



KVINNHERAD
K O M M U N E

Sektor samfunnsutvikling - avdeling byggesak og geodata

Marita Kjærland
Døsslandssido 123

5463 Uskedalen

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Synnøve Handeland	404 04 973	2024/1971-12		04.09.2025

Oppfølging etter vedtak i kommunestyret

Det vert vist til oversending av vedtak i kommunestyret den 22.05.2025.
Vedtak og følgebrev er også vedlagt denne sendinga.

Då det ikkje er motteke klage på vedtaket vert saka no teke til vidare handsaming.

Det vert difor bede om at det vert sendt inn søknad i tråd med vedtaket frå kommunestyret.

I tråd med den vedtekne tilsynsstrategien i Kvinnherad kommune vert frist for å sende inn søknad om dei søknadspliktige tiltaka sett til 12 veker frå brevet sin dato, jfr pkt 4 i strategien. Frist for søknad vert då 4. november 2025.

Vi legg ved Tilsynsstrategien – prosedyre og prioritering til orientering.

Dersom de treng rettleiing i samband med innsending av søknad kan de ta kontakt med kommunen for å få dette, jfr forvaltningslova § 11 om veiledningsplikta for forvaltningen.

Med helsing
KVINNHERAD KOMMUNE

Synnøve Handeland
Avdelingsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2024/5117-15

Saksbehandlar

Synnøve Handeland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2025/51	Kommunestyret	22.05.2025

Oppfølging av rapport - byggetiltak på låve på eigedom 129/4

Innstilling frå kommunedirektøren:

Det vert vedteke at

- Byggesak på driftsbygning på eigedom 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Dette tiltaket skal omsøkast etter plan og bygningslova (PBL) § 20-4. Innvendige tiltak krev ikkje nabovarsling, jamfør SAK10 § 5.2. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.
- Administrasjonen skal gjere avgjerd etter pbl § 32-1 for gjennomført fasadeendring, under dette også ny takteking. Avgjerda om desse tiltaka vert førande for vurdering av liknande tiltak på andre eigedomar i kommunen.

Kommunestyret si behandling i møte den 22.05.2025:

BEHANDLING:

Inhabil: Trond Lekva Myklebust, Inp ville ha sin habilitet vurdert. - han er nabo til tilt.havar. - han vart samrøystes erklært inhabil og gjekk frå behandling av saka.

Nytt framsett forslag frå Ap, Krf, Frp, Mdg, H, V, Inp:

Det er etablert fleire tiltak på driftsbygningen på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.

- Byggesak på driftsbygning 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Oppfølginga skal vere i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32. Tiltakshaver kan enten reversere tiltaka eller omsøke eit eller fleire tiltak etter plan og bygningslova (PBL) §20-4. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.

- Gjennomførte fasadeendringar på driftsbygning 129/4 er søknadspliktige etter plan og bygningslova §20-1 bokstav C og desse tiltaka må difor enten rettast eller omsøkast, i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32.

RØYSTING:

Nytt framsett forslag vart vedteke med 23 mot 11 røyster (Tangerås, Tofte, Hatteberg (H), Andresen, Askeland, Ølvestveit, Vangdal, Thorsen (SP), Røssland, Varanes, Olsen (SV))

VEDTAK:

Det er etablert fleire tiltak på driftsbygningen på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.

- *Byggesak på driftsbygning 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Oppfølginga skal vere i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32. Tiltakshaver kan enten reversere tiltaka eller omsøke eit eller fleire tiltak etter plan og bygningslova (PBL) §20-4. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.*
- *Gjennomførte fasadeendringar på driftsbygning 129/4 er søknadspliktige etter plan og bygningslova §20-1 bokstav C og desse tiltaka må difor enten rettast eller omsøkast, i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32.*

Vedlegg:

- 1 Endeleg rapport - Løesaken.pdf
- 2 Vedlegg 1 - RIB notat etter befaring. Rev. B.06.03.2025.pdf

Samandrag/saka gjeld:

Saka gjeld rapport etter ekstern gjennomgang av alle byggesaker knytt til gnr 129 bnr 4 i Kvinnherad med tilrådingar om vidare saksgang i kommunen.

