



ADVOKATFIRMAET JAKOBSEN AS

Veverigata 1
4514 MANDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gro Stensæter, 38 17 62 58

Statsforvalterens behandling av anmodning om omgjøring, vedtak om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt, gnr. 346 bnr. 41, Roneheia 29

Statsforvalteren viser til ditt brev av 25. juni 2025, hvor Statsforvalteren anmodes om å omgjøre eget vedtak av 7. mai 2025, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35. Du representerer Jan Harald Lohne, som pålegget om retting og illeggelse av tvangsmulkt er rettet mot.

Statsforvalteren har besluttet ikke å omgjøre vedtaket av 7. mai 2025.

Sakens bakgrunn

Statsforvalteren behandlet 7. mai 2025 klage fra deg på vegne av Jan Harald Lohne. Statsforvalteren opprettholdt kommunens vedtak av 31. mai 2024 om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt. Du har i brev som vist til over bedt Statsforvalteren vurdere omgjøring av vedtaket av 7. mai 2025.

Statsforvalteren behandlet 17. juni 2025 en anmodning fra Lohne om å utsette fristen for retting. Vi ga ikke utsatt frist, og vi viser til brevet i sin helhet.

Du gjør i anmodningen om omgjøring prinsipalt gjeldende at Statsforvalterens vedtak er ugyldig, da det foreligger saksbehandlingsfeil ved at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, og at klageinstansen ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt, jf. fvl. §§ 17 og 33. Subsidiært anfører du at vedtaket om tvangsmulkt suspenderes for den tid kommunen og Statsforvalteren har brukt på å behandle saken, og videre suspenderes frem til det foreligger nødvendige privatrettslige og offentlige tillatelser. Du viser til at det ikke er ledig kapasitet/flere tilkoblingspunkter, slik at det ikke er etablert et anlegg i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Videre er du ikke enig i at kommunen har veiledet om hvordan krav kan fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-3. Du mener det foreligger en rekke forhold utenfor klientens kontroll, og at det er urimelig at Lohne skal betale for dette. Du mener også at Statsforvalterens saksbehandlingstid har skapt utfordringer for Lohne. Videre at Lohne allerede har et «fullstendig lovlig renseanlegg med bedre rensekvalitet enn det anlegget han skal koble seg på.». Avslutningsvis anfører du at hverken kommunen eller Statsforvalteren i tilstrekkelig grad har vurdert forholdsmessigheten, og hvilke praktiske konsekvenser Lohne sin manglende tilkobling får. Vi viser til anmodningen om omgjøring i sin helhet.



Statsforvalteren har sendt anmodningen om omgjøring til kommunen for uttalelse. Vi ba også kommunen om svar på enkelte spørsmål, blant annet påstander om at det ikke er ledig kapasitet/flere tilkoblingspunkter. Vi mottok tilsvaret fra kommunen 15. august 2025. Vi viser til kommunens tilsvaret i sin helhet.

Vi forutsetter at sakens bakgrunn er godt kjent, og det gis derfor ikke ytterligere referat. Vi viser til vårt vedtak av 7. mai 2025, og sakens øvrige dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalterens kompetanse til å omgjøre eget vedtak følger av fvl. § 35 første avsnitt.

Da du mener det er en rekke feil ved Statsforvalterens vedtak, legger vi til grunn at det er fvl. § 35 første avsnitt bokstav c) om at vedtaket er ugyldig som anføres som grunnlag for omgjøring. Vi tar i det følgende stilling til om vårt vedtak lider av feil som fører til ugyldighet.

Statsforvalteren vurderer først anførselene om at det ikke er ledig kapasitet/flere tilkoblingspunkter, slik at det ikke er etablert et anlegg i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Kommunen har i sitt tilsvaret gitt følgende redegjørelse for hvilken dokumentasjon som er gjennomgått i forbindelse med undersøkelsen av anleggets kapasitet:

Vedlagt følger kommunens utslippstillatelse av 04.02.2014 vedr. omsøkte felles avløps- og renseanlegg for planlagte hytter i hht. godkjente reguleringsplan, med bakenforliggende søknadsdokumenter. Det fremkommer av vedtakets saksfremstilling at utslippstillatelsen gjelder omsøkt anlegg til 35 boenheter i hht. reguleringsplanen, begrenset oppad til ca. 150 personer.

Vedlagt følger ferdigattest for utslipps-/renseanlegg på gnr/bnr 46/3 Kåffjord Feriesenter 28.05.2019 etter anmodning mottatt 27.05.2019. I søknaden om ferdigattest fremkommer det at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer ift. tillatelsen. Vedlagt også dokumenter deretter, til/fra Ipec Miljø AS vedr. kontroll 21.10.2019, 12.11.2019, 22.11.2019 og 26.11.2019.

