



Robert Bårdsen

Rindavegen 5a

4270 ÅKREHAMN

Dato: 05.01.2024

Dokumentnummer: 21/9268-43

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

Vedtak om overtredelsesgebyr - Riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig - gnr. 15 bnr. 384 - Rindavegen 5

Vedtak om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven

Karmøy kommune ilegger Robert Bårdsen et gebyr på kr 5000,- for uaktsomt brudd på plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10, jf. pbl. § 32-8 første ledd bokstav b) og byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav b) nummer 1. Vedtaket er gjort med hjemmel i pbl. § 32-8 og SAK10 kapittel 16.

Det sendes ut egen faktura. Frist for å betale gebyret er fire uker fra vedtaksdato, jf. pbl. § 32-8 fjerde ledd.

Hva saken gjelder

Kommunen ble ved tilsyn den 13.11.2023 oppmerksom på at sokkelleiligheter var tatt i bruk uten at det forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Karmøy kommune sendte deg den 28. november 2023 forhåndsvarsel om ilegging av gebyr 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 kan ikke se å ha mottatt uttalelse fra Robert Bårdsen innen fristen som er satt i forhåndsvarselet. Brev datert 28. november 2023 er ikke kommet i retur. Vi legger derfor til grunn at du har mottatt brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Forholdet er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Sokkelleilighetene kan ikke tas i bruk uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Du kan etter pbl. § 32-8 første ledd bokstav b) bli ilagt gebyr for brudd på plan- og bygningsloven.

«Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

b): utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov»

Etter pbl. § 32-8 første ledd kan gebyr bare bli ilagt om bruddet er «gjort med forsett eller uten aktsomhet». Dette betyr at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det står i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at «aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsomt uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.»

Kommunen mener at bruddet i dette tilfelle er minst uaktsomt. Eier har et selvstendig ansvar for å sette seg inn i gjeldende lovverk og forsikre seg om at alle tillatelser/godkjenninger foreligger før en bygning tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse gitt 20.01.2023 gjelder kun hovedplan og loftsplan, ikke sokkelleiligheter.

Bestemmelsen i SAK10 § 16-1 første ledd bokstav b) lyder som følger:

«Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til varig eller tidsbestemt bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr: 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven»

Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser.

Utmåling

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 veiledning til SAK10 skal denne vurderingen gjøres etter at gebyret er utmålt etter satsene i § 16-1. Det skal i det videre altså vurderes om det er grunnlag for å redusere gebyret på kr. 5.000,- med hjemmel i SAK10 § 16-2.

Kommunen vurderer at beløpets størrelse er lavt i forhold til overtredelsens art. Det opplyses i byggetillatelsen at tiltaket ikke kan tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest med foregående samsvarserklæringer er et krav som skal ivareta sikkerheten til de som skal bruke tiltaket. Det er derfor viktig at overtredelsesgebyret er av en slik størrelse at det, i tillegg til å være en sanksjon, vil ha både en forebyggende effekt. Det regnes også som sannsynlig at tiltakshaver har hatt gevinst som følge av å ta i bruk leilighetene før det var lovlig. Det er ikke grunnlag for å redusere gebyret. Størrelsen på gebyret settes til kr 5.000,-.

Andre opplysninger

Endelig vedtak om gebyr for brudd på plan- og bygningsloven er grunnlag for utlegg etter pbl. § 32-8 siste ledd. Gebyret må betales selv om det blir klaget på vedtaket.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med kommunen på telefon 52857500 eller epost post@karmoy.kommune.no dersom du har spørsmål.

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.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1839/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ine Bårdsen

Rindavegen 5a

4270

ÅKREHAMN

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.