



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Gøril og Kjell Gisetstad  
Mellomriksvegen 855  
7520 HEGRA

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** INGENG 2012/8919  
**Eiendom:** 232/6/0/0

**Dato:** 02.12.2016  
**Saksnr:** 1004/16

## Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - 1719/232/6 - Tinbuen - Gøril og Kjell Gisetstad

Tiltakets adresse : Gnr. 232 bnr. 6 i Levanger kommune  
Tiltakets art : Ulovlig oppført trapp i friområde og 100-metersbelte langs sjø  
Eier : Gøril og Kjell Gisetstad

### Sakshistorikk:

Gjennom oppstart av ulovlighetsoppfølging i Levanger kommune i slutten av 2012/starten av 2013, ble kommunen oppmerksom på at det var oppført en trapp ned til friområde på ovennevnte eiendom. På bakgrunn av dette krevde Innherred samkommune at eier av eiendommen sendte inn søknad om tiltaket, slik at trappen eventuelt kunne etterhåndsgodkjennes. Etter noe e-post-korrespondanse med tiltakshaver mottok kommunen søknad om tillatelse til tiltak den 02.04.2013. Søknaden ble deretter sendt på høring til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune, ettersom tiltaket var oppført i friområde og innenfor 100-meters-beltet langs sjø.

Den 23.09.2016 fattet Innherred samkommune vedtak i saken. Søknaden ble godkjent, under forutsetning av at trappen ble gjort tilgjengelig for allmennheten, og at sidetrappen/sideadgangen over/fra eiendommene 232/6 og 232/127 ble fjernet. Tiltakshaver påklaget ikke dette vedtaket.

Innherred samkommune sendte forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt den 17.11.2016. Frist for oppfyllelse av vedtak datert 23.09.2016 ble satt til 08.12.2016.

Den 27.11.2016 mottok Innherred samkommune merknader til dette forhåndsvarselet, hvor tiltakshaver blant annet anførte at saken var foreldet.

### Kommunens plikt til å forfølge ulovligheter:

Av plan- og bygningsloven (heretter forkortet pbl.) § 32-1, første ledd heter det: «*Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*»

Kommunen har etter dette hjemmel til å forfølge alle ulovlige tiltak som kommunen blir kjent med gjennom tips fra publikum eller eget tilsyn. Denne regelen er ikke begrenset av foreldingsregler, og kommunen har derfor ingen tidsfrist for behandlingen av slike ulovligheter. Det finnes ingen regel i plan- og bygningsloven som sier noe om kommunens passivitet, eller at ulovlige forhold «foreldes».

Det er sterkt beklagelig at kommunen har brukt så lang tid på behandlingen av denne saken. Likevel finner kommunen at den lange saksbehandlingstiden ikke medfører at saken nå er foreldet. Kommunen kan i denne sammenheng blant annet vise til TTRON-2002-10946-A og Rt. 2002 s. 209.

**Tiltakshavers merknader til forhåndsvarselet:**

Tiltakshaver anførte i sin merknad til forhåndsvarselet at han ikke eier tiltaket. Til dette vil kommunen bemerke følgende:

At en ny eier har overtatt en eiendom uten å vite at tiltak på eiendommen er ulovlig oppført, er ikke avgjørende. En kjøper i god tro kan pålegges retting av ulovlige arbeider som er utført før ervervet, jf. Rundskriv H-3/01 av 02.02.2001 fra Kommunal- og Regionaldepartementet, s. 8. Tiltakshavers anførsel kan derfor ikke føre frem.

I merknadens punkt 3 og 4 har tiltakshaver anført at tiltaket ikke er søknadspliktig, og at tiltaket er i tråd med reguleringsformålet. Disse sidene av saken ble behandlet nærmere i vedtak av 23.09.2016, som tiltakshaver hadde 3 ukers klagefrist på.

På bakgrunn av det ovennevnte fattes herved vedtak om følgende:

**Pålegg om retting:**

Med hjemmel i pbl. § 32-3 pålegges eier av 232/6 i Levanger kommune å rive oppførte sidetrapp.

Frist for å oppfylle pålegget settes til **01.05.2017**.

Ovennevnte frist anses tilstrekkelig til at vedtatte pålegg kan etterkommes uten at det påløper tvangsmulkt, jf. Ot.prp. nr. 39 (1994-1995) s. 181.

Vi gjør oppmerksom på pbl. § 32-3, fjerde ledd, som fastsetter at endelig pålegg kan tinglyses som heftelse på den aktuelle eiendommen.

**Tvangsmulkt:**

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det tvangsmulkt i form av et engangsbeløp på **kr. 700,-**, dersom pålegget ikke er oppfylt innen **01.05.2017**. **Engangsbeløpet påløper den 02.05.2017**.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes det en løpende tvangsmulkt på **kr. 200,- pr. dag** fra og med **03.05.2017** inntil tiltaket er rettet i samsvar med vedtatte pålegg.

Fastsettelsen av tvangsmulkt anses som nødvendig for å sikre at vedtatte pålegg gjennomføres. Størrelsen på tvangsmulkten er fastsatt etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Tvangsmulkten forfaller når fristen for å oppfylle pålegget er ute og pålegget ikke er oppfylt. Forfalt tvangsmulkt vil bli krevd inn uten videre varsel. Tvangsmulkten kan innkreves etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2, litra d, som særlig tvangsgrunnlag, uten at det er nødvendig med dom for kravet.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver selv har ansvar for straks å gi kommunen melding når pålegget er oppfylt. Kommunen vil gjennomføre kontroll straks slik melding er mottatt.

**Klage:**

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt er å anse som et enkeltvedtak i henhold til fvl. § 27 b. Vedtaket kan således påklages i samsvar med fvl. § 28. Frist for å klage er tre uker etter mottak av dette vedtaket.

Vi gjør oppmerksom på at klage ikke er til hinder for at pålegget tvangsfullbyrdes. Tvangsmulkt vil derfor begynne å løpe når fristen er ute, uavhengig av eventuell klage. Klageretten må være anvendt for at det skal kunne reises søksmål, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Ingunn Engen  
*Jurist*