Saksutgreiing:

Sweco Norge AS fekk i oppdrag frå Kommunedirektøren å gjennomføra uavhengig ekstern gjennomgang og vurdering av samtlege byggesaker på eigedommen 129/4 i Kvinnherad.

Sweco AS informerte kommunestyret om korleis oppdraget ville bli gjennomført i kommunestyremøte 12.12.24, og at personar med opplysningar i saka vart invitert til å ta kontakt med Sweco direkte.

Befaring på eigedommane 129/1 og 129/4 vart gjennomført 09.01.25 og 23.01.25 vart det gjennomført samtalar med tilsette på byggesaksavdelinga. Det var ny statusoppdatering til kommunestyret 13.02.25 og rapporten vart lagt fram etter presentasjon i kommunestyret den 20.03.25

I si oppsummering har Sweco konkludert med at følgjande tiltak på den eldre delen av låven er søknadspliktige:

1. Nye taksperrer
2. Nye limtredragarar og nytt golv i loftsetasje
3. Betonggolv – og vegger på innsida av gråsteinsmur (gjødselkjellar)
4. Nytt golv og forbrett i hovudetasje
5. Fasadeendringar, under dette også ny takteking.

For det nye tilbygget meiner Sweco at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil og at endeleg vedtak vart gjort i 2020 hjå Statsforvaltaren i Vestland. Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast.

Sweco har gjort greie for alternative vegar vidare i den kommunale sakshandsaminga og tilrådd at kommunen i denne saka gjer vedtak om å unnta vidare oppfølging av fasadeendringane når det gjeld kledning, tak og nytt vindaug ved å bruka PBL § 32-1. Utgangspunktet er at kommunen skal forfølga overtredingar av bestemningar gitt i eller i medhald av plan – og bygningslova. Dersom overtredinga er av mindre tyding, kan kommunen avgjera at ein avstår frå å forfølge ulovligheiten. Ei slik avgjerd er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på.

Grunngjeving for dette er at kommunen har langvarig praksis om å ikkje krevje søknad for tilsvarande fasadeendringar på driftsbygningar, og at partane har innretta seg på slik måte at det vil framstå som urimeleg å krevje søknad for denne konkrete fasadeendringa.

Vidare så tilrår Sweco at innvendige arbeid vert handsama gjennom byggesøknad fordi dei gjeld konstruksjonsmessige deler av byggverket.

oOo

Kommunestyret handsama saka i møte den 10.04.25 og hadde følgjande vedtak:

«Saka vert utsett til kommunestyremøte i mai 2025. Saka må handsamast grundig i administrasjonen og det må leggjast fram ei innstilling til vedtak basert på kommunens eiga grunngjeving og vurdering av saka. I saksframlegget skal det òg gjerast greie for eventuelle konsekvensar eit vedtak vil ha for framtidig sakshandsaming og ulovlegheitsoppfølging i Kvinnherad Kommune. Røysting: Nytt framsett forslag vart samrøystes vedteke.»

Administrasjonen har gått grundig gjennom rapporten frå Sweco i tråd med kommunestyret sitt vedtak. Rapporten som er lagt fram er ikkje heimel for vedtak; vedtak kan berre heimlast etter lov.

Tilrådingane frå Sweco vil vera ein del av vurderingane som skal gjerast når tiltaka på 129/4 skal vurderast på nytt. Administrasjonen skal gjera eigne vurderingar på dei ulike tiltaka, og denne vurderinga skal gjerast på grunnlag av all tilgjengeleg informasjon i tråd med god forvaltningsskikk og vanleg praksis. Dette gjeld i hovudsak momenta om hovudombygging, konstruksjonsmessige delar av bygget og fasadeendring.

