



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

GRANDE ENTREPRENØR AS

Neptunvegen 1

7652 VERDAL

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert byggesak*

*Vår ref: TONTYH 2016/1689*  
*Eiendom: 274/23/0/0*

*Dato: 11.12.2017*  
*Saksnr: 1023/17*

## **Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest - 1719/274/23 Helge Ingstads veg 13 og 15 - Grande Entreprenør AS**

Saken gjelder ileggelse av overtredelsesgebyr etter pbl. § 32-8 og SAK 10 kapittel 16, som følge av bruk av boenheter uten at nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven forelå.

**Eiendom:** 1719/274/23  
**Tiltakets adresse:** Helge Ingstads veg 13 og 15  
**Tiltakets art:** Bruk uten midlertidig brukstillatelse/ferdigattest  
**Ansvarlig søker:** Grande Entreprenør AS

\*\*\*\*\*

### **Saken gjelder:**

Den 16.11.2017 ga bygningsmyndigheten forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr grunnet bruk av 24 boenheter uten at nødvendig ferdigattest/midlertidig brukstillatelse forelå.

I forhåndsvarselet ble det opplyst om at det ville kunne bli fattet vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde De rett til å uttale Dem, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-8 tredje ledd.

Bygningsmyndigheten kan ikke se å ha mottatt noen uttalelse innen fristen som er oppgitt i forhåndsvarselet. Brev av 16.11.2017 er heller ikke kommet i retur fra posten. Det legges derfor til grunn at brevet er kommet fram.

På bakgrunn av dette fattes det vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr.

### **Ileggelse av overtredelsesgebyr:**

**Med hjemmel i pbl. § 32-8 første ledd bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-1 første ledd bokstav b nr. 1, ilegges Grande Entreprenør AS som ansvarlig søker, et overtredelsesgebyr på kr. 7500,- for uaktsom overtredelse av pbl. § 21-10.**

**Overtredelsesgebyret er et engangsbeløp. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra brevets dato, jf. pbl. § 32-8 fjerde ledd.**

### **Begrunnelse for ileggelse av overtredelsesgebyr:**

Bygningsmyndigheten ble den 25.10.2017 oppmerksom på at det over en periode hadde vært benyttet boenheter uten midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen 274/23.

Bygningsmyndigheten tok så kontakt med ansvarlig søker, der det ble bedt om at det ble innsendt søknad om ferdigattest.

Utgangspunktet etter pbl. er at et tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. § 21-10. Det ligger i denne bestemmelsen at det er tiltakshaver eller ansvarlig søker som må ta initiativ til ferdigattest, og at kommunen ikke plikter å utstede denne av eget tiltak. Utstedelse av ferdigattest er et lovbundet vedtak, hvilket vil si at kommunen plikter å utstede ferdigattest når det er søkt om dette, og tilstrekkelig dokumentasjon er fremlagt, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 106.

Det kan også gis midlertidig brukstillatelse dersom det gjenstår enkelte ting, men at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk, jf. § 21-10 tredje ledd.

Bruk av bygninger uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er et brudd på pbl. § 21-10. Dette er presisert nærmere i byggesaksforskriften § 8-1, der det i veiledningen til bestemmelsen går frem at tiltak ikke kan tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse. Det er heller ikke anledning til å la andre ta tiltaket i bruk.

Den 06.03.2017, ble det søkt om midlertidig brukstillatelse frem til 01.07.2017. Det ble så innvilget midlertidig brukstillatelse frem til 01.07.2017. Ferdigattest ble gitt den 01.11.2017. Fra 01.07.2017 til 31.10.2017, i et tidsrom på fire måneder, er tiltaket tatt i bruk uten at nødvendig tillatelse fra kommunen foreligger. Med nødvendig tillatelse menes ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse.

Forholdet er i strid med pbl. § 21-10. Etter pbl. § 32-8 første ledd bokstav b, jf. SAK10 § 16-1 første ledd bokstav b nr. 1 kan forholdet belegges med overtredelsesgebyr på inntil kr. 10 000,-.

Bygningsmyndigheten ilegger gebyr etter SAK 10 § 16-1 første ledd bokstav b nr. 1 fordi tiltaket i all hovedsak oppfylte kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det var kun søknad om ferdigattest og utstedelse av ferdigattest som manglet. I vurderingen av beløpets størrelse, har bygningsmyndigheten lagt vekt på at det ikke dreier seg om feil som innebærer ødeleggelse av uopprettelige verdier eller at feilen har medført fare, jf. § 16-2 om utmåling av overtredelsesgebyr. Det har vært vektlagt at ansvarlig søker reagerte kjapt for å få forholdet i orden, etter bygningsmyndigheten tok kontakt i oktober. Avgjørende for beløpets størrelse har også vært at ansvarlig søker er en profesjonell aktør, som «burde visst» at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest. Samtidig er det også lagt vekt på det antall boenheter, 24 stk., som ble brukt uten at det forelå nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Med bakgrunn i dette har bygningsmyndigheten kommet frem til et beløp på kr. **7500,-** i overtredelsesgebyr.

Etter pbl. § 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er «forsettlig eller uaktsom». Med dette menes at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig. Det følger av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355 at *«aktsomhetsnormen bør være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av bestemmelsene i loven eller forskriften er overtrådt. Utførelse av tiltak i strid med reglene i plan- og bygningsloven vil som oftest kunne konstateres å være uaktsom uten en vanskelig vurdering av skyldspørsmålet.»*

Bygningsmyndigheten finner at overtredelsen i dette tilfelle er uaktsom fordi ansvarlig søker er en profesjonell aktør som burde visst at et tiltak skal avsluttes med ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

**Andre opplysninger:**

Det er i utgangspunktet eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningsloven, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Det orienteres om at endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg etter pbl. § 32-8 siste ledd.

Overtredelsesgebyret må betales selv om det klages på vedtaket.

**Klageadgang:**

Vedtak om ileggelse av overtredelsesgebyr er å anse som et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven (fvl.) § 2, litra b. Vedtaket kan 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 hindrer at overtredelsesgebyret tvangsfullbyrdes.

Klageretten må være anvendt før det eventuelt reises søksmål, jf. fvl. § 27 litra b.

Med hilsen

Tone Tyholt  
*Jurist, Byggesak*

*Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen underskrift.*