

VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Postboks 513
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01278-8

Saksbehandler
Tom André Thoresen
+47 48296169

Dato
28.04.2020

Innlandsvegen 485, 23/6 - forhåndsvarsel om pålegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 23 / 6 / 0 / 0

Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende oppføring av tremannsbolig på eiendommen 23/6, Innlandsvegen 485, senest vårt brev datert 3. mars 2020.

Forhåndsvarsel

Det varsles med dette at kommunen i medhold av plan- og bygningsloven § 32-3 vurderer å ilegge Vestlandshus Tromsø AS, som tiltakshaver, pålegg om å fremskaffe ansvarlig søker og ansvarlig utførende for oppføring av bolig med tre boenheter på eiendommen 23/6, Innlandsvegen 485.

Det vurderes i tillegg å ilegges pålegg om at de søknadspliktige endringer som allerede er gjort på tiltaket omsøkes eller tilbakeføres, samt at nødvendige endringer som må gjøres for å oppfylle tekniske krav for tiltaket blir utført.

Frist for å fremskaffe ansvarlig søker og ansvarlig utførende vurderes satt til 31. mai 2020.

Det vurderes også å vedta tvangsmulkt dersom pålegget ikke oppfylles innen fastsatt frist. Tvangsmulkten vurderes satt til 100 000 kroner som en engangsmulkt, samt som 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 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 er 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 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.

Tiltakshavers ansvar i byggesaker følger av plan- og bygningsloven § 23-2, og fra byggesaksforskriften (SAK10) § 12-1. Av plan- og bygningsloven § 23-2 fremgår det at skifte av tiltakshaver under gjennomføringen straks skal meldes fra 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 kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak.»

Kommunen kan videre i medhold av plan- og bygningsloven § 32-5 vedtak 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 kapittel 23.

Etter kommunens vurdering vil ikke et pålegg om å rette det ulovlige forhold være uforholdsmessig. Når det gjelder tvangsmulkten så mener kommunen heller ikke at den er satt urimelig høyt. 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 oppfylleelsespress overfor tiltakshaver.

Frist for uttalelse

Før kommunen vedtar pålegg om retting og tvangsmulkt gis Vestlandshus Tromsø AS en anledning til å komme med en uttalelse om saken. Fristen for å komme med uttalelse settes til **20 mai 2020**. 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
Fungerende fagansvarlig, ulovlighetsoppfølging
Seksjon for Byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kopi til:
Helge Simonsen
Signar Johan Bakkeli
Helen Bakkeli
Eli-Synnøve Hjort Bjarnar
Camilla Slaatraaten