I sakshandsaminga skal kvart tiltak vurderast for seg, og avgjerder og vedtak som vert gjort skal grunngjevast.

Utgangspunktet for all sakshandsaming etter plan – og bygningslova er i lova sin føremålsparagraf; og § 1-1, 3.ledd gjeld det overordna målet for byggesakshandsaming – at tiltak vert i samsvar med lov og forskrift og at tiltak skal utførast forsvarleg. Plan og bygningslova er ei ja-lov, i den forstand at kommunen er pliktig til å gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med reglar gitt i eller i medhald av lova.

Søknadsprosessen skal søke å sikre at det ikkje vert sett i gong og utført tiltak som fører til utrygge bygg. Byggesaksforskrifta (SAK10) som er fastsett i medhald av lova vert brukt under sakshandsaminga og vurderinga av kva som er søknadspliktige tiltak og kva som er unnateke.

Sentralt i vurderinga av om tiltak er av ein slik art at det etter skjønn kan vera unnateke for søknadsplikt, vil vera ei konkret vurdering av storleik, plassering og liknande. Sidan dette er ei skjønsvurdering kan kommunen vurdere å lage retningslinjer for kva tiltak ein ynskjer å unnta og

eventuelt kva vilkår som skal gjelde for dette. Kommunen kan ikkje vedta retningslinjer som er strengare enn lova sin ordlyd, og slike retningslinjer skal ha som mål at det vert mindre byråkrati og enklare handsaming av mindre tiltak.

Kommunen har ikkje vedteke slike retningslinjer pr dags dato, og administrasjonen kan undersøke om andre kommunar har vedteke slike lokale retningslinjer. Målet med eventuelle retningslinjer for unntak for søknadsplikt må vere å sikra føreseielegheit og likebehandling ved handsaminga av tiltak.

Vurdering av verknader av vedtak

Kvinnherad kommune er ein landbrukskommune med mange driftsbygningar, og det er grunn til å tru at mange av desse gjennom åra er både vedlikehalde og oppgraderte både utvendig og innvendig utan at det er søkt om. Vedtak og avgjerder omkring tiltaka på driftsbygningen på 129/4 vil ha konsekvensar for tilsvarande tiltak på andre driftsbygningar på gardsbruk i Kvinnherad.

Praksis i Kvinnherad har vore at det ikkje har blitt kravd søknad for fasadeendringar, slik som skifte av kledning og takteking på driftsbygningar dersom bygningen sin karakter ikkje er endra, og vurderinga har vore at slike endringar; som skifte av kledning og takteking, har vore innanfor det som er naudsynt vedlikehald av bygningane. Dersom det skulle endrast noko – til dømes lagast oppløft på tak – så har det blitt vurdert som søknadspliktig.

Desse mindre endringane (kledning/takteking) har vore vurdert som andre mindre tiltak etter pbl § 20-5 første ledd bokstav f – unntak frå søknadsplikt for fasadeendring - som ikkje fører til endring av bygningen sin karakter. Vurderingane har vore gjort ut frå lova og SAK10 som er byggesaksforskrifta og rettleiinga frå Direktoratet for byggkvalitet.

I tillegg til det som er rekna opp som eksempel på kva som er unnateke søknadsplikt, så opnar også lova for at kommunen kan fritta andre mindre tiltak frå søknadsplikt. Direktoratet seier i si rettleiing at det normalt vil vera ein del unntak som det vil verke urimeleg eller unaturleg å krevje byggesakshandsaming for, fordi tiltaket er av liknande karakter som dei som er rekna opp i bokstav f - med omsyn til størrelse, form, art og så bortetter.

