



John Markus Lervik  
Kjøiveien 30  
1386 ASKER

## Delegert Vedtak

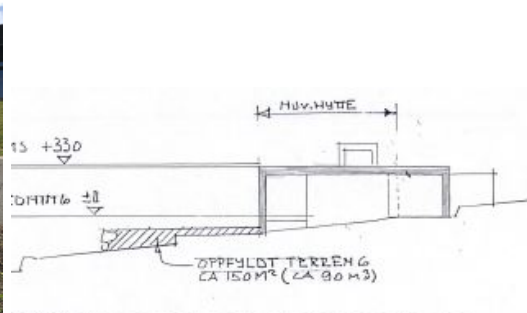
Saksnr.	Utvalg
1700/24	Planutvalget

## Vedtak - Pålegg om retting av fritidsbolig og utearealer, og tvangsmulkt - Lamøya 71 - 1030/1/40

### Vedtak om pålegg:

Larvik kommune viser til varsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt datert 2.6.21 og brev med ny frist datert 17.10.24. Da tiltakene ikke er rettet fattes følgende vedtak om pålegg etter plan- og bygningslovens (pbl) § 32 -3:

1. Fritidsboligen må rettes i samsvar med godkjente byggetegninger datert des 04 (tegningene følger som vedlagt) der i blant reduksjon av bod. Kote på topp fasadevegg på tegningene er 6,8 m. BRA kan ikke overstige 117 kvm slik det framkommer i vedtak om rammetillatelse datert 18.5.05 og søknad datert 1.2.05. Takhøyden i kjeller kan ikke være mer enn 1.89 m. Lengden på 12.5 meter på tegningene datert des 04 regnes fra utvendig bindingsverk, jf. vedtak fra Statsforvalteren datert 21.5.21. Glasstak må fjernes. Terrenget rundt hytten må samsvare med kotene og terrenglinjene på tegningene datert des. 04.
2. Ikke godkjente oppfyllinger og forstøtningsmur med trapp må fjernes. Terrenget mellom uberørt strandareal og terrengets kotehøyde ved hytten som angitt på tegningene datert des 04, må tilpasses terrenglinjen som vist på snittet til høyre nedenfor. Terrenget skal gis en naturlig tilpasning:



Fotoet viser ulovlig mur og oppfylling. Tegningen viser en ikke-godkjent mur og oppfylling, og ca. terrenglinje.

3. Plattinger ved hytten må fjernes/reduceres i samsvar med godkjent platting (30 kvm).
4. Mur og levegg ved nabogrense må fjernes, og oppfylling og støttemur med trapp må fjernes:



Frist for å etterkomme pålegget settes til 1.6.25.

Det opplyses om 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. pbl §§ 32-2, 32-6 og 32-7.

Tiltakshaver skal varsle kommunen når tiltakene er rettet.

### **Vedtak om tvangsmulkt**

Med hjemmel i pbl. § 32-5 fastsettes en engangsmulkt og en løpende tvangsmulkt som gjelder fra 1.6.25 dersom pålegget ikke er etterkommet.

Tvangsmulkten fastsettes slik:

Et engangsbeløp på kr. 30 000 kr som kan effektueres dagen etter at påleggsfristen har gått ut.

Løpende tvangsmulkt kr. 2000 pr dag som løper hver dag etter overskridelse av frist for retting, og fram til de ulovlige forholdene er rettet.

Tiltakshaver: John Markus Lervik

## **Fakta i saken**

### **Sakens bakgrunn:**

Saken gjelder oppført fritidsbolig på fritidseiendommen gbnr 1030/1/40. Fester er John Markus Lervik.

På festet ble det opprinnelig godkjent oppført en ny fritidsbolig etter vedtak datert 18.5.2005 (sak 0403/05) som erstatning for tidligere hytte med anneks.

Søknaden var datert 1.2.05, og tegningene til søknaden var datert des.04. Høyden på hovedtaket var oppgitt 3,3 meter over gjennomsnitt planert terrengnivå. Hytta har et mindre takoppbygg (ca. 15 kvm) som er ca. 1 meter høyere enn hovedtaket. Koten på topp fasadevegg (hovedtak) er 6,8 på godkjent hytte og koten på takoppbygget er 7.8.

I forbindelse med tilsyn på eiendommen i 2019 ble det avdekket at fritidsboligen ikke var ført opp i samsvar med godkjenningen. Blant annet var det laget en underetasje med rom for varig opphold i stedet for kjeller, og større bod. I tillegg var det utført søknadspliktige terrenginngrep og oppført murer, uten at dette var omsøkt. Det er godkjent en platting på 30 kvm i forbindelse med tidligere sak, men det er istedet etablert en platting på 70 kvm.

## Etterhåndssøknader:

### Søknad av 2019:

Som følge av tilsynet ble det innsendt en søknad som omfattet avvikene mellom de godkjente tegningene og den oppførte hytten. Ansvarlig søker var Siv.ark. MNAL Sverre Glåmseter. Rammesøknaden ble mottatt 20.11.19. I denne søknaden var koten på topp fasade (hovedtak) oppgitt til 7,63 (høyde på oppført/eksisterende fritidsbolig). I søknaden ble det blant annet argumentert for at omsøkt kotehøyde var riktig sett i forhold til høyden på tidligere fritidsbolig og at kotene på tegningen datert des.04 var feil. I tillegg søkte man å beholde en to meter høy mur i nabogrensen, og å øke plattingen til 50 kvm i hht tidligere godkjenning. I søknaden framkom det at terrenngrepene og en forstøtningsmur skulle fjernes, og at terrenget tilbakeføres. Et ikke omsøkt glasstak skulle fjernes.

Søknaden ble avslått, og etter en klageprosess ble avslaget stadfestet av Statsforvalteren i Agder i vedtak datert 21.5.21:

Statsforvalterens vedtak gjengis:

*«Planutvalgets vedtak av 20.10.2020, saknr. 233/20 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Søknad om dispensasjon datert 26.03.2020 jf. søknad datert 20.11.2019, fra bygge-grensen mot sjø og kommuneplanens arealformål, avslås.*

*Klagen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark tas til følge.*

*Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan jf. fvl. § 28. Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.»*

Statsforvalteren ble saksøkt, men frikjent av Vestfold tingrett. Anken på dommen ble forkastet av lagmannsretten - se dom avsagt 30.1.2023 - 22-095573ASD-ALAG. I dommen står det blant annet:

*"Det fremstår ikke tvilsomt for lagmannsretten at søknaden objektivt må forstås å gjelde å oppføre en hytte med en fasadevegg på 3,3 som tillagt 3,5 gjennomsnittlig terreng, gir en topp fasadevegg på ny hytte mot sjøen på kote 6,8, slik dette fremgår av snittegningen. Også de innsendte fasadetegningene viser at fasaden mot sydvest skulle ha høyde på 3,30 m målt fra kote «c+ 3,5» som var angitt som dagjeldende gjennomsnittlig terrenghøyde. Også dette ga tilsvarende topp fasadevegg på kote 6,8.*

*Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig, som angitt i Miljøverndepartementets veileder til TEK 97, Grad av utnytting til TEK 97 § 3-9. Dersom gesims- og mønehøyde blir angitt ved kotetall, er ikke høyden avhengig av terrengforming som oppfyllinger og eventuelt utgraving rundt huset. Kommunen hadde følgelig ingen grunn til å reagere på at høyde var angitt ved kote i søknaden."*

*"Utgangspunktet for tolkningen av hva det er gitt tillatelse til, må bero på en objektiv forståelse av vedtakets ordlyd, som i denne saken blir den godkjente søknads tegninger. Da byggetillatelser berører tredjeparter, vil en avvikende tolkning i tråd med en felles subjektiv forståelse hos søker og byggesaksseksjonens saksbehandler i kommunen være problematisk."*

*«Det er for lagmannsretten følgelig ikke sannsynliggjort at rammetillatelsen fra 2005 ga tillatelse til å bygge høyere enn en høyde på topp fasadevegg til kote 6,8. Det er enighet om at hytten er bygget*

*høyere enn dette.»*

Dommen i lagmannsretten ble anket til høyesterett. Høyesterett besluttet den 11.juli 2023 i høyesteretts ankeutvalg at anken ikke tillates fremmet.

#### Søknad av 2024:

Etter at saken var ferdig behandlet i retten, ble det avholdt en forhåndskonferanse høst 2023. Ansvarlig søker var nå Lund Hagem arkitekter AS. Målsetting var å endre fritidsboligen med utgangspunkt i tegningene datert des 04, og å reversere konsekvensene av utførte byggearbeider som strider mot det opprinnelig godkjente tiltaket (2005) og for å minimere rettingsarbeidene. Det ble gitt frist for å innsende ny søknad mht. varselet.

Søknaden ble mottatt 27.2.24 etter flere fristutsettelse.

Søknad datert 27.2.24, sett opp mot de godkjente tegningene datert des 04, innebar en økning av kotehøyden på hovedtaket med 50-60cm, økning av arealet av takflaten, øking av terreng (terrengoppfylling i forhold til koter på bygg og tegninger datert des.04) og hoveddeler (rom for varig opphold) i kjeller.

Det mindre takoppbygget på 15 kvm. søktes redusert med 20 cm. Endringene innbar dispensasjon fra planformålet LNFR og byggeforbudet fra sjø.

Søknaden datert 27.2.24 ble avslått den 5.7.24. Vedtaket ble påklaget den 17.8.24. I klagen ble det argumentert med at koten på terrenget på tegningene datert des.04, var feil. Avslaget ble opprettholdt i planutvalges behandling den 1.10.24.

Tiltakshaver valgte å trekke klagen i brev datert 4.10.24 før klagen ble avgjort av Statsforvalteren.

#### **Plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (2011-2033) og er avsatt til landbruk, natur, friluft- og reindriftsformål (LNFR).

Hytten ligger innenfor byggegrensen mot sjø, jf. pbl § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

#### **Varsel om pålegg om retting, og tilsvar:**

Tiltakshaver ble varslet om pålegg om retting og tvangsmulkt i brev datert 2.6.21. På grunn av behandlingen i rettssystemet har Byggesak avvendt påleggssaken. Det ble gitt ny frist for uttalelse i brev datert 17.10.24.

