

VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Postboks 513
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01278-13

Saksbehandler
Tom André Thoresen
+47 48296169

Dato
22.12.2020

23/6/0/0 Innlandsvegen 485 - forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 6 / 0 / 0
Annen interessent:	VESTLANDSHUS AS
Hjemmelshaver:	Helge Simonsen
Hjemmelshaver:	Signar Johan Bakkeli
Hjemmelshaver:	Helen Bakkeli
Hjemmelshaver:	Eli-Synnøve Hjort Bjarnar
Tiltakshaver:	VESTLANDSHUS TROMSØ AS

Tromsø kommune v/enhet for byggesak viser til tidligere korrespondanse vedrørende oppføring av tremannsbolig på eiendommen 23/6, senest kommunens forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt datert 28. april 2020.

Som tilsvaret til kommunens forhåndsvarsel mottok kommunen 23. mai 2020 søknad om endring av tillatelse fra Vestlandshus Tromsø AS. Søknaden var imidlertid mangelfull, og det ble gitt tilbakemelding fra kommunen i brev datert 10. juni 2020 at det måtte fremlegges dokumentasjon på at det omsøkte avløpsanlegget hadde fått utslippstillatelse fra Tromsø kommune v/Seksjon for vann og avløp.

På bakgrunn av manglende tilbakemeldinger fra Vestlandshus Tromsø AS så anser byggesaksenheten det nødvendig å sende nytt forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt. Vi vil imidlertid innledningsvis bemerke at Vestlandshus Norge AS har kontaktet kommunen med sikte på å bidra til en mulig løsning på saken. Vestlandshus Norge AS er imidlertid ikke tiltakshaver i saken og kommunen finner det derfor hensiktsmessig å rette et pålegg mot Vestlandshus Tromsø AS for å sikre fremgang i saken. Dette forhåndsvarselet sendes for ordens skyld i kopi til Vestlandshus Norge AS, samt til hjemmelshaverne.

Ansvarlig for å etterkomme et påleggsvedtak vil være Vestlandshus Tromsø AS som tiltakshaver.

Forhåndsvarsel

Det varsles med dette at Tromsø kommune v/enhet for byggesak i medhold av plan- og bygningsloven § 32-3 vurderer å ilegge Vestlandshus Tromsø AS et pålegg om at det må fremmes en søknad som inneholder de nødvendige opplysninger for at byggesaksenheten skal kunne behandle søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd andre punktum. Dette innebærer at eventuelle endringer som er gjort på tiltaket må omsøkes, samt at nødvendige endringer som må gjøres for å oppfylle tekniske krav for tiltaket må utføres.

Når det gjelder hvilke opplysninger som vil være nødvendige så vises det til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd hvor det listes opp opplysninger som er relevante ved en søknad. Det vises særlig til SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav o) og q), hvor det fremgår at søknaden må inneholde

opplysninger om forholdet til andre myndigheter, jf. bokstav o), og erklæringer om ansvarsrett, jf. bokstav q).

Når det gjelder forholdet til andre myndigheter så presiseres det at det må foreligge en utslippstillatelse fra Tromsø kommune v/Seksjon for vann og avløp før byggesaksenheten kan behandle en søknad etter plan- og byggesaksloven.

Frist for å fremme komplett søknad i henhold til det ovennevnte vurderes satt til **1. mars 2021**. Ved vurdering av fristen er det tatt høyde for at søknad om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften § 12-5 skal avgjøres av kommunen innen seks uker. Byggesaksenheten har ikke opplysninger om at det på nåværende tidspunkt ligger en søknad til behandling hos Seksjon for vann og avløp. Det er derfor tatt hensyn til behandlingstid for søknad om utslippstillatelse.

Forhåndsvarsel datert 2. november 2018 fra Tromsø kommune v/Seksjon for vann og avløp, hvor det gis veiledning om hva som må gjøres for å få lovlig utslipp, følger for ordens skyld vedlagt dette forhåndsvarselet.

Byggesaksenheten vurderer også å vedta tvangsmulkt dersom pålegget ikke oppfylles innen fastsatt frist. Tvangsmulkten vurderes satt til 100 000 kroner som en engangsmulkt, samt løpende døgnmulkt med 5 000 kroner inntil pålegget er gjennomført.

Bakgrunn for varselet

Sakens parter forutsettes å være kjent med sakshistorikken, og det gis derfor kun en kort gjengivelse av saksens faktum.

Det ble i søknad datert 8. oktober 2014 søkt om tillatelse i ett trinn for oppføring av bolig med tre boenheter på eiendommen 23/6. Vestlandshus Tromsø AS ble i søknaden opplyst å være både tiltakshaver og ansvarlig søker, samt ansvarlig utførende for hele tiltaket og ansvarlig prosjekterende for deler av tiltaket. Søknaden ble godkjent i vedtak datert 17. oktober 2014.

Tiltaket ble gitt midlertidig brukstillatelse i vedtak datert 9. november 2015. Av vedtaket fremgikk det at gjenstående arbeider skulle utføres innen 30. november 2015, og at denne fristen ble satt ut fra søkers forslag. Det ble søkt om ferdigattest i søknad datert 6. juni 2017, men det ble ikke gitt ferdigattest for tiltaket.

I vedtak datert 12. januar 2018 ble Vestlandshus Tromsø AS fratatt sin ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for alle fagområder. Vedtaket ble påklaget, og Fylkesmannen har i vedtak datert 13. mai 2019 stadfestet kommunens vedtak hva gjelder tilbaketrekking av ansvarsretten som ansvarlig søker og utførende. Den delen av vedtaket som gjelder tilbaketrekking av ansvarsretten som ansvarlig prosjekterende ble imidlertid opphevet av Fylkesmannen.

Status er dermed at tiltaket som ble omsøkt i søknaden datert 8. oktober 2014 på nåværende tidspunkt ikke har verken ansvarlig søker eller utførende.

Rettslig grunnlag

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-3 at søknad, prosjektering og utføring av tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger §§ 20-4 til 20-8. Kommunen anser det som klart at ingen av alternativene i unntaksbestemmelsene kommer til anvendelse på tiltaket, og det er derfor hovedregelen i plan- og bygningsloven § 20-3 hvor det stilles krav om foretak med ansvarsrett som er gjeldende.

Tiltakshavers ansvar i byggesaker følger av plan- og bygningsloven § 23-2, og fra SAK10 § 12-1. Av plan- og bygningsloven § 23-2 fremgår det at skifte av tiltakshaver under gjennomføringen straks skal meldes til kommunen av både opprinnelig og ny tiltakshaver. Ettersom kommunen ikke har mottatt melding om skifte av tiltakshaver legges det derfor til grunn at Vestlandshus Tromsø AS fremdeles er tiltakshaver.

Av SAK10 § 12-1 første ledd fremgår følgende:

«Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver.»

Det er altså tiltakshaver som har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør.

Kommunens plikt til å følge opp ulovligheter følger av plan- og bygningsloven § 32-1. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommune avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak.»

Kommunen kan videre i medhold av plan- og bygningsloven § 32-5 vedta tvangsmulkt dersom et pålegg om retting ikke oppfylles innen en særskilt angitt frist.

Kommunens vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd at kommunen kan avstå fra å forfølge en ulovlighet dersom den er av mindre betydning. Kommunen anser imidlertid ikke denne bestemmelsen som aktuell i dette tilfellet, ettersom det er snakk om oppføring av en bolig med tre boenheter. Det anses å være av vesentlig betydning at både søknad og utførelse av tiltaket forestås av foretak med ansvarsrett etter plan- og bygningsloven kapittel 23.

Etter kommunen vurdering vil ikke et pålegg om å rette det ulovlige forholdet være uforholdsmessig. Når det gjelder tvangsmulkten så kan kommunen heller ikke se at denne vil være urimelig høy. Det vises her til at Vestlandshus Tromsø AS er et profesjonelt foretak, og at tvangsmulkten må settes på et slikt nivå at den vil fungere som et oppfyllespress overfor tiltakshaver.

Frist for uttalelse

Før kommunen fatter vedtak med pålegg og tvangsmulkt gis Vestlandshus Tromsø AS anledning til å komme med en uttalelse om saken. Fristen for å komme med uttalelse settes til **15. januar 2021**. Dersom vi ikke har mottatt noen tilbakemelding innen denne fristen vil saken bli vurdert ut fra de opplysninger som foreligger i saken.

Øvrige opplysninger

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. plan- og bygningsloven § 32-6.

Med hilsen

Tom André Thoresen
fagansvarlig, ulovlighetsoppfølging
Seksjon for Byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Forhåndsvarsel pålegg VA

Kopi til:
Helge Simonsen
VESTLANDSHUS AS
Signar Johan Bakkeli

Helen Bakkeli
Eli-Synnøve Hjort Bjarnar