



SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak om overtredelsesgebyr - Gnr. 223/43 - Tretjennveien 263

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	12.03.2026

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Vedtaket om overtredelsesgebyr ilagt tiltakshaveren av eiendommen gnr. 223 bnr. 43 opprettholdes. Saken sendes til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Begrunnelse:

Administrasjonens samlede vurdering er at klagen ikke inneholder nye rettslige eller faktiske opplysninger som gir grunnlag for å omgjøre vedtaket av 21. januar 2026. Vilåårene for å illegge overtredelsesgebyr anses oppfylt, og saksbehandlingen vurderes å være i samsvar med gjeldende regelverk.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og tilsyn

Krødsherad kommune mottok tips om at flere fritidseiendommer i Tretjenn hytteområde hadde etablert ulovlig innlagt vann. Kommunen valgte derfor å gjennomføre et tilsyn på de aktuelle eiendommene. Forhåndsvarsel om tilsyn ble sendt til eieren/tiltakshaveren av gnr. 223 bnr. 43 den 29. september 2025. I varselet fremkom det at tilsynet ville gjennomføres den 15. oktober 2025.

Den 15. oktober 2025 gjennomførte Krødsherad kommune tilsyn på eiendommen, hvor det ble avdekket at det er installert innlagt vann i fritidsboligen, til tross for at dette er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser (§ 8). Det foreligger ikke godkjent vann- og avløpsplan for området, og tiltaket er derfor i strid med plan- og bygningsloven.

Tilsynsrapporten ble tilsendt tiltakshaver 24. oktober 2025.

Oppfølging og vedtak

På bakgrunn av de dokumenterte forholdene på eiendommen sendte kommunen forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt og forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr den 10. november 2025. Fristen for tilbakemelding ble satt til tre uker fram i tid. Kommunen mottok ingen tilbakemelding fra tiltakshaveren på noen av forhåndsvarslene.

Den 10. desember 2025 fattet kommunen vedtak om retting og tvangsmulkt. I vedtaket fremkommer det at fristen for å rette forholdene på eiendommen er 15. mai 2026. Tiltakshaveren klaget ikke på dette vedtaket.

Kommunens vurdering er at det er etablert innlagt vann i strid med reguleringsbestemmelse, noe som utgjør et ulovlig tiltak, jf. plan og bygningsloven plan- og bygningsloven § 32-8 a.

Den 21. januar 2026 fattet kommunen vedtak om overtredelsesgebyr. I begrunnelsen for vedtaket fremkommer det blant annet:

«Den 15. oktober 2025 gjennomførte Krødsherad kommune tilsyn på eiendommen, hvor det ble avdekket at det er installert innlagt vann i fritidsboligen, til tross for at dette er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser (§ 8).

Det foreligger ikke godkjent vann- og avløpsplan for området, og tiltaket er derfor i strid med plan- og bygningsloven. Det foreligger per i dag ingen godkjent vann- og avløpsplan for området. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsplanen, som har rettsvirkning etter plan- og bygningsloven § 12-4, og utgjør et ulovlig tiltak etter plan- og bygningsloven.

[...]

Kommunens vurdering er at det er etablert innlagt vann i strid med reguleringsbestemmelse, noe som utgjør et ulovlig tiltak, jf. plan og bygningsloven plan- og bygningsloven § 32-8 a.

[...]

Det følger direkte av reguleringsbestemmelsene for området at det ikke er tillatt å etablere innlagt vann før det foreligger en godkjent vann- og avløpsplan. Bestemmelsen er klart formulert og gjelder generelt for alle tiltak innenfor planområdet.

Kravet fremstår som et sentralt og lett tilgjengelig vilkår for bruk og utbygging av fritidsboliger i området. Etablering av innlagt vann er et vesentlig og bevisst tiltak som normalt krever planlegging og praktisk gjennomføring. Tiltakshaver måtte derfor undersøke hvilke regler som gjaldt for eiendommen før tiltaket ble gjennomført. Når reguleringsplanen uttrykkelig oppstiller et forbud mot innlagt vann uten godkjent vann- og avløpsplan, tilsier dette at tiltakshaver enten kjente til bestemmelsen, eller i alle tilfeller burde ha kjent til den.

