



SAKSFRAMLEGG

Klagebehandling - vedtak om overtredelsesgebyr - Gnr. 223/77

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	16.10.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Formannskapet opprettholder endringsvedtak av 26. august 2025 om overtredelsesgebyr på kr. 15 000, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav a, b og f samt byggesaksforskriften §§ 16-1 og 16-2. Klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Begrunnelse:

Det er avdekket et klart brudd på både reguleringsplanens bestemmelser og byggetillatelsen av 5. september 2017. Reguleringsplanen for området forbyr innlagt vann inntil en godkjent felles vann- og avløpsplan foreligger. Likevel ble det under tilsyn avdekket at fritidsboligen var utstyrt med innlagt vann og tilkoblet avløpstank.

Ulovligheten er alvorlig fordi den røkter ved forutsetningene for hele reguleringsplanen, som nettopp skal sikre en helhetlig og forsvarlig avløpsløsning i et sårbart hytteområde. Det er tiltakshaveren som har valgt å etablere en ulovlig løsning og som har hatt nytte av denne.

Det er også alvorlig at ferdigattest ble gitt på bakgrunn av en erklæring som inneholdt uriktige opplysninger. I søknaden fremkommer det at tiltaket var oppført i samsvar med byggetillatelsen. Selv om søknaden ble innsendt av ansvarlig søker – SH Prosjekt AS – er det tiltakshaveren som har hovedansvaret i byggesaker, og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

I utgangspunktet fattet kommunen vedtak om et overtredelsesgebyr pålydende kr. 25 000, men etter klage fra tiltakshaverens advokat ble gebyret nedjustert til kr. 15 000. Ved fastsettelsen av overtredelsesgebyret har kommunen blant annet vektlagt alvorligheten i overtredelsen, tiltakshavers rolle, og at tiltakshaveren i tillegg er blitt pålagt å rette det ulovlige forholdet og eventuell tvangsmulkt.

Det reduserte gebyret fremstår som en balansert og forholdsmessig reaksjon. Det ivaretar hensynet til lovens formål om å sikre etterlevelse og markere alvorret i overtredelsen, samtidig som det ikke rammer tiltakshaveren på en urimelig måte.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Den 5. september 2017 ga Krødsherad kommune byggetillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 223 bnr. 77, Tretjennveien 159. Tillatelsen bygget på reguleringsplanens bestemmelser, hvor § 8 fastsetter at det ikke er tillatt med innlagt vann før det foreligger en godkjent plan for vann og avløp i området. For fritidsboligen ble det lagt til grunn at sanitærløsningen skulle være forbrenningstoalett uten avløp.

Ferdigattest ble gitt 15. desember 2022. Søknaden ble sendt inn av ansvarlig søker SH Prosjekt AS, som erklærte at tiltaket var oppført i samsvar med gitte tillatelser. Kommunen hadde da ingen opplysninger som tilsa at det var foretatt endringer som avvek fra tillatelsen.

Tilsyn og avdekket ulovlighet

Ved et tilsyn gjennomført 1. september 2023 ble det imidlertid avdekket at fritidsboligen var tilkoblet innlagt vann og hadde installert utvendig avløpstank. Dette var ikke omsøkt eller godkjent. Tiltakshaveren hadde dermed etablert en løsning som var i strid både med byggetillatelsen og med reguleringsplanens bestemmelser.

Oppfølging og vedtak

På bakgrunn av tilsynet ble det sendt forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr 6. juni 2025. Tiltakshaveren ble varslet om at det var aktuelt å ilegge overtredelsesgebyr på kr. 25 000. I sitt tilsvarende erkjente tiltakshaveren at det var etablert tett tank, men opplyste at dette var ment som en midlertidig løsning for å hindre forurensning. Tiltakshaveren viste til at det pågår arbeid med å etablere et felles avløpsanlegg, men at prosessen er forsinket.

Den 2. juli 2025 ble det fattet vedtak om overtredelsesgebyr på kr. 25 000. Tiltakshaveren påklaget vedtaket, med henvisning til at tiltaket i det vesentlige var oppført i samsvar med byggetillatelsen, og at overtredelsen kun gjaldt sanitærløsningen. Tiltakshaveren fremholdt også at kombinasjonen av overtredelsesgebyr og tvangsmulkt var uforholdsmessig.

Den 26. august 2025 ble det fattet endringsvedtak hvor gebyret ble redusert til kr. 15 000.

Tiltakshaveren har nå påklaget også endringsvedtaket. Klagen gjentar i hovedsak tidligere anførsler og fremsetter i tillegg krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. I klagen fremkommer det også at:

«Det kun er VVS som er etablert med avvik fra opprinnelig søknad. Det er ett forhold, noe som også fremkom av det opprinnelige vedtaket fra kommunen, selv om kommunen nå forsøker å få det til å virke som det er flere avvik.»

For administrasjonen er det uklart hva tiltakshaveren sikter til. I det opprinnelige vedtaket og endringsvedtaket er det vist til plan og bygningsloven § 32-8 bokstav a, b og f. Kommunens oppfatning er at overtredelsen består både av selve installasjonen av vann- og avløpsløsningen i strid med reguleringsplan og byggetillatelse, og av at det er gitt uriktige opplysninger i søknaden om ferdigattest. Dette fremkommer også i forhåndsvarselet:

«Bygningsmyndigheten har ved tilsyn 01.09.2023 konstatert at eiendommen har innlagt vann og avløp i nybygd fritidsbolig. Dette er et brudd på gitt tillatelse og reguleringsbestemmelsenes §8 hvor det fremkommer at «det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger en godkjent vann- og avløpsplan for planområdet». Som følge

av overtredelsen vurderer kommunen å illegge tiltakshaveren et vedtak om overtredelsesgebyr.»

