



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Iselin Adriana Stabel, 51568701
isast@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 53 bnr. 74, Austre Karmøyveg 660, Karmøy kommune - tiltakshaver: Gro Hjertaas

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om riving og tvangsmulkt. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 23.10.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder pålegg om å rive tilbygg, boder og vedskjul på fritidseiendom, samt tvangsmulkt som er gitt i denne forbindelse.

Karmøy kommune varslet i brev av 01.06.2022 at de kom til å gi pålegg om riving og tvangsmulkt, samt at de vurderte overtredelsesgebyr.

Klage på vedtaket som ble ulovlighetsoppfulgt ved forhåndsvarselet ble sendt 08.06.2023. Statsforvalteren i Rogaland avsa 21.06.2023 klageavgjørelse som stadfestet kommunens vedtak av 27.04.2022, der søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, antall bygg og byggegrense til de allerede oppførte tiltakene: tilbygg, boder og vedskjul på fritidseiendommen gnr. 53 bnr. 74, ble avslått.

Karmøy kommune fattet deretter følgende vedtak administrativt 30.06.2023:

«Kommunen pålegger deg å fjerne boder og tilbygg innen 01.10.23. Kun hytten med sine 130 m2 skal stå igjen på eiendommen. Pålegget er hjemlet i pbl. § 32-3 som slår fast at kommunen kan gi pålegg om retting av forhold i strid med bestemmelser gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vi vedtar samtidig en tvangsmulkt på kr. 75000,-. Dette er hjemlet i pbl. § 32-5.

Dersom du fjerner tiltakene innen 01.10.2023, slipper du å betale tvangsmulkten, jf. § 32-5.»



Vedtaket ble påklaget av Kvala arkitekter på vegne av tiltakshaver i brev mottatt av kommunen 21.07.2023. Klager anfører i det vesentlige at rivingspålegget er urimelig, og at særlig tilbygget ikke er vurdert isolert sett. Vedrørende tvangsmulkten anføres det i hovedsak at denne er urimelig byrdefull for en sak som allerede er svært belastende for tiltakshaver. De vises til at tiltakshaver ikke er en profesjonell part og at tiltakene ikke berører allmenne interesser.

Karmøy kommune behandlet klagen politisk 17.10.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak med den endring at tvangsmulkten ble satt ned til 25 000 kr.

I klagen er det bedt om at vedtaket ble gitt utsatt iverksetting. Karmøy kommune behandlet anmodningen 15.09.2023 og kom til at det var grunnlag for å gi vedtaket utsatt iverksetting av saken til klageavgjørelsen er avsagt.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling.

Som kommunen skriver i vedtak av 30.06.2023 er søknad om etterfølgende godkjenning av tilbygg, boder og vedskjul endelig avslått av forvaltningen. Kommunen har dermed en plikt til å følge opp de eksisterende tiltakene etter plan- og bygningsloven med pålegg om retting eller opphør av bruk, jf. pbl. § 32-3 og § 32-1. Kommunen kan benytte tvangsmulkt eller forelegg for å oppnå dette resultatet jf. pbl. §§ 32-5 og 32-6.

Kommunen har forhåndsvarslet i henhold til pbl. § 32-2, etterfølgende klagebehandling stiller ikke krav om nytt forhåndsvarsel.

Statsforvalteren vurderer at tvangsmidlene som er iverksatt er forholdsmessige, ut fra kommunens informasjon om sin praksis. Vi legger til grunn at ny tvangsmulkt er 25 000 kr i første omgang.

Hensikten med tvangsmulkten er å fremtvinge etterlevelse av pålegget, mulkten må derfor være av en slik størrelse at den gir effekt hos den aktuelle tiltakshaveren. Kommunen har varslet at de kan komme til å vedta flere og høyere tvangsmulfter dersom pålegget ikke etterkommes i påleggsvedtaket, og det er varslet mulig overtredelsesgebyr i forhåndsvarselet.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til lovforståelsen og skjønnet til kommunen, og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtaket følger på neste side:



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 30.06.2023.

Klagen tas ikke til følge.

Ny frist for å fjerne tiltakene settes til 01.02.2024.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Iselin Adriana Stabel
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Harald Olsen	Sundvegen 388	4250	KOPERVIK
Gro Hjertaas	Sundvegen 388	4250	KOPERVIK
KVALA ARKITEKTER AS	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK