

LEIRFJORD KOMMUNE
SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Kjell Hedgard Hugaas	Arkiv: GBNR 110/022
Arkivsaksnr.:	11/1104-10	Klageadgang: Ja

BRYGGE OG BÅTSTØ GBNR 110/022

Rådmannens innstilling:

::: &&& Sett inn innstillingen under denne linja &&& ↓

1. Med henvisning til Plan- og bygningsloven(Pbl.). §32-8 ilegges tidligere eier av GBNR 110/22, Roy Tverå, overtredelsesgebyr på NOK 15.000,- – femten tusen norske kroner - for å ha gjennomført eller latt gjennomføre tiltak uten å innhente tillatelse.
2. Med henvisning til Pbl. §20-2 oppfordres nåværende eier av GBNR 110/22 til å søke om tillatelse til oppføring av bygning for å avklare dennes status i forhold til videre ulovlighetsoppfølging.

::: &&& Sett inn innstillingen over denne linja &&& ↑

... &&& Sett inn saksutredningen under denne linja &&& ↓

Saksutredning:

Saken omhandler oppføring av bygning på bryggeplattung uten at det var søkt om tillatelse til dette. Bygningen ble oppført som del av et større tiltak, hvor det ble etablert båtstø, lagt ut flytebrygge og oppført en bryggeplattung. Eiendommen ble 08.09.2005 overført på ny eier som følge av et fritt salg. Ulovlig tiltak ble utført før dette salget. Tidligere eier har i brev datert 23.11.2011 erkjent å ha oppført bygningen uten å ha den nødvendige tillatelse til dette.

Eiendommen ligger på Sundøya, sør for Justad og er en fritidseiendom.

Området er i Kommuneplanens arealdel regulert til LNF3-område og er ikke regulert i egen reguleringsplan.

Vurderinger:

Kommunens undersøkelser har avdekket flere forhold som er kritikkverdige i forbindelse med utførte arbeider på eiendommen. Herunder blant annet størrelse og utforming på båtstø og bruk av ulovlig oppført bygning. Ingen av disse andre kritikkverdige forholdene er derimot like klart ulovlige som oppføring av bygning på bryggeplattingen.

Kommunens plikt til å forfølge ulovlige tiltak er festet i Pbl. §32-1. Denne sier følgende:

- ”Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.
- Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.”

Det er kommunens vurdering at de nevnte kritikkverdige forholdene kan klassifiseres som å være av ”av mindre betydning”, og følgelig er kommunen ikke pliktet til å forfølge disse.

Forholdet til Plan- og bygningslovens §20-1

Pbl. §20-1, 1.ledd sier følgende:

- *”Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:”*

Av de oppramsede tiltakene som 1. ledd viser til er følgende relevante:

- *”a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.”*

Med andre ord er det i strid med Pbl. §20-1, 1. ledd, bokstav a, å oppføre en bygning uten at det foreligger søknad fra tiltakshaver og tillatelse fra kommunen.

Det eksisterer med andre ord ett forhold som er ulovlig i henhold til Plan- og bygningsloven i forbindelse med oppføring av bygningen. Kommunen er, etter Pbl. §32-1 pliktig å forfølge dette.

Anvendelse av Plan- og bygningslovens §32-8

Gjennomført tiltak anses ikke som uopprettelig, men lovens bestemmelser om retting av forhold er ikke anvendbare ovenfor tidligere eier, da det er ny eier som vil bli skadelidende. Videre anses ikke forholdet som så grovt at Pbl. §32-9 – ”straff” kommer til anvendelse.

Den mest hensiktsmessige reaksjonen på det ulovlige forholdet anses derfor å være ileggelse av overtredelsesgebyr etter Pbl. §32-8.

§32-8 gir kommunen følgende hjemmel:

”Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

...

b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse.”

Med andre ord gir bokstav a hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr for manglende tillatelse til oppføring av bygning.

