

Jan Harald Lohne
Tjømsveien 338
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	ULOV-22/00658-12	Per Arve Drageland	02.02.2024

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt, gnr/bnr 346/41, Roneheia 29

Eiendom (gnr/bnr): 346 / 41
Hjemmelshaver: Jan Harald Lohne

Begrunnelse for forhåndsvarsel:

Saken gjelder at fritidsboligen på eiendommen må tilkobles til felles kloakkanlegg. Dette er et krav i reguleringsbestemmelsene, og ble satt som vilkår ifm. byggetillatelsen som betinget dispensasjon.

Etter forutgående varslings vedtok Lindesnes kommune den 08.10.2019 pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt overfor eier av gnr/bnr 46/41 v/ tiltakshaver Jan Harald Lohne, 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 i adv.fa. Kjær 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 fylkesmannen for klagebehandling.

Den 14.01.2020 vedtar Fylkesmannen å opprettholde kommunens vedtak vedr. pålegg om tilkobling og tvangsmulkt.

Statsforvalteren i Agder har deretter den 07.06.2021 med ref.nr. 2017/8282 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.*»

Kommunen har på ny, den 05.05.2022, anmodet tiltakshaver om at fritidsboligen 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. Kommunen ble deretter ikke orienterte om Sivilombudets avslutning av saken, slik som forutsatt.

Du har som tiltakshaver ennå ikke koblet deg på fellesanlegget, til tross for Statsforvalterens vedtak av 07.06.2021 hvor søknaden om varig dispensasjon fra krav om felles kloakkløsning ble avslått, og at klagemulighetene er uttømt (ikke medhold i klagen til departementet, og Sivilombudet avsluttet saken bl.a. med begrunnelse av at det var lite sannsynlig at ytterligere undersøkelser ville føre til et endret resultat). Tilkobling til etablert felles kloakkanlegg skulle for lengst vært foretatt, og må nå gjennomføres.

At du som tiltakshaver v/ advokat Jakobsen senest i brev av 01.02.2024 har varslet at dere akter å sende omgjøringsbegjæring til Kommunal- og distriktsdepartementet, innebærer ikke at du blir gitt ytterligere fristutsettelse. Kommunen vil ikke på ny stille saken i bero.

På denne bakgrunn mottar du dette forhåndsvarselet om pålegg om retting. Vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlige forholdet. Det betyr at du innen 2 måneder fra dette brevets dato kan komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil du få et nytt brev med et pålegg hvor vi setter en frist for når du må ha rettet forholdet. I pålegget kan vi også sette en tvangsmulkt. En tvangsmulkt er et pengebeløp som forfaller dersom dere ikke overholder fristen i pålegget.

Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til pbl. § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl. § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er rettet innen 2 måneder etter dette brevets dato.

Retting innebærer at fritidsboligen må tilkobles felles avløpsanlegg i hht. vilkåret i dispensasjonen som ble gitt forut for byggetillatelse. Retting skal dokumenteres med skriftlig redegjørelse og bilder.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl. § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet innen 2 måneder etter dette brevets dato. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet

overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

For denne type tiltak kan det påregnes tvangsmulkt i størrelsesorden kr. 500 til kr. 1.000 som løpende mulkt pr. dag.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl. § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at *«Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot»*, jf. § 32-7 første ledd. Pålegg kan etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Deres rettigheter:

Dere har rett til å uttale dere før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 2 måneder fra brevets dato, jf pbl. § 32-2 første ledd.

Skriftlig tilbakemelding anmodes fortrinnsvis sendt pr. e-post til post@lindesnes.kommune.no med kopi til Per.Arve.Drageland@lindesnes.kommune.no

Med hilsen

Per Arve Drageland
saksbehandler/jurist

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Jon Martin Jakobsen
ADVOKATFIRMAET JAKOBSEN AS