Sweco har i sin rapport vurdert at kommunen har handsama regelen som opnar for unntak for liberalt og at det skulle vore kravd byggesøknad for desse tiltaka. Administrasjonen ser ut frå rapporten at dette kan vera tilfelle. Dersom kommunen vil ha meir kontroll og vurderer at det for framtida må vera slik at alle fasadeendringar, byte av tak og liknande på driftsbygningar skal leggest fram til vurdering hjå bygningsmynde, må dette også gjelde for alle typar bygningar på alle typar eigedommar.

Dersom kommunen ynskjer at det skal utarbeidast retningslinjer for mindre tiltak ein vil fritta frå søknadsplikt ut over det som går fram av lovteksten i plan og bygningslova § 20-5, tilrår administrasjonen at det i samband med revisjon av kommuneplan vert innarbeidd slike i føresegnene.

Allereie utførte tiltak på driftsbygningar i kommunen

Når det gjeld tiltak som allereie er utført med skifte av kledning og byte av takteking, vurderer administrasjonen at vedtak og avgjerd som konkret vert gjort i høve tiltak som er utført på 129/4 vil få verknad for samtlege tiltak av liknande art på eigedommar i kommunen.

Vurdere unntak frå søknadsplikt:

Velgjer kommunen å unnta eit eller fleire av tiltaka frå søknadsplikt så må det gjelde for alle tilsvarande tiltak på andre eigedommar i kommunen.

Vurdere om eit eller fleire av tiltaka er overtreding av mindre betydning etter plan – og bygningslova § 32.1:

Dersom ein etter sakshandsaminga kjem fram til at eit eller fleire av tiltaka er søknadspliktige og dermed er utført i strid med lova, skal det vurderast om det skal vera ei oppfølging av det ulovlege tiltaket. Her har kommunen to handlingsalternativ som begge vil få verknad for alle tilsvarande tiltak på eigedommar i kommunen.

Alternativ 1:

Velgjer kommunen etter sakshandsaminga å avstå frå vidare oppfølging av fasadeendringane mv som er utførte på 129/4 som «overtredingar av mindre betydning» etter PBL § 32-1, så må dette også gjelde i høve alle andre som har utført slike tiltak på sine driftsbygningar fram til no. Det vil gjere at alle som har innretta seg etter kommunen sin praksis ikkje treng uroe seg over om det vil verte ulovlegoppfølging på deira tiltak. Omsynet til at partane har innretta seg etter praksis vil vega tungt i ei slik vurdering.

Alternativ 2:

Velgjer kommunen å ikkje avstå å følgje opp desse mindre overtredingane, så vil det også gjelde for alle tilsvarande tiltak på andre landbrukseigedommar. Då må ein krevje søknad i alle tilsvarande saker som kommunen blir kjend med, og ulovlegoppfølging vil gjennomførast i tråd med vedteken strategi og vedtekne prosedyrar.

For begge løysingane må det gjerast eit arbeid med å informera om verknaden av beslutninga, slik at det er klart kva som er endring av praksis i kommunen og såleis vil vera gjeldande framover. Landbrukskontoret har god dialog på fleire kanalar med landbruksnæringa og vil kunne nå ut med informasjon på ein god måte.

Økonomisk konsekvens

Dersom kommunen velgjer å følgje opp og krevje søknad for tiltak som til no har vore vurdert som mindre tiltak unnateke søknadsplikt på driftsbygningar i landbruket, vil det i ein periode vera behov for fleire tilsette, eventuelt innleigd arbeidskraft for å utføre dette.

Alternativt; dersom oppfølging skal gjerast med stillingane på avdelinga i dag, så vil det føra til lengre sakshandsamingstid for alle byggesøknader.



KVINNHERAD
K O M M U N E

Sektor samfunnsutvikling - avdeling plan

Marita Kjærland
Døsslandssido 123

5463 Uskedalen

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Synnøve Handeland	404 04 973	2024/5117-19		13.06.2025

Oversending av vedtak - Kommunestyret 22.05.25 - Oppfølging av rapport - byggetiltak på låve på eigedom 129/4

Kvinnherad kommunestyre hadde saka føre i møte 22.05.2025 med vedtak nr 2025/51.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Dersom du vurderer å klaga på vedtaket, viser vi til reglane i forvaltningslova samt eventuelt bestemmelsar i særlov om klage.