Jeg kan ikke finne informasjon i kommunens arkiv som skulle tilsi at kapasiteten til det omsøkte anlegget kan være "sprengt"; tvert om. Til nå fremstår påstandene som udokumenterte. Det fremkommer av kartet at flere av de 35 hyttene ennå ikke er bygd, og antallet 35 er inkludert også den regulerte - aktuelle - hytta på bnr. 41 som Lohne eier:





Kommunen har også kommentert følgende i sitt tilsvaer:

Vedr. Lohnes tidligere anførsler i saken mht. angivelig ikke å få lov til å koble seg på anlegget, så vises til følgende dokumentasjon fra vårt arkiv, som vedlegges:

Pkt. 3, 2. stjernepunkt i avtale av 10.08.2001 vedr. privatrettslige rettigheter til bl.a. felles kloakkanlegg, som etter det opplyste også skal være tinglyst.

Tvangsmulkten oppfattes å være forholdsmessig, og i tråd med politisk vedtatt tilsynsstrategi, hvorav fremgår at størrelse på dagmulkt skal ligge på 500 til 2000 kroner pr dag, avhengig av alvorlighetsgraden.

Kommunen oppfatter at saken har vært tilstrekkelig opplyst (omfattende mengde saksdokumenter gjennom flere år som saken har versert i flere instanser, både kommune, Statsforvalter, departement og Sivilombud). Kommunen oppfatter at Statsforvalterens vedtak også er basert på en korrekt rettsanvendelse.

Som gjengitt under sakens bakgrunn vurderte vi 17. juni 2025 en anmodning om usatt frist for retting frem til avgjørelse i jordskifteretten foreligger. Statsforvalteren gjorde da følgende vurdering:

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 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.¹

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.²

Statsforvalteren kan på bakgrunn av din anmodning om omgjøring ikke se at du på vegne av Lohne har sannsynliggjort at det ikke er rettslig eller faktisk mulig å etterkomme pålegget fra kommunen. Vi viser her til kommunens redegjørelse om kapasiteten på anlegget, og dokumentasjonen som ellers er fremlagt fra kommunen. Statsforvalteren vurderer det slik at dine påstander om kapasiteten på anlegget ikke er dokumentert, utover at det er en konflikt med anleggseier, og at det nå er fremsatt krav om sak til Agder Jordskifterett for å sikre privatrettslige rettigheter for tilkobling til fellesanlegget. Det er vår forståelse at Lohne nå ønsker å avslutte saken ved å rette det ulovlige forholdet. Det privatrettslige i saken burde likevel ha vært ordnet på et langt tidligere tidspunkt, da saken har pågått over flere år, og med den klare forutsetning at fritidsboligen måtte kobles til et felles godkjent kloakkanlegg i planområdet så snart et slik anlegg var etablert. At dette ikke ble gjort, mener vi Lohne selv må være risikoen for. I tråd med plan- og bygningsloven kan kommunen da ilagge tvangsmulkt for å få brakt det ulovlige forhold til en avslutning ved at forholdet rettes i henhold til pålegget.

¹ Rt. 1983 s. 1563

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



Statsforvalteren mener det ikke er tvilsomt at manglende tilkobling til etablert felles kloakkanlegg i henhold til reguleringsplan utgjør et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. §§ 32-3 og 32-5. Vi kan ikke se at det er av betydning at Lohne har et eksisterende renseanlegg, da dette anlegget ble godkjent på vilkår om påkobling til fellesanlegget. Vi viser til at det er i tråd med plan- og bygningslovenes system at fritidseiendommer har ordnede vann- og avløpsforhold, og at tilknytning så langt det er mulig, skjer tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett, jf. hensynene i pbl. §§ 27-1 og 27-2. Felles kloakkanlegg reduserer dessuten antall forurensningskilder, og er i større grad egnet til å forebygge forurensning av jordsmonnet og eventuell fare for innlekking av urent avløpsvann i bestående brønner. Vi viser her til underliggende vedtak i saken.

Vi mener at du heller ikke kan høres med at kommunen ikke har oppfylt sin veiledningsplikt etter fvl. § 11, jf. pbl. § 27-3. Vi viser til kommunens e-post av 30. mai 2025, der det ble gitt følgende veiledning:

Dersom de privatrettslige forhold med rettigheter for tilkobling til fellesanlegget, etter alle disse årene ikke er i orden, så er det tiltakshaver som bærer ansvaret/risikoen for det, jfr. offentligrettslig vilkår som har foreligget helt fra forut for bygging.

*I hht pbl. § 27-3 kan plan- og bygningsmyndigheten som du selv skriver noe om, i visse tilfeller tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg selv om eieren av anlegget motsetter seg denne tilknytningen. Et slikt vedtak vil være et enkeltvedtak, og alle tilhørende krav i forvaltningsloven må følges. Dersom kommunen fatter vedtak etter § 27-3 uten aksept fra anleggseier, blir eieren i realiteten utsatt for et ekspropriasjonsinngrep. Vurderingen må derfor foretas i tråd med prinsippene i oreigningslova § 2. Det må foretas en avveining av de involvertes interesser, og en tillatelse vil bare kunne gis av kommunen hvis fordelene ved tilknytning **utvilsomt** kan konstateres å være større enn ulempene for anleggets eier.*

Dersom din klient ikke har sikret seg nødvendige privatrettslige rettigheter, og ønsker å søke godkjent tilkobling til fellesanlegget mot anleggseiers aksept, så må det fremsettes grunngitt og komplett søknad ihht. de krav som er oppstilt i pbl. kap. 20, jfr. SAK kap. 5, inklusiv uttalelse/evt. merknad fra anleggseier mm. I en slik sak som dette må søknadsdokumentene inneholde tilstrekkelig informasjon og dokumentasjon til at kommunen kan foreta en ordentlig interesseavveining av de rettslige temaer i saken, herunder som nevnt i tråd med de ekspropriasjonsrettslige prinsipper (som jordskifteretten prinsipielt er nærmere til å vurdere enn kommunen). Kommunen kan først behandle søknaden etter å ha mottatt en komplett søknad med alle nødvendige vedlegg/dokumentasjon fra dere.

