



Svein Henrik Vormedal  
Melingsiden 12  
4056 TANANGER

Vår dato	Vår ref	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.:
08.06.2018	17/2485	HIST-14/5657, GBNR-12/31	Erik Øvstebø	

## Forhåndsvarsel om pålegg om retting, ileggelse av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr Gnr 12 bnr 31

### Saken gjelder:

Tilbygg til fritidsbolig på gnr. 12 bnr 31.

Bygningsmyndigheten viser til Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak datert 12.12.2017:

*«Byggetillatelse ble gitt betinget av at det ble gitt tillatelse etter naturmangfoldloven med verneforskrifter. Vedtakets betingelse lyder: «Dette vedtak betinger positivt svar fra fylkesmannen mht bygging i landskapsvernområdet». Det ble aldri gitt slik tillatelse og igangsettelsestillatelse ble derfor avslått. Pbl. § 21-2 femte ledd tredje punktum sier at «Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettelsestillatelse». Det følger av dette at tiltaket er ulovlig oppført.»*

Ettersom tiltaket er gjennomført i strid med plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd tredje punktum, kan det etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav b belegges med overtredelsesgebyr.

### Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

*«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, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»*

### Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, herunder tilbakeføring, dersom ikke forholdet er rettet innen 01.10.2018.

### Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om ileggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet innen 01.10.2018. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet

overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

**Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:**

Bygningsmyndigheten viser til Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak datert 12.12.2017, sitert ovenfor, hvor det konstateres at tiltaket er ulovligoppført. Bygningsmyndigheten viser også til at tiltakshaver i brev datert 17.03.2017 ble informert om at utførelse av tiltaket i henhold til søknaden ville være et ulovlig tiltak.

Tilbygget er i strid med plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd. På bakgrunn av dette varsles det at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting.

**Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-8 tredje ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd bokstav a vil kunne bli fattet vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr. Det følger av bestemmelsen at kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr ved denne type overtredelser.

**Begrunnelse for forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr:**

Bygningsmyndigheten viser til søknaden om ferdigattest datert 05.09.2017, som angir tilbygget er oppført. Søknad om igangsettingstillatelse for tilbygget ble avslått av kommunen, og avslaget ble stadfestet av Fylkesmannens 12.10.2016.

Tiltaket er dermed oppført uten at det er gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse forutsetter at det gitt tillatelse etter naturmangfoldloven med verneforskrifter. Det er ikke gitt tillatelse for tiltaket etter naturmangfoldloven med verneforskrifter.

Gjennomføringen av tiltaket er et brudd på plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd. Etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav b kan forholdet belegges med overtredelsesgebyr.

Etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er "forsettlig eller uaktsom". Med dette menes at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det følger av 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 uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet."

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at overtredelsen i dette tilfelle er forsettlig ettersom bygningsmyndighet ved brev datert 17.03.2017 har informert om at gjennomføring av tiltaket vil være et ulovlig tiltak.

**Utmåling av overtredelsesgebyr:**

Overtredelsesgebyrets størrelse fastsettes i vedtaket og vurderes med utgangspunkt i byggesaksforskriften § 16-2. Det varsles om at kommunen vurderer overtredelsen til å omfattes av byggesaksforskriften § 16-1 første ledd bokstav a alternativ nummer 2, hvor det kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil kr. 50 000. Det presiseres at privatpersoner kan ilegges maksimalt halvparten beløpet, det vil si kr 25 000, jf. byggesaksforskriften § 16-1 første ledd. Hvorvidt overtredelsesgebyr skal ilegges og den konkrete utmålingen, vil bli vurdert av utvalg for plan og miljø.

**Forelegg og andre opplysninger:**

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter plan- og bygningsloven § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at "Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot", jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter plan- og bygningsloven § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter plan- og bygningsloven § 32-8 siste ledd.

**Deres rettigheter:**

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 4 uker fra brevets dato, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-2 første ledd og 32-8 tredje ledd.

Med hilsen

Hilde Hellstrand  
Seksjonsleder

Erik Øvstebø  
Rådgiver byggesak

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland

Postboks 59 Sentrum

4001

STAVANGER