Videre:

«I tillegg ble det av tiltakshaveren gitt uriktige opplysninger i søknaden om ferdigattest. I søknaden om ferdigattest informerte tiltakshaveren at det ikke var utført søknadspliktige tiltak utover de som ble godkjent i tillatelsen av 5. september 2017.»

Videre i klagen står:

«Det er også verdt å bemerke at det er etablert i samsvar med avløpsplanen og i samsvar med slik alle øvrige også må etablere sitt anlegg når avløpsplanen er godkjent.»

Det er uklart for administrasjonen hva tiltakshaveren sikter til. Avløpsplanen for området eksisterer ikke, og administrasjonen er heller ikke kjent med hvilken løsning Tilsynskontoret for små avløpsanlegg vil godkjenne. Per 26. september 2025 har ikke Tilsynskontoret mottatt noen søknad om godkjenning av avløpsplan.

Ulovlighetens karakter

Administrasjonen legger til grunn at tiltakshaveren har gjennomført en ulovlig installasjon av vann og avløp i strid med både reguleringsplan og byggetillatelse. Dette er et alvorlig brudd på regelverket. Bakgrunnen for reguleringsbestemmelsen er å sikre en samlet løsning for vann og avløp i området, slik at miljøhensyn og samfunnsmessige interesser ivaretas. Enkeltstående, private løsninger undergraver formålet med planen.

Ferdigattesten ble gitt på grunnlag av feilaktige opplysninger. Selv om søknaden ble sendt inn av ansvarlig søker, har tiltakshaveren et selvstendig ansvar for at opplysningene samsvarer med faktiske forhold. Å gi feilaktige opplysninger i en søknad om ferdigattest er alvorlig fordi hele byggesaksbehandlingen bygger på at kommunen kan stole på at innsendte opplysninger er korrekte. Ferdigattesten er en bekreftelse på at tiltaket er gjennomført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende regelverk. Dersom søknaden inneholder uriktige opplysninger, undergraves kommunens kontrollfunksjon og rettssikkerheten for naboer og andre berørte parter.

Videre kan feilaktige opplysninger medføre at byggverk tas i bruk uten at nødvendige tekniske eller sikkerhetsmessige krav er oppfylt, noe som kan innebære risiko for helse, miljø og sikkerhet. Handlinger som svekker tilliten til byggesaksprosessen anses derfor som alvorlige brudd på regelverket, og tiltakshaveren har et selvstendig ansvar for å sikre at opplysningene samsvarer med faktiske forhold.

Forholdsmessighet og samordning

Plan- og bygningsloven § 32-10 fastsetter at ulike sanksjoner skal samordnes, og at reaksjonene samlet ikke skal være urimelige. Kommunen har vurdert dette konkret i saken.

Overtredelsesgebyret er en reaksjon på selve overtredelsen. Tvangsmulkt, som er fastsatt i eget vedtak, er et pressmiddel for å sikre at ulovligheten bringes til opphør. Selv om begge reaksjonsformer rammer tiltakshaveren økonomisk, har de ulike formål. Ved å redusere overtredelsesgebyret til kr. 15 000, og samtidig tydeliggjøre mulighet til å søke utsatt frist for retting, har kommunen sørget for at tiltakshaveren ikke rammes på en urimelig måte. Sanksjonene er etter kommunedirektørens vurdering både nødvendige og forholdsmessige.

Krav om dekning av sakskostnader

Tiltakshaveren har fremsatt krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. Bestemmelsen gir rett til å få dekket nødvendige kostnader dersom et vedtak blir endret til gunst for en

part. I kravet fremkommer det kun opplysninger om hvor lenge advokaten har arbeidet, og hvilket kontonummer pengene skal overføres til. Administrasjonen har bedt om å få en konkret redegjørelse for kravet. Redegjørelsen ble mottatt den 23. september 2025. Administrasjonens vurdering er at beløpet bør utbetales, men mener det er hensiktsmessig å avvente utbetalingen til etter at klagebehandlingen er gjennomført.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at overtredelsesgebyret på kr. 15 000 er en nødvendig og rimelig reaksjon på et klart og alvorlig lovbrudd. Tiltakshaveren har valgt å etablere en ulovlig løsning til tross for tydelige reguleringsbestemmelser, og ferdigattest ble gitt på grunnlag av feilaktige opplysninger.

Sanksjonene som er ilagt tiltakshaveren som helhet er etter kommunedirektørens syn forholdsmessige, og tiltakshaveren rammes ikke urimelig. Klagen gir derfor ikke grunnlag for ytterligere endringer.

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet opprettholder vedtaket og oversender saken til Statsforvalteren for endelig behandling.

Vedlegg

- 1 Forhåndsvarsel
- 2 Tilsyn etter utstedt ferdigattest - Gnr. 223/77
- 3 tillatelse 223-77
- 4 Ferdigattest - Gnr. 22377 - Tretjennveien 159
- 5 Vedrørende varsel om overtredelsesgebyr - gnr 223/77
- 6 Krødsherad kommune Svar overtredelsesgebyr.docx
- 7 Oversendelse av overtredelsesgebyr
- 8 Klage på overtredelsesgebyr - Tretjennveien 159 - gnr. 223/77
- 9 Klage på overtredelesesgebyr.pdf
- 10 Vurdering av klage på overtredelsesgebyr - delvis medhold - Tretjennveien 159 - gnr. 223/77
- 11 Vedrørende klage på overtredelsesgebyr.pdf
- 12 Vedrørende klage på overtredelsesgebyr
- 13 Foreløpig svar på klage om overtredelsesgebyr