



Entreprenørfirma Haakon Skuggedal
Gamle Ravei 258
3270 Larvik

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
564/25	Planutvalget

Vedtak - Nedsettelse av tvangsmulkt - Ulovlighetsoppfølging - Masseutskifting - Lesten - Gbnr. 1090/2

Vedtak om nedsettelse av tvangsmulkt

Larvik kommune nedsetter ilagt tvangsmulkt fra kroner 488.000,- til kroner 300.000,-, jf. plan- og bygningsloven § 32-5 siste ledd siste setning.

Fakta i saken

Hva saken gjelder i korte trekk:

Entreprenørfirma Haakon Skuggedal AS utførte terrenginngrep på eiendommen Lesten, gbnr. 1090/2, uten nødvendig søknad og tillatelse. Dette utgjorde et brudd på plan- og bygningsloven. Larvik kommune fattet vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt den 08.09.2023. Tvangsmulkten består av en engangsmulkt på kroner 70.000 og en dagmulkt på kroner 1.000, som har påløpt fra 10.01.2024 til 02.03.2025, totalt kroner 488.000.

Det nevnes også at Larvik kommune, i tillegg til å ha fattet vedtak om retting og tvangsmulkt, ila foretaket overtredelsesgebyr. Vedtaket ble fattet 28.02.2023 og overtredelsesgebyret beløp seg til kroner 100.000,-. Påløpt tvangsmulkt og overtredelsesgebyr utgjør derfor samlet sett kroner 588.000,-.

Entreprenørfirmaet har anmodet om frafall eller vesentlig nedsettelse av tvangsmulkten, med henvisning til kompliserte eiendomsforhold og uforskyldt forsinkelse i tilbakeføringen av området.

Oppsummering av fremdrift og korrespondanse fra Statsforvalterens stadfestelse til retting fant sted
I vedtak av 19.12.2023 stadfestet Statsforvalteren vedtaket om pålegg om retting og tvangsmulkt av 08.09.2023. Mens klagebehandlingen pågikk var det gitt utsatt iverksettelse. Frist for å rette det ulovlige forholdet ble derfor satt til 09.01.2024, jf. vårt brev av 20.12.2023.

I epost av 29.08.2024 fra Norconsult ble det gitt beskjed om at Norconsult var engasjert av Entreprenørfirma Haakon Skuggedal AS som ansvarlig søker for å få formalisert tiltaket. Det ble samtidig bedt om at saken midlertidig ble satt på vent.

I epost av 03.09.2024 svarte vi bl.a. at:

«Denne saken har versert lenge og Skuggedal har brukt over ett år på å kontakte en ansvarlig søker for å forsøke å få tiltaket over i lovlige rammer. Derfor ser vi fortsatt et klart behov for fortsatt tvangsmulkt for å motivere til retting. Saken blir ikke satt på pause. Ved ferdig retting har kommunen derimot en skjønnsmessig adgang til å sette mulkten ned, jf. pbl. § 32-5 andre ledd. Det gis ingen lovnader om at den adgangen vil bli brukt.

Det er alltid mulig å søke i ettertid. Det er ikke en spesiell åpning vi har gitt i denne saken. Det er derimot tiltakshaver som bærer risikoen for at det skjer såpass sent, mens tvangsmulkt allerede løper.»

I ny epost av 13.09.2024 fra Norconsult fikk vi beskjed om at Norconsult trakk seg fra oppgaven som ansvarlig søker og at et nytt foretak skulle overta som ansvarlig søker.

På eget initiativ sendt vi en påminnelse per brev 31.10.2024 om at løpende tvangsmulkt stadig ble fakturert.

I brev fra Entreprenørfirma Haakon Skuggedal AS av 11.12.2024 ga foretaket beskjed om at foretaket hadde bestemt seg for å tilbakeføre istedenfor for å formalisere tiltaket, og at tilbakeføringsarbeidet var i gang. Det ble samtidig bedt om at ilagte bøter ble frafalt.

Til dette svarte vi ved brev av 13.12.2024 bl.a. at:

«Takk for orienteringen om at tilbakeføring av området er igangsatt. Vi imøteser innkalling til befarings i forbindelse med tilbakeføringen av matjorden og oversendelse av bildedokumentasjon når tilbakeføringsarbeidet er fullendt.

I brevet ber dere også om at ilagte bøter frafalles. Vår kommentar til dette på nåværende tidspunkt er at tvangsmulkten fortsetter å løpe frem til det foreligger dokumentasjon på at masseutskiftningen er tilbakeført. Vi viser til vårt brev av 20.12.2023 og til plan- og bygningsloven § 32-5 siste setning, hvor det står at: «Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt». Kommunen har ingen plikt til å frafalle ilagt tvangsmulkt, jf. ordlyden «kan».

Dersom dere mener at påløpt tvangsmulkt bør frafalles eller nedsettes etter at tilbakeføringen er fullendt, bør dette begrunnes. I begrunnelsen bør dere bl.a. belyse hvorfor retting først finner sted ett år etter rettefristen (09.01.2024) og hvorfor totalt påløpt tvangsmulkt eventuelt er å anse som urimelig og/eller uforholdsmessig.

Informasjonen om tvangsmulkt gitt i dette brevet er kun ment som veiledning og må ikke leses som en lovnad om frafall eller nedsettelse.»

Bekreftelse og bildedokumentasjon på at forholdet var rettet ble sendt fra foretaket til kommunen via epost 02.03.2025. Avslutningsvis i eposten skrev foretaket at de håpet kommunen var fornøyd med tilbakeføringen og ba på nytt om at bøkene ble frafalt.

Vi tilskrev foretaket 04.03.2025 og minnet om at anmodningen om frafall av ilagt tvangsmulkt burde begrunnes. Frist for å ettersende begrunnelse ble satt til 18.03.2025.

I epost av 13.03.2025 mottok vi en nærmere begrunnelse for hvorfor påløpt tvangsmulkt burde frafalles eller vesentlig nedsettes. Av plasshensyn gjengis ikke hele brevet her.

I brev fra oss til foretaket av 18.03.2025 oppsummerte vi saken og stilte oppfølgingsspørsmål:

«Kort oppsummering av deres begrunnelse

Dere skriver at tvangsmulkten bør frafalles fordi dere «som utførende uforskyldt kom ut i et utføre som naturlig nok bremset hele tilbakestillings prosessen». Til støtte for dette viser dere til et komplisert saksforhold, herunder at saken var vanskelig løsbart etter at OBOS Block Watne kom med sitt utspill i januar 2023 om å stoppe tilbakestillingen.

Tidligere stadfestede avklaringer i saken

Selve pålegget om retting og tvangsmulkt datert 08.09.2023 har vært gjenstand for klagebehandling. Som dere er kjent med stadfestet Statsforvalteren kommunens påleggsvedtak ved sitt brev av 19.12.2023. Statsforvalteren har ved denne avgjørelsen bl.a. konkludert med at:

- Terrenginngrepet var betinget av søknad/tillatelse, som ikke forelå, og dermed ulovlig
- Haakon Skuggedal AS var rett adressat for pålegget
- Størrelsen på tvangsmulkten ble ansett rimelig i forhold til overtredelsens art

Vi skal med andre ord ikke revurdere pålegget om retting og tvangsmulkt nå, men ta stilling til hvorvidt kommunen etter en skjønnsmessig vurdering bør frafalle eller nedsette påløpt tvangsmulkt etter pbl. § 32-5 andre ledd siste setning.

Vårt spørsmål

Vi utelukker ikke at saken var «særdeles komplisert og vanskelig løsbart» i perioden 2021-2023. Utfordringer i denne perioden er imidlertid, etter vårt syn, underordnet når vi nå skal ta stilling til spørsmålet om frafall eller nedsettelse av tvangsmulkt.

Det sentrale vurderingstemaet nå er hvorvidt det er uforholdsmessig å opprettholde tvangsmulkten som har forfalt som følge av at foretaket har oversittet rettefristen med over ett år. **Vi ber dere derfor utdype hvorfor det var utfordrende for Haakon Skuggedal AS å tilbakeføre området i perioden 09.01.2024-02.03.2025.»**

Brev fra Haakon Skuggedal AS av 31.03.2025 lyder slik:

«Det er flere forhold rundt området Lesten som har vært underlagt saksbehandling både hos Larvik kommune og Statsforvalteren som vi mener har vært basert på feilaktig grunnlag. Dette har vi kommentert tidligere, uten at vi har vunnet frem med våre synspunkt rundt dette.

