



SAKSFRAMLEGG

Klagebehandling - overtredelsesgebyr - gnr. 223/45

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. 45 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. 45 den 29. september 2025. I varselet fremkom det at tilsynet ville gjennomføres den 17. oktober 2025.

Tiltakshaveren av eiendommen sendte den 2. oktober 2025 svar på forhåndsvarselet, og ba om å få endret tilsynstidspunktet til den 11. eller 12. oktober 2025. Ved brev av 6. oktober bekreftet kommunen at tilsynstidspunktet ble endret til lørdag 11. oktober 2025.

Den 8. oktober sendte tiltakshaveren en ny e-post til kommunen. I e-posten fremkommer det at det nye tilsynstidspunktet heller ikke passer. I tillegg sendte tiltakshaveren billedokumentasjon som viste dagens løsnings for vann/vanninstallasjoner. På bakgrunn av den innsendte dokumentasjonen anså kommunen forholdene på eiendommen som tilstrekkelig dokumentert, noe tiltakshaveren ble informert om ved brev av 10. oktober 2025.

Tilsynsrapporten ble sendt til tiltakshaveren den 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:

«Krødsherad kommune har ført tilsyn på eiendommen via innsendt dokumentasjon fra eier, 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 og tatt i bruk innlagt vann i strid med reguleringsbestemmelse, noe som utgjør et ulovlig tiltak, jf. plan og bygningsloven plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav a og b.

[...]

Tiltakshaver har opplyst at fritidsboligen ble overtatt med innlagt vann allerede etablert, og at tiltaket således ikke ble utført av nåværende eier. 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 i vedtaket fremkommer det 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 tatt i bruk 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 denne plikten. 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. forvaltningsloven § 29.

Tiltakshaveren klaget på vedtaket den 3. februar 2026. Klagen ble innsendt rettidig. I klagen fremkommer det:

«Jeg mener det er urimelig bli ilagt overtredelsesgebyr når:

- Vi har vært åpne og samarbeidsvillige og foroverlent fra dag 1. Deltatt på møter, både online og i Lier.*
- Vi har ventet på avklaring i forhold til ny plan.*
- Det er aldri blitt gitt noen rettefrist i tidligere kommunikasjon, hverken skriftlig eller i møter.*

Om vi hadde fått en frist tidligere så hadde vi løst dette for lenge siden; vi har ventet på ny plan.

Jeg har selv vært med i møte med Lier og Krødsherad og det har aldri vært snakk noen frist eller annet som tilsier overtredelsesgebyr "ut av det blå".

Fristen jeg kjenner til nå er i forbindelse med ny plan nå i mai 2026. Det er den fristen jeg har gått ut fra og skal i god tid før dette gå over til å bruke en 20-25-liters vanntank i stedet for dagens løsning.

Amnesti er også begreper som har vært brukt i møter med Lier og det har da vært en selvfølge at vi har sittet litt på gjerde i denne saken for å se hva som skjer med ny plan.

Ser frem til positivt svar og bortfall av overtredelsesgebyr.»

Tiltakshaveren anfører at det oppleves urimelig å bli ilagt overtredelsesgebyr fordi de har vært åpne, samarbeidsvillige og deltatt i møter med kommunen, samt at de har ventet på avklaring i forbindelse med ny plan. Administrasjonen vil bemerke at det er positivt at tiltakshaveren har oversendt dokumentasjon og deltatt i dialog med kommunen. Dette endrer imidlertid ikke det forhold at det foreligger en overtredelse av gjeldende reguleringsbestemmelser. Overtredelsesgebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8 er ikke betinget av manglende samarbeid, men av om det foreligger en ulovlig handling eller bruk, og om overtredelsen er forsettlig eller uaktsom. Det avgjørende er om tiltaket er etablert og tatt i bruk uten nødvendig tillatelse. Samarbeid i etterkant av at forholdet er avdekket fritar ikke for ansvar. I denne saken er gebyret fastsatt betydelig under maksimalrammen, og administrasjonen vurderer at det allerede er utvist moderasjon i utmålingen.

