

Karmøy kommune v. areal og byggesak
Rådhuset
Postboks 167
4291 KOPERVIK

BORGEN ADVOKATAR AS

Vår referanse: 314202

Ansvarlig advokat: Hanne Haraldseide Brekke

Haugesund, 08.01.2024

Ang. vedtak om tvangsmulkt – sak med deres ref. 23/6001-2

Undertegnede bistår Risanger Invest II AS i anledning vedtak om tvangsmulkt. Det vises til deres vedtak av 05.09.2023 om pålegg i ulovlighetssak - gnr 120 bnr 123 - Ramsvikvegen, Tuastad - Nybygg naust og brygge, der Risanger Invest II AS ble ilagt tvangsmulkt. Frist for retting og tilbakeføring av avvikene ble satt til fredag 06.10.2023.

Vedtaket ble varslet i kommunens brev av 23.06.2023 med svarfrist 30.08.23.

I e-post til kommunen av 31.08.2023 fra Cowi AS ble det vist til at *«Det er avtalt at byggherre etablerer naustet slik som tegninger vedlagt godkjent tillatelse 25.01.2022 viser. Bygget er fremdeles under oppføring, og materialene har lang leveringstid. Søknad om ferdigattest vil først sendes inn etter at avvikene er korrigert.»*

Videre ble det stilt spørsmål til om planen med gjengroing av stien var tilstrekkelig, eller om byggesaksavdelingen ville kreve at denne skulle omsøkes og etableres i full bredde.

Likevel ble det 05.09.23 fattet vedtak uten at spørsmålet om gjengroing av stien var tilstrekkelig, var besvart fra kommunen. Det var heller ikke i vedtaket tatt hensyn til uttalelsene om at det var lang leveringstid på materialene, noe som ikke kan lastes Risanger Invest II AS. Det vises i den sammenheng til uttalelsene i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 354: *«Det er en forutsetning for tvangsmulkt at pålegget lar seg gjennomføre. Hvis det foreligger hindringer for gjennomføring som ikke skyldes den ansvarlige, kan tvangsmulkt ikke kreves inn.»*

I e-post 8.09.2023 til kommunen ble det vist til at *«Byggherren akter å følge opp avvikene, men venter på leveranse av materialer. Det er estimert at disse vil komme i starten på oktober, og fristen som er satt for utbedring 06.10.23 er ikke realistisk.»*

Tiltaket er fremdeles under oppføring, og det bes om at fristen for utbedring utsettes til 01.05.2024.»

I kommunens brev av 29.09.23 uttalte kommunen at «Når det gjelder utsettelse av retting av naust kan vi være positivt innstilt på å gi utsatt frist.» Dette forstås som innvilgelse av frist som forespurt i e-post av 08.09.23.

Kommunen ba i brev av 29.09.23 videre om en plan for gjennomføring av pålegg knyttet til vei og snuhammer snarest og innen 06.10.2023.

I e-post av 06.10.23 til kommunen uttalte Cowi følgende på vegne av byggherren: «I svarbrev 23/6001-4 datert 29.09.23 omtales også en snuhammer, men det er ikke kjent for byggherre og ansvarlig søker at det er etablert en snuhammer her, men det er en bredere avslutning av stien nederst – denne vil tilbakeføres.»

I tillegg skrev Cowi: «Ber om at utbedring av turveg får samme frist som naustet.»

I sin begrunnelse for tvangsmulktens størrelse i vedtak av 05.09.23 viser kommunen blant annet til følgende begrunnelse «Når det gjelder naustet er det gitt endelig avslag for fasadeendringene som per dags dato er utført. Det er vist liten eller ingen vilje til tilbakeføring og oppføring i samsvar med godkjente tegninger av 25.01.2022.»

I e-post til kommunen 31.08.23 ble det gjort klart at byggherre ville følge opp avvikene, men at de ventet på materialer. Det ble også opplyst at «På grunn av kjøretøyene som skal ned har vejen i forbindelse med byggearbeidene måttet blitt noe forsterket med tilført grus. Planen er at så snart det ikke er behov for kjøretøyer for bygging av naustet legges det ny mold langs turvegen.» Det fremkom derfor at bruk av turveien var nødvendig for ferdigstilling av prosjektet. I og med at de ventet på materialer, var det ikke basert på noen vrangvilje at retting ikke ble gjennomført. Det er derfor feilaktig når kommunen i sin begrunnelse for tvangsmulktens størrelse har ansett det som skjerpene at det er vist liten eller ingen vilje til tilbakeføring og oppføring i samsvar med godkjente tegninger.

For øvrig opplyser Risanger i dag, 08.01.2024, at de nå har valgt andre materialer med kortere leveringstid, og at det forventes at materialene skal bli levert om meget kort tid. Glassdørene/glassfelt vil derfor bli ordet snarlig.

Det bes på denne bakgrunn om at kommunen omgjør sitt vedtak om tvangsmulkt. Det bes videre om en redegjørelse for hjemmelen for å kreve tvangsmulkt i et pågående prosjekt der kommunen i realiteten krever at prosjektet skal ferdigstilles lenge før fristen i tillatelsen, og dette i en sak Risanger Invest II AS ikke har stilt seg negative til å oppfylle pålegg om retting.

Med vennlig hilsen


Hanne Haraldseide Brekke
advokat

hanne.haraldseide.brekke@borg.no
Direkte telefonnummer (47)97120873