
Arkivsak-dok.	ULOV-22/00658-35
Saksbehandler	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Godkjent av :	Glenn Anderson

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Ber om frafall av dagmulkt i forbindelse med pålegg om påkobling til felles utslippsanlegg, 346/41, Roneheia- Kåfjord

Forslag til vedtak:

Utvalg for areal og miljø vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 å frafalle den delen av tvangsmulkten som er påløpt i perioden fra 31.08.24 til 07.05.25, da saken var til klagebehandling hos Statsforvalteren.

For øvrig opprettholdes tvangsmulkten i samsvar med kommunens vedtak av 31.05.24.

Kommunen frafaller 232 dager av utsendt dagmulkt.

Gjenstående dagmulkt utgjør da til sammen 193 dager a kr 1000,- pr dag.

Vedlegg

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, gnr/bnr 346/41, Roneheia 29
Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt i hht. pbl. §§ 32-3 og 32-5, gnr/bnr 346/41, Roneheia 29
Statsforvalterens behandling av klage ULOV-22/00658-18
ULOV- 22_00658 Mangler komplett søknad ift. pbl. § 27-3
Statsforvalterens svar på anmodning om pause av dagmulkt - sak om tilkobling til felles kloakkløp
Statsforvalterens behandling av anmodning om omgjøring, påkobling felles utslippsanlegg
Brev av 01.06.26
Vedlegg 1 - Krav om sak 04.06.25
Vedlegg 2 - E-post orientering om plombering 18.11.25
Vedlegg 3 - E-post av 17.11.25
Vedlegg 4 - E-post av 21.11.25
Vedlegg 5 - Anleggseiers prosesskriv av 19.01.26
Vedlegg 6 - Rettsforlik 17.02.26

Vedlegg 7 - Bildebevis 18.03.26
Vedlegg 8 - E-post 16.04.26
Vedlegg 9 - Dagmulkt - faktura

Saken kort fortalt

Advokat Jakobsen har pva hjemmelshaver på gnr/bnr, 346/41, Jan Harald Lohne sendt inn krav om at hele tvangsmulkten annulleres.

Denne saken handler i hovedsak om hvorvidt hele/deler eller ingenting av eksisterende tvangsmulkt skal frafalles eller ikke.

Kort historikk:

Iht gjeldende planbestemmelser for Kåfjord feriesenter skal alle bygg kobles på felles kloakkanlegg. Når fritidsboligen på aktuelle tomt ble oppført i 2006, ble det gitt en dispensasjon fra krav om felles anlegg med vilkår om at bygget måtte kobles på felles anlegg når dette ble etablert.

Felles kloakkanlegg ble etablert i området i 2014, uten at aktuelle fritidsbolig koblet seg på dette.

I 2019 vedtok Lindesnes kommune pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt overfor eier av gnr/bnr 346/41, med kr. 500 daglig f.o.m. 12.11.19. Vedtaket vedr. pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt ble påklaget av tiltakshaver v/adv. Jakob Bakka den 04.11.2019.

Den 03.12.2019 behandlet Teknisk utvalg saken, og tok ikke klagen til følge. Det følger av vedtaket at klagen ble gitt oppsettende virkning ift. pålegg og tvangsmulkt. Saken ble oversendt til statsforvalteren for klagebehandling.

Den 14.01.2020 vedtok Statsforvalteren å opprettholde kommunens vedtak vedr. pålegg om tilkobling og tvangsmulkt. Lohne tok deretter ut søksmål mot Staten, og saken ble da stilt i bero.

Statsforvalteren i Agder har deretter den 07.06.2021 fattet to forskjellige vedtak.

I det ene vedtaket omgjorde Statsforvalteren sitt tidligere vedtak av 31.10.2018, slik at klagen fra Kåfjord Hytteforening ble tatt til følge, og søknaden om varig dispensasjon fra kravet om tilkobling til felles kloakkanlegg ble avslått.

