

Alver kommune
Pb. 4
5906 Frekhaug

Ansvarlig advokat:
Ole Rieck

Vår ref.:
93406 502

Deres ref.:

Bergen
2. februar 2023

SAKNR. 21/8772 – 22/58139 PÅLEGG OM OPPHØR AV BRUK, RETTING OG TVANGSMULKT AV ETAT FOR MILJØ OG TILSYN AV 01.08.2022 VEDRØRENDE GNR. 219 BNR. 1 I ALVER KOMMUNE – BEGJÆRING OM OMGJØRING AV VEDTAKET I MEDHOLD AV FORVALTNINGSLOVENS § 35

1 Innledning

I ovennevnte sak i kommunens etat for Miljø og tilsyn har Alver kommune 01.08.2022 avsagt vedtak om pålegg om opphør av bruk, retting og tvangsmulkt overfor Vike Camping og Marina AS.

I tillegg har kommunen 08.12.2022 sendt brev til selskapet om tilbakemelding vedrørende opphør av bruk.

Dette grunnet det kommunen har ansett som ulovlig bruk i strid med plan- og bygningsloven, jf. dens §§ 32-3 og 32-5.

Kommunen skriver på side 10 i sitt vedtak av 01.08.2022:

Oppsummert:

Kommunen vurderer 4 campinghytter med innlagt vatn, servicebygg til campingplass og hovudplan i einebustaden som lovleg etablerte tiltak.

Alle øvrige søknadpliktige tiltak på eiedommen har difor status som ulovleg oppført. Dette omfattar idag etter det vi kan sjå av flyfoto, dronebilder og synfaring:

- 2 bueiningar i underetasje på einebustad
- Frittliggjande bygning nord for einebustad
- 1 campinghytte med innlagt vatn og avløp
- 30 langtidsetablerte campingplassar
- 3 modular på hjul
- 3 flytebrygger

Kommunens vedtak av 01.08.2022 går dermed ut på følgende:

1. Opphøyr av bruk

2 bueiningar i underetasje på einebustad: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

3 modular på hjul: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

3 flytebrygger: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

Frittliggjande bygning nord for einebustad: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

30 langtidsetablerte campingplassar: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

2. Retting

2 bueiningar i underetasje på einebustad: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

3 modular på hjul: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.11.22.**

3 flytebrygger: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.11.22.**

Frittliggjande bygning nord for einebustad: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

30 langtidsetablerte campingplassar: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

3. Tvangsmulkt

2 bueiningar i underetasje på einebustad:

Løpande dagmulkt på **kr 1 000,- per bueining frå og med 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.
3 modular på hjul:

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- per modul frå og med 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.12.22** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.
3 flytebrygger:

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.12.22** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Frittliggjande bygning nord for einebustad:

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 01.12.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 300,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp:

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- frå og med 01.12.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 300,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

30 langtidsetablerte campingplassar:

Løpande dagmulkt på **kr 300,- per campingplass frå og med 01.12.22** dersom ikkje den ulovlege bruken til opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

2 Forvaltningslovens § 35 om omgjøring av vedtak

På vegne av Vike Camping og Marina AS ("VCM") ber vi herved om at Alver kommune omgjør og opphever sitt vedtak av 01.08.2022 i medhold av forvaltningslovens § 35 om omgjøring av vedtak uten klage.

Ifølge forvaltningslovens § 35 kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak av eget initiativ / uten at det er påklaget dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser (bestemmelsens litra a)), eller dersom vedtaket må anses ugyldig (bestemmelsens litra c)).

3 Forvaltningslovens § 35 litra a)

En omgjøring / opphevelse av et pålegg om opphør av bruk, retting og tvangsmulkt overfor VCM vil utvilsomt ikke være til skade for VCM, som er det selskap vedtaket er rettet mot og tilgodeser.

Vilkårene for omgjøring i henhold til § 35 litra a) foreligger således utvilsomt.

4 Forvaltningslovens § 35 litra c)

Kommunens vedtak om pålegg av 01.08.2022 anses videre også for å være ugyldig. Dette på grunn av følgende:

4.1

Vedtaket om pålegg om retting i form av opphør av bruk, samt tvangsmulkt dersom rettingen ikke etterkommes innen satte frister, kan kommunen ilegge "*den ansvarlige*".

VCM er imidlertid her ikke ansvarlig for de forhold som pålegget er begrunnet i.

Den ansvarlige er den som har det privatrettslige herredømme over forholdet. Et pålegg om å opphøre med ulovlig bruk, må rettes mot brukeren. Eieren av eiendommen kan ikke pålegges å opphøre med en bruk som en annen har privatrettslig rett til å utøve.

Dette fremgår av Pedersen/Sandvik/Skaaraas/Ness/Os, Plan- og bygningsrett, 2. utgave, del 2, side 612-613.

Pålegg om retting i form av opphør av bruk/stans av bruken og påfølgende tvangsmulkt hvis pålegget ikke etterkommes må således rettes mot brukerne, ikke mot VCM. Det er brukerne som har privatrettslig rett til å utøve bruken av de respektive gjenstander.

Pålegget skulle således isteden ha vært rettet mot: brukerne av de to boenhetene i underetasjen i eneboligen, av bygningen nord for eneboligen, av campinghytten, av campingplassene, av modulene på hjul og av flytebryggene.

Hva gjelder den ene av flytebryggene (totalt 3 stk.) er denne for øvrig heller ikke eid av VCM. Pålegg om fjerning av denne må således uansett rettes mot dens eier.

Kommunen har således den 01.08.2022 rettet et pålegg mot en som det ikke kan rettes slikt pålegg mot, og pålegget er derfor lovstridig og ugyldig.

4.2

Eiendommen gnr. 219 bnr. 1 ble ervervet av selskapet KHVH Holding AS på tvangssalg, bud stadfestet 20.07.2020 med oppgjørslag 02.10.2020. KHVH Holding AS har overdratt alle sine rettigheter og plikter til eiendommen til sitt heleide datterselskap VCM. VCM har som vi forutsetter er vel kjent for kommunen ikke fått konsesjon av kommunen til å erverve eiendommen. VCM har derfor igjen overdratt eiendommen til Søren Helligsøe som har fått konsesjon jf. for eksempel Statsforvalteren i Vestlands vedtak av 01.03.2022.

VCM eier således ikke eiendommen gnr. 219 bnr. 1, det gjør Søren Helligsøe. VCM har således heller ikke det privatrettslige herredømme over forholdet i den forstand at VCM kan bringe til avslutning bruksrettigheter og leierettigheter for de forskjellige brukerne av eiendommen som kommunen mener utgjør ulovlig bruk. Det er det eiendommens eier Søren Helligsøe som kan. Også dette tilsier at pålegget ikke kan rettes mot VCM.

VCM eide for øvrig heller ikke eiendommen på det tidspunkt da kommunen 24.05.2022 varslet om de aktuelle forhold ved eiendommen og at de kunne gi grunnlag for pålegg eller tvangsmulkt.

4.3

Samtlige forhold som pålegget ble gitt på grunnlag av anses å ha sitt utspring fra tiden før KHVH Holding AS / VCM ervervet eiendommen, mange av de er sågar langvarige. KHVH Holding AS / VCM har således overtatt eiendommen med de forholdene som angivelig skal stride mot plan- og bygningsloven da de kjøpte eiendommen på tvangssalget fra tidligere eier og har således "arvet" disse da ingen av forholdene har sitt utspring hos KHVH Holding AS /VCM. Og likedan for den nye eier Søren Helligsøe.

Det forhold at den/de tidligere eiere av eiendommen har sluppet kommunal ulovlighetsoppfølging i form av pålegg om retting og tvangsmulkt fra kommunen på grunn av disse forholdene, mens VCM derimot får pålegg om retting, opphør av bruk og tvangsmulkt når de har ervervet den, utgjør i tillegg også såkalt usaklig forskjellsbehandling mellom VCM og den/de tidligere eiere.

Usaklig forskjellsbehandling er også en forvaltningsrettslig ugyldighetsgrunn, og kommunens pålegg av 01.08.2022 er følgelig ugyldig også av den grunn.

4.4

Vilkårene for omgjøring i form av oppheving av pålegget av 01.08.2022 foreligger således både etter forvaltningslovens § 35 litra a) og litra c).

På vegne av VCM bes derfor herved om at kommunen omgjør og opphever pålegget av 01.08.2022 overfor VCM.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig



Ole Rieck

Partner - Advokat
ori@svw.no