Advokatfirma BAHN ved advokat Sam E. Harris har innsendt svar i brev datert 7.11.24. Det bekreftes at alle ulovlige forhold skal bli rettet bortsett fra høyden på fritidsboligen, og det bes om at fristen for dette settes 1.6.25 pga tid til arbeidene og vintersesong.

Advokatfirmaet viser videre til at det vil innsendes en ny søknad om øking av hyttens plassering i terrenget i slutten av januar 2025.

## **VURDERINGER**

### **Kommentarer til tilsvar på varslet:**

Advokatfirma BAHR viser i tilsvar til varselet at det kun er hyttens høydeplassering i terrenget som fortsatt vil være et uløst tema, mens alt annet skal rettes. Det vil derfor bli søkt om ettergodkjenning, inkludert nødvendige dispensasjoner, for en noe høyere beliggenhet i terrenget enn det som fulgte av byggetillatelsen, i kombinasjon med en redusert total høyde ved at godkjent takoppbygg tas bort, eventuelt i kombinasjon med andre endringer for taket. Ved at resultatet av dette blir redusert totalhøyde for bygningen, vil den nye søknaden skille seg fra søknaden som også inngikk i det som var gjenstand for rettslig prøving. Søknaden er tenkt innsendt i utgangen av januar 2025.

Byggesak vil først påpeke at tiltakshaver allerede i august i år framla tegninger, sammen med klage på vedtak datert 5.7.24, som skulle danne grunnlag for ny søknad. Her mente tiltakshaver at denne dokumentasjonen var tilstrekkelig som søknad. Tiltakshaver trakk klagen fordi han ville sende inn ny søknad basert på disse tegningene. Tiltakshaver har allerede fått 2 søknader behandlet. Tidspunktet slutten av januar 2025 framstår unødig sent.

Videre er søknad om endret terrengplassering, ikke nytt. Dette ble også omsøkt i 2019. Utdrag fra sakens bakgrunn i lagmannsrettsdommen:

Lervik søkte om ettergodkjenning, inkludert søknad om dispensasjon, 20. november 2019 og revidert søknad 23. mars 2020, hvor det blant annet angis:

Med referanse til høydeprofiler i opprinnelig søknad og nye terrengmålinger, kan oppsummeres at oppført hytte ligger høyere i terreng enn omsøkt. Avvikene varierer fra 0,65 meter til 1,21 meter for de fire hjørnepunktene, noe som gir et gjennomsnittlig avvik på 0,89 meter i forhold til planert terreng som opprinnelig byggemeldt og godkjent av kommunen. Det søkes om dispensasjon for dette forholdet.

Det vil si at det ble søkt om endret terrengplassering i 2019. Spørsmålet ble, rett nok, særlig knyttet opp imot kotehøydene på bygningen på tegningene, og gyldigheten av dem. Imidlertid anførte tiltakshaver i retten at hyttens kotehøyde for det første ikke var i strid med rammetillatelsen av 2005 og uansett var omsøkt høydeplassering den mest naturlige i forhold til omkringliggende terreng. Kotehøyden på tegningene ble hevdet å være en feilskrift, og korrekte koter ville blitt godkjent i 2005.

Advokatfirma BHAR skriver nå at det bare vil søkes om endret høydeplassering i terrenget samt fjerning av takoverbygg. Problemstillingen blir etter Byggesak sitt syn den samme, så lenge kotehøyden på topp fasadevegg fortsatt vil være over 80 cm høyere enn godkjenningen. Det vises også til avslagsvedtaket på søknaden datert 27.2.24 der vi vurderte reduksjon av takoppbygget kontra hovedtaket. Vi gjentar fra denne saken at takoppbygget kun er ca. 15 kvm og er plassert inn på taket. Både topp fasadevegg på takoppbygget og hovedtaket ligger i dag ca. 83 cm høyere enn godkjent bygg. Fjerning av takoppbygget (1 meter over hovedtaket) betyr reelt sett en reduksjon med kun 15 -20 cm (1 meter minus 83 cm) for en mindre del av taket i forhold til godkjenningen, mens resten av byggets tak fortsatt ligger 83 cm for høyt.

Det er foretatt befaring. Eiendommen er utvilsomt oppfylt og vesentlig bearbeidet inkludert ulovlige forstøtningsmurer, i forhold til opprinnelig terreng før 2005. Eksakte terrenglinjer fra bak hytte og til sjø før terrenget ble fylt opp, er ikke mulig angi.

Lovlig fritidsbolig med terrengplassering og høyder framkommer uansett på godkjente tegninger datert des.04.

Det er utfordrende på en etterrettelig måte å verifisere at kotene på de godkjente tegningene er feil i forhold til arkitektens intensjon med søknaden, og at det terrengnivået arkitekten valgte som utgangspunkt for prosjektet, faktisk avviker fra det som fremgår av kotene på tegningene

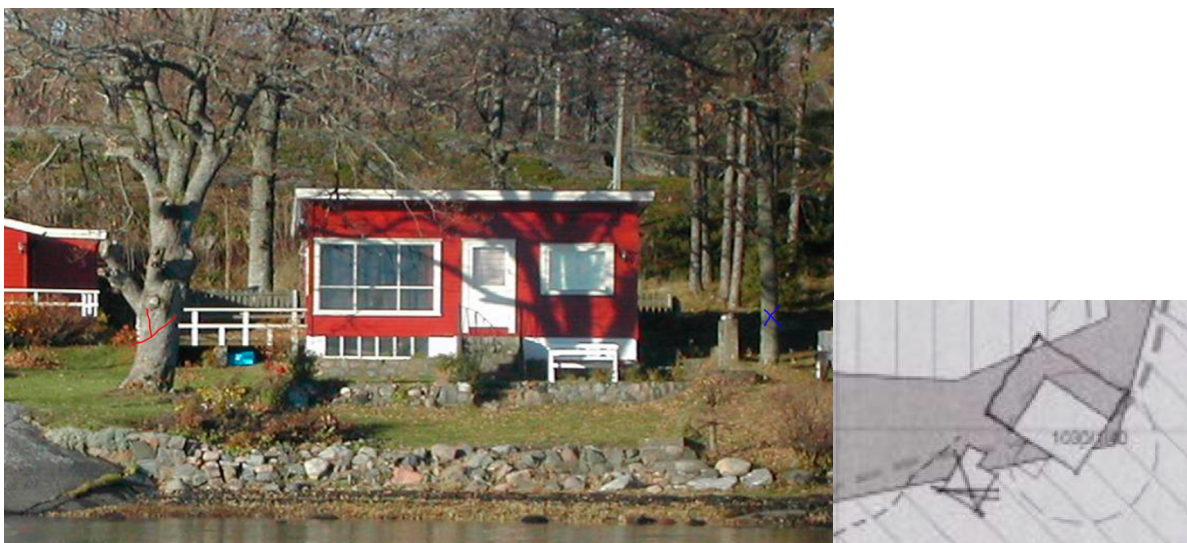
I lagmannsrettsdommen står det (vår understrekning):

*«Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig, som angitt i Miljøverndepartementets veileder til TEK 97, Grad av utnyttning til TEK 97 § 3-9. Dersom gesims- og mønehøyde blir angitt ved kotetall, er ikke høyden avhengig av terrengforming som oppfyllinger og eventuelt utgraving rundt huset. Kommunen hadde følgelig ingen grunn til å reagere på at høyde var angitt ved kote i søknaden.»*

Det er ikke sagt, hverken i søknaden eller i vedtak fra 2005, at det ikke skal gjøres utgravninger/sprenging for å plassere godkjent fritidsbolig. Tvert imot så måtte det gjøres større terrengutgravninger siden det ble godkjent en kjeller under deler av fritidsboligen. Men det som er klart er at det ikke var lov med oppfyllinger mellom hytte og sjø, da dette ble avslått i vedtaket i 2005.

I kommunens tilbakemelding på søknaden datert 12.4.05 står det at ny hytte får bedre terrengtilpasning enn eksisterende. Dette kan tyde på at ny hytte skal plasseres noe ned i terrenget uten behov for høy grunnmur mot sjø, som tidligere hytte hadde. Denne var minst over en meter - se snitttegning datert des04 (underkant nuværende kledning)

Som sagt så er det likevel foretatt oppfyllinger på eiendommen. Terrenget er fylt opp i større og mindre grad. Fotoet under viser situasjonen før utbygging. Treet med rødt kryss er det samme treet med rødt kryss på ulike foto nedenfor (kartet viser ny hyttes plassering i hht. tidligere bygg):







Terrenget er fylt opp rundt dette treet. Dette bekreftes i søknaden fra 2019:



Øverste fotoet av tidligere hytte viser bl.a. at terrenget ved hyttens grunnmur framstår å være lavere enn terrenget ved tre med blått kryss på samme bilde. Det kan virke som at tidligere terreng skråer noe opp, fra tidligere hytte og mot nordøst.



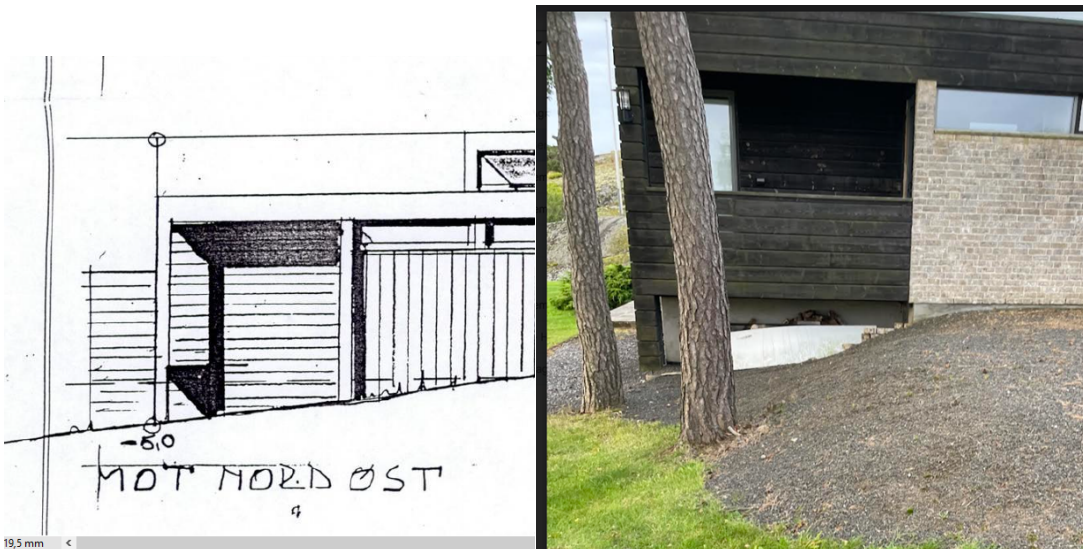
Terrenget har varierende høyde både i tomtens lengde og breidd. Dette vil innebære at ulike terrengsnitt fra terrenget bak hytte og til sjø, vil ha ulik profil og ulike koter.