I det andre vedtaket opphevd Statsforvalteren som ugyldig eget vedtak av 14.01.2020 vedr. pålegg om retting og tvangsmulkt for manglende tilkobling på felles kloakkanlegg, og opplyser at utfallet av det andre vedtaket «*må derfor bli gjenstand for en eventuell ny ulovlighetsoppfølging fra kommunens side*».

Kommunen har deretter den 14.06.2021 skrevet brev til tiltakshaver, og anmodet om at «*deres fritidsbolig tilkobles etablert felles avløpsanlegg. Kommunen setter frist for tilkobling til 24.09.21.*»

Statsforvalterens vedtak ble påklaget til Kommunal- og distriktsdepartementet, som den 01.03.2022 vedtok å stadfeste Statsforvalterens vedtak.

Kommunen har så på ny, den 05.05.2022, anmodet om at fritidsboligen skulle tilkobles felles utslippsanlegg, og satt frist for påkobling til 31.08.2022.

Deretter skrev kommunens e-post av den 06.05.2022, hvor det fremkom følgende: «*Kommunen bekrefter å ha mottatt deres epost. Saken settes i bero. Ber om at dere gir kommunen tilbakemelding så snart det foreligger uttalelse fra Sivilombudsmannen.*»

Sivilombudet avsluttet saken den 24.11.2022, da ombudet ikke fant grunn til å foreta nærmere undersøkelser.

Bakgrunn

På grunn av sakens historikk ble det sendt ut nytt forhåndsvarsel om pålegg om retting den 02.02.24.

Den 31.05.24 sendte kommunen et formelt pålegg om retting og tvangsmulkt;

«I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3, pålegger kommunen deg som eier av gnr/bnr 346/41 å koble fritidsboligen til allerede etablert felles kloakkanlegg ved Kåfjord, og frakoble/plombere eget private kloakkanlegg, senest ferdigstilt innen 30.08.2024.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i pbl. § 32-5, ilegges du tvangsmulkt som løpende dagmulkt på kr. 1.000 – skriverkronerrettusen – dersom tilkobling til fellesanlegget, og frakopling/plombering av nåværende private avløpsanlegg, ikke er utført/ferdigstilt innen dagen etter endelig frist. Dvs. at dagmulkt i så fall vil løpe fra og med 31.08.2024, og frem til retting er foretatt/ferdigstilt.»

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt ble påklaget, behandlet av kommunen og sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Den 07.05.25 ble vedtaket stadfestet av Statsforvalteren.

Fristen for oppfyllelse av pålegget utløp 31.08.24. Pålegget ble ikke oppfylt innen fristen, og tvangsmulkten begynte dermed å løpe i samsvar med vedtaket.

Det er sendt ut faktura to fakturaer på kr 1000,- pr dag for henholdsvis 263 dager og 162 dager. Altså til sammen på kr 425.000,-

Kommunen mottok den 18.11.25 er bekreftelse på at anlegget er plombert og har senere mottatt dokumentasjon som viser at forholdet nå er rettet i samsvar med pålegget.

Advokat Jakobsen har i brev datert 01.06.26 anmodet om at tvangsmulkten annulleres i sin helhet. Kravet med vedlegg følger saken i sin helhet.

Vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 32-5 kan kommunen, når det ulovlige forholdet er rettet, nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt. Bestemmelsen gir kommunen et skjønnsmessig handlingsrom til å vurdere om mulkten helt eller delvis skal opprettholdes.

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

*Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. **Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.**»*

Det presiseres at en tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5 er ikke en straff for den ulovlige handlingen eller unnlatelsen. Formålet med tvangsmulkten er å legge press på den ansvarlige slik at et lovlig gitt pålegg blir etterkommet og en ulovlig tilstand opphører. Tvangsmulkten er derfor et virkemiddel for å sikre gjennomføring av pålegget, ikke en reaksjon på den opprinnelige overtredelsen. Ved vurderingen av om tvangsmulkten skal opprettholdes, nedsettes eller frafalles, er det derfor ikke avgjørende hvor klanderverdig den opprinnelige overtredelsen har vært. Det sentrale er om tvangsmulkten har vært nødvendig og egnet til å fremme oppfyllelse av pålegget.

Momenter som kan tale for at kommunen bør redusere eller frafalle mulkten:

- Det var umulig eller svært vanskelig å etterkomme pålegget innen fristen.
- Forsinkelsen skyldtes forhold utenfor tiltakshavers kontroll.
- Kommunen har bidratt til forsinkelsen.
- Mulkten har blitt åpenbart urimelig eller uforholdsmessig høy.
- Det foreligger saksbehandlingsfeil eller tvil om lovligheten av pålegget.

Momenter som taler mot frafall:

- Tiltakshaver er kjente med pålegget og hadde reell mulighet til å oppfylle det.
- Fristen var rimelig.
- Overtredelsen fortsatte over tid.
- Tvangsmulkten virket etter hensikten ved å presse fram etterlevelse.
- Lang passivitet taler mot lemping
- Påleggsvedtak ble stadfestet av klagemyndighet

Det vises til at formålet med tvangsmulkten er at det må være mulig å oppfylle eller etterleve det pålegget som trusselen om tvangsmulkt er knyttet til, på en slik måte at trusselen om å betale kan unngås.

Slik kommunen ser det foreligger et her i utgangspunktet 3 alternativer til vedtak.

1. Kommunen kan opprettholde dagmulkten slik den er sendt ut og ikke frafalle noe.
2. Kommunen kan frafalle deler av dagmulkten og opprettholde noe.
3. Kommunen kan frafalle hele dagmulkten.

Slik rådmannen ser på saken vil tidsforløpet her kunne deles inn i to. Det ene er tiden saken har vært på bordet til kommunen og Statsforvalteren i forbindelse med klagebehandlingen på påleggsvedtaket, og den andre er tiden etter at vedtaket ble stadfestet og frem til bekreftelse om plombert anlegg.

Selve vedtaket om pålegg og tvangsmulkt ble påklaget og oversendt Statsforvalter for endelig avgjørelse den 15.10.24. Selv om vedtaket ble påklaget, ble det ikke søkt om eller gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42. Tvangsmulkten har derfor løpt i samsvar med kommunens vedtak også i perioden saken var til behandling hos Statsforvalteren.

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt ble stadfestet av Statsforvalteren den 07.05.25.

Når det gjelder tiden etter at klagesaken ble stadfestet mener Advokat Jakobsen at det var umulig å koble seg på fellesanlegget, og vises her bl.a. til krav om sak til Agder Jordskifte, datert 04.06.25.

I dette tidsrommet ble det også sendt en egen anmodning til Statsforvalter om å pause dagmulkten i påvente av jordskiftesaken. I den forbindelse konkluderte Statsforvalteren med følgende, jfr brev datert 17.06.25;

«Det er derfor Statsforvalterens vurdering at det samlet sett ikke er grunnlag for å utsette fristen for retting i sak på ovennevnte eiendom. Vi understreker at kommunen vil vurdere en tidsbegrenset pause i videre løpende dagmulkt dersom den del av pålegget som gjelder frakobling/plombering av eget privat kloakkanlegg oppfylles. Vi har i vår beslutning lagt stor vekt på kommunens uttalelse, og hensikten med ilagt tvangsmulkt som beskrevet over.»

Advokat Jakobsen har i ettertid også bedt om omgjøring av Statsforvalterens klagebehandling av 07.05.25, men Statsforvalteren har i brev datert 03.10.25 besluttet å ikke omgjøre vedtaket av 7.mai 2025.

Når det gjelder den første tidsperioden er kommunen enig med advokat Jakobsen at tiltakshaver ikke kan lastes for den saksbehandlingstiden kommunen og Statsforvalter her har brukt i klagesaken på vedtak om pålegg og tvangsmulkt.