Klagefristen er 3 veker frå du har motteke dette vedtaket.

Ta kontakt om det er noko som er uklårt.

Med helsing
KVINNHERAD KOMMUNE

Synnøve Handeland
Avdelingsleiar arealforvaltning

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.



KVINNHERAD
KOMMUNE



Prosedyre og prioritering

Oppfølging av ulovlege byggetiltak etter Plan – og bygningslova kapittel 32 –
Kvinnherad kommune

Generelt

Føremålet med oppfølging av ulovlege tiltak er:

- Bidra til å sikre god kvalitet på bygg og at tiltak er gjennomført i tråd med gitte løyver og gjeldande føresegner.
- Styrke respekt for regelverket og at regelverket vert halde i alle byggesaker. Når regelverket vert overhalde sparar det alle partar for arbeid.
- Å gje innbygarane høve til å søke og få lovleggjort tiltak som er sett i gong og/eller oppført utan naudsynt løyve.
- Å motverka oppfatningar som at «det er lettare å få tilgjeving enn tillating» med dei negative følgjene dette kan få for innbygarane.
- Å sikre likehandsaming av byggetiltak.

Kommunen har som mål at alle saker blir avslutta på lågast mogeleg trinn i vedteken prosedyre, og at tiltakshavar skal få tilstrekkeleg tid til å lovleggjere eller rette opp i tilhøvet som er avdekt eller meldt inn til kommunen.

Ved mistanke om mogelege ulovlege tiltak vil kommunen i hovudsak følgje den trinndelte framgangsmåten under.

Kommunen skal gje rettleiing og hjelp til grunneigar/den ansvarlege, og om naudsynt invitere til møte for å gjere dette på ein god måte.

Grunneigar/den ansvarlege skal få informasjon om rettane sine, blant anna rådgjeving om rett til å klage på vedtak.

For å sikre lik handsaming og at oppfølging av ulovlege tiltak ikkje skal bli vilkårleg er det naudsynt å setje prioriteringsliste for kva tiltak som skal bli følgt opp. Denne lista bør reviderast annankvart år og vil leggja rammer for kva tiltak kommunen vil nytte særlege ressursar for å følgje opp. Prioriteringslista følgjer av Tilsynsstrategien som vert vedteken av kommunestyret.

1. Innhenting av informasjon

Når kommunen får melding om, eller det vert oppdaga eit mogeleg ulovleg tiltak, skal kommunen henta inn informasjon og skaffa seg oversikt over dei faktiske tilhøva i saka. På dette tidspunktet har kommunen ikkje teke stilling til om tilhøvet er eit brot på plan - og bygningslova.

Kommunen skal senda brev til grunneigar der det vert informert om det mogeleg ulovlege tiltaket, og kommunen skal be om informasjon om tiltaket. Det skal gå klart fram at føremålet med brevet er å hente inn informasjon.

Svarfrist skal ikkje setjast kortare enn tre veker og kan utvidast dersom det er naudsynt. Det vert bede om skriftleg svar av omsyn til sakshandsaming og arkivering.

2. Vurdering av om tiltaket er ulovleg

Når svarfristen er gått ut skal kommunen vurdera om det ligg føre lovbrot. Dersom det kan stadfestast at tiltaket er eit lovbrot skal kommunen sende brev til den ansvarlege med opplysning om dette.

Den ansvarlege skal i brevet der vurderinga går fram gje høve til å kommentera kommunen si vurdering. Kommunen skal likevel informera om at ein ikkje er pålagt å svara eller til å bidra med informasjon. Svarfrist for den ansvarlege skal setjast til minimum 4 veker og fristen kan utvidast dersom det er naudsynt.

