



# Tønsberg kommune

JournalpostID 16/38065

Saksbehandler:  
Helene Sabbah, telefon: 33 34 86 25  
Kommuneutvikling

## Karlsvikveien 5 - 0137/0314 - Pålegg og vedtak om tvangsmulkt etter pbl §§ 32-3 og 32-5

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonssaker DFUB - Søknad	17.06.2016	313/16

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegges eier av ovennevnte eiendom å rette ulovlige forhold, herunder tilbakeføre intern trappeforbindelse mellom underetasjen og 1.etg, og sørge for ferdigstilling av byggesaken ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 05.07.16. Dersom forholdet ikke er rettet innen dette tidspunkt skal bruken av bygningen opphøre med virkning fra samme dato. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig med billedokumentasjon når forholdet er rettet.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 2000,- fra og med 06.07.16. Dagmulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at bruken er opphørt, alternativt frem til det er anmodet om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

**Sammendrag:**

Saken gjelder nyetablert enebolig som er tatt i bruk til boligformål uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Videre er underetasje som er godkjent som hoveddel med intern trappeforbindelse til hovedenheten i etasjen over, oppdelt til egen selvstendig bruksenhet. Den interne trappeforbindelse til etasjen over er fjernet samt at etasjen er omgjort til å inneha alle fasiliteter.

Tiltakene ved å ta bolig i bruk uten midlertidig brukstillatelse /ferdigattest og oppdeling av bruksenhet er ulovlige etter plan- og bygningsloven. Kommunen plikter å forfølge forholdet etter pbl. § 32-1. Det er i brev av 06.05.16 varslet pålegg om retting og opphør av bruk, samt varslet ileggelse av tvangsmulkt, det er ikke mottatt skriftlig uttalelse fra den ansvarlige. Den ansvarlige hadde imidlertid den 10.06.16 et uformelt møte med byggesaksbehandler og saksbehandler for ulovlighetsoppfølgingen, der sakens rettslige og faktiske sider ble gjennomgått.

Vedlegg	
1.	Karlsvikveien 5 - 0137/0314 - Forhåndsvarsel om pålegg om opphør av bruk og retting. Varsel om ileggelse av tvangsmulkt

**Saken gjelder:**

Den 06.05.16 ga bygningsmyndigheten eier av ovennevnte eiendom forhåndsvarsel om pålegg om opphør av bruk og retting, samt varsel om ileggelse av tvangsmulkt. Frist for forhåndsvarselet ble satt til 01.06.16.

Bakgrunnen for forhåndsvarselet var at bygningsmyndigheten var blitt kjent med at eneboligen var blitt tatt i bruk til beboelse uten at det var omsøkt/gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Videre ble det kjent at underetasjen, som var godkjent som hoveddel med intern trappeforbindelse til hovedbruksenheten i etg. over var oppdelt og fysisk atskilt fra hovedenheten.

Oppdelingen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 (1) litra g, og bygningen kan ikke tas i bruk til boligformål før det er utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter pbl. § 21-10.

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville bli vurdert fattet vedtak om pålegg om retting (ferdigstilling), alternativt opphør av bruk og ileggelse av tvangsmulkt, hvis ikke søknad om oppdeling av bruksenhet og anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest var innsendt innen 01.06.16. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde den ansvarlige rett til å uttale seg, jf pbl § 32-2 første ledd.

Bygningsmyndigheten kan ikke se å ha mottatt skriftlig tilbakemelding fra den ansvarlige/eier etter utsendelsen av forhåndsvarselet. Den ansvarlige har bekreftet mottak av brevet i møte med kommunen den 10.06.16.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om retting og opphør av bruk, og ileggelse av tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

**Faktagrunnlag:**

Godkjent plantegning av underetasjen datert 23.02.15 viser innvendig trappeforbindelse til etasjen over, se bilde nedenfor. Trappeforbindelsen har en viktig funksjon ved at den binder etasjene sammen slik at etasjene ikke hver for seg kan brukes som separate bruksenheter.

Dette er uttrykkelig kommet til uttrykk gjennom byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2, der det oppstår søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig når enheten har alle hovedfunksjoner, egen inngang, og er fysisk adskilt fra øvrig enhet.