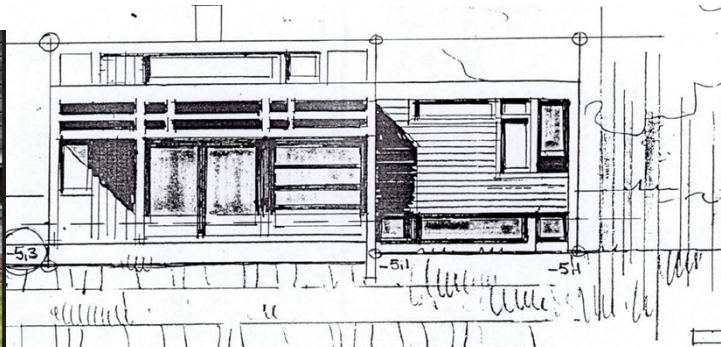
Terrenget i forkant av tidligere hytte, mellom de to naturkulesteinmurene, framstår som lavere enn terrenget ved treet med rødt kryss. På tomten i dag, er det tydelig at dette terrenget er fylt opp og flatet ut.

Hytten er utvidet og hytten ligger nærmere «blått» tre.



Dagens terreng er fylt på rundt hytta for å oppnå godkjent terrenmlinje på tegningene datert des 04:





I klagen datert 17.8.24 på vedtak om avslag datert 5.7.24, ble det argumentert med at kotene på terrenget på tegningene datert des. 04 var feil i forhold til tidligere terreng. Derfor var oppført fritidsbolig praktisk sett plassert riktig i terrenget, selv om kotene på tegningene sa noe annet. Dette ble forsøkt dokumentert med fotomontasjer. Vi kopier inn et par av fotomontasjene her:

Tidligere hytte:



Terrenglinjen ved tidligere hytte (se rød innringing nedenfor) forsøker å vise at utført hytte er plassert «riktig» i forhold til eksisterende terreng før utbygging:

#### 4.a OMSØKT TILTAK

Illustrasjon av tiltaket det nå er søkt dispensasjon for. Det nå omsøkte tiltaket omfatter følgende forhold som kan innvirke på situasjon:

- Hyttebygg med uendret gesims.
- Fjerning av takoppbygg (erstattet med flatt overlys som bygger lavere enn parapet).
- Terreng tilbakeført til naturtomt.
- Lokal terrengtilpasning rundt bygg, med vegetasjon tilpasset naturtomt.
- Murvegg bak hytte er erstattet med hekk.

Referanse høyde:  
 .....OVERKANT RYGG SVABERG  
 --- Gesims mot sjø, opprinnelig hytte  
 --- Terreng ved fasade, opprinnelig hytte  
 ..... Referanse høyde:  
 TOPP-PUNKT 2 STK. KAMPSTEINER (I FJÆRA)



Byggesak påpeker først at terrenget ved fasaden på tidligere hytte på fotomontasjen er lagt for høyt i forhold til terrenget på fotoet. Se rød strek på samme bilde nedenfor.

Fotoet som er lagt inn i fotomontasjen er utydelig og i liten målestokk. Fotomontasjen framstår å i beste fall å være unøyaktig, og vil ha lav verdi som dokumentasjon.



Nå er ikke disse fotomontasjene direkte brukt i tilsvar til pålegget. Men i tilsvaret så antydes det som nevnt at ny søknad bl.a. skal begrunnes med at terrenkotene på tegningene datert des 04 var feil slik som i klage datert 17.8.24. Den nye søknaden skal kun gjelde terrengplassering, og ikke oppfylling. Dvs at tiltakshaver antas å mene at terrenget rundt fritidsboligen i dag er ganske likt som eksisterende terreng før 2005.

Fotomontasjene vedlagt klagen datert 17.8.24 viser de utfordringene det kan være å dokumentere tidligere terreng og hvordan slik dokumentasjon kan være misvisende. Fotomontasjen viser at bygningsmyndighetene ikke uten videre kan legge rekonstruksjoner av terreng fra tiltakshaver til grunn.

Men som nevnt ovenfor så er det uansett ingen dokumentasjon som sier at arkitekten i 2004/2005 ikke mente at terrenget stedvis skulle senkes, eller hvordan hytten faktisk skulle plasseres i tidligere eksisterende terreng.

