

SAK 349/2014, GNR. 24 BNR. 24 I MELAND KOMMUNE, KLAGE PÅ KOMMUNENS VEDTAK OM PÅLEGG OM OPPHØR AV BRUK VED REDUSERTE ÅPNINGSTIDER MED ØYEBLIKKELIG VIRKNING

Vi viser til vedtak fra Meland kommune av 1. desember 2014 der det i medhold av plan- og bygningsloven § 32-4 er gitt pålegg om delvis opphør av bruk av vårt treningstilbud i gnr. 24 bnr. 24 innen 3. desember 2014 med øyeblikkelig virkning, selv om vi har oppgitt at vi vil innrette oss etter kommunens frist for å søke om tillatelse til bruksendring innen 15. desember 2014. Ansvarshavende etter plan- og bygningsloven er engasjert, og søknad vil bli sendt innen fristen.

Kommunens vedtak påklages i medhold av forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning, slik at vedtaket om øyeblikkelig opphør av bruk ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Dersom kommunen ikke skulle gi klagen oppsettende virkning eller straks omgjøre sitt vedtak, ber vi om at begjæringen oversendes klageinstansen for vurdering.

Vi anser kommunens vedtak som sterkt urimelig og uforholdsmessig, og mener at det ikke er grunnlag for å gi pålegg om opphør av bruk med øyeblikkelig virkning etter plan- og bygningsloven § 32-4. Verken karakteren av den sjenanse naboene eventuelt kan oppleve ved driften, eller det forhold at det er vi som har ansvaret for at bruken ikke ble igangsatt uten tillatelse, kan begrunne fravik fra lovens klare hovedregel om at det skal gis forhåndsvarsel og pålegg med frist for å rette det ulovlige forholdet.

Det er først og fremst aktuelt å anvende unntaksbestemmelsen i tilfeller der det ulovlige forholdet medfører fare eller uopprettelig skade. Det skal med andre ord svært mye til for å fravike lovens klare hovedregel. I dette tilfellet har bygningsmyndighetene bekreftet at virksomheten er i samsvar med gjeldende arealplaner, og at en bruksendring ikke betinger dispensasjon fra reguleringsplanen. Bygningsmyndighetene har heller ikke funnet det sannsynliggjort, etter å ha vært på befaringsplass på eiendommen, at virksomheten er i strid med gjeldende støykrav eller andre bestemmelser. Det er for øvrig heller ikke alle beboerne i bygget som støtter kravet om stengning av virksomheten.

Kommunens vedtak om å pålegge delvis opphør av bruk med øyeblikkelig virkning er begrunnet med at det er vi som har ansvaret for det ble gjennomført bruksendring uten forutgående tillatelse fra bygningsmyndighetene, og at det i et slikt tilfelle er vi som må bære risikoen for tvil om bruksendringen er i strid med gjeldende støykrav. Dette er ikke tilstrekkelig til å fravike lovens klare hovedregel om at det skal gis forhåndsvarsel og frist for å rette det ulovlige tiltaket.

Enhver form for ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32 bygger på en forutsetning om at det foreligger en overtredelse av bestemmelser gitt i, eller i medhold av, plan- og bygningsloven. I alle disse sakene er det tiltakshaver som bærer ansvaret for at bestemmelsene i plan- og bygningsloven blir overholdt. Denne saken skiller seg i så måte ikke i nevneverdig grad fra andre saker om ulovlighetsoppfølging. I den grad saken skiller seg ut, er det heller i retning av at vi i mindre grad kan klandres for å ha misforstått regelverket.

Vi viser til at kommunen i dette tilfellet selv har gitt klart uttrykk for at de var i tvil om bruksendringen i det hele tatt var søknadspliktig. Det fremstår på det grunnlag som uforholdsmessig at en feilvurdering fra tiltakshaver på dette punktet, nærmest alene skal kunne begrunne unntak fra lovens klare hovedregel ved ulovlighetsoppfølging.

I dette tilfellet har også tiltakshaver fra første kontakt med bygningsmyndighetene gitt klart uttrykk for at de har til hensikt å innrette seg i samsvar med loven. De har opplyst at søknad om bruksendring vil bli sendt til kommunen i henhold til kommunens instruksjoner innen den frist som er satt av kommunen.

Kommunens vedtak vil påføre tiltakshaver et betydelig tap som ikke står i forhold til de ulempene beboerne eventuelt kan oppleve, og som heller ikke er sannsynliggjort etter at kommunen har vært på befaring på eiendommen. I en slik situasjon er ikke tiltakshavers misforståelse av regelverket, som kommunen ikke selv var sikker på, tilstrekkelig til å fravike de vanlige saksbehandlingsreglene i saker som gjelder ulovlighetsoppfølging.

På grunnlag av ovennevnte ber vi om at kommunen omgjør sitt vedtak i saken. Dersom klagen blir behandlet av klageinstansen påstås kommunens vedtak opphevet. Som nevnt innledningsvis, ber vi videre om at begjæringen om at klagen gis oppsettende virkning oversendes til klageinstansen for vurdering straks, dersom kommunen ikke gir klagen oppsettende virkning eller straks omgjør sitt vedtak.