



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2592 - 23/7847

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

Dato:
30.01.2023

Vedtak om gebyr for brot - GBNR 322/111 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr. 108/23
Tiltakshavar: Hkh Bygg og Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

Vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven:
Med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 fyrste ledd bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 fyrste ledd bokstav a nummer 1 vert Frekhaug Bolig AS ilagt eit gebyr for på kr 10 000,- for uaktsomt brot på plan- og bygningsloven.

Med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 fyrste ledd bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 fyrste ledd bokstav a nummer 2 vert Frekhaug Bolig AS ilagt eit gebyr for på kr 40 000,- for uaktsomt brot på plan- og bygningsloven.

Oppfylingsfristen er 4 veker.

Saka gjeld

Alver Kommune vart merksam på igangsatt arbeid på eigedom gbnr. 322/111. På bakgrunn av dette vart det gjennomført synfaring. Det vart då oppdaga at det var satt i gang arbeid på eigedommen utan igangsettingsløyve. Alver kommune sendte pålegg om stans og førehandsvarsel om å ilegge gebyr for brot på plan- og bygningsloven datert 21.03.22.

I førehandsvarselet vart det opplyst om at det ville kunne verte fatta vedtak om å ilegge gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det vart også opplyst at du hadde rett til å uttale dykk før vedtaket vart fatta. Det vart også opplyst om at du hadde rett til å avstå frå å uttale dykk før vedtaket vart fatta.

Det er 05.04.22 mottatt uttale til førehandsvarslinga. Uttala går i all hovudsak ut på at alle ansvarsrettar til det igangsatte arbeidet låg føre ved søknad om rammeløyve og at forholdet ikkje har skjedd med overlegg. Det vert også opplyst at arbeidet ikkje vart starta opp før det låg føre rammeløyve.

Ved gjennomgang av saka har det komt fram at det også var ført opp mur på eigedommen utan at denne er søkt om og godkjent. Rett nok viser situasjonsplan ei markering der denne skulle førast opp, men det er ikkje opplyst i situasjonsplanen eller søknaden at dette er ein ny mur som skulle byggast. Muren har seinare blitt godkjent gjennom dispensasjon og er i dag lovleg oppført.

Kommunen har vurdert tilsvaret frå Frekhaug Bolig AS og legg til grunn uttalen om at brotet ikkje er gjort med overlegg. Kommunen meiner likevel brotet er alvorleg og at ansvarleg søker heilt klart burde visst at det ikkje låg føre igangsettingsløyve, samt at muren ikkje var søkt om og godkjent då den vart oppført.

På bakgrunn av dette vert det fatta vedtak om pålegg av gebyr for brot på plan- og bygningslova.

Grunngjeving for pålegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven :

Igangsett arbeid utan igangsetjingstillatelse og oppføring av mur utan søknad og godkjenning er i strid med plan og bygningslova kan verte pålagt med gebyr for brot.

Alver illegg gebyr etter SAK 10 § 16-1 fyrste ledd bokstav a nr 1 fordi det låg føre rammeløyve for grunnarbeid på eigedommen, men mangla igangsetjing. Relevante ansvarsrettar for grunnarbeid var sendt inn ved søknad om rammeløyve.

Alver illegg gebyr etter SAK 10 § 16-1 fyrste ledd bokstav a nr 2 fordi det er oppført mur på eigedommen utan søknad og godkjenning. Den oppførte muren krevde dispensasjon og etterfølgande tillatelse.

Etter plan- og bygningsloven §32-8 fyrste ledd kan gebyr for brot på pbl 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 følger av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at «*aktsonhetsnormen 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 uaktsamt fordi tiltaka på eigedommen er utført i regi av ansvarlege føretak. Tiltaka framstår som klart søknadspliktige og ansvarleg søker burde passa på at alle tiltak var søkt om og godkjent, samt at det låg føre igangsettingsløyve før arbeida vart satt i gang. Ansvarleg søker har opplyst at brotet ikkje er gjort med forsett. Kommunen finn likevel mangelen som så vesentleg at det er naudsynt med gebyr for brot.

Kommunen har etter ei konkret vurdering valgt å gi gebyr for brot til ansvarleg søker og ikkje tiltakshavar. Tiltakshavar har sørga for å hente inn ansvarleg søker for tiltaket. Vidare er det tilsynelatande til dels sammanheng i eigarskap for tiltakshavar og ansvarleg søker. Kommunen vurderer det som dobbel straff dersom ein skulle gitt ein reaksjon til begge.

Andre opplysningar:

Det er i utgangspunktet eigar/tiltakshavar sitt ansvar at plan- og bygningsloven, inkludert

tidlegare gjevne løyve, vert haldne.

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

Gebyret må betalast sjølv om det vert klaga på vedtaket.

Aktuelt regelverk

- Plan

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 22/2592», eventuelt gnr 322, bnr 111.

Aktuelt regelverk

- Varsel om gebyr for brot etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 16.
- Gebyr for brot på plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 .
- Rett til å uttale dykk før vedtaket vart fatta, jf. plan- og bygningsloven §32-8 tredje ledd.
- Rett til å avstå frå å uttale dykk før vedtaket vart fatta, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-4.
- Grunnlag for utlegg er endeleg vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven §32-8 siste ledd.
- Oppfylingsfristen er 4 veker frå brevdato, jf. pbl §32-8 fjerde ledd.

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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 ansvarrett 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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS

Mjåtveitflaten 5918
55

FREKHAUG

Hkh Bygg og Eiendom AS

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG