



SUNNDAL KOMMUNE
Postboks 94
6601 SUNNDALSØRA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Martine Lange Sætre, 71 25 84 25

Sunndal kommune – vedtak i klagesak – Lort Philips veg 39 – gnr/bnr 53/327 – byggesak – byggesøknad og pålegg om retting

Statsforvalteren i Møre og Romsdal opphever Sunndal kommune sitt avslag på søknad om bruksendring og ombygging, fasadeendring og tilbygg på gnr/bnr 53/327. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Statsforvalteren opphever Sunndal kommune sitt pålegg om retting av 18.07.2023.

Statsforvalteren avviser klagen på «omgjøringsvedtaket» av 19.07.2023.

Tillatelse til fasadeendring av tak, rivning av tilbygg og oppføring av garasje blir stående.

Vi viser til Sunndal kommune sin oversendelse av klagesak 11. desember 2023. Vi beklager lang saksbehandlingstid som følge av manglende bemanning og økende saksmengde hos oss over tid.

Sakshistorikk

Eiendommen Trædalsbakken ble oppført i 1896 av Lort Philip som den første av fem sportsvillaer. Bygningen er registrert i SEFRAK-registrert, og tatt med i Sunndal kommune sin kulturminneplan for 2015-2019 som kulturminne forbundet med britisk lakseturisme med kildeverdi, opplevelsesverdi og bruksverdi. Se Plan for kulturminner 2015-2019 side 19, 29 og 33.

Bygningen er registrert som bygningstype *annen bygning for overnatting*, og er tidligere brukt som blant annet pensjonat, utleielokaler for bryllup, konfirmasjon, dåp og lignende. Deler av bygningen har godkjent boligareal i 2. etg., mens øvrig areal er registrert som *annet enn bolig*.

Tiltakshaver Terje Monsøy ønsker å sette i stand bygningen, og å bygge om og endre bruken av hele bygget til boligformål. Monsøy søkte om bruksendring den 07.03.2022. Søknaden inkluderte søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan og tekniske krav i byggeteknisk forskrift.

Monsøy har oppgitt at han også i juli 2022 leverte inn en søknad om tillatelse til tilbygg, fasadeendring, bruksendring og ombygging, riving og oppføring av garasje. Søknaden ble ikke



stemplet inn og registrert i kommunens system. Kommunen har i ettertid funnet søknadsdokumentene med påskrift at dette ble innlevert 24.07.2022.

Sunndal kommune avslo søknaden fra mars 2022 den 24.11.2022 i sak BYGG-22/00047. Kommunens begrunnelse var at søknaden ikke kunne behandles fordi eiendommen er regulert til fritid- og turistformål. Monsøy klaget på vedtaket i brev datert 17.12.2022, men vi kan ikke se at denne klagen er behandlet.

I februar 2023 ble det gjennomført to møter mellom Monsøy og Sunndal kommune. I brev fra kommunen datert 02.03.2023 kommer det frem at det ble diskutert flere tiltak på eiendommen som krever søknad og tillatelse.

Kommunen mottok kopi av søknaden fra juli 2022 den 06.03.2023. Søknaden er datert 24.07.2022. Søknaden gjelder fasadeendring av tak, vindu og dører, riving av tilbygg, oppføring av tilbygg, ombygging og bruksendring, og oppføring av frittstående garasje.

Sunndal kommune behandlet søknaden den 18.07.2023. Søknad om endring av takteking med nødvendig restaurering av bæring og rivning av tilbygg ble godkjent. Søknad om bruksendring og ombygging, oppføring av tilbygg, fasadeendring av dører og vinduer og oppføring av garasje ble avslått.

Samme dag, 18.07.2023 vedtok kommunen pålegg om retting av utførte tiltak som ikke ble godkjent. De varslet samtidig om at det vil bli vurdert å gi tvangsmulkt og overtredelsesgebyr hvis tiltakene ikke er rettet innen 30.11.2023. Kommunen skriver ikke hvilke tiltak som er utført.

Dagen etter, den 19.07.2023 fattet kommunen et «*omgjøringsvedtak*» der de presiserte hva godkjenningen av endring av takteking omfatter.

Monsøy klaget på vedtaket gjennom advokatfullmektig Amalie Rønnestad i Advokatfirmaet Eckhoff, Fosmark & Co. DA. Klagen er datert 22.08.2023.

Sunndal kommune v/ formannskapet behandlet klagen i møte 28.11.2023, sak 23/23. Søknaden om oppføring av garasje ble godkjent, mens avslaget på søknaden om tilbygg, fasadeendring av dører og vinduer, samt bruksendring og ombygging ble opprettholdt. Kommunen opprettholdt også «*omgjøringsvedtaket*» datert 19.07.2023 og vedtak om pålegg med utsatt iverksetting.

De sendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.

Statsforvalteren har i forbindelse med klagebehandlingen etterlyst flere søknadsdokumenter fra Sunndal kommune. Det manglet flere sider av søknaden i første oversending til oss. Vi mottok alle søknadsdokumentene 17.12.2024.

Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor en utsatt klagefrist gitt av kommunen og Statsforvalteren kan behandle saken. Vi kan prøve alle sider av saken. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Hvis vi gir medhold i klagen kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, se forvaltningsloven § 34.



Saken gjelder

Plangrunnlaget

Eiendommen hører inn under gjeldende kommuneplan for Sunndal kommune, og reguleringsplan for Trædalsbakken, vedtatt 23.11.2016, planid 20151110. I reguleringsplanen er eiendommen regulert til *fritid- og turistformål FT_1*, og hensynssone *bevaring av kulturmiljø H_570*. I punkt 1.4 a) står det at innenfor formålet fritid- og turistformål er «*åpnet for hotell, fritids-turistformål med tilhørende parkering.*»

Klagen

Klagen gjelder kommunens avslag på søknaden om fasadeendring, ombygging og bruksendring, og tilbygg på Trædalsbakken på gnr/bnr 53/327.

Klagen begrunnes i grove trekk med at kommunen ikke har rettslig grunnlag for å avslå søknaden, og manglende begrunnelser for de avslagene som er gitt. Videre er det ikke rettslig grunnlag for å gi pålegg om retting. I tillegg mener klageren at kommunen har brutt journalføringsplikten i arkivforskriften og offentligloven. Klagen inneholder også mer detaljerte beskrivelser av de tiltakene søknaden gjelder, som ikke kommer frem i den opprinnelige søknaden.

Statsforvalterens vurdering

«Omgjøringsvedtaket»

Statsforvalteren slår først fast at det omtalte «*omgjøringsvedtaket*» av 19.07.2023 ikke er et enkeltvedtak som kan påklages, se forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd og § 2 første ledd bokstav a) og b). Dokumentet er en presisering av tillatelsen til endring av taktekking og nødvendig restaurering av bærende konstruksjoner, datert 18.07.2023. Presiseringen tilfører ikke vedtaket noe nytt som er bestemmende for tiltakshavers rettigheter eller plikter.

Den delen av klagen som gjelder «*omgjøringsvedtaket*» datert 19.07.2023 avvises, se forvaltningsloven § 28 første ledd og § 34 første ledd.

Kommunens saksbehandling

Statsforvalteren ser at søknaden datert 24.07.2022 ikke ble registrert inn i kommunens saks- og arkivsystem da den sannsynligvis ble levert inn i juli 2022. Feilen førte til lang saksbehandlingstid, og brudd på saksbehandlingsreglene, se pbl. § 21-7. Dette er uheldig, men feilen har ikke hatt noen betydning for vedtakets innhold eller gyldighet, se fvl. § 41.

Når det gjelder vedtakets innhold, avsto kommunen deler av søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-1 og § 29-2. Bestemmelsene regulerer lovfestede krav til utforming av tiltak og tiltakets visuelle kvaliteter.

I vedtaket har ikke kommunen gjort noen vurderinger av de omsøkte tiltakene opp mot disse bestemmelsene, eller gjeldende reguleringsplan. De har vist til ulike uttalelser fra Møre og Romsdal fylkeskommune og konservator for Fylkesmuseene, men disse uttalelsene drøfter ikke de ulike tiltakene opp mot plan- og bygningsloven. Kommunen gir følgelig ingen begrunnelse for hvorfor søknaden avslås. Heller ikke i klagebehandlingen har kommunen vurdert tiltakene nærmere.

Den mangelfulle begrunnelsen skaper tvil om kommunen har gjort de nødvendige vurderingene av tiltakene opp mot plan- og bygningsloven og reguleringsplanen. Når det er tvil om kommunen har



vurdert søknaden på riktig måte, er dette en saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold. Dette betyr at vedtaket er ugyldig, se forvaltningsloven § 41.

I tillegg er det slik at alle deler av søknaden har sammenheng med at bruken av bygningen er ønsket endret til bolig. En ombygging og bruksendring til boligformål er i strid med reguleringsplanens arealformål *fritid- og turistformål*. Det vil si at det er behov dispensasjon for at tiltakene eventuelt kan godkjennes etter § 21-4.

Sunndal kommune skriver at Monsøy ikke har søkt om dispensasjon. Monsøy søkte imidlertid om dispensasjon i mars 2022, noe kommunen avsto uten noen form for vurdering. Klagen Monsøy sendte ble heller ikke vurdert av kommunen. På denne bakgrunnen burde kommunen ha etterlyst en dispensasjonssøknad i den nye behandlingen av saken, og vurdert denne opp mot pbl. § 19-2.

Oppsummert bør Monsøy få saken behandlet på nytt på en god og forsvarlig måte. Vi er derfor kommet til at vedtaket oppheves og sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Unntak fra tekniske krav

Statsforvalteren legger også merke til at det i dispensasjonssøknaden fra mars 2022 ble søkt om dispensasjon fra tekniske krav. Her kan det vurderes om det i stedet for å søke om dispensasjon etter § 19-2, kan søkes om unntak etter § 31-4.

Bestemmelsen i § 31-4 er en spesiell unntaksbestemmelse på siden av lovens alminnelige dispensasjonsbestemmelse i § 19-2. Bestemmelsen gir kommunen adgang til å gi tillatelse til hensiktsmessig bruksendring, ombygging eller rehabilitering uten at alle tekniske krav er oppfylt. Her er det et grunnleggende vilkår at det må være forsvarlig å gi unntak, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 349.

I en søknad om dispensasjon eller unntak fra tekniske krav må det komme tydelig frem *hvilke* tekniske krav det søkes unntak fra, og hvordan kravene tilpasses best mulig for å opprettholde hensynene bak kravene og/eller forsvarligheten.

Pålegg om retting

Sunndal kommune har i vedtak datert 18.07.2023 gitt pålegg om retting etter plan- og bygningsloven § 32-3. I vedtaket skriver kommunen at de etter et varslet tilsyn på gnr/bnr 53/327 den 31.05.2023 har registrert ulovlige byggetiltak på eiendommen. Samme dato ble det gitt pålegg om øyeblikkelig stans av arbeider etter plan- og bygningsloven § 32-4. Hverken vedtaket fra 31.05.2023 eller 18.07.2023 beskriver hvilke byggetiltak som er påbegynt uten tillatelse og som dermed er ulovlige.

Sunndal kommune skriver følgende:

«Frist for komplett tilbakeføring av alle interiør og eksteriørmessige, -ikke godkjente tiltak, samt dokumentasjon på utført arbeid skal være kommunen i hende innen 30.11.2023.»

