Ola Normann

# Forhåndsvarsel: Pålegg om rivning av ulovlig oppført tilbygg, mulig tvangsmulkt og overtredelsesgebyr

## Tilbygget til fritidsboligen din er ulovlig

Saken gjelder ulovlig oppført tilbygg til fritidsbolig på gnr. 12 bnr 31. Kommunen viser til vedtaket fra Fylkesmannen i Rogaland datert 12.12.2017 som konkluderer med at tilbygget er ulovlig oppført. (se vedlegg x).

Vi viser også til kommunens brev datert 17.03.2017 der du tydelig ble anbefalt å ikke bygge.

Dette brevet er et forhåndsvarsel til deg om:

* pålegg om rivning
* tvangsmulkt (dagbøter)
* overtredelsesgebyr

## Tilbygget må rives for å unngå tvangsmulkt

Bygget må rives innen **01.10.2018** for å unngå tvangsmulkt (dagbøter). Du kan også risikere overtredelsesgebyr for brudd på regelverket.

Det er plan og bygningslovens kapittel 32 som gir kommunen plikt og rett til å følge opp ulovligheter:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_5-1#KAPITTEL_5-1>

## Dine rettigheter

Før kommunen gjør noe mer med saken, har du rett til å uttale deg om forhåndsvarselet. Fristen for å uttale deg er **20.11.18**.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler dersom du har noen spørsmål:

E-post: xxxxxxxxxxxx Telefon: xxxxxxxx

## Nærmere forklaring om forhåndsvarselet

**Pålegg om rivning**For å få lov til å bygge tilbygg til en fritidsbolig i landskapsvernområdet må du ha to tillatelser. Du må ha **byggetillatelse** etter plan- og bygningsloven og **særskilt tillatelse** etter naturmangfoldloven med verneforskrifter. Du har fått avslag etter naturmangfoldloven, og tilbygget er oppført ulovlig.

Du får derfor varsel om at kommunen vil vurdere å gi pålegg om rivning av tilbygget, jf. plan- og bygningslovens § 32-3, første ledd.

**Tvangsmulkt**

Kommunen tar i bruk tvangsmulkt for å få gjennomført et pålegg som er gitt, iht. plan- og bygningslovens § 32-5. En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av disse to, og gjelder hvis et pålegg om rivning ikke blir fulgt opp innen fristen.

**Overtredelsesgebyr**

Etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd kan et overtredelsesgebyr kun ilegges dersom overtredelsen er «forsettlig eller uaktsom». Dette betyr at den ansvarlige må ha visst eller burde ha visst at handlingen var ulovlig.

Vi vurderer overtredelsen i dette tilfellet som forsettlig, siden vi i brevet datert 17.03.2017 informerte deg tydelig om at tilbygget ville være ulovlig.

Overtredelsesgebyrets størrelse bestemmes i vedtaket og vurderes etter byggesaksforskriften § 16-2. Vi varsler deg om at kommunen vurderer overtredelsen til å omfattes av byggesaksforskriften § 16-1 første ledd bokstav a), alternativ nummer 2, der du som privatperson kan få et overtredelsesgebyr på inntil kr. 25 000.

Sak om overtredelsesgebyr avgjøres av Utvalg for plan og miljø.

Med hilsen

 xxxxxxxxxxxxxxx

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Fylkesmannen i Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER