

VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Postboks 513
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01278-15

Saksbehandler
Tom André Thoresen
+47 48296169

Dato
27.01.2021

23/6/0/0 Innlandsvegen 485 - vedtak med pålegg om retting 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

Kommunen viser til forhåndsvarsel datert 22. desember 2020.

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 32-3 pålegges Vestlandshus Tromsø AS som tiltakshaver å påse at det fremmes en søknad om oppføring av bolig på eiendommen 23/6, Innlandsvegen 485. Søknaden må inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne realitetsbehandle søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd andre punktum og byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4.
2. Frist for gjennomføring av pålegget settes til **15. mars 2021**.
3. Dersom fristen ikke overholdes påløper tvangsmulkt. Tvangsmulkten settes til **100 000 kroner** som en engangsmulkt, og deretter løpende døgnmulkt med **5 000 kroner** inntil pålegget er gjennomført.

Vedtaketts nærmere begrunnelse er gitt i saksutredningen nedenfor.

Den ansvarlige, Vestlandshus Tromsø AS, må selv gi melding til kommunen når pålegget er gjennomført.

Tvangsmulkt ilegges uten ytterligere varsel dersom fristen ikke overholdes. Døgnmulkt beregnes for alle ukedager. Faktura sendes etterskuddsvis annenhver uke.

Forelegg

Med henvisning til plan- og bygningsloven § 32-2 andre ledd gjøres særlig oppmerksom på at 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.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Pål Lyngstad
Enhetsleder
Seksjon for Byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

23/6/0/0 Innlandsvegen 485 - forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:
Helge Simonsen
VESTLANDSHUS AS
Signar Johan Bakkeli
Helen Bakkeli
Eli-Synnøve Hjort Bjarnar

SAKSUTREDNING

Innledning

Sakens parter forutsettes å være kjent med sakshistorikken, og det gis derfor kun en kort gjengivelse av sakens 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 ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende ble imidlertid opphevet av Fylkesmannen.

Status på saken 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 av §§ 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.

Tiltakshaver sitt ansvar i byggesaker følger av plan- og bygningsloven § 23-2 og byggesaksforskriften (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 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 kommunen 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.

Begrunnelse for vedtak

Som vist til ovenfor så er det tiltakshavers ansvar å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene, jf. SAK10 § 12-1. Det fremgår av veiledningen til bestemmelsen at

tiltakshaver har plikt til å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak der loven krever ansvarsrett for tiltak i medhold av plan- og bygningsloven § 20-3.

I dette tilfelle ble altså Vestlandshus Tromsø AS fratatt sine ansvarsretter i vedtak datert 12. januar 2018, og har etter tre år fremdeles ikke oppfylt sin plikt som tiltakshaver ved å fremskaffe ansvarlig foretak på de aktuelle ansvarsområdene. Videre har det i kommunens tilsyn også tidligere blitt avdekket at det er gjort søknadspliktige tiltak, utover det som er omsøkt, i forbindelse med oppføringen av boligen, samt at det ble avdekket tekniske krav som ikke er oppfylt ved boligen. Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende dette.

Etter en vurdering av ovennevnte forhold så finner kommunen at Vestlandshus Tromsø AS ikke har oppfylt sine plikter som tiltakshaver, og det er derfor grunnlag for å ilegge pålegg om å fremskaffe de manglende ansvarsrettene til tiltaket. Videre er det også nødvendig at det fremmes ny og komplett søknad som dekker de endringer som er gjort på tiltaket i forhold til hva som har blitt godkjent av kommunen. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det må foreligge utslippstillatelse fra Tromsø kommune v/ Seksjon for vann og avløp for at søknaden skal anses å være komplett.

Forholdsmessighetsvurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 32-10 at sanksjoner skal stå i et rimelig forhold til ulovligheten. Bestemmelsen kommer i hovedsak til anvendelse der et ulovlig forhold kan rammes av flere ulike sanksjoner, men det må uansett gjøres en vurdering av om den enkelte sanksjon kan anses som uforholdsmessig.

I dette vedtaket pålegges tiltakshaver kun å oppfylle sine plikter i henhold til SAK10 § 12-1, samt at det må søkes om de søknadspliktige endringer på tiltaket som ikke er omsøkt. Kommunen kan ikke se at et krav om å få gjenopprettet lovlig tilstand vil være å anse som uforholdsmessig. Vi vil også bemerke at en alternativ reaksjonsform vil være å trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen, men at dette foreløpig anses som unødvendig og et for inngripende tiltak.

Når det gjelder størrelsen på den vedtatte tvangsmulkten så anser kommunen den ikke for å være urimelig høy ut fra at vedtaket rettes mot et profesjonelt foretak. Beløpet kan ikke settes for lavt ettersom tvangsmulkt har til hensikt å være et oppfyllelsespress mot tiltakshaver.

Ved fastsettelse av fristen for å oppfylle pålegget er det tatt hensyn til forventet saksbehandlingstid på søknad om utslippstillatelse. Vår vurdering er at den fastsatte fristen er rimelig.

Konklusjon

På bakgrunn av de ovennevnte vurderinger finner kommunen at det i denne saken er grunnlag for å ilegge pålegg om at det må fremmes en komplett søknad for de endringer som er gjort på tiltaket, herunder må det fremlegges ansvarserklæringer for de fagområder som ikke er ansvarsbelagt i dag, og det må dokumenteres at det foreligger utslippstillatelse. Pålegget må oppfylles innen 15. mars 2021. Dersom pålegget ikke er oppfylt innen fristen ilegges tvangsmulkt med engangsmulkt på 100 000 kroner og løpende døgnmulkt på 5 000 kroner.