



---

Arkivsak-dok. BYGG-24/00280-26  
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

---

## Saksframlegg

### Overtredelsesgebyr - ulovlig bygging av veg i friområde - 73/1,4,21,22 mfl. - Foretak Grunntlink AS og Tiltakshaver M. Isaksen

#### Kommunedirektørens innstilling:

##### 1

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-8 bokstav a, b og e byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 bokstav a nr. 2, ilegger utvalg for teknisk foretaket **Grunntlink AS overtredelsesgebyr** for å ha bygget hyttevei mv. uten tillatelse og dispensasjon(er) etter pbl.

*Teknisk utvalg utmåler overtredelsesgebyret innenfor beløpsgrensen på kr. 50.000, - og gir en nærmere begrunnelse for utmålingen.*

##### 2

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-8 bokstav a, b, og e, byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 bokstav a nr. 2, ilegger utvalg for teknisk tiltakshaver **Marius Isaksen overtredelsesgebyr** for å ha latt bygget hyttevei mv. uten tillatelse og dispensasjon etter pbl.

*Teknisk utvalg utmåler overtredelsesgebyret innenfor beløpsgrensen kr. 25.000, - og gir en nærmere begrunnelse for utmålingen.*

## Informasjon om klageadgang:

Teknisk utvalgs vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

## Vedlegg

Svar på forhåndsvarsel - overtredelsesgebyr - 73/26  
Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - ulovlig bygging av veg i friområde - 73/1,4,22,27 mfl.  
Saksutskrift - Dispensasjonssøknad om opparbeidelse av adkomstvei og parkering til fritidseiendommer - 73/4, 73/21, 73/22, 73/26, 73/24, 73/20. 73/25 og 73/ - Trøyborgveien.  
Tiltakshaver Marius Isaksen  
ErklæringOmAnsvarsrett\_Prosjektering\_PVUTEAR\_827469262\_GRUNNLINK AS  
(manglende for søk og prosjektering) Godkjenningsbevis - Grunnlink AS - 27.02.2025  
Situasjonskart - Opplysningen om kvm. i friområde jf. omsøkt (ettergodkjenning av) tiltak

## Saken kort fortalt

*Ulovlig bygging av åpenbart søknadspliktig hytte-veg og parkeringsplass underlagt krav om bruk av ansvarlig foretak, i strid med publisert kommunedelplan (arealformål LNFR), åpenbart i strid med publisert reguleringsplan (arealformål friluftsområde), åpenbart betingende nabosamtykke (alt. råderettsavklaring) med tilhørende godkjenning jf. 4-meters-regelen i pbl § 29-4 – gjennomført uten søknad og tillatelser etter pbl.*

*Det noteres at første del av veg er omsøkt og tillatt som landbruksveg kl. 8. Dette er hensyntatt i adm. vurdering. Bygget veg viser ikke samsvar med slik søknad og tillatelse.*

*Det noteres videre at tiltakshaver har erkjent sitt ansvar og på god måte etterkommet bygningsmyndighetenes krav om å bringe vegen i lovlig stand.*

*Det noteres at foretaket også har erkjent ansvar. Dette er samme foretak som har erklært ansvar for søknadsprosessen i saken.*

*Det er i forhåndsvarsel opplyst at økonomisk situasjon kan fremmes som argument. Slike argument er ikke fremmet av foretak eller tiltakshaver.*

