



Kjell Enge

Dato: 11.10.2023

Skudenesvegen 69a

Dokumentnummer: 23/447-2

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gnr 64 bnr 609 - Skudenesvegen - Ulovlig boenhet

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 17.01.23.

Kommunen har etter at varselet ble sendt, mottatt en byggesøknad for fasadeendring og bruksendring, søknaden ble mottatt 06.03.23. Det ble sendt et mangelbrev den 02.06.23.

Kommunen har ikke mottatt manglene per dags dato, og heller ikke mottatt informasjon om at tiltaket er tilbakeført til siste godkjente tegning, og følger derfor opp saken videre som en ulovlighet.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å rette opp i det ulovlige forholdet innen 31.12.23. Dette er hjemlet i pbl. § 32-3 som slår fast at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold».

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. **25000,-**. Pbl. § 32-5 sier at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist»

Dersom du retter opp i det ulovlige forholdet innen fristen, 31.12.23, slipper du å betale tvangsmulkten.

Informasjon om saken

Karmøy kommune gjennomførte den 25.10.22 tilsyn på eiendommen med bakgrunn i prioriterte tilsynsområder, jf.byggesaksforskriften § 15-3 – tilsyn av at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige.

På tilsynet ble det avdekket at underetasjen er bygd om til en separat boenhet der deler av den var utleid. I følge eier har brannvesenet vært på tilsyn tidligere og gitt forbud mot at rommene som er innredet som soverom kan brukes til dette, da vinduene ikke tilfredsstillter kravene til rømningsvei fra soverom. Disse rommene var derfor ikke i bruk, og boenheten ble utleid som hybel med kombinert soverom og stue. Soverommene ble ikke gjennomgått under tilsynet.

I tilsynsrapporten ble det gitt frist til 31.12.22 å rette opp i forholdet med at et ansvarlig foretak sendte inn komplett søknad for å få forholdet godkjent i ettertid. Alternativ kunne tiltaket (underetasjen) tilbakeføres til slik det opprinnelig var.

17.01.23 ble det sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt, med frist til 31.03.23 til å rette opp i forholdet.

20.01.23 Tiltakshaver kontaktet saksbehandleren på tilsyn per telefon, og informerte om at trappen skulle tilbakeføres og at han skulle søke bruksendring for rommene i underetasjen som ikke var godkjent for varig opphold.

06.03.23 kommunen mottar søknad om bruksendring og fasadeendring. Det skal settes inn større vinduer slik at det tilfredsstillende krav til rømningsvei, og bruksendring av rommene som har endret bruk i forhold til siste godkjente tegning. Trapp skal monteres på samme sted som opprinnelig.

17.03.23 tiltakshaver kontakter saksbehandler på tilsyn per telefon og ber om utsatt frist for tilbakeføring av trapp. Leietaker hadde da flyttet ut av leiligheten. Tiltakshaver ble informert om at vi avventer til byggesøknaden er ferdig behandlet før vi eventuelt følger opp saken videre.

02.06.23 ble det sendt mangelbrev fra kommunen. Følgende mangler ble etterspurt:

Søknaden er mangelfull. Vi ber deg sende inn følgende:

- *Du må sende inn fagmessig utførte tegninger. Det skal foreligge plan-, snitt- og fasadetegninger av de endringene du skal gjøre.*
- *Du må redegjøre for om tiltaket oppfyller teknisk forskrifts krav til boligrom. Evt. unntak må søkes om og begrunnes.*
- *Legg ved tegninger av eksisterende forhold, se vedlegg.*

Karmøy kommune har per dags dato ikke mottatt manglene i byggesaken, og har heller ikke fått tilbakemelding om at tiltaket (underetasjen) er tilbakeført til siste godkjente tegning, og følger derfor opp saken videre som en ulovlighet.

Begrunnelse for vedtaket

Bruksendringen og endring til separat boenhet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 første ledd jf. § 20-1 første ledd bokstav d, samt byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 - 2-2 og forholdet er ulovlig.

Underetasjen må tilbakeføres til siste godkjente tegning, eller så må det sendes inn komplett søknad.

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 effektuert dersom tiltaket ikke blir rettet innen fristen gitt i pålegget; 31.12.23.

Med hjemmel i § 32-5 blir du ilagt en tvangsmulkt på kr. 25000,- som vil bli fakturert dersom pålegget om retting ikke er fulgt innen 31.12.23.

Kommunen mener at bruddet på plan- og bygningsloven er gjort uaktsomt. Tiltakshaver kjente ikke til at forholdet var ulovlig, men han burde ha kjent til det eller forstått at han skulle undersøkt om tiltaket var søknadspliktig. Tvangsmulkten settes til kr. 25000,- 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 en prioritert tilsynsoppgave, og det er svært viktig at tiltaket tilbakeføres eller søkes godkjent i ettertid.

Hva kan du gjøre for å rette forholdet?

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

- Du kan tilbakeføre underetasjen til siste godkjente tegning.
- Send inn mangler på innsendt byggesøknad om bruksendring og fasadeendring
Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. Dersom søknaden blir godkjent, vil vi kunne avslutte saken.
- En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få godkjent separat boenhet i ettertid.
Forutsetningen er at søknaden blir godkjent. Dersom søknaden blir godkjent, vil vi kunne avslutte saken.

Du må sende oss dokumentasjon som viser at det ulovlige forholdet er rettet, innen fristen.

Når vi har mottatt dokumentasjon som viser at forholdet er rettet, kan vi avslutte saken.

Du kan søke om å få tiltaket godkjent

Det er også mulig å rette opp tiltaket ved å få tillatelse. Komplett søknad om å få forholdet godkjent må sendes kommunen. Dersom søknaden blir godkjent og arbeidet utført, vil vi kunne avslutte saken.

Det er mulig å søke om utsatt frist

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

Siden du allerede har fått et år på å sende inn søknad og allerede har fått utsatt frist, kan du ikke påregne å få ny utsettelse uten god begrunnelse.

Enten må komplett søknad være innsendt til kommunen, eller så må trapp være installert og underetasje tilbakeført til siste godkjente tegning innen 31.12.23.

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 3 uker. 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, samt byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1 – 2-2
- 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.

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. 1478/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.