



SAKSFRAMLEGG

Klage på overtredelsesgebyr - Gnr. 223/30 - Tretjennveien 163

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. 30 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 oppfyllt, 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. 30 den 29. september 2025. I varselet fremkom det at tilsynet ville gjennomføres den 17. oktober 2025.

Tiltakshaveren av eiendommen sendte den 29. september 2025 svar på varselet og stilte da spørsmål til nødvendighet av et tilsyn til, men stilte sin eiendom til disposisjon for tilsyn. Kommunen svarte på henvendelsen den 7. oktober hvor kommunen bekrefter at det vil bli utført tilsyn på eiendommen den 17. oktober 2025.

Den 17. 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.

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

«Den 17. 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.

Kommunen legger til grunn at tiltakshaver ikke selv har etablert det innlagte vannet, men har overtatt fritidsboligen med vanninstallasjon allerede etablert. Tiltakshaver har likevel brukt eller latt bruke fritidsboligen med innlagt vann, til tross for at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser og uten at vilkårene for lovlig bruk er oppfylt.

[...]

Kommunen bemerker at ansvar etter plan- og bygningsloven ikke er begrenset til den som opprinnelig har utført et ulovlig tiltak. Eier av eiendommen har et selvstendig ansvar for at eiendommen til enhver tid er i samsvar med gjeldende plan- og bygningslovgivning. Et ulovlig forhold som videreføres etter eierskifte, kan dermed tilregnes ny eier dersom forholdet ikke bringes i orden eller lovliggjøres.

Innlagt vann er et varig og lett konstaterbart forhold. Tiltakshaver måtte derfor ved overtakelsen, eller senest ved bruk av anlegget, undersøke om tiltaket var tillatt etter reguleringsplanen for området. Reguleringsbestemmelsen om forbud mot innlagt vann uten godkjent vann- og avløpsplan er klart formulert og offentlig tilgjengelig. At tiltakshaver ikke har sørget for å avklare eller rette forholdet, innebærer at vedkommende i det minste har utvist manglende aktsomhet.

På denne bakgrunn legger kommunen til grunn at overtredelsen kan tilregnes tiltakshaver som uaktsom, selv om det ulovlige forholdet var etablert før eiendommen ble overtatt. Skyldkravet etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd er dermed oppfylt.»

Videre fremkommer det i vedtaket at kommunen har vurdert størrelsen på gebyret 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. 10 000,-

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, tvangsmulkens 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. 10.000, 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. forvaltningslovens § 29.

Kommunen mottok klage på overtredelsesgebyr datert 3. februar 2026. Klagen ble innsendt rettidig. I klagen fremkommer det blant annet:

«Jeg ønsker innledningsvis å presisere at jeg har forståelse for kommunens rolle og ansvar i saken, og at forholdet må bringes i orden. Klagen gjelder ikke selve pålegget om retting, men størrelsen og rimeligheten av overtredelsesgebyret sett opp mot sakens faktiske forløp.

Kommunen har vært kjent med forholdet over lengre tid. Det ble gjennomført kontroll av Lier tilsynsmyndighet om lag ett år før kommunens befaring, uten at dette resulterte i overtredelsesgebyr eller ytterligere reaksjoner. For meg har dette bidratt til en forståelse av at saken var kjent og inngikk i en pågående prosess, og ikke ble vurdert som et akutt eller skjult ulovlig forhold.

Videre pågår det allerede et arbeid med å etablere en helhetlig og godkjent løsning for vann og avløp i området. Jeg er selv aktiv deltaker i prosjektgruppen for etablering av avløpsanlegg, og bruker betydelig tid og ressurser på dette arbeidet. Formålet er nettopp å få en varig og lovlig løsning som ivaretar både miljøhensyn og myndighetskrav.

Jeg har vært klar over at forholdet ikke var lovlig, men hadde en oppfatning av at kommunen ville foreta befaring og gi nærmere føringer før eventuelle tiltak ble iverksatt. Jeg trodde også at det forelå en frist frem til 15. mai for å ordne forholdet. På denne

bakgrunn valgte jeg å avvente tiltak frem til befaringen var gjennomført. Dette var ikke ment som en tilsidesettelse av regelverket, men som et forsøk på å forholde meg ryddig til en prosess jeg oppfattet som kjent og under håndtering.

Jeg ber på denne bakgrunn om at kommunen foretar en ny vurdering av overtredelsesgebyret, særlig sett opp mot:

at forholdet har vært kjent over tid

at det har vært tidligere tilsyn uten sanksjon

at det pågår en konkret og seriøs prosess for lovlig løsning

at jeg selv bidrar aktivt til å få dette på plass

Jeg mener disse momentene tilsier at overtredelsesgebyret enten bør reduseres eller frafalles av hensyn til forholdsmessighet, jf. plan- og bygningsloven § 32-10.»