#### Konklusjon:

En ny søknad som kun gjelder endret plassering i terreng og evt. med reduksjon i takoppbygget, men med samme kotehøyde på topp fasadevegg som i dag, vil ikke utsette påleggssaken, eller gi utsatt frist for retting.

I lagmannsretten sies det blant annet at når hytten ligger høyere i terrenget så påvirker dette omgivelsene negativt. Søknad om endret terrengplassering vil gi samme høydekonsekvensen som ved oppført hytte, og som har vært behandlet i retten.

Tiltakshaver har allerede innsendt to søknader som er behandlet. Søknaden som ble avslått den 5.7.24, innebar senkning av kotehøyde på hovedtak og reduksjon av det mindre takoppbygget.

Etterhåndssøknader anses tilstrekkelig vurdert.

Tegningsgrunnlaget med tilhørende koter og terrengsnitt på tegningene av des 04 må legges grunn for retting.

**Vurdering om å følge opp ulovlighetene:**

Når det gjelder retting av de ulike ulovlige forholdene på eiendommen som tiltakshaver i brev datert 7.11.24 nå sier skal rettes, så vil likevel ikke Byggesak avvente å fatte vedtak om pålegg med tvangsmulkt om disse.

Tiltakshaver har allerede angitt at alle de samme tiltakene skulle blitt rettet i brev 23.6.21 innen 19.11.21 (med etterfølgende utsatt frist) uten at det er foretatt noen rettingsarbeider. I tillegg så innbefatter også pålegget selve fritidsboligen.

Kommunen har plikt til å følge opp ulovlige forhold og denne plikten framkommer av pbl § 32-1. Plan- og bygningslovens § 32-1 første og annet ledd gjengis:

*«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 enkeltvedtak.»*

Fritidsboligen er oppført i konflikt med foreliggende godkjenning.

Følgende gjengis fra «Plan- og bygningsrett 3. utg. del 2 av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness, og Os: *«Bestemmelsen i § 32-1 annet ledd er den eneste som gir bygningsmyndighetene adgang til å unnlate å forfølge ulovligheter. Hvis bygningsmyndighetene hverken gir etterhåndsgodkjenning eller treffer beslutning etter § 32-1 annet ledd, plikter de å forfølge forholdet ved pålegg om å rette og eventuelt gjennomføre tvangsfullbyrdelse»*

Videre står det at det eneste som kreves for pålegg om retting, er at tiltaket objektivt sett er ulovlig. Det har ingen betydning om eier er å bebreide eller hvordan det ulovlige forholdet har oppstått.

Sivilombudsmannen har også uttalt (se sak 2009-87) at kommunen ikke har en skjønnsmessig adgang til å unnlate å følge opp ulovlige forhold, bortsett fra de bagatellmessige, og at dette også er avklart i pbl 08 -loven.

Byggesak vurderer at ulovlighetene ikke er «av mindre betydning», jf. pbl § 32-1 annet ledd.

Ulovlighetene har betydning for interesser som følger av både LNFR-formålet og byggeforbudsgrensen mot sjø. Kotehøyden på fasadeveggen har økt nesten med en meter (83 cm), og vil ha visuell betydning i dette sjønære området, i tillegg til økt bygningshøyde og ny etasje. Det samme gjelder økt BYA (bl.a. i form av økt bodareal), terrengoppfylling og mur.

Vi viser også til Statsforvalterens miljøavdelings uttalelse datert 6.7.20 i forbindelse med dispensasjonssøknaden:

*«Fritidsboligen ligger eksponert til mot sjøen. Fritidsboligens fasade ligger ca. 25 meter fra sjøen. Terrenget heller ned mot sjøen og fritidsboligen er i stor grad eksponert og i sin helhet synlig og fremtredende i landskapsbildet fra sjøen, i et område som er populært for båtfolk og friluftsliv. Landskapsmessig sett er en økning av gesims- og mønehøyde negativt. Det samme er utvidelse av*

*takflatens lengde. Når det gjelder terrasser og platting så innebærer det større arealbeslag, økt privatiserende effekt og økt nedbygging i strandsonen, noe byggeforbudet er ment å forhindre. Vi kan ikke se at det er angitt noen fordeler for de allmenne interesser i saken.*

*Vi legger vekt på at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal håndheves strengt og dispensasjoner unngås, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 243, samt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, særlig punkt 5.2. Byggeforbudet er ment å forhindre en økt privatisering og bit for bit nedbygging av strandsonearealene.*

*Samlet innebærer omsøkte tiltak etter vår vurdering en betydelig utvidelse av fritidsboligens omfang og fremtoning i landskapet. Økt gesims- og mønehøyde og utvidelse av takets lengde medfører at fritidsboligens fasade oppleves betydelig mer dominerende i landskapsbildet, særlig fra sjøen. Økt BYA og utvidelse av terrasse forsterker dette ytterligere, ved at eiendommens fotavtrykk øker. Selv om tiltakene ikke hindrer allmennhetens bruk eller ferdsel i området, fører de til en økt visuell privatisering og ytterligere nedbygging i strandsonearealene.»*

I «Plan- og bygningsrett» del 2, 3. utgave av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, heter det: «Er tiltaket i strid med gjeldende plan for arealdisponering, vil det være lite rom for påtaleunnlatelse.»