## Bakgrunn

### Tiltaket er «etter» godkjent:

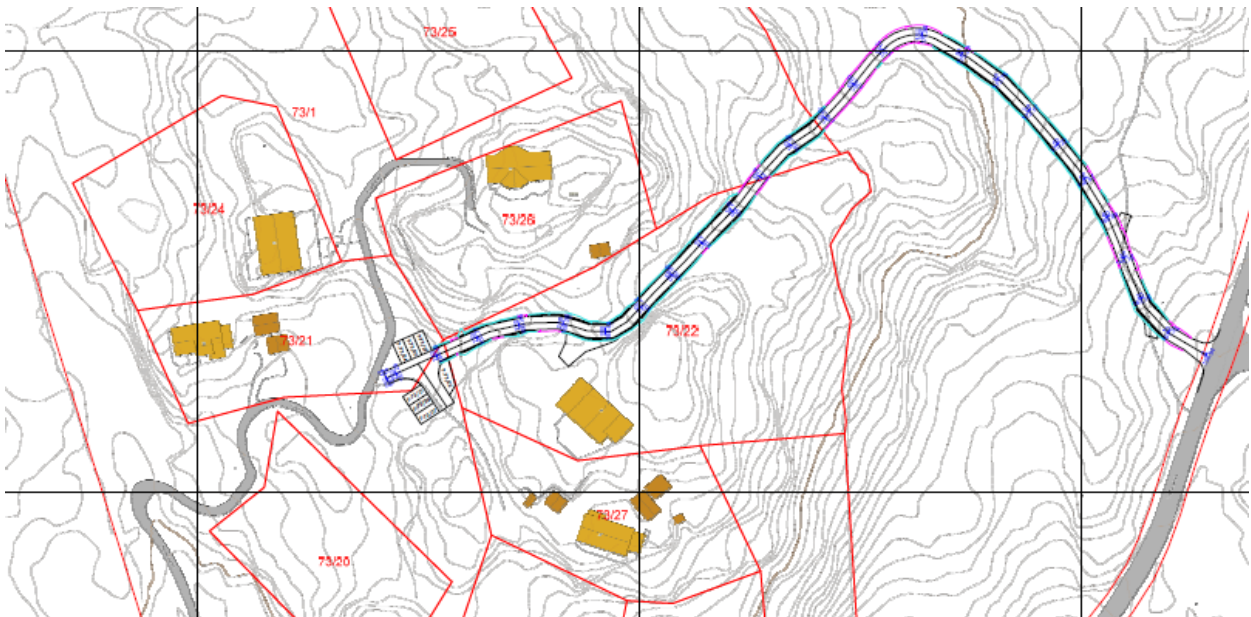
Vegen er nå «etter-» godkjent. Vedlagt er relevante utsnitt fra saken. Under er utsnitt av kart og beskrivelse av parkering hentet fra søknad.

For øvrig er sakens dokumenter publisert på vår hjemmeside slik [Offentlig journal - Søkeresultater - 24/02027](#) (Landbrukssak på [Offentlig journal - Søkeresultater - 24/01082](#). Veglovsak på [Offentlig journal - Søkeresultater - 24/00901](#)).

Det er tilgjengelig 1 parkeringsplass pr tomt i øvre del av hyttefeltet.

Dette er gjeldende for følgende gårds og bruks nr:

- 1 bil til 73/24 Eier pr 15.10.24: Nordbø
- 1 bil til 73/21 Eier pr 15.10.24: Steffensen
- 1 bil til 73/26 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen
- 1 bil til 73/22 Eier pr 15.10.24: Ellingsen
- 1 bil til 73/27 Eier pr 15.10.24: Isaksen
- 1 bil til 73/20 Eier pr 15.10.24: Svendsen, ikke bebygd pr 29.10.24
- 1 bil til 73/25 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen, ikke bebygd pr 29.10.24



#### **Overtredelsen:**

Parkering og veg til hyttefelt i friområde, gjennomført uten innsendt ansvarserklæring, dispensasjon eller nødvendige tillatelser etter pbl. §§ 20-3 og 19-2.

Utsnitt av bilde i sak viser del av veg slik:



Se for øvrig opplysninger i vedlagt saksfremlegg, forhåndsvarsel og tilsvar.

#### **Ansvarlige parter jf. pbl.**

Foretaket Grunnlink AS og privatpersonen Marius Isaksen er korrekte ansvarlig parter for overtredelsesgebyret.

**Forhåndsvarsel og tilsvaer:**

Partene er varslet om hvem som av kommunen holdes ansvarlig. Hvilke lovhjemmel de holdes ansvarlig for å ha brutt og hvilke øvre ramme for disse overtredelser som i verste fall kan forventes. Partene har erkjent skyld og bedt om lav til ingen straffeutmåling. Varsel og tilsvaer vedlagt.

**Vurdering**

Kommunen har plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 32-1 første ledd. Kommunen har i tidligere vedtak latt tiltakshaver rette forholdet ved søknad.

Kommunen kan straffe slike overtredelser § jf. pbl. 32-8. Dette saksfremlegg og vurdering under gjelder om kommunen vil straffe og størrelsen på straffen i form av et overtredelsesgebyr.

**Vurdering av overtredelse:**

Det følger av pbl. § 32-8 først ledd at

*«overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:*

- a. prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse*
- b. utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov  
(...)*
- e. prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd»*

Det er i sak tidligere avklart at bygging av hyttevei til hyttefelt med parkering ikke er i tråd med hverken søknad, plassering eller tillatelse etter veglova.

