

Jan Harald Lohne
Tjømsveien 338
4520 LINDESNES

Deres ref.

Vår ref.
ULOV-22/00658-14

Saksbehandler
Per Arve Drageland

Dato
31.05.2024

Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt i hht. pbl. §§ 32-3 og 32-5, gnr/bnr 346/41, Roneheia 29

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

Vedtak

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 – skriverkronerettusen – 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.

Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Bakgrunn

Den 02.02.2024 ga bygningsmyndigheten deg forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, med 2 måneders frist for uttalelse. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde du rett til å uttale deg, jf pbl. § 32-2 første ledd.

Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen konkret skriftlig tilbakemelding på forhåndsvarselet verken fra deg eller din advokat etter utsendelsen av forhåndsvarselet, annet enn en anmodning om at saken ble stilt i bero, jfr. e-post fra din advokat Jakobsen 26.03.2024. Anmodningen ble ikke tatt til følge, jfr. e-post fra kommunen av 27.03.2024 til din advokat Jakobsen, med kopi til deg. Kommunen gjentok at

klagemulighetene i saken er uttømt, og at fristen for uttalelse innen 2. april d.å. ikke ble utsatt. Deretter har vi intet hørt i saken fra verken deg eller din advokat.

Sakens kjerne er at fritidsboligen på eiendommen må kobles til felles kloakkanlegg. Bakgrunnen for dette er krav om dette i reguleringsbestemmelsene, og at det derfor ble satt vilkår om tilkobling til felles kloakkanlegg ifm. dispensasjonsvedtak i 2006. Dispensasjonsvedtaket var nødvendig for å oppnå byggetillatelse til hytta som Lohne deretter oppførte på eiendommen. Felles kloakkanlegg ble etablert i området i 2014, uten at du har koblet fritidsboligen på dette, slik vilkåret i tillatelsen var.

Saken har en lengre historikk i årene deretter. Etter forutgående varslings vedtak Lindesnes kommune den 08.10.2019 pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt overfor eier av gnr/bnr 46/41; 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 vedtok Fylkesmannen å opprettholde kommunens vedtak vedr. pålegg om tilkobling og tvangsmulkt. Lohne tok deretter ut søksmål mot Staten, som han vant frem med.

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 opphevet 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.*»

Du påklaget Statsforvalterens vedtak av 07.06.2021 til Kommunal- og distriktsdepartementet, som den 01.03.2022 vedtok å stadfeste Statsforvalterens vedtak.

Kommunen har så på ny, den 05.05.2022, anmodet deg 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 fra tiltakshaver, 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).

Vurdering

Du har med overlegg unnlatt å koble deg til etablert felles kloakkanlegg i området, og fortsatt brukt ditt eget private anlegg, i strid med vilkår for dispensasjon/tillatelse til tiltak gitt i 2006. Du har deretter søkt

om varig dispensasjon fra kravet om tilkobling til felles kloakkanlegg, men fått avslag. Klagemulighetene er uttømt.

Tilkobling til etablert felles kloakkanlegg skulle for lengst vært foretatt, og må nå gjennomføres

snarest, og senest innen 30.08.2024. Hytta, og bruken av denne med nåværende private avløpsanlegg, er i strid med plan- og bygningslovgivningen, og ulovlig.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om retting/tilkobling til fellesanlegg, og illeggelse av tvangsmulkt, med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Pålegg om retting:

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.»

Med hjemmel i pbl. § 32-3 pålegger bygningsmyndigheten deg som gnr/bnr 346/41 å rette forholdene som beskrevet over.

Vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemidlene i pbl. for å få gjennomført gitte pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for illeggelse av tvangsmulkt. Pbl § 32-5 første ledd, første setning har følgende ordlyd:

«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, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.»

Dersom dere retter forholdene som beskrevet i dette pålegg innen fristen 30.08.2024, slipper dere å betale tvangsmulkt.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr. 1.000,- hvis tilkobling til felles kloakkanlegg på Kåfjord, og opphør av bruk av deres nåværende private avløpsanlegg inklusiv frakobling og plombering av dette, ikke ferdigstilt innen dagen etter endelig frist for retting 30.08.2024.

Tvangsmulkten er fastsatt som dagmulkt på grunn av den lange tid/mange år som er gått fra fellesanlegget ble etablert i 2014, de mange henstillinger om tilkobling som kommunen tidligere har fremsatt uten at du har foretatt tilkobling, og din uttrykt manglende vilje til å foreta tilkobling til fellesanlegget til tross for foreliggende vedtak i saken. Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra vilkåret satt for dispensasjonen/tillatelsen til hytta, de endelige avslag som er gitt, at ulovlige forhold knyttet til avløpsanlegg må tas på alvor og følges opp, de økonomiske fordeler du har hatt og har av å utsette tilkoblingen og betaling av din andel av kostnadene forbundet med etablering og drift av fellesanlegget, og at dagmulkt i en slik størrelsesorden konkret i denne saken oppfattes å være nødvendig som oppfordring til gjennomføring av pålegget. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

Dagmulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning med dokumentasjon for at de ulovlige forhold er rettet som beskrevet ovenfor.

Informasjon

Forelegg og andre opplysninger:

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

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, 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.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler fortrinnsvis pr. e-post til post@lindesnes.kommune.no med kopi til Per.Arve.Drageland@lindesnes.kommune.no, eller pr. tlf. 38 25 70 00.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Per Arve Drageland
saksbehandler/jurist

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ADVOKATFIRMAET JAKOBSEN AS