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse 5. oktober 2012 (TUDEP-2012-1465-2) gis det uttrykk for at et relevant moment ved vurderingen av om unntaket kommer til anvendelse, vil være i hvilken grad ulovligheten berører sentrale interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta.

I denne saken er det uten tvil at ulovlighetene berører sentrale interesser innenfor plan- og bygningsloven da byggeforbudet mot sjø, har sterke nasjonale interesser slik det framkommer i forarbeidene til pbl § 1-8.

Ulovlighetene kan etter Byggesaks skjønn etter dette ikke defineres som «av mindre betydning».

Vi gjengir også fra sivilombudsmannen i SOMB 2015 8:

*«Ved vurderingen av om en overtredelse er av "mindre betydning", vil sentrale momenter være overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre, jf. ombudsmannens uttalelse SOMB-2003-95, inntatt i årsmeldingen for 2003 side 301. Overtredelsens omfang i seg selv vil kunne være av betydning, men også om overtredelsen kan medføre fare eller ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.»*

I LG 2015 – 062576 legger Lagmannsretten til grunn at kommunen er forpliktet til å forfølge overtredelser av plan- og bygningslovgivningen og at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1.

#### **Påleggets rimelighet i forhold til ulovligheten (pbl § 32-10):**

Sivilombudsmannen sier følgende i SAK 2020 2911 om pbl § 32-1:

*«Etter bestemmelsens ordlyd pålegges kommunen en plikt til å forfølge ulovligheter. Det er i loven gjort ett unntak fra oppfølgingsplikten ved at det i bestemmelsens annet ledd åpnes for at kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning. Øvrige ulovligheter skal bringes i lovlig orden.»*

Så lenge et ulovlig forhold ikke er «av mindre betydning», må tiltakshaver tåle betydelig ulempe, herunder økonomisk tap, før en sanksjon kan anses for å være uforholdsmessig. En annen oppfatning

kan føre til en svekkelse av hovedregelen om at plan- og bygningsmyndigheten har en plikt til å forfølge ulovlige forhold (jf. siv.omb. 2009 s. 344).

Sivilombudsmannens sier i SOMB 2009 s. 344 følgende: «*Det kan nok tenkes situasjoner der forvaltningen ikke har hjemmelsgrunnlag for å unnlate å forfølge en ulovlighet, men den eneste mulige sanksjonen som vil kunne bringe ulovligheten til opphør er en sterkt urimelig eller uforholdsmessig sanksjon etter plbl. § 116 b første ledd (merk: pbl § 32-10 i gjeldende lov). Ut fra hovedregelen om at ulovlige tiltak skal forfølges, skal det likevel mye til for at en slik situasjon oppstår*».

Departementet har imidlertid uttalt i brev datert 11.1.21 at pbl. § 32-10 ikke gir hjemmel til å unnlate å forfølge ulovligheter. Formålet med bestemmelsen er å samordne ulike typer reaksjoner/sanksjoner for å unngå at disse samlet sett ikke rammer overtrederen på en urimelig måte. Etter departementets oppfatning kan dermed ikke bestemmelsen brukes til å unnlate å forfølge ulovligheter.

Ulemper vil alltid følge av pålegg om å rive eller endre et ulovlig oppført byggverk, og er i denne saken ikke større eller mer byrdefulle enn det som regelmessig er en påregnelig følge når man velger å sette til side sin plikt til å innrette seg etter plan- og bygningslovgivningen. Generelle hensyn, og hensynet til det store flertall som innretter seg lojalt etter regelverket, tilsier at reglene må håndheves strengt, jf. høyesterettsdom Rt 2002 s 209.

Denne saken gjelder en fritidsbolig i strandsonen. Strandsonen har et helt spesielt vern, og er svært viktig for natur og friluftsliv. Visuelle hensyn m.h.t. nedbygging av strandsonen gjør seg sterkt gjeldende her. Strandsonen er også under et stort press i forhold til utbygging, og med strenge restriksjoner for byggetiltak, og der dispensasjonsadgangen også er svært begrenset. Det er da viktig at det ikke skal lønne seg å bygge mer enn tillatt.

Hytte er ført opp for ca. 15 år siden, og ferdigattest er gitt den 7.5.08. Tidsaspektet anses ikke uforholdsmessig langt, mtp at ulovligheten ble avdekket i tilsyn i 2019 og med etterfølgende søknads- og behandlingsprosesser. Statsforvalters vedtak for søknad om endring forelå den 21.5.21. Siste vedtak om endring forelå i juli 2024.

Det er oppført en hytte i 2 etasjer i konflikt med byggetillatelsen og søknadstegningene. Det er innredet en underetasje med boligrom i konflikt med dagjeldende plans bestemmelser om BRA. Det er bl.a. utført ikke omsøkte terrengoppfyllinger og støttemurer, og hyttens kotehøyde på topp fasadevegg har blitt nesten en meter høyere (83 cm) enn godkjenningen åpner for. Tomten har blitt såpass opparbeidet med fyllinger og murer at det ikke er mulig å eksakt anslå tidligere terreng.

I tillegg er hytten bygd med større omfang; boden har blitt større, det er bygd et glasstak, og det er etablert plattinger som er langt større enn godkjent plattning på 30 kvm. Reduksjon av høyden er et inngripende tiltak, men samtidig kan man ikke se bort fra etablering av ny etasje og endring av hyttens høyde henger sammen med oppfyllinger. Det er særlig endring av høyden, utvidelse av fasadelengde og oppfyllinger/forstøtningsmurer, som øker hyttens visuelle framtoning i dette sjønære område i forhold til godkjente tegninger fra 2005 og som har størst konsekvens for omgivelsene.

Når det gjelder omfanget av fritidsboligen og målet 12.5 m på de godkjente plantegningene datert des 04., så har Statsforvalteren lagt til grunn at lengden på 12.5 meter regnes fra utvendig bindingsverk, jf. vedtak fra Statsforvalteren datert 21.5.21. Tiltakshaver har engasjert Byggmesterfirma Martinsen & Østby AS til å foreta kontrollmåling av fritidsboligen, jf. brev fra BHAR datert 21.6.21. Byggmesterfirma Martinsen & Østby AS har målt utsiden av bindingsverket til 12.53, dvs at det framstår å ikke vil være nødvendig å endre på ytterveggene på grunn av lengdemål.

Respekt for lovverket og rimelighetshensyn ovenfor andre som følger gitte tillatelse, tilsier at ulovligheten bør sanksjoneres og rettes. Manglende oppfølging i denne saken kan også gå ut over hensynet til borgernes respekt for forvaltningen og etterlevelse av plan- og bygningslovgivningen. Det kan etter vårt skjønn, ikke vektlegges at eiendommen er solgt og at nåværende eier ikke er skyld i ulovlighetene. Dersom salg og eierskifter ble vektlagt ved ulovlighetsoppfølging, kunne dette ha gitt muligheten til å selge seg «fri» fra tyngende sanksjoner, noe som kunne vært med på å undergrave reglene og respekten for plan- og bygningslovens bestemmelser.

Sanksjonen anses ikke uforholdsmessig i forhold til sanksjonen.

På grunn av at rettingsarbeidene er omfattende, så settes fristen for retting til 1.6.25. Dersom rettingsarbeidene med fritidsboligen er vel igangsatt, og det er rimelige grunner for utsettelse av fristen, så vil dette vurderes etter en begrunnet forespørsel.

#### **Pålegget rettes mot fester av fritidseiendommen:**

Det er gitt ferdigattest for hytta. Rettingen vil innebære at deler av hytta må rives/endres. Kommunen kan ikke gi pålegg om retting til en som ikke har privatrettslig herredømme over byggverket, se «Plan- og bygningsrett» del 2, 3. utgave av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, og varsel om pålegg rettes derfor mot någjeldende eier.

I forarbeidene ot.prp. 45 (2007-2008) heter det at: «Med uttrykket "den ansvarlige" i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker.».

Vi viser igjen til lagmannsretts dommen (LG 2015-062576) og følgende gjengis: «Lagmannsretten legger til grunn at kommunen er forpliktet til å forfølge overtredelser av plan- og bygningslovgivningen og at det ikke er tidsbegrensninger eller foreldelsesfrist på kommunens plikt, jf. pbl. (2008) § 32-1» og videre «Lagmannsretten viser også til Ot.prp.nr 45 (2007-2008) note 27.7, som omtaler ansvarlige foretaks ansvar i byggesaker etter pbl (2008) § 23-3. Det fremgår her at pålegg fra kommunens side normalt vil gå til eier, etter at ferdigattest er utstedt.».

Byggesak finner etter dette at någjeldene eier er riktig adressat for varsel om pålegg. I denne saken er det fester av hytteeiendommen John Markus Lervik.

#### **Begrunnelse for tvangsmulkten**

For å motivere deg til å etterkomme pålegget har kommunen mulighet til å ilegge tvangsmulkt. Dersom du etterkommer pålegget vil ikke tvangsmulkten bli effektuert.

Pbl. § 32-5 første ledd, første setning lyder:

*«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist».*

Tvangsmulkten og størrelsen skal motivere til gjennomføring av pålegget om fjerning og tilbakeføring av ulovlige tiltak. Det vises til sivilombudsmannsuttalelse (2007 92). En løpende dagsmulkt på 1000 kr, satt i 2003, ble ikke ansett som urimelig. Størrelsen på dagsmulkten er vurdert ut fra dette i dagens kurs. Skjønnsmessig, og basert på ulike uttalelser, anses det ikke urimelig med en engangsmulkt på 30 000 kr i tillegg. Det er også satt en lang frist for retting.

Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevet uten ytterligere varsel.

### **Forelegg og andre opplysninger**

Forhåndsvarselet kan følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt, dersom de ulovlige forholdene ikke er rettet innen fristen.

Det opplyses om 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. pbl §§ 32-2, 32-6 og 32-7.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

### **Klage**

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen  
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Agneta Børretzen  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

#### **Vedlegg:**

27.11.2024 tegninger.pdf

2057887

#### **Kopi til:**

Advokatfirmaet Bahr AS

Postboks 1524 Vika

0117

OSLO