Selv om en formelt kan kreve dagmulkt for denne tiden da vedtaket i seg selv ikke ble gitt utsatt iverksetting, har det vært en generell praksis på at folk ikke bør lastes for den tiden offentlige instanser bruker på sin saksbehandling. Tiltakshaver har benyttet en lovbestemt klageadgang, og den lange saksbehandlingstiden lå utenfor klagerens kontroll. Innkreving av tvangsmulkt for denne perioden vil derfor ikke ivareta tvangsmulkten formål som pressmiddel.

Utfra en samlet rimelighetsvurdering mener derfor kommunen at det foreligger grunnlag for å kunne frafalle tvangsmulkten for denne perioden.

Når det gjelder perioden etter at vedtak ble Stadfestet den 07.05.25 og frem til bekreftelse på plombering i mail av 18.11.25, er kommunen av en annen oppfatning.

Etter at Statsforvalteren avgjorde klagesaken, forelå det en endelig administrativ avklaring av påleggets lovlighet og innhold. Tiltakshaver var da kjent med at pålegget skulle etterkommes, og det forelå ikke lenger noen usikkerhet knyttet til utfallet av klagen.

Tiltakshaver har anført at gjennomføring av pålegget forutsatte avklaring av nødvendige rettigheter gjennom jordskiftesak. Kommunen kan ikke se at dette gir grunnlag for å frafalle tvangsmulkt for perioden etter Statsforvalterens vedtak.

Kommunen legger vekt på at spørsmålet om nødvendige privatrettslige rettigheter har vært kjent over lengre tid. Tiltakshaver har hatt flere år til å avklare forholdet og eventuelt igangsette de nødvendige prosesser for å sikre rettigheter som var nødvendige for å kunne oppfylle pålegget.

Etter at Statsforvalteren traff sitt vedtak, forelå det en endelig administrativ avklaring av saken. Pålegget var da opprettholdt, og tiltakshaver var kjent med plikten til å bringe forholdet i samsvar med regelverket. Det påhviler den ansvarlige selv å organisere og gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å oppfylle et lovlig pålegg.

Kommunen kan ikke se at behovet for jordskifte eller avklaring av privatrettslige forhold representerer en ny eller uforutsett omstendighet som gjør det urimelig å opprettholde tvangsmulkten. Tvert imot fremstår forholdet som en konsekvens av manglende avklaringer som tiltakshaver selv har hatt anledning til å arbeide med over tid.

Det er videre lagt vekt på at det gikk 193 dager fra Statsforvalterens avgjørelse til plombering ble utført. Kommunen vurderer dette som en betydelig overskridelse. Dersom tvangsmulkten også frafalles for denne perioden, vil tvangsmulkten funksjon som pressmiddel for å sikre gjennomføring av pålegg i stor grad bortfalle.

Det vises også til at deler av pålegget, plombering av privat anlegg, lett kunne gjennomføres uten å måtte vente på en avklaring fra jordskiftet. Likevel ble plombering først bekreftet gjennomført den 18.11.25.

Etter en samlet vurdering finner kommunen derfor ikke grunnlag for å frafalle den delen av tvangsmulkten som er påløpt etter Statsforvalterens vedtak og frem til plombering ble dokumentert.

Kommunen har vurdert spørsmålet om renter på tilbakebetalingsbeløpet. Frafallet av tvangsmulkt er begrunnet i en skjønnsmessig vurdering etter plan- og bygningsloven § 32-5, og ikke fordi innkrevingen var uten rettslig grunnlag. Kommunen finner derfor ikke grunnlag for å tilkjenne renter ved tilbakebetalingen.

Økonomiske konsekvenser

Tilbakebetaling av en gitt dagmulkt, vil naturlig nok få økonomiske konsekvenser i form av tapte inntekter på avdelingen.

Konsekvenser for barn og unge

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre noen konsekvenser for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre noen konsekvenser for klima og miljø.

Konsekvenser for folkehelse

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre noen konsekvenser for folkehelse.

Konklusjon

Kommunen finner etter dette at det er grunnlag for å frafalle tvangsmulkt for perioden saken var til behandling hos Statsforvalteren, men ikke for perioden etter Statsforvalterens vedtak og frem til plombering ble bekreftet utført.