Prosjekt: Enebolig	GB.nr.: 137/314
Byggesedde: Karlsvikveien 5	
Tiltaleshaver: Morten Klæstad Østervien 9 3154 Tolvsrød	
Arkitekt: profayn TI 33 30 00 10 Fax 33 30 00 11 Pb. 239 3101 Tønsberg	Ark.: Kontroll: Dato: 23.02.15 Målestokk: 1:100
Tegning: Plan U. Etasje	Ordrenr.: 2014-17 Tegningnr.: Rev. A20-1

Godkjent plantegning av underetasjen datert 23.02.15

Videre er boligens 1. etasje og underetasje tatt i bruk til boligformål uten at det er utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

### Rettslig grunnlag:

#### Vedtak om retting og opphør av bruk:

Plan- og bygningsloven § 32-3, sier følgende om ulovlige forhold:

*Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.*

*Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.*

*Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.*

*Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.*

#### Vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemidlene i pbl for å få gjennomført gitte pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for ileggelse av tvangsmulkt. Pbl § 32-5 første ledd, første setning har følgende ordlyd:

*Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel<sup>1</sup> om tvangsmulkt.*

*Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen.<sup>2</sup> Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.*

#### Plan- og bygningsloven § 21-10 – sluttkontroll og ferdigattest (1. og 3. ledd):

*Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.*

(...)

*Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.*

#### **Vurderinger:**

Bygningsmyndigheten befarte eiendommen i slutten av april 2016, og det ble av eier gitt innvendig tilgang til husets 1.etg, mens underetasjen ikke kunne befares grunnet at etasjen var utleid og leietaker ikke var hjemme.

Det ble konstatert at hovedboligen var tatt i bruk til boligformål, samt at underetasjen var oppdelt til egen boenhet ved at intern trappeforbindelse /gjennomgang var fjernet (ikke bygd i henhold til godkjente tegninger). Boligen inneholdt etter dette to selvstendige bruksenheter som begge var tatt i bruk til bolig.

Oppdeling av bruksenhet er i strid med tillatelse til tiltak gitt 15.05.15. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er søkt om og gitt tillatelse til endring av tiltaket. Oppdelingen er dermed i strid med plan- og bygningslovgivningen.

Oppdeling av bruksenheter er søknadspiktig i henhold til pbl § 20-1 (1) litra g og § 20-2. Det stilles også krav til ansvarlig foretak for søknaden jfr. § 20-3.

Bygningsmyndigheten har ved saksbehandler av byggesaken purret på søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i e-post av 10.03.16, uten at dette avstedkom slik søknad.

Tvert i mot er det mottatt opplysninger og dokumentasjon på at boligen er tatt i bruk både til eget boligbruk i 1.etg, samt utleie av egen leilighet. Dette forholdet ble også nevnt i ovennevnte e-post, og det er heller ikke mottatt tilbakemeldinger på dette.

Tvangsmulkten er fastsatt som dagmulkt på grunn av nødvendigheten av fremdrift i saken. Tvangsmulkten skal fungere som en økonomisk motivasjon til å oppfylle pålegget. Løpende dagmulkt er å anse som beste virkemiddel for å oppnå rask oppfyllelse.

Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra hva som må til for at mulkten skal oppfordre til gjennomføring av pålegget. Den ansvarlige får leieinntekter for uteleiedelen i underetasjen, og størrelsen må derfor overstige den vinning eier har av utleien. Videre bor den ansvarlige selv med familie i hovedetasjen, og summen må således også omfatte dette forhold. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

**Forelegg og andre opplysninger:**

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at "Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot", jf. § 32-7 første ledd. Det vises til forhåndsvarsel datert 06.05.16.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Videre opplyses det at ansvarlig for det ulovlige forhold vil bli fakturert for kommunens arbeid i forbindelse med videre oppfølging av ulovlighetsforholdet i henhold til Tønsberg kommunes gebyrregulativ.

Tønsberg, 17.06.16

Dorthe Dohrn Ellefsen  
Avdelingsleder byggesak

Helene Sabbah  
rådgiver