I pbl. § 20-1, litra l heter det at «veg, parkeringsplass» «omfattes av byggesaksbestemmelsene»: Aktuelle veg og parkeringsplass er uten tvil omfattet av byggesaksbestemmelsene.

Systemet er slik bygget opp at tiltak som ikke kan forstås av tiltakshaver, eller som ikke i forskrift er fritatt søknadsplikt skal utføres etter søknad og tiltales av et ansvarlig foretak. Rettskildene er helt tydelige. Felles veg til flere hytter over flere eiendommer er søknadspliktig med krav til bruk av ansvarlig foretak jf. pbl. kapittel 20.

Aktuelle veg og parkering ble etablert uten søknad og uten innsendt ansvarserklæring i strid med arealformål.

**Vurdering av skyld:**

**For foretaket** er det administrasjonens vurdering at dette har opptrådd **forsettlig**. Foretaket har etter lovbruddet erklært ansvar og opplyst at det har sentral godkjenning for søknad, prosjektering og utførsel av aktuelle veg. Dette er feil, jf. vedlagt godkjenningsbevis.

Foretaket har sentral godkjenning for utførsel. Knyttet til dette vil være å kjenne til at en ikke kan igangsette arbeid med obligatorisk krav om innsendt ansvarserklæring til kommunen før slik erklæring er innsendt og beskjed om at nødvendig tillatelse foreligger.

På hjemmesiden til foretaket heter det bl.a. at det har stor erfaring og bistår i søknadsprosess [Grunnlink – Alt av grunn og anleggsarbeid](#).

Foretaket har omsøkt en liten traktorbilvei (kl. 8) for skogsdrift og bruk av en hytte (30 % bruk) hvorpå en lengre hyttevei er bygget til flere hytter. Foretaket bistår i søknadsprosesser og har også erklært ansvar for søkefunksjonen.

Vilkår for straff er i dette tilfelle både forsettlighet og uaktsomhet jf. spesiallovgivningen som kommunen vurderer (jf. straffelovens § 21 mht. pbl. § 32-8 første setning.) Alternativt anføres at foretaket kan ha brudd på sentrale rutiner og kun har handlet uaktsomt.

Tross feil opplysninger i søknad, har vi ikke grunner til å tro at foretaket ikke kan stå for disse prosesser/ansvarsområder og må ha forstått at hytteveien til hyttefeltet åpenbart var søknadspliktig og åpenbart betinget dispensasjon fra regulert friområde og LNFR formålet i kommuneplanen.

Bygningsmyndigheten tviler derfor ikke på opplyst kompetanse og finner derfor ikke at det er rimelig tvil som taler for annet enn at handlingen var forsettlig.

**For tiltakshaver** kan vi ikke finne at denne har opptrådd annet enn **uaktsomt**. Denne burde ha forvist seg at tiltaket var avklart med kommunen før vegen ble bygget til vesentlig flere hytter en kommune som landbruksmyndighet hadde tillatt.

Det følger av plan- og bygningslovens forarbeider, Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 355 at:

*«... det er departementets syn at aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av de nevnte bestemmelser er overtrådt, for eksempel bygging uten nødvendig tillatelse eller i strid medgitt tillatelse. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.»*

Administrasjonen velger å tiltre tiltakshavers egen vurdering av utvist uaktsomhet.

**Konklusjon, skyld:** Følgelig anses skyldspørsmålet avklart for begge parter. Vi forstår på tilsvar at *begge parter erkjenner minst uaktsom skyld*. Uaktsomhet er tilstrekkelig for at overtredelsesgebyr kan ilegges. Kommunen finner at det ikke er nødvendig å vurdere forsettligheten nærmere for å avklare skyldspørsmålet og finner at det **minst er konstatert uaktsomhet for begge parter**.

## Vurdering av strafferammen/beløpsgrense for overtredelsesgebyret

Innledende, administrasjonen har valgt å ikke innta de forhold som det er noen form for uklartheter om bør eller kan straffes.

Det følger av [SAK10 § 16-1](#) at foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil beløpsgrensen, mens privatpersoner kan ilegges gebyr inntil 50% av beløpsgrensens.

Tiltaket er gjennomført uten dispensasjon og tillatelse til tiltak. Tiltaket betinger godkjenning jf. pbl. § 29-4, tredje ledd (avstand til grense), Dispensasjon fra arealformål (minst friluftformål), og gitt tillatelse til tiltak med krav om bruk av ansvarlig foretak jf. pbl. § 20-2, 20-2 jf. 20-1, litra l.

