



Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe
Att. Eva Føreid

Kontakt saksbehandlar

Merete Jensen Sunnarvik, 51 56 87 19
fmromjs@fylkesmannen.no

Klageavgjerd i byggesak– gnr. 19 bnr. 50 i Klepp kommune – klage på vedtak om opphøyr av bruk av bygning med omgåande verknad

Eigar av driftsbygg har påklaga kommunen sitt pålegg om opphøyr av vidare bruk av driftsbygning. Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak og sender saka tilbake til kommunen for fornya behandling.

Vi viser til kommunen si oversending av saka i brev av 16.01.2019.

Bakgrunn for saka

Bygningsmyndigheita i kommunen var på felles tilsyn med Rogaland brann- og redning og politiet på eigedommen den 07.12.2018. Eigar av eigedommen var varsla om tilsynet per telefon 05.12.2018, men var ikkje til stades under tilsynet. Det er opplyst at den aktuelle bygningen er godkjent som driftsbygning på ein frittliggande eigedom i område avsett til LNF-føremål (landbruks-, natur og friluftsføremål). Kommunen la på bakgrunn av rapport frå brannvesenet til grunn for vedtaket at bygningen var tatt i bruk til rom for varig opphald, overnatting (vaktrom), forsamlingslokale, mekaniske verkstader, sanitærrom og lager.

Kommunen fatta 07.12.2018 følgjande vedtak om pålegg om stans av vidare bruk:

«Med bakgrunn av ovennevnte finner Rådmannen det nødvendig å gi pålegg om opphør av bruk av driftsbygningen til overnatting, forsamlingslokaler, rom for varig opphold, mekanisk verksted og lager med øyeblikkelig virkning. Plan- og bygningsloven § 32-4, sier følgende om pålegg om stans med øyeblikkelig virkning:

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Med hjemmel i pbl § 32-3, jf § 32-4 gis pålegg om stans av bruken i hele driftsbygningen med øyeblikkelig virkning.»



Vedtaket ble påklaga av eigar av eigedommen, Arvid Mæland (udatert).

Klagar gjer gjeldande at:

- Det er fleire slike bygg i kommunen, som er tatt i bruk til noko anna enn det er gjeve løyve til.
- Det er ikkje mykje areal å bygge på i kommunen, og det må vere lov å tenke nytt når tida endrar seg.
- Han etterlyser ein støtteordning for å fjerne slike bygg slik at dei ikkje forfell og er til skade.
- Han reagerer på at bruken stengast etter 16 år med openberr bruk og utleige.
- Klagar trur kommunen stenger bruken på grunn av den siste leietakaren, som er ein klubb.
- Det er enkelt å oppfylle brannkrava for bygget.
- Det er ikkje rett at bygningen blir brukt til overnatting.
- Kommunen må få eit anna system for innmelding av saker, som ikkje er basert på at nokon melder inn til kommunen.
- Han ønsker ikkje å sende inn ei liste over andre driftsbygningar som er i ulovleg bruk, men han lurar på status for lòa ved Folkehjelpshuset på Klepp.
- Klagar lurar også på status for lòa på Særheim som blir brukt til gamle bilar og museum, og om det er likt hans tilfelle.
- Det blir enklare om saka blir behandla av kommunestyret sidan medlemmene der kjenner bygga.
- Klagar kan søke om regulering, om kommunen endrar si innstilling.

Vi viser til klagen i sin heilheit.

Hovudutval for lokal utvikling behandla klagen 15.01.2019 og oppretthaldt kommunen sitt vedtak.

Fylkesmannen viser til alle dokumenter i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Det er opplyst at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Det følger av pbl. § 32-4 at:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis utan forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand fra politiet for gjennomføring av pålegg om stans.»

