi kontaktet entreprenør firma som skulle rive trapp og grave ut ny parkering. Nå viser det seg at det av en eller annen grunn har stoppet opp når det gjelder søknadsprosessen, vi tok som skrevet kontakt med profesjonelle folk for å ta seg av søknad som igjen førte til at vi trodde alt var i orden. Beklageligvis ble det ikke sånn men vi purret umiddelbart på Gabrielsen og Hemnes når trussel om tvangsmulkt dukket opp. Håper kommunen kan gi oss tid til å rette dette som har skjedd uten at vi blir påført tvangsmulkt, vi handlet i god tro og trodde som skrevet at alt var på rett vei. Trappen er fjernet og parkering snart klar, levegger blir kappet. Vi håper at dere blir fornøyd og vi gjør hva vi kan for å komme i mål med dette.»

22.05.23 ble det sendt epost til ansvarlig søker med spørsmål om status på søknaden. Tilbakemeldingen da var: «status på 3/193... her har RH oppmåling hatt inne søknad til Fylkeskommunen vedr. avklaring av vei og adkomstarbeider som skal godkjennes. Dette er nå avklart med div. korrespondanse og endringer/justeringer. Søknaden ligger nå inne til behandling (men, skal være avklart). Vi har nabovarslet og søknaden ligger klar så snart vi kan legge med godkjenning fra Fylkeskommunen.»

Per dag dato, 17. måneder etter første brev ble sendt fra kommunen, har kommunen fortsatt ikke mottatt søknad på tiltaket. I tillegg har tiltakshaver fortsatt med arbeider på uteområdet, selv om det ikke foreligger en gyldig tillatelse.

Begrunnelse for vedtaket

Bruksendringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav d. Rammetillatelsen som ble gitt i 2018 har gått ut på dato, da det ikke ble sendt inn søknad om igangsettingstillatelse og forholdet er derfor ulovlig.

I henhold til plan- og bygningsloven § 23 – 1 er tiltakshaver ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er dermed tiltakshavers ansvar å sørge for at nødvendige tillatelser er på plass før arbeidet utføres.

Tiltakshaver ble informert om at tillatelsen var gått ut pr. brev 11.03.22, og ved tilsyn den 29.06.22.

Kommunen har ikke mottatt søknad per dags dato, men ifølge tilbakemelding mottatt 28.03.23 fra tiltakshaver, har arbeidet på uteområdet pågått selv om det ikke foreligger gyldig tillatelse. I tillegg er leilighetene tatt i bruk (utleid) uten gyldig ferdigattest/brukstillatelse og er dermed tatt i bruk ulovlig i henhold til plan- og bygningsloven § 21 – 10.

På bakgrunn av dette fattes vedtak om pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt.

Du kan rette forholdet og unngå tvangsmulkt ved å sende inn søknad. Søknad om bruksendring må være mottatt av kommunen innen **01.11.23**.

Som et virkemiddel i plan- og bygningsloven for å få gjennomført pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for å vedta tvangsmulkt som blir effektivt dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; 01.11.23.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på kr. 50 000,- kroner som vil bli fakturert dersom søknad om bruksendring ikke er mottatt av kommunen innen 01.11.23. Størrelsen er vurdert til å være stor nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig stor i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten. Ulovlige boenheter er et prioritert tilsynsområde, jf. TEK10 § 15-3. Kommunen vurderer det som svært viktig at forholdet blir rettet opp.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

For å rette opp det ulovlige forholdet kan du gjøre følgende:

- Du kan stanse den ulovlige bruken av leilighetene og tilbakeføre kjelleren til opprinnelige tegninger.
- Ansvarlig søker kan sende inn ny søknad på bruksendring innen fristen.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er mulig å rette opp tiltaket ved å søke om tillatelse i ettertid. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en komplett søknad om å få forholdet godkjent. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført, vil vi kunne avslutte saken når det er gitt ferdigattest.

Det er mulig å søke om utsatt frist

Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Hva kan skje hvis du ikke retter forholdet?

Dersom du ikke retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkten. Vi vil kunne vedta nye og høyere tvangsmulker dersom det ulovlige forholdet vedvarer.

Vi kan også gi deg et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Et forelegg innebærer at vi kan tinglyse vårt krav som en heftelse på eiendommen din.

Vi har også mulighet til å politianmelde forholdet.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er 25.09.23. Se vedlagt melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Anvendt regelverk

- Din plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i pbl. § 20-1 – 20-3.
- Kommunens rett til å gi deg pålegg om å rette det ulovlige forholdet er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt er hjemlet i pbl. § 32-5.
- Kommunens rett til å gi forelegg er hjemlet i pbl. § 32-6.
- Kommunen kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Din rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28.

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr

Det varsles videre at vi vurderer å illegge deg overtredelsesgebyr jfr. Pbl. § 32-8. 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 forvaltningsloven § 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 25.09.23, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til postmottak@karmoy.kommune.no.

Har du spørsmål?

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

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1245/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start AS

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

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.