I vedtaket varsler kommunen at de vil vurdere å gi tvangsmulkt og overtredelsesgebyr dersom pålegget ikke imøtekommes innen fristen, se pbl. § 32-5 og § 32-8.

Etter pbl. § 32-1 skal kommunen forfølge overtredelser av bestemmelser i loven eller bestemmelser gitt i etter loven, eksempelvis forskrift eller lokale arealplaner. Ved forhold i strid med loven kan kommunen gi pålegg om retting av forholdet. Se pbl. § 32-3.



Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis og tvangsmulkt vedtas, med mulighet til å uttale seg, se pbl. § 32-2. Forhåndsvarselet skal blant annet opplyse om at dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen en frist, kan forholdet følges opp med pålegg om retting. Vedtak om øyeblikkelig stans fra 31.05.2023 trenger ikke forhåndsvarsel.

Statsforvalteren kan ikke se at Sunndal kommune har sendt ut forhåndsvarsel om pålegg før vedtaket fra 18.07.2023 ble sendt ut. Vedtak om delvis avslag på de ulike tiltakene ble sendt ut samme dag som vedtak om pålegg ble sendt ut. Monsøy har ikke fått mulighet til å sette seg inn i avslaget før pålegg om retting ble sendt ut. Mangelfull varsling er en saksbehandlingsfeil som kan føre til at vedtaket blir ugyldig, se fvl. § 41.

I tillegg til mangelfull varsling, er ikke vedtaket om pålegg begrunnet med hvilke faktiske forhold som gir grunnlag for pålegg. Det er uklart for oss hva som er utført, og om vilkårene for pålegg er oppfylt. Mangelfull begrunnelse i pålegget er en saksbehandlingsfeil som kan ha vært bestemmende for vedtakets innhold, og pålegget vurderes som ugyldig, se fvl. § 41.

Siden byggesaken sendes tilbake til kommunen for ny behandling, bør kommunen avvente videre ulovlighetsoppfølging til saken har fått en forsvarlig behandling. Departementet har uttalt at tilfeller der en søknad om tillatelse sendes inn, så bør denne behandles før rettingspålegg gis. Se tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 25.09.2017.

Oppsummering

Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Sunndal kommune må få inn en komplett søknad om ombygging og bruksendring, tilbygg og fasadeendring. Dette inkluderer en god beskrivelse av de ulike tiltakene, oppdaterte plan-, snitt- og fasadetegninger av både eksisterende bygg og med de endringene som er omsøkt. I tillegg må de etterlyse en begrunnet søknad om dispensasjon fra arealformål, og dispensasjon eller unntak fra tekniske krav.

Vi gjør oppmerksom på at tillatelsen til endret takteking, rivning av tilbygg og oppføring av garasje blir stående og ikke endres av oss.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren opphever Sunndal kommune sitt vedtak om delvis avslag på søknad om tiltak på gnr/bnr 53/327 i sak nr. BYGG-23/00086. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Statsforvalteren opphever Sunndal kommune sitt vedtak om pålegg om retting datert 18.07.2023 i sak TILSYN-23/00176. Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Statsforvalteren avviser å behandle klage på «*omgjøringsvedtaket*» av 19.07.2023. Avvisningen kan påklages til Kommunal- og distriktsdepartementet innen 3 uker fra dette brevet er mottatt. En eventuell klage sendes til Statsforvalteren.

Vi gjør oppmerksom på at når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal parten som hovedregel tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, se forvaltningsloven § 36. Krav om dekning av slike kostnader må fremsettes ovenfor Statsforvalteren innen tre uker etter mottakelsen av dette brevet.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.



Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)
seniorrådgivar

Martine Lange Sætre
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

**ADVOKATFIRMAET ECKHOFF FOSMARK & CO
DA
Terje Monsøy**

Postboks 2624

Solli

**Lort Phillips' Veg
39**

0203 OSLO

6600 Sunndalsøra