På bakgrunn av eventuelt svar frå den ansvarlege skal kommunen på nytt gjere vurdering av om tiltaket er brot på lova. Dersom kommunen etter denne vurderinga kjem til at det ikkje ligg føre eit lovbrøt skal ska leggst bort. Dersom kommunen fortsett kjem til at tiltaket er eit lovbrøt skal kommunen fortsetja til neste trinn.

3. Vurdering av om tiltaket er av mindre betydning etter pbl § 32-1 2.ledd

Dersom kommunen kjem til at tiltaket er ulovleg, men av mindre tyding kan saka bli lagt bort. Ei slik avgjerd er ikkje eit vedtak, og det er ikkje klagerett på ei slik beslutning.

4. Brev med høve til å lovleggjere tiltaket

Dersom kommunen kjem til at tiltaket er ulovleg og at det ikkje er av mindre tyding, så skal kommunen følgje opp tiltaket.

Kommunen skal senda brev til den ansvarlege der ein ber om at tiltaket vert søkt om eller at tiltaket vert retta. Frist for å sende inn søknad skal setjast til 12 veker, og kommunen har høve til å utvida fristen ved behov.

Det er grunneigar/den ansvarlege som skal sende inn søknad, og søknaden følgjer vanlege sakshandsamingsreglar og sakshandsamingstider. Når ein slik søknad kjem inn skal den verte handsama som om tiltaket ikkje allereie er utført.

Medan søknaden er under handsaming og i påvente av endeleg vedtak, vert ulovlegoppfølginga stansa.

I dei høva der det er tvil om at tiltaket vil kunne bli godkjent skal den ansvarlege få informasjon om at det vert gitt høve til å søke om tiltaket, men at ein må vere førebudd på at søknaden vert avslått. Administrasjonen skal i slike høve ha høve til å fremja sak til Forvaltningsutvalet for politisk prinsippavklaring.

5. Førehandsvarsel om pålegg

Dersom den ansvarlege ikkje har forsøkt å lovleggjere tiltaket gjennom søknad innan fastsett frist *eller* søknaden vert endeleg avslått, så har kommunen plikt til å følgje opp saka vidare gjennom pålegg.

Om tiltaket ikkje kan bli lovleggjort skal tiltaket krevjast retta eller tilbakeført.

Den formelle oppfølginga startar då med førehandsvarsel. Førehandsvarsel skal sendast den ansvarlege med opplysning om at kommunen vurderer å gje pålegg dersom det ulovlege tiltaket ikkje vert retta innan fristen. Før vedtaket vert fatta skal den ansvarlege ha høve til å uttala seg i samsvar med pbl § 32-2.

Frist for å uttala seg skal setjast til minimum 4 veker.

Det skal settast rimeleg frist for å rette tiltaket i varselet, minimum 12 veker.

Førehandsvarselet skal også informere om at pålegget kan bli følgt opp med vedtak om tvangsmulkt, førelegg og/eller lovbrøtsgebyr.

6. Vedtak om pålegg

Dersom det ulovlege tiltaket ikkje er retta innan fristen sett i førehandsvarselet kan kommunen gjere vedtak om pålegg.

Pålegget kan vere:

- Retting av det ulovlege tiltaket
- Stans og opphøyr av bruk og forbod mot vidare verksemd
- Stansing av arbeidet

I tillegg kan det bli gitt pålegg om sikring, jf §§ 28-5 og 31-4.

Kommunen skal sette frist for å oppfylla pålegget, og det skal setjast ein rimeleg frist i høve det arbeidet som er naudsynt for å kunna etterkoma pålegget. Minste frist skal vere 12 veker.

Dersom pålegget ikkje vert følgt kan kommunen vedta tvangsfullføring anten som tvangsmulkt eller som førelegg i råd med punkt 7 og 8 under.