Vi har blant annet påpekt at området ikke har vært hevet i forhold til det opprinnelige nivå og da som således ikke burde vært underlagt søknadsplikt. Påstanden om ulovlighetsoppfølging har aldri vært fysisk ettergått eller undersøkt av Larvik kommune, men derimot har vi ved fremlagte målinger i etterkant dokumentert at området ikke er hevet, dog med unntak av et lite område i den nedre delen av området som ble hevet for å gjøre jordet mere praktisk tilrettelagt for jordbruksformål. Dette har av uforståelige grunner aldri blitt hensyntatt og det sistnevnte området er i etterkant også tilbakestillt til opprinnelig nivå og da slik sett igjen blitt lite egnet til jordbruksformål.

Det er likeledes verdt å merke seg at vårt firma i 2021 inngikk en avtale om videre leie av arealet frem til 2027 med bakgrunn i at vi trengte tilgang til området for å fremføre nye

ledningsnett til eksisterende hytter/fastboende over denne eiendommen. Dette gir avtalen da tillatelse til og dette er da også utført i tråd med avtalen. At kommunen da i sin avtale med grunneier Spetalen hadde avtale om å tilbakestille området ved utløpet av leieperioden (forlenget fra 01.08.2022 til 01.08.2023) – altså da midt i vår fortsatte leieperiode – har også gjort problemstillingen rundt tilbakestillingen ytterligere problematisk.

Uansett så har forholdet til Block Watne ligget der som en hindring for tilbakeføring av området også innenfor tidsrommet 09.01.2024 – 02.03.2025, noe det later til at verken Larvik kommune eller Statsforvalteren har tatt hensyn til. Dette forholdet har også Larvik kommune hatt god kjennskap til, men vi valgte da i samråd med grunneier Spetalen og Larvik kommune å tilsidesette denne problemstillingen og således iverksette tilbakestillingen av området uavhengig av de konsekvenser dette ville kunne få i fht Block Watne. Felles befaring ble da gått høsten 2024 sammen med representanter fra Larvik kommune, grunneieren og vårt firma.

Etter et utall av anmodninger fra grunneier Spetalen både mot Larvik kommune og vårt firma om å få fortgang i tilbakestilling av området, valgte vi da å påbegynne arbeidene.

Tilbakestilling av området ble derfor umiddelbart iverksatt etter at ovennevnte befaring ble gjennomført.

Vi er fortsatt av den overbevisning om at eiendommen faktisk tilhører Block Watne – alt av dokumenter og avtaler i saken tilsier dette – så om dette vil avstedkomme ytterligere problemer etter at eiendommen nå er tilbakestilt, må vi bare avvente å se.

Med bakgrunn i ovenstående mener vi derfor at tvangsmulkten bør frafalles!»

Vurderinger

Spørsmålet er om ilagt tvangsmulkten på kroner 488.000,- bør nedsettes eller frafalles, slik som anmodet.

Plan- og bygningsloven § 32-5 siste ledd siste setning lyder slik:

«Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt».

Det følger av forarbeidene (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 355) at bestemmelsen gir kommunen en skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle, for eksempel ut fra en økonomisk betraktning hvor prosesskostnadene måles opp mot antatt gevinst. Videre uttalte Sivilombudsmannen (Sivilombudet) i en sak (2007/270), som gjaldt vurdering av nedsettelse/ettergivelse av tvangsmulkt på kroner 556.000,- for ulovlig oppført gjerde og levegg i strandsonen, at en rettesnor i vurderingen er om «den summen det nå står igjen med, synes å være uforholdsmessig høy, sakens karakter og forholdene i saken tatt i betraktning».

I anmodningen fra foretaket om frafall/nedsettelse er det i all hovedsak vist til argumenter som også ble fremsatt da selve vedtaket om retting og tvangsmulkt ble påklaget i 2023. Som nevnt i vårt brev av 18.03.2025 konstaterer vi at Statsforvalteren opprettholdt vårt vedtak om retting og tvangsmulkt. Slik vi leser Statsforvalterens avgjørelse, ble det eksplisitt tatt stilling til at den vedtatte tvangsmulkten bestående av en engangsmulkt på kroner 70.000,- og dagmulkt på kroner 1.000,- var

rimelig etter pbl. § 32-10 og (i alle fall) implisitt ble det tatt stilling til at foretaket var rette «ansvarlige» for pålegget om retting.