Til orientering vil ny avløpsledning fra din klients bygning og frem til fellesanlegget også være søknadspliktig.

I og med at Lohne er representert ved advokat, så forutsettes at han har mottatt veiledning om handlingsalternativer og påregnelig tidsforløp frem mot vedtak og en potensiell klagerunde til Statsforvalter, især hensyntatt den løpende dagmulkt som ikke stanser, og vil fortsette å løpe daglig under en slik prosess. Jordskifteretten vil gjennom dens saksbehandlingsregler med umiddelbar bevisførsel trolig ha bedre faktisk grunnlag for å kunne foreta den ekspropriasjonsrettslige avveiningen. Men hvilket «spor» dere velger, må dere i så fall ta stilling til. Dersom dere ønsker behandlet søknad etter pbl. § 27-3, må dere som sagt først innlevere komplett søknad.

Vedr. den mail som din klient selv har sendt til kommunen den 27. d.m., kan opplyses at vurderinger mht. eventuelle reduksjoner/tilbakebetaling av deler av tvangsmulkten vil kommunen først foreta ETTER å ha mottatt dokumentasjon på at retting er foretatt i hht. Pålegget.

Statsforvalteren understreker i likhet med kommunen at du som advokat veileder din klient om ulike handlingsalternativer, og det forutsettes også at du i større grad enn privatpersoner er kjent med regelverket.



Når det gjelder dine anførsler om at hverken kommunen eller Statsforvalteren i tilstrekkelig grad har vurdert forholdsmessigheten, og hvilke praktiske konsekvenser Lohne sin manglende tilkobling får, viser vi til kommunens tilsvarende av 15. august 2025 som gjengitt over. Kommunen har også tidligere redegjort for hvilke praktiske konsekvenser overtredelsen av pbl. får, som gjengitt i vårt vedtak:

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.

Statsforvalteren vurderte i vedtaket av 7. mai 2025 at mulktens størrelse i den aktuelle saken ikke er urimelig sett i sammenheng med tiltakets art, og hensynet til å sikre en effektiv ulovlighetsoppfølging. Videre at kommunens pålegg om retting og tvangsmulkt står i et rimelig forhold til ulovligheten, jf. pbl. § 32-10. Vi så da hen til byggesaken, og at tvangsmulkten er fastsatt slik det forutsettes i pbl. § 32-5. Det ble også vektlagt at dagmulktens størrelse på kr. 1.000 er i samsvar med politisk vedtatt tilsynsstrategi av 22. mai 2024, der det fremgår at størrelse på dagmulkt skal ligge på 500 til 2000 kr. pr dag, avhengig av alvorlighetsgraden. Statsforvalteren vurderer det slik at kommunen har lagt seg på et mellomnivå, og at det i denne konkrete saken er ansatt som nødvendig med en dagmulkt på kr. 1.000 som oppfordring til gjennomføring av pålegget, jf. sakens lange forhistorie.

Videre kommenterte vi vår saksbehandlingstid i brevet med foreløpig svar av 30. juni 2025. Som tidligere nevnt kan kommunen i medhold av pbl. § 32-5 siste avsnitt nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt når det ulovlige forholdet er rettet. Da bestemmelsen gir kommunen en skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle en allerede påløpt tvangsmulkt, går vi ikke nærmere inn i dette spørsmålet på nåværende tidspunkt.

Statsforvalteren mener samlet sett at kravet til sakens opplysning og vår utredningsplikt er oppfylt, jf. fvl. §§ 17 og 33. Vi kan ellers ikke se at det er påvist andre forhold ved vårt vedtak som tilsier ugyldighet, og viser derfor til redegjørelsen i vedtaket og sakens øvrige dokumenter.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at dine anførsler ikke medfører at vårt vedtak er ugyldig, jf. fvl. § 35 første avsnitt bokstav c.

Konklusjon

Statsforvalteren viser til vurderingen over, og finner at det ikke er fremholdt forhold i anmodningen om omgjøring som tilsier at vårt vedtak av 7. mai 2025 er ugyldig. Det er derfor ikke grunn til å omgjøre vedtaket. En beslutning om ikke å omgjøre et vedtak etter fvl. § 35 første avsnitt bokstav c) er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og beslutningen kan derfor ikke påklages.

Med hilsen

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

Gro Stensæter
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Jan Harald Lohne

LINDESNES KOMMUNE

Nordre Heddeland 26

4534

MARNARDAL