Størrelse på overtredelsesgebyr

Byggesaksforskriftens §16-1 spesifiserer hvilke forhold som medfører overtredelsesgebyr og stiller opp forskjellige kategorier for gebyrstørrelse.

For å ha latt gjennomføre tiltak uten å innhente tillatelse kommer §16-1, bokstav a til anvendelse:

- *Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:*
 - a. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

- b. *inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
- c. *inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.*

Det ulovlige tiltaket vurderes til å høre inn under punkt b, med en øvre gebyrgrense på NOK 50.000,-. Denne kategoriseringen grunnis med at bygningens plassering er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra bestemmelser gitt i, eller i medhold av Plan- og bygningsloven, og følgelig er tiltaket ”*ikke i det vesentlige i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*”

Da den som har begått det ulovlige tiltaket er en privatperson, ikke et foretak, kommer §16-1, 1. ledd til anvendelse:

- *Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g.*

Med andre ord justeres øvre gebyrgrense til NOK 25.000,-.

Byggesaksforskriftens §16-2 omhandler forhold som er relevante når man skal vurdere størrelsen på gebyr. Av paragrafens bestemmelser anses kun 5.ledd å ha relevans for utmåling av gebyr i denne saken. 5. ledd lyder som følger:

- *Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.*

Etter oppføring av bygningen framstår eiendommen som en mer lukrativ fritidseiendom enn før, noe som gjenspeiles i salgsoppgaven fra 2005. Dette har utvilsomt hatt betydning for oppnådd pris ved salget, og må tillegges vekt i utmålingen av gebyret.

Med bakgrunn i dette vurderes det som forholdsmessig å illegge et overtredelsesgebyr på NOK 15.000,- - femten tusen norske kroner -.

Angående videre ulovlighetsoppfølging

Nåværende eiere kan ikke lastes for tidligere eiers manglende innhenting av tillatelse til oppføring av bygning. Dette fritar dog ikke nåværende eiere fra ansvar for at bygninger på deres eiendom har de nødvendige tillatelser.

Det framstår som lite hensiktsmessig å pålegge riving av bygningen før det er avklart hvorvidt byggetillatelse ville blitt innvilget om det hadde blitt søkt før tiltaket ble gjennomført. Nåværende eiere må derfor oppfordres til å søke om tillatelse til oppføring av bygningen etter Plan- og bygningsloven(Pbl.) §20-2. Eventuelle pålegg om utbedring eller riving må følge som et resultat av behandlingen av denne søknaden. Om nåværende eier ikke søker om slik tillatelse kan man i ytterste konsekvens risikere at eier bli pålagt å rive bygningen.

Angående meglers rolle i saken

Det er på det rene at megler ikke kan ha innhentet tilstrekkelig informasjon fra kommunen i forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave, noe som kan være i strid med Lov om eiendomsmegling §6-7. Kommunen har for øvrig ikke opplevd at våre forespørsler har blitt besvart på en måte som har bidratt til å opplyse saken. Megler har vist til Lov om eiendomsmegling §3-6 og påberopt seg taushetsplikt, noe kommunen stiller seg undrende til.

Kommunen anser imidlertid resultatet av meglers opptreden i forbindelse med salget først og fremst som et spørsmål av privatrettslig karakter, og har av den grunn ikke forfulgt saken videre.

Konklusjon

Det er på det rene at bygning er oppført uten at det forelå tillatelse. Kommunen er pliktig til å forfølge det ulovlige forholdet. Etter bestemmelsene i lovverket anses illeggelse av overtredelsesgebyr som den mest hensiktsmessige reaksjonen. Videre burde nåværende eier oppfordres til å søke om tillatelse til oppføring av bygningen før videre ulovlighetsoppfølging finner sted.

Vedlegg:

Brev fra Roy Tverå, datert 23.11.2011

Mappevedlegg:

Flyfoto

... &&& Sett inn saksutredningen over denne linja &&& ↑