



Hope Eiendom AS
Ervikveien 23B
5106 ØVRE ERVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15207 - 20/64605

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.no
o

Dato:
14.10.2020

Du må stanse det ulovlege tilfellet - Vedtak om omgåande stans og førehandsvarsel om gebyr - gbnr 108/544 Lindås

Administrativt vedtak:	Saknr: 1089/20	
Tiltak:	Tomannsbolig	
Byggjestad:	Gbnr: 108/544	Grønnfjellia 28
Tiltakshavar:	Hope Eiendom AS	

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 pålegg Alver kommune deg å opphøre bruk av bustad under oppføring til boligføremål på gbnr. 108/544 med omgåande verknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det fatta vedtak om ilegging av tvangsmulkt, i form av ei eingongsmulkt på kr. 20 000 og dagmulkt på kr. 500 dersom den ulovlege bruken ikkje opphører.

Frist for innsending av dokumentasjon på at bruken er stoppa er 21.10.2020.

Saka gjeld

Alver kommune har i samband med synfaring/tips vorte merksam på at tomannsbustad under oppføring vert brukt til bustad av arbeiderar på staden. Det ligg ikkje føre bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket og bruken er difor ulovleg.

Dersom du omgåande stansar bruken, slepp du å betale tvangsmulkta. Kommunen må ha skriftleg tilbankemelding når bruken har opphøyr. Frist for innsending av dokumentasjon på at bruken er stoppa er 21.10.2020. Dersom kommunen ikkje har mottatt informasjon om at bruken er stoppa innan fristen vil tvangsmulkt bli fakturert utan vidare varsel.

Forfallen tvangsmulkt vil bli kravd inn utan vidare varsel. Kommunen vurderer at sanksjonane er rimelege i høve det ulovlege tilfelle. Pålegg kan tinglysast som hefte på eigendomen om tiltaket ikkje vert ført tilbake.

Grunngjeving for vedtaket

Alver kommune er gjort kjent med at arbeiderar bur i bygget som er under oppføring. Det ligg ikkje føre ferdigattest eller bruksløyve og bruk av bygning til bustad. Bruken er dermed i strid med plan- og bygningslovgivinga. Kommunen ser det som nødvendig å gje pålegg med omgåande verknad på grunn av ulovleg bruk kan medføre fare for liv og helse då det ikkje er dokumentert ved bruksløyve/ferdigattest at bygning tilfredsstiller dei kvalitetane som det er krav til for bustad.

Vurdering av størrelse på tvangsmulkt og dagmulkt er fastsett for å sikre at den ulovlege bruken opphøyrer så snart som mogleg. Størrelsen på dagmulkta er satt til 500 kr per dag for at det ikkje skal lønne seg å fortsette den ulovlege bruken til bustadføremål.

Pålegg om opphøyr av bruk med omgåande verknad

Plan- og bygningsloven (pbl) § 32-3 fyrste ledd, seier følgjande om stans av arbeid og opphøyr av bruk, sitat: «*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.*»

Pbl § 32-4, seier følgjande om pålegg om stans med omgåande verknad, sitat: «*Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.*».

Førelegg og andre opplysningar:

Det er eigar/ tiltakshavar sitt ansvar at plan- og bygningslovgivinga sine krav, inkludert tidlegare gjevne løyve, vert haldne.

Etter pbl § 32-2 andre ledd vert det opplyst om at eit pålegg som ikkje etterkomast innan fastsett frist, vil kunne verte følgt opp med førelegg som kan få same verknad som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det vert orientert om at, sitat: «*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 fyrste ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd verte tinglyst som hefte på eigedomen om pålegget ikkje vert gjennomført.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket om omgåande stans og ilegging av tvangsmulkt er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Førehandsvarsel om gebyr for brot

Vi gjev med dette varsel om at Alver, vil kunne fatte vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det følgjer av føreseigna at kommunen kan påleggje gebyr for denne type brot.

Bakgrunn for førehandsvarsel om gebyr for brot

Etter plan- og bygningsloven §32-8 fyrste ledd kan gebyr for brot berre verte pålagt om brotet er "gjort med forsett eller utan aktsemd". Med dette meiner ein at den ansvarlege må ha visst eller burde ha visst at handlinga var ulovleg. Det følgjer 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.»*

Alver er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig eller uaktsamt fordi både tiltakshavar og ansvarleg søkar er eit ansvarlige føretak med antatt god kjennskap til reglane i plan- og bygningslova. Kommunen ser alvorleg på at bustad under oppføring vert brukt som bustad av arbeiderar på staden og vil difor vurdere ilegging av gebyr for brot.

Dykkar rettigheter

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 05.11.20** Vidare har du i samband med byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-4 rett til å avstå frå å uttale deg i saka før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot.

Det vert orientert om at endelig vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven er grunnlag for utlegg.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/15207

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Silje Haukedal
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Hope Eiendom AS

Ervikveien 23B

5106

ØVRE ERVIK