Vilkår i SAK10, § 16-1, litra a) er innfridd. Det heter her at:

*«a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:»*

1. 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
2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.»

Vilkår i punkt 1 er ikke innfridd. Tiltaket er ikke hovedsakelig i samsvar med loven eller med planen.

Det kan være tvil om vilkår i punkt 3 er innfridd. Her forstår administrasjonen at lovgiver må ha ment at ordet «fare» i seg selv er en viss terskel. I denne saken har tiltakshaver og foretaket i felles tilsvare forklart at plasseringen medførte reduksjon i naturinngrep og at utsprenging av en snuhammer ikke ble nødvendig. Vi finner derfor at vilkår i punkt 3 ikke er innfridd.

Det er ingen tvil om at vilkår i punkt 3 er innfridd. Vegens betinger (bl.a.) dispensasjon fra regulert arealformål friluftsområde. **Strafferammen er 50.000, - for foretaket og 25.000, - for privatpersonen.**

### Råd om vurdering av tørrelse.

Det er vår oppfatning med hjemmel i SAK10 [§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr](#) At kommunen skal vise et saklig skjønn ved utmåling av gebyret.

Tiltaket størrelse, fravær av tidligere sanksjoner og rammen på 50.000, - for straff ifm. en hyttevei til et «hyttefelt» tilsier at overtredelsesgebyret utmålt slik også vil stå i rimelig forhold til overtredelsen jf. urimelighetsvilkåret i pbl. § 32-10 sin bestemmelse om «samordning av sanksjoner».

I denne saken forstår administrasjonen at foretaket har handlet på en måte som er uheldig for et sundt og ærlig næringsliv. Om kommunen ikke reagerer strengt på profesjonell bygging uten søknad vil dette føre til konkurransevridning i næringslivet. Foretaket ble stiftet 08.07.2021, og ikke tidligere straffet av kommunen. Foretaket markedsfører seg som et foretak som har «Vi har solid kompetanse og lang erfaring med grunn og anleggsarbeid.» [Grunnlink – Alt av grunn og](#)



[anleggsarbeid](#). Foretaket har i søknad gitt uriktige opplysninger om sentral godkjenning (jf. vedlegg).

Videre forstår vi at tiltakshaver kun har handlet uaktsomt, selvstøtt bør den kjenne til reguleringsplan, men den bør også ha noe grunn til å tro at entreprenøren den velger har en viss kjennskap til plan og bygningsloven. Allikevel er overtredelsen såpass markant at det ikke kan fremvises uvitenhet som «unnskyldning» (jf. skyldspørsmålet over).

#### **Eksempel på vurdering:**

**Tiltakshaver**, utmåling av gebyr: Den har hurtig erkjent skyld og bidratt til å bringe tiltaket i lovlig former. Det finnes grunner til at selv om tiltaket klinkende klart er søknadspliktig og i strid med plan, så hadde ikke tiltakshaver undersøkt dette slik han burde. Økonomisk gevinst anses ikke relevant i denne saken, siden denne i første omgang tilfaller andre hytteiere og ikke den aktuelle. Gebyr foreslås derfor fastsatt til kr. 10.000, -

**Foretaket**, utmåling av gebyr: Foretaket ble stiftet 08.07.2021. Det er ikke registrert at foretaket tidligere har mottatt straff for bygging uten søknad. Foretaket har også rettet seg etter krav om søknad. Det er åpenbart at et foretak som erklærer ansvar for SØK, PRO og UTF skulle ha kjent til at tiltaket var i strid med pbl. Foretaket markedsfører seg som en profesjonell aktør, og hurtig igangsetting av tiltak, samt en unnløstelse av søknad til kommunen kan virke vinningsfremmende for foretaket. Aktøren har erklært ansvar i saken, det er feil i søknad ift. til sentral godkjenning. Dette er feil opplysning i et signert sentralt dokument i byggesaken. Vi finner at dette ny-etablerte foretaket bør straffes noe mildere en strafferammen på 50.000, - Gebyr foreslås derfor fastsatt til kr. 30.000, -.

#### **Konklusjon**

Vilkårene for å ilegge tvangsmulkt inntil 25.000, - og 50.000, - for hhv. tiltakshaver og er innfridd. Utvalget bør straffe tiltakshaver med 10.000, - og foretaket med 30.000, -

Hjemmelen for slik straff vil være SAK 10 § 16-2, jf. 16-1, litra a, nr. 2 jf. 32-8, første ledd, litra a, b og e.