



## SAKSFRAMLEGG

### Klagebehandling - vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - Gnr. 223/77

| Utvalgssak | Utvalg        | Møtedato   |
|------------|---------------|------------|
|            | Formannskapet | 04.09.2025 |

#### Kommunedirektørens innstilling:

**Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:**

Formannskapet opprettholder vedtak av 2. juli 2025 om pålegg om retting og tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-3, 32-5 og 32-10.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

#### Begrunnelse:

Tiltaket innebærer et klart brudd på reguleringsbestemmelsenes § 8 og byggetillatelsen av 5. september 2017. Tiltakshaveren har hatt nær to år til å rette forholdet eller søke om lovliggjøring, men ulovligheten består.

Kommunen har foretatt en samordningsvurdering etter plan- og bygningsloven § 32-10 og redusert overtredelsesgebyret fra kr 25 000 til kr 15 000. Pålegg om retting og tvangsmulkten er nødvendig for å sikre at ulovligheten opphører. Tiltakshaveren blir ikke rammet på en urimelig måte.

Klagen gir ikke grunnlag for å endre eller oppheve vedtaket.

#### Saksopplysninger:

Den 5. september 2017 ga Krødsherad kommune byggetillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 223 bnr. 77. Tillatelsen bygget på reguleringsplanens bestemmelser, hvor det i § 8 fremkommer at innlagt vann ikke er tillatt før det foreligger en godkjent vann- og avløpsplan for området. Som en del av tillatelsen ble det opplyst om at bygget kunne ha forbrenningstoalett, og at avløp ikke skulle etableres.

Den 15. desember 2022 ble det gitt ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten ble gitt på bakgrunn av tiltakshavers erklæring om at bygget var oppført i samsvar med den gitte tillatelsen, og kommunen mottok ingen opplysninger om at det var foretatt endringer som avvek fra vilkårene i byggetillatelsen.

Ved et tilsyn gjennomført 1. september 2023 ble det imidlertid avdekket at fritidsboligen var tilkoblet innlagt vann og hadde installert avløp til utvendig avløpstank. Tiltakshaveren hadde verken søkt om

dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene eller sendt inn søknad om endring av tillatelsen. Kommunen vurderte forholdet som et klart brudd både på byggetillatelsen og reguleringsbestemmelsene.

Etter tilsynet ble det sendt varsel om ulovlighetsoppfølging, der tiltakshaveren fikk anledning til å rette forholdet ved enten å søke om lovliggjøring eller tilbakeføre eiendommen til lovlig løsning uten innlagt vann og avløpstank.

Den 2. juli 2025 fattet kommunen vedtak om pålegg om retting, med frist for gjennomføring innen 31. oktober 2025. Pålegget innebar krav om å fjerne ulovlig innlagt vann, koble fra og fjerne avløpstanken, samt tilbakeføre sanitærløsningen i tråd med byggetillatelsen, eventuelt få tiltaket godkjent ved søknad. Samtidig ble det fastsatt tvangsmulkt, bestående av et engangsbeløp på kr. 10 000 og en løpende mulkt på kr. 1 000 per uke fra 1. november 2025 dersom pålegget ikke var etterkommet. I vedtaket ble det også opplyst om at det var mulig å søke om å få utsatt fristen.

Tiltakshaveren har påklaget vedtaket om pålegg og tvangsmulkt. I klagen opplyses det at det pågår arbeid med å etablere en felles avløpsløsning for området, og at det ble valgt å etablere tett tank som en midlertidig løsning for å hindre forurensning. Prosessen med fellesanlegg skal ifølge tiltakshaveren være forsinket på grunn av sykdom, men tiltakshaveren håper å få sendt søknaden om felles avløpsplan innen september 2025. Tiltakshaveren ber derfor om at fristen for retting utsettes til fellesplanen er vedtatt.

Tiltakshaveren anfører også at kombinasjonen av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr ikke er samordnet, jf. plan og bygningsloven § 32-10. Bakgrunnen for anførselen er at kommunen i et eget vedtak ila tiltakshaveren et overtredelsesgebyr pålydende kr. 25 000, jf. plan og bygningsloven § 32-8. Tiltakshaveren påklaget også dette vedtaket.

I plan- og bygningsloven § 32-10 fremkommer det at sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten, og at dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen/tiltakshaveren ikke rammes på en urimelig måte. Formålet med samordningen er å sikre en helhetlig og forholdsmessig reaksjon, hvor ulike sanksjoner ikke samlet fører til urimelighet.

Det må imidlertid skilles mellom formålene bak de ulike reaksjonsformene:

- Krav om retting og tvangsmulkt sikter mot å få brudd på regelverket rettet opp. Tvangsmulkten er et økonomisk pressmiddel for å sikre at lovstridig forhold bringes i orden innen fastsatt frist.
- Overtredelsesgebyret er en økonomisk reaksjon på lovbruddet som sådan, med formål å forebygge, sanksjonere og markere lovens krav.

Det er derfor ikke til hinder for at begge reaksjonsformer kan benyttes samtidig.

Etter en ny vurdering av sakens opplysninger og innholdet i klagen ble overtredelsesgebyret redusert til kr. 15 000. Det reduserte overtredelsesgebyret sammen med muligheten for å søke om utsatt frist for når pålegget om retting skal være utført – og også når tvangsmulkten inntreffer – fører etter kommunens vurdering til at tiltakshaveren ikke rammes på en urimelig måte. Kommunens vurdering er at de ulike sanksjonene samlet er nødvendige for å håndheve loven og er proporsjonale i forhold til overtredelsen.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

Tiltaket er ulovlig og i strid med både reguleringsbestemmelsene og byggetillatelsen. Tiltakshaveren har gitt uriktige opplysninger i ferdigattestsøknaden. Fristutsettelse kan ikke gis på ubestemt tid i påvente av mulig fremtidig plan, da dette ville innebære aksept av et ulovlig forhold i strid med plan- og

bygningslovens krav om oppfølging. Videre vil det å sette fristen til etter at avløpsplanen er behandlet føre til at handlingsplikten ikke lenger ligger hos tiltakshaveren.

Kommunedirektørens vurdering er at etter ulovlighetsgebyret er redusert til kr. 15 000 blir ikke tiltakshaveren urimelig rammet av de samlede reaksjonene fra kommunen. Tvangsmulkten på kr. 10 000 og deretter løpende mulkt på kr. 1 000 per uke er fastsatt for å motivere gjennomføring av retting og anses forholdsmessig sett i lys av overtredelsens varighet, omfang og risiko. Klagen gir etter dette ikke grunnlag for endring av vedtaket.

#### Vedlegg

- 1 Tilsyn etter utstedt ferdigattest - Gnr. 223/77
- 2 Ferdigattest - Gnr. 22377 - Tretjennveien 159
- 3 tillatelse 223-77
- 4 Tilsyn 01.09.2023
- 5 Tilsyn 01.09.2023
- 6 22377 Krødsherad - Tretjennveien 159 - Bilder fra tilsyn.jpg
- 7 22377 Krødsherad - Tretjennveien 159 - Bilder fra tilsyn 2.jpg
- 8 22377 Krødsherad - Tretjennveien 159 - Bilder fra tilsyn 3.jpg
- 9 22377 Krødsherad - Tretjennveien 159 - Bilder fra tilsyn 4.jpg
- 10 Varsel om pålegg og tvangsmulkt - Gnr. 223/77 Tretjennveien 159
- 11 Pålegg 223/77 Tretjennveien 159
- 12 Klage på tvangsmulkt - Tretjennveien 159 - gnr. 223/77
- 13 Klage på tvangsmulkt.pdf
- 14 Bilag 1 Forprosjekt for VA-plan i Tretjenna hytteområde.pdf