



Brødrene Vikse As

Dato: 22.11.2023

Sundvegen 236

Dokumentnummer: 23/6490-2

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Vedtak i ulovlighetssak - gnr 88 bnr 19 - Helganesvegen - Ulovlig innredet leilighet

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

Kommunen viser til varselet vi sendte 06.07.23. Vi har ikke mottatt nye opplysninger i saken, og vi har heller ikke mottatt søknad om tillatelse.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt

Kommunen pålegger deg derfor å rette forholdet innen **31.01.24**.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 75000,-.

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

Pålegg om retting 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».

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».

Informasjon om saken

Kommunen mottok en henvendelse angående ulovlig boenhet i underetasjen av bygget den 17.02.23, på bakgrunn av denne henvendelsen valgte kommunen å gjennomføre tilsyn på eiendommen. På tilsynet ble det oppdaget avvik.

I 2006 ble det søkt om bruksendring av hovedetasjen og sokkeletasjen til barnehage, dette ble innvilget med en midlertidig tillatelse til barnehage for ett år. Denne tillatelsen er gått ut på dato, og det er derfor tegningene i søknad fra 1983 (tilbygg, endring til generasjonsbolig) som er siste godkjente tegninger, og som da må legges til grunn for vurdering av om leiligheten i sokkeletasjen er godkjent eller ikke.

I 1983 ble det søkt om å bygge et tilbygg til eneboligen for å gjøre det om til en generasjonsbolig, med en leilighet på loftet og en i hovedetasjen. De to leilighetene hadde felles inngang med trapp opp til loftet i entreen.

På tegningene fra 1983 er sokkeletasjen vist med matbod, soverom, aktivitetsrom, div og vaskerom. Sokkeletasjen var knyttet til hovedetasjen med innvendig trapp.

Sokkeletasjen har i dag kjøkken, stue, to soverom, bad, toalett og bod. Trappen opp til hovedetasjen er fjernet (kledd inn) og det er egen inngang til sokkeletasjen, slik at den fremstår som en egen boenhet.

Sokkeletasjen var utleid når tilsynet ble utført.

Loftsetasjen ble ikke befart under tilsynet. Leietaker i denne delen var ikke tilgjengelig og tiltakshaver kunne ikke låse seg inn uten samtykke. Det er satt opp en utvendig trapp til loftsetasjen. Denne er ikke på tegningen fra 1983, det er kun vist en altan der trappen går ned i dag. Loftsetasjen hadde, i 1983, felles inngang med hovedetasjen der det gikk trapp opp fra entreen i hovedetasjen. Den gamle innvendige trappen fra hovedetasjen er nå kledd inn som et kott med dør i hovedetasjen. Da det er laget en egen inngang opp til loftsleiligheten, fremstår denne som en egen boenhet, og det legges til grunn at leiligheten er en separat boenhet.

Bygget fremstår i dag som et bygg med tre separate boenheter.

I tilsynsrapporten ble det gitt frist til 01.06.23 til å sende inn komplett søknad, kommunen mottok ingen søknad og det ble derfor sendt forhåndsvarsel for pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet ble sendt 06.07.23, det ble i varselet gitt frist til 01.11.23 for å rette forholdet for å unngå vedtak om pålegg og tvangsmulkt. Kommunen har per dags dato ikke mottatt søknad på tiltakene eller informasjon om at tiltaket er tilbakeført.

Begrunnelse for vedtaket

I henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d, og byggesaksforskriften § 2-1, er bruksendringer søknadspliktige. I tillegg står det i byggesaksforskriften § 2-2 at oppdeling av egen boenhet blir søknadspliktig når enheten har alle hovedfunksjonene for bolig, egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter. Bruksendringen og oppdeling til egne boenheter er derfor søknadspliktig. Siden bruksendringene er så omfattende og fører til nye separate boenheter skal arbeidet forestås av ansvarlig foretak i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-3.

Eiendommen er regulert til formål barnehage i henhold til Reguleringsplan nr. 417 – Barnehage Nygård. Tiltaket er i strid med planen.

Tiltaket er ikke omsøkt og godkjent.

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; **31.01.24**.

Formålet med tvangsmulkt er å sikre effektivitet i håndheving av pålegg etter loven, altså etterlevelse av de påbud som kommunen setter, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 354. Størrelsen må derfor være stor nok til at den motiverer til etterlevelse. Samtidig bør størrelsen gjenspeile alvorlighetsgraden i overtredelsen som igjen gjenspeiler viktigheten av å få forholdet rettet.

Kommunen setter tvangsmulkten til kr. 75 000,-.

Mulktens størrelse er fastsatt skjønnsmessig, beløpet er vurdert til å være høyt nok til å kunne virke som motivasjon for oppfyllelse, men likevel ikke urimelig høyt i forhold til alvorlighetsgraden på ulovligheten.

Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. Pbl. § 32- 10.

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 sokkeletasjen, og tilbakeføre sokkeletasjen og loftsetasjen til siste godkjente tegning. Eiendommen må, etter retting, være slik den er beskrevet i den siste godkjente tillatelsen.

- Du har anledning til å søke om å få tiltaket godkjent. En ansvarlig søker (en fagperson) kan sende oss en søknad om å få godkjent forholdene i ettertid. Eiendommen er regulert til formål barnehage i henhold til Reguleringsplan nr. 417 – Barnehage Nygård. Det må derfor søkes om dispensasjon fra formål barnehage når eiendommen nå brukes til bolig. Alternativt kan det sendes forslag om å omregulere området til bolig, dette krever en full reguleringsprosess og forslag må sendes inn til kommunen av en plankonsulent. **Det gjøres oppmerksom på at dette vil kunne medføre en omfattende og kostbar søknadsprosess. Tiltaket er i strid med plan og det er ikke ett enkelt tiltak å få godkjent. Tiltakshaver bærer risikoen for avslag. Det bemerkes videre at eventuelle bygge- eller plansaksgebyrer som påløper også må betales ved eventuelt avslag.**

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

Frist for retting: **31.01.24**

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.

Tilsynsrapporten med informasjon om søknadsplikt ble sendt 23.03.23, det er dermed totalt gitt en frist på å sende inn søknad på ca. 10 måneder (23.03.23 – 31.12.24), dere kan dermed ikke påregne å få utsettelse på fristen uten en god begrunnelse.

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.

Varsel om pålegg om opphør av bruk

Vi varsler herved at kommunen vil vurdere å pålegge opphør av bruk i henhold til plan- og bygningsloven § 32-4. Dersom kommunen fatter vedtak om opphør av bruk, må loftsleilighet og sokkelleilighet fraflyttes innen gitt frist i pålegget.

Vi varsler samtidig at du kan få ny tvangsmulkt dersom pålegg om opphør av bruk ikke blir fulgt.

Du kan klage innen tre uker

Fristen for å klage på dette vedtaket er 3 uker etter at vedtak er mottatt. 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 a og d, § 20-2 og § 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.
- Kommunens kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-9 om straff.
- Kommunens rett til å pålegge opphør av bruk er hjemlet i pbl. § 32-4
- 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. 1631/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.