



JAN HARALD LOHNE

Tjømsveien 338
4520 LINDESNES

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gro Stensæter, 38 17 62 58

Statsforvalterens svar på anmodning vedr. gnr. 346 bnr. 41, Roneheia 29

Vi viser til din anmodning av 2. juni 2025 om at dagmulkt i sak på ovennevnte eiendom «pauses» uten renter til det foreligger avgjørelse i Agder Jordskifterett, jf. Statsforvalterens vedtak av 7. mai 2025. Du viser også til faktura med påløpt tvangsmulkt fra kommunen på kr. 263 000 med forfall 16. juni 2025.

Statsforvalteren kan vanskelig se at vi kan beslutte utsatt forfall av en allerede påløpt tvangsmulkt. Vi legger likevel til grunn at vi har myndighet til å gjøre visse endringer i egne vedtak, for eksempel i form av å utsette frist for retting, i spesielle tilfeller. Vi forstår derfor henvendelsen hit som en anmodning om utsettelse av frist for retting frem til avgjørelse i jordskifteretten foreligger.

Videre forstår vi deg slik at du mener det er nødvendig med sak i jordskifteretten for å kunne gjennomføre følgende pålegg fra kommunen i vedtak av 31. mai 2024:

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.

Vi har i e-post av 6. juni 2025 fått bekreftet fra din advokat, Jon Martin Jakobsen, at krav om sak til Agder Jordskifterett er sendt inn.

Kommunen har videre fått anledning til å kommentere anmodningen, og vi har mottatt svar i e-post av 12. juni 2025. Kommunen påpeker at tvangsmulkten skal bidra til å sikre gjennomføring av gitte pålegg, og er bekymret for at du teoretisk vil kunne trenere både forliksforhandlinger og en jordskifteprosess i lang tid. Kommunen viser til at vurderingene av å redusere/fracalle påløpt dagmulkt først skjer etter at retting er foretatt fullt ut, og at allerede påløpt dagmulkt må betales ved forfall. Videre skriver kommunen følgende:

Kommunen oppfatter at eventuelle hindringer for gjennomføring av pålegget fullt ut, i stor grad skyldes ansvarlige selv, som skulle sikret seg privatrettslige rettigheter til fellesanlegget som skulle etableres, allerede forut for bygging av fritidsboligen, jfr. vilkåret for dispensasjonen.

*Dersom det skulle innvilges en tidsbegrenset pause i videre løpende dagmulkt, så burde det minimum bli satt vilkår om at nåværende vanntilførsel til hytta, inklusiv nåværende avløp, **først** frakobles og plomberes inntil*



hytta er ferdig tilknyttet fellesanlegget, senest inntil en konkret fastsatt dato. Denne del av pålegget lar seg enkelt gjennomføre umiddelbart, og bør forutsettes at Lohne utfører nå uansett. Det er intet til hinder for gjennomføringen av dette.

Statsforvalteren har vært i kontakt med kommunen på telefon 13. juni 2025. Kommunen gjentar til Statsforvalteren at påløpt tvangsmulkt skal betales i henhold til faktura, og at helt eller delvis ettergivelse av tvangsmulkten vurderes når det ulovlige forholdet er rettet. Videre fastholder kommunen at den vil vurdere å pause videre løpende dagmulkt, dersom klager oppfyller deler av pålegget, herunder frakoble/plombere eget private kloakkanlegg, jf. kommunens vedtak av 31. mai 2024. Kommunen oppgir dessuten å ha veiledet klager om at det formelt kan søkes om tilkobling til eksisterende anlegg, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-3, men at en slik søknad ikke er innkommet, og at klager istedenfor har valgt å fremme krav om sak for jordskifteretten. Vi viser her til kommunens e-post av 30. mai 2025, der du og din advokat gis veiledning om søknad etter pbl. § 27-3.