For bruk av pbl. § 32-4 ligg det ein føresetnad om at den aktuelle bruken pålegget rettar seg mot, er ulovleg, jf. pbl. kapittel 32 om ulovlegheitsoppfølging. På bakgrunn av opplysningane i saka som gjeld bruken av bygget, er det klart at bruken av bygget på tidspunkt for pålegget var i strid med løyve til driftsbygning, jf. rapport frå brannvesenet datert 07.12.2018. Fylkesmannen legg til grunn at bruken av bygget på tidspunkt for pålegget er søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 bokstav d, jf. pbl. § 20-2.

Pålegg som følge av ulovlegheitsoppfølging i pbl. kapittel 32 skal rettast mot «den ansvarlige». Den som er «den ansvarlige» kan for eksempel vere eigar, den som har ein rett, tiltakshavar, ansvarleg søkar, utførande-, prosjekterande eller kontrollerande foretak, eller brukar, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 353.



Når det gjeld pålegg om opphøyr av ulovleg bruk står følgjande i "Plan- og bygningsrett. Del II Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner" 3. utgåve (2018) av Pedersen m/fleire på side 635:

«Et pålegg om å opphøre med ulovlig bruk, må rettes mot brukeren. Eierne er også ansvarlig som utleier, og kan straffes etter § 32-8 bokstav c) som den som «lar bruke» en bygning. Men eieren kan ikke pålegges å opphøre med en bruk som en annen har privatrettslig rett til å utøve.»

Begrepet «den ansvarlige» er tilsvarande for pbl. § 32-3 og § 32-4. Fylkesmannen legg til grunn at tilsvarande derfor må gjelde for pbl. § 32-4, så lenge ein slik framgangsmåte ikkje er i strid med dei særlege omsyna bak bruken av pbl. § 32-4.

Pålegget datert 07.12.2018 rettar seg mot opphøyr av bruk av driftsbygning med omgåande verknad. Pålegget er retta mot Arvid Mæland, som er eigar av eigedommen, og er sendt til hans folkeregistrerte adresse. Adressa er ein annan enn for eigedommen i pålegget. Fylkesmannen legg etter dette til grunn at eigaren ikkje er brukar av bygget. Det er naturleg at eigar av bygget har oversikt over kven bygget er leigd ut til. I dette tilfellet legg Fylkesmannen vekt på at brukarane av eigedommen i stor grad er identifisert, jf. rapport frå brannvesenet av 07.12.2018.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje sjå at pålegget er retta til «den ansvarlige». Pålegget er sendt i kopi til brannvesen, politi og 4 ulike mottakarar, men dette medfører uansett ikkje at brukarane av eigedommen har fått pålegget retta mot seg.

Som følgje av dette er vedtaket til kommunen ugyldig. Fylkesmannen opphevar vedtaket, og sender saka tilbake til kommunen for ny behandling. Feil i utpeikinga av «den ansvarlige» er ikkje ein feil ved behandlingsmåten av saka, jf. fvl. § 41.

Ny behandling av saka i kommunen

Fylkesmannen er ikkje kjent med status for bruk av bygningen i dag. Ved eventuell fornya behandling av saka må

Ved bruk av pbl. § 32-4 er det eit vilkår at pålegget må vere «nødvendig». Bruk av pbl. § 32-4 krev som følge av dette ein særskild grunngjeving. I forarbeida til lova (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 354) står følgjande:

«Adgangen til øyeblikkelig stans er en «kan-bestemmelse», og kommunen bør ved vurderingen av om adgangen kan benyttes, blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at det ulovlige forhold fortsetter, samt kostnadsmessige og rettssikkerhetsmessige forhold.»

Det må gå fram av vedtaket kva for konkrete forhold som er alvorleg for liv og helse, jf. fvl. § 17.

Fylkesmannen har med behandlinga av klagesaka, ikkje meint å ta stilling til utfallet av ein eventuell ny behandling i kommunen.

Vedtaket:



Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak av 07.12.2018, og sender saka tilbake for ny behandling i kommunen.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Tage A. T. Eriksen
fagleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Adresseliste: