



Oddlaug Aune Hopland  
Nesbrekka 2  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/3345 - 22/34201

Saksbehandlar:  
Roger Fanavoll Fjellsbø  
roger.fanavoll.fjellsbo@alver.kommune.  
no

Dato:  
03.05.2022

## **Førehandsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 172/179**

Tiltak: Levegg langs fylkesveg  
Byggjestad: Gbnr 172/179 Nesbrekka 2  
Tiltakshavar: Oddlaug Aune Hopland  
Ansvarleg søkjar:

Kommunen har oppdaga ein søknadspliktig levegg på eigedommen din som er oppført utan løyve.

Vi viser til vårt brev av 08.03.22 med førespurnad om mogleg ulovleg tilfelle, samt dykkar tilsvar av 22.03.22.

Dette er et førehandsvarsel om at vi **vurderer** å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 03.06.22 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi set ei frist for når du må ha retta forholdet. I pålegget kan vi og sette ein tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen i pålegget.

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

**Skriv kva saka gjeld. (Gjerne meir utfyllande om ein ikkje har vore på synfaring.)**

<Vi var på synfaring på eigedomen din <dato>. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa blei det konstatert at <bygning/kjellar/loft> brukes til <bebuing/eigen bueining eller anna>

I vårt arkiv viser teikningar frå <år> at <bygningen/bygget/tiltaket/eigedomen/loftet/kjellaren> er godkjent til bruk som <beskriv>.

<Sett inn bilete frå befaring og arkiv>

Alt 1 Kommunen finn at det er utført <tiltak> på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Alt 2 Kommunen finn at <tiltak> på eigedomen er teke i bruk som <ulovleg bruk>, utan at det ligg føre søknad om bruksendring.

Alt 3 Kommunen finn at <tiltak> på eigedomen er teke i bruk utan at det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

Kommunen vurderer tiltaket som eit tilfelle i strid med plan- og bygningslova.

### <Bruksendring>

Byggesaksforskriften § 2-1 slår fast at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom <Velg den bokstaven som passar>:

- a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,
- b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller
- c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt>.

Eit tiltak som er oppført til eit bestemt formål kan ikkje tas i bruk til eit anna formål utan søknad og godkjenning.

I vurderinga av om det har skjedd ein søknadspliktig bruksendring vert det lagt vekt på om den nye bruken stillar andre krav til bygget, dets omgjevnader eller har betydning for naboar eller samfunnsmessige interesser.

I denne vurderinga vil allereie gjennomførte fysiske endringar, som t.d. innsettelse av vinduer, vegger eller kjøkken/bad, også kunne ha betydning. Dette selv om endringene i seg selv ikke er søknadspliktige etter andre bestemmelser. Det betyr at slike tiltak kan kreves tilbakeført selv om de ikke er søknadspliktig, dersom de tilrettelegger for en bruksendring i strid med § 2-1.

I tilbakemelding <dato> viser <du/dere> til <skriv det som anføres og svar >. Vi har vurdert de nye opplysningene du har sendt oss, men vi har ikke funnet grunn til å endre vår vurdering.

### <Bueining>

Byggesaksforskriften § 2-2 slår fast at søknadsplikt for oppdeling av bueining i eksisterande bustad oppstår når einingane:

- a) har alle hovedfunksjoner for bustad, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige einingar.

<Beskriv loft/kjeller> oppfyller disse kriteriene <eventuelt drøft hvis det er naudsynt>.

I tilbakemelding <dato> viser <du/de> til <skriv det som anføres og svar >. Vi har vurdert dei nye opplysningane, men vi har ikkje funne grunn til å endre vår vurdering.

### **Korleis kan du/de 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 <beskriv tiltaket> må opphøre snarast og seinast innan **<dato, sett 4 mnd>**. Det må sendast inn skriftleg stadfesting innan <dato> på at bruken er opphøyr. <Kjellaren/loftet> må ikkje tas i bruk til bebing før det eventuelt blir gjeven løyve til dette.

<Lofft/kjellar/tilfelle> må tilbakeførast innan **<dato, sett 4 mnd>**.

På badet skal <wc, dusj og vask fjernast> og <vatn- og avlaup skal plomberast>.

På kjøkken skal <kjøleskap, vifte, vask, komfyr og oppvaskmaskin fjernast>, <vatn- og avlaup skal plomberast> og <kjøkkenskap skal fjernast> (gjer ein konkret vurdering med bakgrunn dette i den enkelte sak).

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

**<Du/de> må vurdere om rettingsarbeidet er søknadspliktig før tiltaket rettast/tilbakeførast.**  
*(Dette punktet må tas vekk om det er klart at rettinga ikkje er søknadspliktig, som fjerning av kjøkken og bad etc.)*

### **Frist for retting**

**Bruken må opphøre innan <dato>.**

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan <dato>**.

### **<Du/de> har rett til å gje uttalelse**

Send oss ei utgreiing dersom <du/de> 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.

### **Tiltaket/tiltaka kan søkjast om**

<Du/de> eller ein ansvarleg søkjar (fagperson) kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan <dato, sett 4 mnd>. Om <du/de> 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/de må bekrefte at bruken er opphøyr innan fristen <dato> sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

<Beskriv forholda> skal <fjernast/tilbakeførast/rivast> dersom søknaden vert avslått.

### **Kva skjer om <du/de> 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/de bli ilagt tvangsmulkt.

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

Eingongsmulkt på kr <beløp>,- blir ilagt den <sett dato dagen etter retting> dersom ikkje den ulovlege bruken til <eigen bueining/bebuing> opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr <beløp>,- frå og med <sett dato dagen etter retting> dersom ikkje den ulovlege bruken til <eigen bueining/bebuing> opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr <beløp>,- fra og med <sett dato dagen etter retting> dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

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

### **Korleis søkje om løyve?**

Her finn <du/de> meir informasjon om kva som er søknadspiktig 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 eigedomen.

### **Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt**

Om pålegg om retting ikkje vert etterkome, 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.

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

Vi gjev med dette varsel om at Alver kommune vil kunne fatte vedtak om illegging 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/uaktsamt> fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig.

### 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 [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.

### 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, fyrste ledd, bokstav ... og SAK 10 § ... <skriv den konkrete bokstaven og eventuelt forskriftsbestemmelse>.
- 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 fyrste 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 lovbrotsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 fyrste 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 ilegging av gebyr for brot.

### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. <nr.> 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

Roger Fanavoll Fjellsbø  
rådgjevar

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

### Vedlegg:

Opplysninger til sak - gbnr 172/179 Hopland

**Vedlegg:**

epost - gbnr 172/179 Hopland

fOTO - GJERDE 3

Foto 2 - gjerde 3

Foto 3 2

Mogleg ulovleg tilfelle - Levegg langs fylkesveg - gbnr 172/179 Hopland

**Mottakarar:**

Oddlaug Aune Hopland

Nesbrekka 2

5912

SEIM