7. Vedtak om tvangsmulkt

Bruk av tvangsmulkt er frå lovgjevar ikkje sett som sanksjon, men som motivasjon for den ansvarlege for å innretta seg lovleg. Det er ein føresetnad for å fastsetja mulkt at pålegget lar seg gjennomføra. Dersom det ligg føre hindringar for gjennomføringa *som ikkje skuldast den ansvarlege kan ein ikkje krevje inn tvangsmulkt.*

Kommunen kan fastsetje tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg innan frist som er sett, jf pbl §32-5. I den konkrete saka vert tvangsmulka fastsett som eingongsbeløp, eit løpande beløp eller som ein kombinasjon av desse. Når forholdet er retta opp stansar den løpande tvangsmulkten.

Frist for å gjennomføra pålegget må vera gått ut før mulkten startar. Storleiken på tvangsmulka vert fastsett etter kommunen sitt skjønn og beløpet skal tene som eit rimeleg press til å etterkome pålegget.

8. Vedtak om førelegg

Manglande oppfylling av eit pålegg kan bli følgt opp med førelegg. Førelegg har same verknad som rettskraftig dom. Førelegg er ikkje meint som motivasjon for å gjennomføra pålegget, men eit verkemiddel for å tvinga mottakaren til å gjennomføra.

Førelegg vert til vanleg gitt i dei tilfella der det er grunn til å tru at tvangsmulkt ikkje vil fungera som effektiv motivasjon til å gjennomføre pålegget.

Når førelegget er rettskraftig kan kommunen la det naudsynte arbeidet bli gjennomført for rekninga til den som førelegget rettar seg mot.

9. Pålegg om stans og opphøyr med umiddelbar verknad

Kommunen kan gje pålegg utan førehandsvarsel med pålegg om stans av arbeid eller opphøyr av bruk med omgåande verknad etter pbl. § 32-4 i følgjande tilfelle:

- Når det er fare for liv og helse *eller*
- Når det er fare for miljø og sikkerheit *eller*
- Når det er fare for uoppretteleg skade *eller*
- Ein eller leire kombinasjonar av ovannemnte

Om naudsynt kan kommunen be om bistand frå politi for gjennomføring av pålegg om stans.

Pålegg om stans kan bli gitt til ei kvar tid i prosessen for å sikra omsyn til liv, helse, miljø, sikkerheit og/eller uoppretteleg skade. Dersom det er mogeleg utan å setje desse omsyna til side skal tiltakshavar få høve til å uttala seg før stoppordre vert gitt. Svarfrist vert sett etter skjønsmessig vurdering i kvart tilfelle.

10. Lovbrotsgеbyr

Kommunen kan pålegga den ansvarlege (person eller foretak) å betala eit pengebeløpsom sanksjon for brot på plan – og bygningslova og tilhøyrande forskrifter.

Lovbrotsgеbyret kan bli pålagt for handlingar som følgjer av Pbl § 32-8:

- *prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse.*
- *utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov*
- *ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser*
- *bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan*
- *prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd*
- *gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene*
- *tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3*
- *tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand*
- *ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomte*
- *tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak*
- *ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner*
- *ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet*

Lista er uttømmende, og det må vera avklart kven som har skuld i lovbrotet.

For at skuldkravet skal vere oppfylt må personen/føretaket ein rettar gebyret mot ha opptredd i strid med det ein bør kunne forvente av vedkommande i den gitte situasjonen, eller personen/føretaket har brote føresegna i plan – og bygningslova med vitande og vilje. Storleiken på lovbrotagеbyret er fastsett i byggesaksforskrifta SAK (10) § 16-1 og det skal vurderast i kvar sak innanfor rammene av forskrifta.

Dersom kommunen vurderer at det ulovlege forholdet er vesentleg skal ein i staden for lovbrotsgebyr heller vurderer å melde saka til politiet.