



Hkh Bygg og Eiendom AS
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2648 - 22/94477

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

Dato:
19.12.2022

Du må rette det ulovlege forholdet - Førehandsvarsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 322/109 Mjåtveit

Byggjestad: Gbnr 322/109 Mjåtveit
Tiltakshavar: Hkh Bygg og Eiendom AS

Kommunen har oppdaga ein søknadspliktig oppdeling av bueining på eigedommen din som er utført utan løyve.

Kommunen viser til vårt brev av 23.11.22 med førespurnad om den pågåande ombygginga, samt dykkar tilsvaret av 08.12.22.

Dette er et førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du innan 15.01.23 kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi setter ein 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

Vi var på synfaring på eigedomen din 29.03.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. På synfaringa vart det konstatert at det var igangsatt arbeid med oppdeling av bueining i bygningen.

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.

Bestemmelsen presiserer at søknadsplikt er knytta til fysiske endringer i bygningen. Når det oppstår en søknadspliktig oppdeling må begge dei nye bueiningane oppfylle alle relevante krav i byggt teknisk forskrift.

I svarbrev motteke 08.12.22 har du sendt inn planteikningar av bygningen og stadfesta at: **Hovedetasje er tatt i bruk og er utleid. Underetasje er pr. i dag klargjort for bruk, men ikkje tatt i bruk til overnatting.**

Kommunen finn at det er gjennomført oppdeling av bueining på eigedomen, utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Det har også blitt stadfesta at det søknadsplichtige tiltaket er teke i bruk utan at det ligg føre godkjenning. Ettersom det har oppstått ein søknadsplichtig oppdeling, er bruk av begge dei nye bueiningane ulovleg.

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

Frist for retting

Bruken må opphøyre **innan 16.01.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.04.23**. Med retting meinast tilbakeføring til siste gjeldande godkjente bruk og planløyving.

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 brevetts 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 kan søkjast om

Du kan søkje om å få tilfellet godkjent. Søknaden må vere komplett og mottatt hos oss innan 30.04.23.

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 opphøyrtd innan fristen 16.01.23 sjølv om det sendast inn komplett søknad.

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

Kva skjer om du ikkje rettar 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 30 000,- per bueining blir ilagt den 17.01.23 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på kr 1 000,- per bueining frå og med 17.01.23 dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Eingongsmulkt på kr 50 000,- blir ilagt den 01.05.23 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Løpande dagmulkt på kr 1 000,- fra og med 01.05.23 dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

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

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 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.

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 uaktsomt fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspliktig. Vi er av den oppfatning av at brotet er forsetteleg fordi tiltaket er tatt i bruk sjølv om du på synfaringa den 29.03.23 vart gjort merksam på at tiltaket var søknadspliktig.

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 31.01.23.** 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, første ledd, bokstav g og SAK 10 § 2.2
- 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 lovbrotsgebyr 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 ilegging 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. 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:

Hkh Bygg og Eiendom AS

Mjåtveitstø 33A

5918 FREKHAUG