Manglende kjennskap til reguleringsbestemmelsen kan ikke anses som en unnskyldelig rettsvillfarelse. Etter fast forvaltningspraksis og forarbeidene til plan- og bygningsloven stilles det strenge krav til aktsomhet ved gjennomføring av tiltak etter loven. Som det fremgår av Ot.prp. nr. Side 3 av 5 45 (2007–2008) s. 355, vil overtredelser av plan- og bygningslovgivningen som hovedregel kunne konstateres som uaktsomme når tiltak er utført i strid med gjeldende planer og bestemmelser.

På denne bakgrunn legger kommunen til grunn at overtredelsen i det minste er begått uaktsomt. Skyldkravet i plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd er dermed oppfylt.

Videre i vedtaket fremkommer det at kommunen har vurdert gebyrets størrelse slik:

«Ved fastsettelsen av overtredelsesgebyrets størrelse er det lagt vekt på retningslinjene i byggesaksforskriften § 16-2. Overtredelsen vurderes som alvorlig, idet det er etablert og brukt innlagt vann i strid med klare reguleringsbestemmelser. Slike installasjoner kan ha uheldige konsekvenser for helse og miljø, særlig der det ikke foreligger en godkjent helhetlig løsning for vann og avløp i området. Dette bidrar til å skjerpe overtredelsens alvor.

Videre er det lagt vekt på at innlagt vann normalt innebærer en standardheving av fritidsboligen og kan gi eieren en økonomisk fordel. Dette tilsier at overtredelsesgebyret bør settes på et nivå som har en reell preventiv effekt.

På denne bakgrunn finner kommunen det rimelig og forholdsmessig å fastsette overtredelsesgebyret til kr. 15.000,-

Formålet med overtredelsesgebyret er både å reagere på det begåtte lovbruddet og å virke allmennpreventivt, slik at tilsvarende overtredelser motvirkes i fremtiden. Gebyret er utmålt med sikte på å ivareta disse hensynene.»

Etter plan- og bygningsloven § 32-10 har kommunen plikt til å vurdere overtredelsesgebyr i sammenheng med andre sanksjoner. Siden kommunen også har fattet vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt inntreffer denneplikten. Kommunens vurdering er som følger:

«Ved vurderingen av samordning er det lagt vekt på overtredelsesgebyrets størrelse, tvangsmulktens utforming og muligheten for å søke utsatt frist for oppfyllelse av pålegget. Kommunen har foretatt en samlet vurdering av reaksjonene og funnet at disse, sett i sammenheng, ikke fremstår som urimelige eller uforholdsmessige.

På denne bakgrunn finner kommunen at overtredelsesgebyret på kr 15.000,- i kombinasjon med engangs- og løpende tvangsmulkt, er samordnet på en hensiktsmessig og forholdsmessig måte, jf. plan- og bygningsloven § 32-10.»

Klagefristen ble satt til 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29.

Kommunen mottok klage på vedtaket 9. februar 2026. Klagen er rettidig. I klagen fremkommer det blant annet:

«Bakgrunn

Den 7. september 2024 ble det etablert en interessegruppe for Tretjenn hyttegrennd. Formålet med gruppen har hele tiden vært å være en pådriver for å organisere arbeidet med å etablere et felles avløpssystem som tilfredsstiller gjeldende lov- og forskriftskrav til utslipp i naturen.

Vårt klare utgangspunkt har vært å finne en varig og lovlig løsning for avløp i området, i tråd med miljøhensyn og myndighetenes krav. Lier kommune har i denne sammenheng

hatt rollen som tilsynsmyndighet, og har vært vår primære kontakt i arbeidet. Dialogen har gitt oss en forståelse av at det pågikk et strukturert og seriøst arbeid for å etablere en felles løsning.

Mangelfull informasjon og uklar rollefordeling

Krødsherad kommune har senere kommet på banen og påberoper at gjeldende lovbestemmelser er brutt for flere hytteeiere. Etter min vurdering har det fra Krødsherad kommunes side vært mangelfull oppfølging og informasjon, noe som har bidratt til misforståelser og feiltolkning av hvem hytteforeningen og interessegruppen faktisk skulle forholde seg til.

Det har for oss fremstått uklart hvor ansvarsgrensene mellom Lier og Krødsherad kommune har gått, og hvilken myndighet som til enhver tid har vært førende i prosessen. Dette har skapt en situasjon der vi i god tro har arbeidet videre med etablering av en helhetlig avløpsløsning, samtidig som vi i etterkant blir møtt med overtredelsesgebyr.

Forholdsmessighet og rimelighet

Det stilles spørsmål ved rimeligheten i at det – etter lang tids arbeid hvor både Lier og Krødsherad kommune har vært kjent med at interessegruppen arbeider seriøst og målrettet for å etablere et lovlig avløpssystem – ilegges overtredelsesgebyr.

Det kan vanskelig hevdes at det foreligger bevisst omgåelse av regelverket eller manglende vilje til å etterleve lovens krav. Tvert imot har arbeidet vært preget av samarbeid, dialog og et tydelig ønske om å finne en løsning som tilfredsstillende både miljøhensyn og myndighetenes krav.

Med henvisning til §32-8a hvor det påpekes at gebyr kan ilegges dersom overtredelsen er «forsettlig eller uaktsom». viser jeg til initiativet til interessegruppen som ble etablert 7 september 2024 hvor det bla i møte med Lier tilsynskontor 3 oktober 2024 ble orientert om at mange hytteeiere hadde tatt seg til rette med bla fremføring av vann inn i hytten.

Ellers har jeg videre noen tanker om omstendighetene rundt at jeg har innlagt vann i hytten. Tretjenn hyttegrend har nettopp feiret 50 års jubileum. Dvs. at mange hytteeiere representerer den eldre garde av befolkningen. Da mitt varmtvanns anlegg på gass frøs og ble ødelagt umiddelbart etter at jeg ble hytteeier, konsulterte jeg noen av de lokale hytteeierne om hva jeg burde gjøre. Det ble opplyst at grenda levde litt i en Tornerose modus uten tilsyn og deltagelse fra kommunen, slik at mange, grunnet behovet for komfort, hadde installert vann inn i hytten. Derfor ble jeg anbefalt å installere vann direkte inn i heimen. Dette fraskriver ikke meg ansvaret for å sette meg inn i de gjeldene reglene for hyttelivet, men kun til informasjon.

Når debatten om vann og avløp har kommet mer på banen har jeg registrert behovet for en samkjøring av interessene om utbygning av et miljømessig system for hyttegrenda. Da ingen andre har « flagget » interesse ei heller initiativ for oppgaven, men heller kjørt et sololøp som er til plunder og heft både for kommunen og medlemmene av hytteforeningen, har jeg tatt nødvendige skritt for å bøte på dette. Dette har bla resultert konstruktive dialoger både med Lier tilsynskontor og Krødsherad kommune. Pr dd har vi

kommet langt i arbeidet med organisere arbeidet for å etablere en fremdrift for utbygging av et tilfredsstillende VA system.

Avsluttende bemerkning

På denne bakgrunn stiller jeg spørsmål ved hva kommunen ønsker å oppnå: Er formålet å bidra til etablering av en fremtidsrettet og lovlig avløpsløsning for Tretjenn hyttegrend, eller å ilegge gebyrer som gir inntekter til kommunekassen i en pågående samarbeidsprosess?

Jeg ber på denne bakgrunn om at vedtaket om overtredelsesgebyr omgjøres, eventuelt at gebyret frafalles eller reduseres vesentlig, under henvisning til sakens særlige omstendigheter, mangelfull informasjon og den pågående prosessen for å etablere felles avløpsløsning.»

Kommunens vurdering av klagen.