Statsforvalteren bemerker at det etter plan- og bygningsloven ikke følger noen rett til utsettelse av frist for pålegg om retting. Statsforvalteren legger til grunn at en eventuell utsettelse uansett ikke vil utgjøre en omgjøring av vårt vedtak av 7. mai 2025.

Den aktuelle saken har en lengre forhistorie som forutsettes kjent for partene. Vi ønsker likevel å fremheve at du fikk dispensasjon i 2006 for oppføring av fritidsbolig på gnr. 346 bnr. 41. Dispensasjon gjaldt fra bestemmelse i reguleringsplan om at felles godkjent kloakkløsning må foreligge før byggetillatelse kan gis. Dispensasjonen ble gitt på vilkår om at eiendommen måtte kobles til felles godkjent kloakkanlegg så snart et slikt anlegg var etablert. Kommunen ga i 2014 tillatelse til et fellesanlegg, som nå er oppført. Du søkte deretter på nytt om dispensasjon i 2017, med den hensikt å fortsette å bruke eget private anlegg fremfor tilkobling til fellesanlegget. Statsforvalteren konkluderte i vedtaket av 7. mai 2025 med at manglende tilkobling til etablert felles kloakkanlegg i henhold til reguleringsplan er et forhold «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven», jf. pbl. § 32-3. Det foreligger derfor et gyldig pålegg om tilkobling til fellesanlegget, og vi viser til vedtaket i sin helhet med gjengivelse av saksgangen.

Statsforvalteren mener i utgangspunktet at du burde ha ordnet det privatrettslige i saken på et langt tidligere tidspunkt, da saken har pågått over flere år, og med den klare forutsetning at eiendommen måtte kobles til felles godkjent kloakkanlegg så snart et slikt anlegg var etablert.

Statsforvalteren har i vurderingen av anmodning sett hen til lovens forarbeider, der hensikten med bygningsmyndighetenes adgang til å ilegge tvangsmulkt «er å få brakt det ulovlige forholdet til en avslutning ved at forholdet rettes i henhold til pålegget.»¹

Videre følger det av lovens forarbeider at:

Det er en forutsetning for tvangsmulkt at pålegget lar seg gjennomføre. Hvis det foreligger hindringer for gjennomføring som ikke skyldes den ansvarlige, kan tvangsmulkt ikke kreves inn.²

Det er Statsforvalterens forståelse at du nå ønsker å avslutte saken ved å rette det ulovlige forholdet, og at det i den forbindelse er ansett som nødvendig med krav om sak til Agder Jordskifterett for å sikre privatrettslige rettigheter for tilkobling til fellesanlegget. Du oppgir å ha vært i kontakt med eier av anlegget uten at dere er kommet til enighet, og du mener på denne bakgrunn at det ikke er mulig å

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 353.

² Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 355.



gjennomføre pålegget fra kommunen. Statsforvalteren har merket seg argumentasjonen, men legger til grunn at du må sannsynliggjøre at det ikke er rettslig eller faktisk mulig å etterkomme pålegget. Det innebærer etter vårt syn at de skritt som er nødvendig for å oppfylle pålegget er tatt.³

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.

Vi bemerker at kommunen etter pbl. § 32-5 siste avsnitt kan nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt når det ulovlige forholdet er rettet. Etter lovforarbeidene gir bestemmelsen kommunen en skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle en allerede påløpt tvangsmulkt.⁴

Dersom du mener det foreligger feil med Statsforvalterens vedtak av 7. mai 2025 som medfører ugyldighet, gjør vi oppmerksom på at det kan sendes inn en anmodning om omgjøring av vårt vedtak, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35 første avsnitt bokstav c).

Det er ikke klagerett på beslutningen om ikke å utsette fristen for retting, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Malin Lorentzen-Lund (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Gro Stensæter
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SYD Advokater
LINDESNES
KOMMUNE

Advokat Jon Martin Jakobsen

Nordre
Heddeland 26

4534 MARNARDAL

³ Rt. 1983 s. 1563.

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 355.