Tiltakshaveren anfører videre at det ikke tidligere er gitt noen rettefrist, og at overtredelsesgebyret derfor fremstår som gitt «ut av det blå». Administrasjonen bemerker at pålegg om retting og overtredelsesgebyr er to ulike reaksjonsformer med forskjellige formål. Pålegg om retting og tvangsmulkt skal sikre at det ulovlige forholdet bringes til opphør, mens overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon som reaksjon på selve overtredelsen. Det følger av plan- og bygningsloven § 32-8 at overtredelsesgebyr kan ilegges når et tiltak ulovlig er tatt i bruk. Det er ikke et vilkår at det først gis en rettefrist før gebyr ilegges. Tiltakshaveren mottok forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr 10. november 2025, med tre ukers frist til å uttale seg. Det ble ikke inngitt merknader innen fristen. Varslingsplikten etter plan- og bygningsloven § 32-8 tredje ledd og forvaltningsloven § 16 anses dermed oppfylt. Administrasjonen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Når det gjelder anførselen om at tiltakshaveren har ventet på avklaring knyttet til ny plan, samt at begrepet «amnesti» skal ha vært brukt i møter, vil administrasjonen bemerke at gjeldende reguleringsplan gjelder med full rettsvirkning inntil eventuell ny plan er vedtatt og trer i kraft, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Forventninger om fremtidige planendringer gir ikke rett til å etablere eller opprettholde tiltak i strid med gjeldende plan. Det foreligger ikke noe formelt vedtak om amnesti eller generell fritaksordning for ulovlig etablering av innlagt vann i området, og det er heller ikke gitt noen lovnader om dette gjennom muntlig dialog. Administrasjonen kan ikke utelukke at «amnesti» har blitt drøftet med Tilsynskontoret for små avløpsanlegg, men dette er ikke relevant for kommunens oppfølging av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaveren har tidligere opplyst at innlagt vann var etablert før overtakelse av eiendommen. Som redegjort for i vedtaket er ansvar etter plan- og bygningsloven ikke begrenset til den som opprinnelig har utført tiltaket. Eier har et selvstendig ansvar for at eiendommen til enhver tid er i samsvar med gjeldende regelverk. Innlagt vann er et varig og lett konstaterbart forhold. Bruk av installasjonen uten å undersøke om tiltaket er tillatt etter reguleringsplanen, innebærer etter administrasjonens vurdering minst uaktsomhet. Skyldkravet i plan- og bygningsloven § 32-8 anses derfor oppfylt. Klagen inneholder ikke nye opplysninger som endrer denne vurderingen.

Ved fastsettelsen av overtredelsesgebyrets størrelse er det lagt vekt på rammene i byggesaksforskriften og retningslinjene for utmåling. Maksimalrammen i denne typen saker er kr 25 000. Gebyret er fastsatt til kr 10 000. Det er lagt vekt på overtredelsens karakter, preventive hensyn og kravet til forholdsmessighet, samt samordning med pålegg om retting og tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven § 32-10.

Administrasjonen kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som tilsier at gebyret fremstår som urimelig eller uforholdsmessig.

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.

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 Forhåndsvarsel om tilsyn - mulig brudd på reguleringsbestemmelser - vann og avløp - gnr. 223/45 - Tretjennveien 188
- 2 Viser til forhåndsvarsel om tilsyn mottatt i brev
- 3 2024.09.09 - Tilsyn avløpsanlegg.pdf
- 4 2025.10.02 - Forhåndsvarsel om tilsyn.pdf
- 5 Tilbakemelding på varsel om tilsyn - endring av tilsynstidspunkt - gnr.223/45 - Tretjennveien 188
- 6 Svar på brev fra Krødsherad kommune (saksnr 2025_1754-1)
- 7 202551.jpg
- 8 202559.jpg
- 9 Tilbakemelding på innsendt dokumentasjon - gnr. 223/45
- 10 Tilsynsrapport - vann og avløp - gnr. 223/45 - Tretjennveien 188
- 11 Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - ulovlig innlagt vann - Gnr.223/45 - Tretjennveien 188
- 12 Vedtak om overtredelsesgebyr - Ulovlig innlagt vann - Gnr. 223/45 - Tretjennveien 188
- 13 Spørsmål vedrørende overtredelsesgebyr
- 14 Tilbakemelding på e-post angående overtredelsesgebyr - klagebehandling - Tretjennveien 188 - Gnr. 223/45