Hva gjelder adgangen til å få gjennomført rettingen i perioden fra Statsforvalteren fattet sitt vedtak til retting faktisk fant sted, noterer vi oss at Entreprenørfirma Haakon Skuggedal AS fremholder følgende i sitt brev av 31.03.2025:

«Det er likeledes verdt å merke seg at vårt firma i 2021 inngikk en avtale om videre leie av arealet frem til 2027. (...) Uansett så har forholdet til Block Watne ligget der som en hindring for tilbakeføring av området også innenfor tidsrommet 09.01.2024 – 02.03.2025, noe det later til at verken Larvik kommune eller Statsforvalteren har tatt hensyn til. (...) Vi er fortsatt av den overbevisning om at eiendommen faktisk tilhører Block Watne – alt av dokumenter og avtaler i saken tilsier dette – så om dette vil avstedkomme ytterligere problemer etter at eiendommen nå er tilbakestillt, må vi bare avvente å se.»

Vi tolker disse opplysningene og anførselene dit hen at foretaket ikke hevder å nødvendigvis ha vært fysisk og rettslig avskåret fra å få gjennomført rettingen, idet de utførte tiltaket og har leid området, men at foretaket har vegret seg for å gjennomføre retting av frykt for å *muligens* bryte en privatrettslig avtale med Block Watne.

Vi kan ikke se at dette skal lede til frafall eller nedsettelse. For det første vises det til departementets tolkningsuttalelse i sak 19/4093 datert 09.03.2020, hvor det bl.a. vises til at hovedregelen i byggesaker er at privatrettslige avtaler mellom parter er uten betydning for hvem som har ansvar overfor bygningsmyndigheten. For det andre vises det til at foretaket var inne på søknadssporet i august 2024. En formalisering i form av søknad og tillatelse ville også vært tilstrekkelig til å oppfylle pålegget om retting, noe som etter sigende også ville vært i tråd med den omtalte avtalepartens ønsker. Denne prosessen ble imidlertid, av ukjente årsaker, ikke fullført. Dette er derfor ingen fullgod forklaring på hvorfor foretaket brukte 439 dager på å rette.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at foretaket selv har belyst forhold som tilsier at påløpt tvangsmulkt bør frafalles eller nedsettes.

Avgjørende for spørsmålet om nedsettelse eller frafall blir derfor om summen på kroner 488.000,-, i lys av sakens karakter og øvrige forhold, synes å være uforholdsmessig høy.

På en side kan det anføres at tvangsmulkten bør opprettholdes fordi det ulovlige tiltaket var klart søknadspliktig og ble utført av et profesjonelt foretak. Foretaket hadde presumtivt god innsikt i plan- og bygningsloven, gode forutsetninger for å tilbakeføre forholdet innen fastsatt frist og er formodentlig økonomisk rustet til å betale tvangsmulkten. Det ble også gitt utsatt iverksetting da klagesaken var under behandling, hvilket tilsier at hele tvangsmulktperioden har vært en reell.

På en annen side var starten av retteperioden desember 2024. Vinteren og våren 2024 var spesielt snørik og kald. Dersom foretaket *hadde* forsøkt å tilbakeføre i denne perioden, kunne det bydd på utfordringer. Videre er summen på tvangsmulkten høy, særlig sett i lys av at det også er gitt overtredelsesgebyr, noe som skal tas i betraktning i lys av prinsippet om samordning av sanksjoner i pbl. § 32-10. Selv om bygningsmyndigheten har bruk en del kapasitet på å følge opp saken, finnes det også eksempler på andre ulovlighetsoppfølgingssaker som har beslaglagt mer tid og ressurser.

Samlet sett finner vi grunn til å nedsette tvangsmulkten skjønnsmessig fra kroner 488.000,- med kroner 188.000,- til totalt kroner 300.000. Vi vurderer at denne summen er forholdsmessig.

Følgelig tas anmodningen fra Entreprenørfirma Haakon Skuggedal AS delvis til følge, ved at ilagt tvangsmulkt nedsettes.

Vi vil sende kreditnota på kroner 188.000,-. Kreditnotaen oversendes i en separat forsendelse.

Det er ikke anledning til å anmode om nedsettelse eller frafall av overtredelsesgebyr. Dette gebyret er derfor ikke vurdert isolert sett i dette vedtaket. Men overtredelsegebyret er hensyntatt i totalvurderingen av om sanksjonene er forholdsmessige.

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.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/304», og gbnr. 1090/2.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og
byggesak

Caroline Ralle
Byggesaksbehandler/Tilsynsjurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur