



Sigbjørn Svendsen

Sævikdalen 10

4276 VEAVÅGEN

Dato: 19.09.2023

Dokumentnummer: 23/1163-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om overtredelsesgebyr - brudd på plan- og bygningsloven - gnr. 3 bnr. 449 - Jovikvegen

Vedtak om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune pålegger Sigbjørn Svendsen gebyr på kr. 30 000,- for brudd på plan- og bygningsloven (pbl). For uaktsomt brudd på lovens § 20-1 og 21-10, jf. pbl § 32-8 første ledd bokstav a og b og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a nummer 1 og 2, og bokstav b nummer 1.

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

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

Hva saken gjelder

I desember 2019 ble det gitt tillatelse til nybygg naust på eiendom 3/449, i tillatelsen var det stilt vilkår om at naustet oppføres i tre, med trevinduer og dører.

Karmøy kommune mottok søknad om ferdigattest den 29.07.22, kommunen var i den forbindelse på befaring på eiendommen den 16.08.22. Det ble da oppdaget at det er oppført en brygge i forkant av naustet, det er satt inn doble glassdører mot sjø og bygget et innhukk over dører og vinduer mot sjø som ikke fremgår av tegninger vedlagt byggesøknaden. Endringene er så store at det kreves endringssøknad, det ble derfor sendt et mangelbrev med beskrivelse av forholdene og frist for endringssøknad ble satt til 30.09.22.

07.09.22 ble det avholdt møte med byggesaksbehandler der det ble informert om at glassdører, innhukk og bryggen var søknadspliktige. Dette ble også presisert i en etterfølgende epost.

I etterkant av møtet er det sendt inn dokumentasjon på at dørene er skiftet ut slik at de samsvarer med opprinnelig tillatelse.

28.09.22 mottok kommunen på ny søknad om ferdigattest, vedlagt var det oppdaterte «som bygget» tegninger, søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger og gjennomføringsplan. Det var også vedlagt informasjon om at bryggen vil bli søkt om i egen søknad.

12.10.22 ble det sendt nytt mangelbrev der det ble forklart at innhukket er søknadspliktig og ny frist for å sende inn søknad ble satt til 30.11.22.

24.11.22 mottok kommunen søknad om endring på innhukket, tillatelse ble gitt 06.12.22. Vilkårene i tillatelsen gitt 04.12.19 gjelder også for endringsvedtaket. Tiltakshaver ble godkjent som selvbygger.

02.02.23 mottar kommunen ny søknad om ferdigattest for naustet. Etter en ny befaring den 06.02.23 ble det gitt avslag på søknad om ferdigattest, da vilkåret i tillatelsen ikke var oppfylt. Naustet hadde fortsatt

glassdører, men nå med fester for trelemmer. Trelemmene lå på bakken ved siden av naustet. Det ble opplyst i mangelbrev datert 17.08.22 at glassdørene var søknadspliktige. Det ble satt frist for å sende inn søknad på glassdørene eller bytte de ut med tredører til den 20.03.23.

02.06.23 mottok kommunen søknad om endring for glassdørene, tillatelse til dette ble gitt 19.06.23.

Bryggen ble søkt om i egen søknad, denne søknaden ble mottatt 06.06.23, tillatelse til bryggen ble gitt 30.06.23.

Karmøy kommune har per dags dato ikke mottatt søknad om ferdigattest for naustet eller bryggen. På befaringsene var det tydelig at bygget var tatt i bruk, da det var innredet innvendig og satt ut hagemøbler på bryggen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 kan ikke tiltak tas i bruk før det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Forholdet er i strid med pbl § 20-1 og 21-10 og du kan etter pbl. § 32-8 første ledd bokstav a og b bli pålagt gebyr for brudd på loven:

- Ikke bygd i henhold til opprinnelig tillatelse (innhukk og glassdører): § 32-8 a – utfører tiltak i strid med bestemmelser i pbl. eller i strid med vilkårene i tillatelsen
- Bygd brygge uten tillatelse og uten dispensasjon fra § 1-8 i pbl: § 32-8 b – utfører tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter pbl. § 20-1
- Tatt i bruk naust og brygge uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse: § 32-8 b – bruker tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter pbl. § 21-10

Karmøy kommune sendte den 26. juli 2023 forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr for brudd på pbl. I brevet ble det opplyst om at du hadde rett til å uttale deg om saken før vedtak ble fattet, jf. pbl § 32-8 tredje ledd. Det ble også opplyst at du hadde rett til å la være å uttale deg, jf. SAK10 § 16-4.

Vi har mottatt en uttalelse til forhåndsvarselet datert 5. september 2023 fra Sigbjørn Svendsen, uttalelsen er vedlagt:

- Innhukket ble søkt om for sent dette beklages av tiltakshaver, det er betalt behandlingsgebyr for den søknaden.
Kommunens kommentar: Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon ved brudd på plan og bygningsloven. Overtredelsesgebyr kan gis selv om forholdet er rettet og behandlingsgebyr betalt.
- Påstand om at naustet er oppført med tredør kan diskuteres om er korrekt. Det ble montert tredører med glass. Det ble montert tre lemmer utenpå dørene for å bøte på kommentaren fra Karmøy kommune. Denne løsningen er benyttet på andre naust i Vedavågen, og det ville være naturlig at denne løsningen også ville være tilstrekkelig i Jovikvegen.
Kommunens kommentar: I tillatelsen gitt 04.12.2019 står det at søknaden godkjennes med tegninger mottatt den 17.09.2019. Dørene var ikke i tråd med tegningene. Å endre på fasaden i forhold til godkjente tegninger er søknadspliktig.
- Bryggen som er oppført uten tillatelse var nødvendig for å konstruere et tilfredsstillende fundament mellom bygg og sjø. Dermed ble det sett på som nødvendig å sette en form for forstøtningsmur i sjøkanten. Tiltakshaver skriver også at byggesaksbehandler var enig i at det er å anses som fundament og at det derfor ikke ble sendt til uttale til statsforvalter.
Kommunens kommentar: Fundament mellom bygg og sjø og forstøtningsmur i sjøkanten er søknadspliktige tiltak. At byggesaksbehandler vurderer i sin saksbehandling at søknaden ikke må oversendes til uttale, betyr ikke at tiltaket ikke er søknadspliktig.
- Det er satt inn gamle møbler selv om bygget ikke er ferdigstilt. Det har stått en benk og stoler i bygget mens bygningen har pågått. Bygget er i dag ikke i bruk.

Kommunens kommentar: Ved befaring var det en grill og en gassflaske inne i naustet, det var også duker på bordene, pynt og tepper. Naustet anses som innredet og tatt i bruk, det er ikke utstedt ferdigattest per dags dato.

Kommunens vurdering av uttalelsen er at den ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn på saken.

Begrunnelse for vedtaket

Naustet er ikke bygd i henhold til opprinnelig tillatelse, bryggen ble bygd før den ble omsøkt, og naustet er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er brudd på plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-10, og det kan etter pbl § 32-8 første ledd bokstav a og b bli pålagt gebyr for disse bruddene.

Kommunen mener at bruddet i dette tilfelle er minst uaktsomt fordi tiltakshaver er selvbygger for naustet, han overtok som selvbygger fra forrige eier. Og har søkt om personlig ansvarsrett i søknad om innhukk og brygge. I søknad om personlig ansvarsrett har tiltakshaver signert på at tiltaket vil bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven. Det er derfor forventet at tiltakshaver setter seg inn i de tillatelsene som er gitt, og hvilke tegninger som er godkjent, og bygger i henhold til disse. Det er også selvbyggers ansvar at nødvendige tillatelser er på plass før arbeidet påbegynnes eller før bygget tas i bruk.

På bakgrunn av dette blir du pålagt overtredelsesgebyr for brudd på pbl etter SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a1, a2 og b1:

- Ikke bygd i henhold til opprinnelig tillatelse (innhukk og glassdører):
SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a nummer 1: Der tiltaket er i strid med gitt tillatelse, men for øvrig i vesentlig overenstemmelse med krav kan det gis overtredelsesgebyr på inntil 5000,- til privatperson.
- Bygd brygge uten tillatelse og uten dispensasjon fra § 1-8 i pbl:
SAK10 § 16-1 første ledd bokstav a nummer 2: den som utfører/lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse. Der tiltaket ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven kan det gis gebyr på inntil 25 000,- til privatperson. Bryggen krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og er dermed ikke i det vesentlige i samsvar med krav gitt i plan- og bygningsloven.
- Tatt i bruk naust og brygge uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
SAK10 § 16-1 første ledd bokstav b nummer 1: Den som bruker /lar bruke tiltak uten at det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan ilegges et overtredelsesgebyr på inntil 5000,- til privatperson.

Total sum for overtredelsesgebyr som kan gis er dermed: 35 000,-

Ved utmåling av overtredelsesgebyr er det flere faktorer som spiller inn i vurderingen, jfr. SAK10 § 16-2.

Kommunen må vurdere hva som er et rimelig gebyr i forhold til overtredelsen. Størrelsen på overtredelsesgebyret skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Jf. pbl. § 32-10. I følge veiledningen i SAK10 skal denne vurderingen gjøres etter at gebyret er utmålt etter satsene i § 16-1. Det skal derfor videre vurderes om det er grunnlag for å redusere gebyret på kr. 35 000,- med hjemmel i SAK10 § 16-2.

Det skal vurderes hvor alvorlig overtredelsen er, det skal legges vekt på at om pålegg er fulgt og om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med tillatelsen og plan- og bygningsloven. I tillegg skal det legges vekt på om overtrederen gjentatte ganger ha vært ansvarlig for forhold som kan resultere i overtredelsesgebyr, om det bidrar til økonomisk gevinst og er gjort i vinnings hensikt.

Tiltaket (naustet) er ikke bygd i henhold til gitt tillatelse, men for øvrig i overenstemmelse med krav. Pålegget om søknad er etterfulgt, det ble sendt inn endringssøknad på innhukk og glassdører og tillatelse til dette er nå gitt.

Bryggen var ikke omsøkt, og ikke i samsvar med krav da det krever dispensasjon fra § 1-8 i plan- og bygningsloven – forbud mot tiltak i sjø. Pålegg om retting ble fulgt, det ble sendt inn søknad av ansvarlig foretak og tillatelse er gitt.

Naustet og bryggen er tatt i bruk uten ferdigattest.

Overtreder tok over som selvbygger da han kjøpte naustet, og har dermed plikt til å sette seg inn i alle kravene som gjelder og tillatelsene som er gitt. Han har også erklært i søknad om personlig ansvarsrett at tiltakene vil bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven.

Kommunen er ikke kjent med at overtrederen har vært ansvarlig for andre forhold som kan resultere i overtredelsesgebyr, tiltakene vil i liten grad bidra til økonomisk gevinst. Og kommunen vurderer at arbeidet ikke er gjort i vinnings hensikt. Dette vurderes som formildende og overtredelsesgebyret reduseres dermed med 5000,-.

Overtredelsesgebyret blir etter dette kr. 30 000,-. Gebyret må betales selv om det blir klaget på vedtaket.

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.

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. 1308/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evj Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 449 - Tilbakemelding på forhåndsvarsel 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.