



Håvard Bekkenes Bjørnsen
Skarholmen 11
5302 STRUSSHAMN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Stadfesting - byggesak - Askøy - 10/304 - tilbygg og kjellerleilighet

Vi viser til kommunens oversending av klagesaken, mottatt her den 23.03.2020.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Askøy kommune sitt vedtak av 21.02.2020.

Sakens bakgrunn

Askøy kommune ga i vedtak av 19.07.2018 pålegg om retting av kjeller på gnr. 10 bnr. 304. Fristen ble satt til 01.09.2017. Etter forespørsel fra deg ble det gitt utsatt frist til 01.01.2018.

Tiltaket ble ikke rettet eller omsøkt innen fristen. Du ble i brev av 17.10.2018 derfor orientert om påløpt tvangsmulkt, som på det tidspunktet var kr. 144.500, -.

Tiltaket ble omsøkt den 14.11.2018, men søknaden var ikke komplett før 24.06.2019. Askøy kommune sendte deg derfor krav om betaling av tvangsmulkt på kroner 269.500, - den 21.08.2019 for perioden 01.01.2018 – 23.06.2019. Dette tilsvarer en dagmulkt på kr 500,- per dag.

Du har i e-post av 05.08.2019 søkt om at tvangsmulkten frafalles. Askøy kommune har i vedtak datert 21.02.2020 redusert tvangsmulkten til kr. 158.500, -. Dette er en ettergivelse av tvangsmulkt for perioden 14.11.2018 til 24.06.2019

Vedtaket ble påklaget av deg ved brev datert 09.03.2020. Klagen ble behandlet av Askøy kommune den 23.03.2020. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken ble etter dette sendt over til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Det vises for øvrig til sakens dokumenter som vi forutsetter at partene er kjent med. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 siste ledd.

Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye



omstendigheter. Ved prøving av det frie skjønn skal Fylkesmannen legge stor vekt på det kommunale selvstyret jf. fvl. § 34 andre ledd.

Det følger av pbl. § 32-1 første ledd at *«(k)ommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven»*.

Kommunen kan med hjemmel i pbl. § 32-2 kreve rettet forhold som er i strid med plan- og bygningsloven. Videre kan kommunen med hjemmel i pbl. § 32-5 benytte tvangsmulkt som et middel for å få gjennomført påleggene om retting.

Etter pbl. § 32-5 (s) siste setning kan kommunen sette ned eller frafalle pålagt tvangsmulkt *«når det ulovlige forholdet er rettet»*.

Fylkesmannens vurdering

Det følger av forarbeidene til loven, Ot.prp.nr.45 (2007-2008) på s. 344-355, at pbl. § 32-5 gir myndighetene en *«skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle en allerede påløpt tvangsmulkt, for eksempel ut fra en økonomisk betraktning hvor prosesskostnadene måles opp mot antatt gevinst»*.

En har altså ikke rettskrav på nedsettelse av tvangsmulkt, men dette er noe som kommunen kan vurdere etter sitt frie skjønn. Som nevnt ovenfor skal Fylkesmannen legge *«stor vekt»* på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet jf. fvl. § 34 andre ledd. Forutsetningen er at kommunen har forstått bestemmelsen riktig, at de har lagt vekt på rett faktum, og at det er gjort en forsvarlig vurdering.

Du har vist til at dere var fullt uvitende om at kjelleren var ulovlig innredet da dere kjøpte huset. Du peker også på at tvangsmulkten på kr. 158.500, - er en sum som vil ta knekken på en småbarnsfamilie sin økonomi.

Hvorvidt du var uvitende om at kjelleren var lovlig da du kjøpte huset har ikke betydning i saken, all den tid ansvaret etter plan- og bygningsloven ikke er avhengig av skyld eller uaktsomhet. Eventuelle krav mot selger i denne forbindelse, må løses privatrettslig.

Fylkesmannen har forståelse for at tvangsmulkten kan få store økonomiske konsekvenser for deg. Vi er likevel av den oppfatning at du ble gitt god tid til å rette eller omsøke tiltaket (over 5 måneder). Selv om det er beklagelig at det gikk 10 måneder etter at tvangsmulkten begynte å løpe, til kommunen fulgte opp saken, er vi enig med kommunen i at det er ditt ansvar som eier og tiltakshaver å etterkomme de pålegg som er gitt. Det er ingen tvil om at du har kjent til vedtaket og fristen for retting. I gjeldende sak har kommunen likevel valgt å sette ned tvangsmulkten med kr. 111.000, -. Dette må regnes som en betydelig nedsettelse. Kommunen har i denne anledning valgt å se bort ifra at søknaden ikke var komplett før 24.06.2019.

Når det gjelder det faktum at pålegget er rettet mot deg, viser vi til at du står som både eier og tiltakshaver. Det fremgår av pbl. § 32-3 at pålegg kan gis til *«den ansvarlige»*. Det følger av forarbeidene, ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 353, at det med *«den ansvarlige»* menes *«personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker.»*

Vi er etter dette av den oppfatning at kommunen hadde hjemmel til å rette pålegget mot deg. Dersom huset er ervervet i felleskap med en annen, er dere begge solidarisk ansvarlig overfor



kommunen. Kommunen står likevel fritt til kun å rette kravet mot en av dere. Det er opp til deg å eventuelt kreve tilbakebetaling/regress fra den andre eieren. Dette må i så fall løses privatrettslig.

Fylkesmannen mener at Askøy kommune har gjort en faglig og forsvarlig vurdering ut ifra den skjønnsmessige adgangen de har etter pbl. § 32-5. Vi mener videre at tvangsmulkten er forholdsmessig. Fylkesmannen finner derfor ikke grunnlag for å sette til side Askøy kommunes vedtak av 21.02.2020.

Fylkesmannen har lagt «*stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret*» jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klagen blir ikke tatt til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Askøy kommune Klampavikvegen 1 5300 KLEPPESTØ