



Arne Dag Kjeseth  
Georgernes Verft 24  
5011 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/5485 - 21/51757

Saksbehandlar:  
Per Sveinar Morsund  
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n  
o

Dato:  
30.07.2021

## **Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 458/4 Lervik**

Tiltak: rehabilitering  
Byggjestad: Gbnr 458/4 Lervik  
Ansvarleg: Svein Are Nilsen  
utførende:

Kommunen er kjend med at det på eigedom med gbnr 458/4 er utført søknadspliktige tiltak utan løyve.

Tidlegare Radøy kommune har hatt oppfølging av saka tidlegare, og det vart gjort vedtak med pålegg om stans i pågåande arbeid.

Alver kommune var på synfaring på eigedommen i år for å avklare korleis tilhøva er på staden i dag og vurdere kva som skal gjerast vidare i saka. På bakgrunn av synfaringa og historikk i saka vert det no gitt førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

### **Beskrivelse av det ulovlege tilfellet**

Kommunen har gått gjennom det som ligg føre av godkjente tiltak på eigedommen og samanlikna med dei faktiske tilhøva på staden. Vi har også gått gjennom relevante dokument tilknytta søknadsprosess og planlagte tiltak på eigedommen.

Etter kva kommunen kan sjå er eigedommen bygd ut slik som det vart søkt om gjennom bruksendring og rehabilitering i 2013-2014. Det er imidlertid ikkje gitt løyve til desse tiltaka. Desse søknadane vart avvist som følgje av ulike manglar. 13.11.13 fekk du pålegg om stans i pågåande arbeid på eigedommen og dette pålegget vart stadfesta av fylkesmannen i vedtak datert 06.12.13.

Det er difor ikkje lov å nytte bustaden til heilårsbustad og påbygg mot nord-aust er ulovleg oppført. Dersom det er gjort søknadspliktig rehabilitering eller fasadeendring på den opprinnelige bygningen er også dette søknadspliktig. Det er også oppført ein brakkebygning

ved innkjørsel til eigedommen. Då denne vil være avhengig av dispensasjon frå arealføremål og avstand til veg og eventuelt byggesøknad for å kunne førast opp, er dette også eit ulovleg oppført tiltak.

Kommunen vurderer tiltaka som i strid med plan- og bygningslova.

### **Korleis kan du rette opp i det ulovlege tilfellet og unngå tvangsmulkt?**

Retter du opp det ulovlege tilfellet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Det kan skje på følgjande måter:

Bruken av bustaden som heilårsbustad må opphøyre snarast og seinast innan **01.09.21**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan 30.08.21 på at bruken er opphøyr.

Tilbygg og brakke må tilbakeførast/fjernast innan **01.12.21**.

Vi skal underrettast skriftleg med bilete av utført retting når arbeidet er gjort.

Du må vurdere om rettingsarbeidet er søknadspliktig før tiltaket rettast/tilbakeførast.

### **Frist for retting**

Bruken må opphøyre **innan 01.09.21**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 01.12.21**.

### **Du har rett til å gje uttalelse**

Send oss ei utgreiing dersom du har opplysningar om saka vi ikkje er kjend med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringa. **Frist for uttalelse er 4 veker frå brevets dato.**

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphøyr av bruk. Fristen i vedtaket vil vere den samme som i dette varselet.

### **Tiltaka kan søkjast om**

Du eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 30.11.21. Om du treng hjelp av ein ansvarleg søkjar, er avhengig av kva type arbeid som er utført.

Er søknaden komplett og omfattar alle ulovlege tiltak, ventar vi med å følgje opp pålegg om retting til søknaden er ferdig behandla.

Du må bekrefte at bruken er opphøyr innan fristen sjølv om det sendast inn komplett søknad.

Vert søknaden godkjent avsluttast ikkje ulovlegheitsoppfølginga før det er gjeven bruksløyve/ferdigattest.

Tilbygg og brakkebygning må fjernast dersom søknaden vert avslått.

### **Kva skjer om du ikkje rettast det ulovlege tilfellet?**

Dersom vi ikkje mottar nye opplysningar som gjer grunnlag for å avslutte saka heilt eller delvis, vil det bli fatta vedtak i saka om 4 veker.

Det vil bli gitt samme frist for retting og opphøyr av bruk i vedtaket. Dersom det ulovlege tilfellet ikkje rettast innan dei fristane som er satt, vil du bli ilagt tvangsmulkt.

### **Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:**

Eingongsmulkt på kr 20 000,- blir ilagt den 01.12.21 dersom ikkje dei ulovlege forholda vert retta.

Løpande dagmulkt på kr 300,- frå og med 01.12.21 dersom ikkje dei ulovlege forholda vert retta.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i vedtaket.

### **Førehandsvarsel om gebyr for brot**

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

Gebyr for brot kan 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.

Vi er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig/uaktsomt fordi arbeidet er utført samstundes som det har pågått ein søknadsprosess for å få tiltaka godkjent og at deler av arbeidet har fortsatt trass i at du har fått vedtak om stans i arbeidet.

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 4 veker frå brevets dato.** Vidare har du 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 endeleg vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven er grunnlag for utlegg.

### **Generell informasjon:**

Korleis søkje om løyve?

Her finn du meir informasjon om kva som er søknadspliktig og korleis ein søker:

- Direktoratet for byggkvalitet: [www.dibk.no](http://www.dibk.no)
- Alver kommune: <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/>

Byggesaksvakta vår gjer og generell veiledning i spørsmål om byggesaker.

Kontaktinformasjonen finn ein her: <https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/>

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

Den som eig ein eigedom er ansvarleg for at alle endringar som er utført på eigedomen er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og gjevne løyve. Det betyr at noverande eigar er ansvarleg, sjølv om det er tidligare eigar som har utført arbeida.

Førehandsvarsel om vedtak med pålegg om retting

Om det ulovlege tilfellet ikkje vert retta innan fristen kan saka verte følgd opp med pålegg om retting.

Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på egedomen.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt  
Om pålegg om retting ikkje vert etterkomme, har kommunen høve til å fastsetje tvangsmulkt. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få verknad som en rettskraftig dom.

## **Gebyr**

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig behandla.

## **Aktuelt regelverk**

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav a og d og SAK 10 § 2-1
- Krav til sikring av septiktank/brønn følgjer av plan- og bygningslova § 28-6.
- Kommunen si plikt til å følgje opp ulovlege tilstandar følgjer av plan- og bygningslova kapittel 32.
- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak følgjer av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følgjer av plan- og bygningslova § 32-3 første ledd.
- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følgjer av plan- og bygningslova § 32-5.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter plan- og bygningslova § 32-3 fjerde ledd.
- Vi kan gje førelegg etter plan- og bygningslova § 32-6.
- Vi kan gje lovbrøtsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 første ledd.
- Vi kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningslova § 32-9.
- Krav til førehandsvarsling av pålegg følgjer av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følgjer av forvaltningslova § 28.

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 ileggjing av gebyr for brot.

## **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 eller på e-post [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no), om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer i emnefeltet.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen  
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Arne Dag Kjeseth  
Svein Arne Nilsen  
Tom Erik Kjeseth

Georgernes Verft 24

5011 BERGEN

Briskebyveien 38

0259 OSLO