Kommunens vurdering av klagen

Tiltakshaver anfører at det tidligere har vært gjennomført kontroll fra annen tilsynsmyndighet uten at dette resulterte i overtredelsesgebyr, og at forholdet derfor må anses som kjent over tid. Administrasjonen bemerker at den kontrollen det vises til, ble gjennomført av tilsynsmyndighet for små avløpsanlegg. Dette er et annet tilsynsområde enn kommunens myndighetsutøvelse etter plan- og bygningsloven. Eventuell kunnskap hos annen tilsynsmyndighet kan ikke uten videre likestilles med at plan- og bygningsmyndigheten har vurdert forholdet etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Plan- og bygningsmyndigheten har et selvstendig ansvar for å følge opp ulovlige forhold når disse avdekkes og tas opp til vurdering etter plan- og bygningsloven. At det tidligere ikke er reagert med overtredelsesgebyr fra annet hold, innebærer ikke at kommunen har gitt avkall på adgangen til å reagere etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger heller ingen opplysninger om at det er gitt uttrykk for at forholdet var lovlig eller at reaksjon ikke ville bli vurdert. Manglende tidligere sanksjon fra annen myndighet kan derfor ikke anses som et rettslig bindende signal om at overtredelsesgebyr ikke kan ilegges.

Det vises videre til at det pågår et arbeid for å etablere en helhetlig og godkjent løsning for vann og avløp i området, og at tiltakshaver selv deltar aktivt i dette arbeidet. Administrasjonen ser positivt på at det arbeides for en felles og lovlig løsning, og at tiltakshaver bidrar i prosessen. Dette endrer imidlertid ikke det forhold at det per i dag foreligger et tiltak i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser. Gjeldende plan gjelder med full rettsvirkning inntil eventuell ny plan eller godkjent løsning foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Arbeid med fremtidig løsning fritar ikke for ansvar for eksisterende ulovlig bruk.

Tiltakshaver opplyser at vedkommende var klar over at forholdet ikke var lovlig, men at det forelå en oppfatning om at kommunen ville foreta befaring og gi nærmere føringer før tiltak ble iverksatt, samt at det ble lagt til grunn at det forelå en frist frem til 15. mai for å ordne forholdet. Administrasjonen bemerker at fristen 15. mai 2026 knytter seg til vedtak om retting og tvangsmulkt, og gjelder tidspunktet for når det

ulovlige forholdet senest skal være brakt i orden. Denne fristen innebærer ikke at forholdet anses lovlig frem til dette tidspunktet, og utsetter heller ikke adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er en reaksjon på at tiltaket allerede er etablert og tatt i bruk i strid med regelverket, jf. plan- og bygningsloven § 32-8. Det er ikke et vilkår at det først gis en særskilt «rettefrist» før gebyr ilegges, utover kravet til forhåndsvarsel. Slikt varsel ble sendt 10. november 2025, med frist for uttalelse, og saksbehandlingsreglene anses oppfylt.

Når det gjelder skyldkravet, fremgår det av klagen at tiltakshaver var klar over at forholdet ikke var lovlig. Etter plan- og bygningsloven § 32-8 kan overtredelsesgebyr ilegges ved forsettlig eller uaktsom overtredelse. Når tiltakshaver har vært kjent med at innlagt vann ikke var tillatt etter gjeldende reguleringsbestemmelser, og likevel fortsatt bruken, er skyldkravet etter administrasjonens vurdering oppfylt. Det foreligger ikke nye opplysninger i klagen som tilsier en annen vurdering.

Ved fastsettelsen av overtredelsesgebyrets størrelse er det foretatt en konkret vurdering i tråd med retningslinjene i byggesaksforskriften § 16-2. Det er særlig lagt vekt på overtredelsens alvor, idet innlagt vann er etablert og tatt i bruk i strid med en klar reguleringsbestemmelse, samt at tiltaket kan ha betydning for miljø og for en helhetlig håndtering av vann- og avløpsforhold i området. Det er også sett hen til at innlagt vann innebærer en standardheving og kan gi en økonomisk fordel, noe som tilsier at gebyret må ha en viss preventiv effekt. Det foreligger ikke opplysninger om forhold som tilsier reduksjon, herunder økonomiske forhold som gjør gebyret urimelig tyngende.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at et gebyr på kr 10 000, som ligger betydelig under maksimalrammen på kr 25 000, er forholdsmessig.

Administrasjonens samlede vurdering er at klagen ikke inneholder nye rettslige eller faktiske opplysninger som gir grunnlag for å redusere eller frafalle overtredelsesgebyret. Vilåårene for illeggelse av overtredelsesgebyr anses oppfylt, og gebyrets størrelse vurderes som forholdsmessig. Administrasjonen anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Når det gjelder anmodningen om veiledning om hva som konkret forventes frem mot 15. mai 2026 og etter denne datoen, vil administrasjonen bemerke at dette i utgangspunktet håndteres innenfor rammen av oppfølgingen av vedtak om retting og tvangsmulkt. Generelt gjelder at det ulovlige forholdet må bringes til opphør innen fristen. Dersom godkjent vann- og avløpsløsning ikke foreligger innen fristen, må bruken av innlagt vann opphøre. Nærmere avklaringer om eventuelle midlertidige løsninger må vurderes konkret og innenfor gjeldende regelverk. Kommunen vil kunne gi veiledning i den videre oppfølgingen av pålegget.

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. 10 000 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 brev.pdf

- 2 Tilbakemelding på 'Vedtak om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/30 - Tretjennveien 163'
- 3 Vedtak om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/30 - Tretjennveien 163
- 4 Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/30 - Tretjennveien 163
- 5 IMG 0803.jpeg
- 6 IMG 0801.jpeg
- 7 223 30 Krødsherad - Tretjennveien 163 - Bilde fra tilsyn
- 8 Tilsynsrapport - Vann og avløp - Gnr. 223/30 - Tretjennveien 163