Tiltakshaver viser til etableringen av en interessegruppe for Tretjenn hyttegrend og det pågående arbeidet med å få på plass en felles og lovlig avløpsløsning. Administrasjonen ser positivt på at det arbeides for en helhetlig løsning som ivaretar miljøhensyn og myndighetskrav. Dette er nødvendig og ønskelig. Det avgjørende i foreliggende sak er imidlertid at det på eiendommen er etablert og tatt i bruk innlagt vann i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser, som uttrykkelig forbyr slik løsning før det foreligger godkjent vann- og avløpsplan. Gjeldende plan gjelder med full rettsvirkning inntil eventuell ny løsning er vedtatt og godkjent. Arbeid med fremtidig løsning fritar ikke for ansvar for eksisterende ulovlige forhold.

Det anføres videre at rollefordelingen mellom Lier kommune og Krødsherad kommune har fremstått som uklar, og at dette har bidratt til misforståelser. Administrasjonen bemerker at tilsyn med mindre avløpsanlegg og myndighetsutøvelse etter plan- og bygningsloven er ulike ansvarsområder. Krødsherad kommune er plan- og bygningsmyndighet og har selvstendig ansvar for å følge opp overtredelser av plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan. Dialog med annen tilsynsmyndighet kan ikke erstatte kravene som følger av plan- og bygningsregelverket. Det er heller ikke dokumentert at det er gitt uriktige eller villedende opplysninger som kan gi grunnlag for en berettiget forventning om at tiltaket var lovlig eller at overtredelsesgebyr ikke ville bli ilagt.

Når det gjelder skyldkravet, følger det av plan- og bygningsloven § 32-8 at overtredelsesgebyr kan ilegges ved forsettlig eller uaktsom overtredelse. Det fremgår av klagen at tiltakshaver var kjent med at mange hytteeiere hadde ført vann inn i hyttene uten formell avklaring, og at tiltaket ble etablert etter råd fra andre i området. At det har utviklet seg en praksis i et område, eller at man har handlet i tråd med anbefalinger fra andre hytteeiere, fritar ikke for plikten til å sette seg inn i gjeldende regelverk. Når innlagt vann er etablert og tatt i bruk uten at forholdet er avklart opp mot reguleringsbestemmelsene, foreligger det etter administrasjonens vurdering minst uaktsomhet. Skyldkravet anses derfor oppfylt.

Ved fastsettelsen av overtredelsesgebyrets størrelse er det foretatt en konkret vurdering i tråd med byggesaksforskriften § 16-2. Det er lagt vekt på overtredelsens alvor, idet tiltaket er i strid med en klar reguleringsbestemmelse og kan ha betydning for miljø og for en helhetlig håndtering av vann- og avløpsforhold i området. Det er videre lagt vekt på at innlagt vann innebærer en standardheving av fritidsboligen og kan gi en økonomisk fordel. Samtidig er gebyret fastsatt til kr 15 000, som ligger betydelig under maksimalrammen på kr 25 000. Det er ikke opplyst om forhold som tilsier at gebyret vil virke urimelig tyngende.

Administrasjonen vil også presisere at formålet med overtredelsesgebyr ikke er å skaffe kommunen inntekter, men å reagere på overtredelser av regelverket og sikre likebehandling og allmennpreventiv effekt. Reaksjonen kommer i tillegg til, og uavhengig av, det pågående arbeidet med å etablere en felles og fremtidsrettet løsning for området.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at klagen ikke gir grunnlag for å omgjøre eller redusere overtredelsesgebyret. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektørens vurdering er at det ikke er noe i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket om overtredelsesgebyr datert 21. januar 2026. Overtredelsesgebyret på kr. 15 000 anses som en nødvendig og rimelig reaksjon på et klart og alvorlig brudd på reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket opprettholdes, og sendes til statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Vedlegg

- 1 klagebrev 1.docx
- 2 Vedtak om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/43 - Tretjennveien 263
- 3 Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/43 - Tretjennveien 263
- 4 IMG 0751.jpeg
- 5 IMG 0750.jpeg
- 6 IMG 0752.jpeg
- 7 IMG 0749.jpeg
- 8 Tilsynsrapport - Vann og avløp - Gnr. 223/43 - Tretjennveien 263