

Ulovlighetsoppfølging i Færder kommune

Ann Kristin Solheim Våkråk
Justis- og vergemålsavdelingen



Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark



17.11.2021



TJØME TJØME-SAKEN RETTSSAK TJØME-RETTSSAKEN

Kommunetopp Bjørn Vegar Norvang viste frem Breilis familiebilder i foredrag: - Skandaløst



«Tjøme-sakene» kort fortalt

- «Tjøme-sakene» er et mediaskapt begrep som i hovedsak omfatter mistanke om korrupsjon, tjenesteforsømmelse og ulovlig bygging
- Startet med et varsel til Tjøme kommune



Hvordan har sakene blitt fulgt opp?

- Forvaltningen – ulovlighetsoppfølging etter pbl.
- Anmeldelser til Økokrim og lokalt politi
- Granskning i 2017: Ikke påvist forskjellsbehandling, korrupsjon eller andre straffbare forhold
- Rettssak mot ansatte i tidligere Tjøme kommune og en arkitekt
 - Dom i Vestfold tingrett 18.3.21
 - Grov korrupsjon og tjenestefeil
 - Pågående ankesak
- Media

Illustrasjon: Faksimile NRK

Tjøme kommune



Breili & partnere AS



«Lovlige ulovligheter»



- Tiltak som er etablert i samsvar med ugyldig tillatelse
 - Avhengig av dispensasjon
 - Feilaktig gitt tillatelse på delegasjon
 - Basert på feil tolkning av plangrunnlaget
 - Basert på en feil tolkning av loven, for eksempel hva som er en «fasadeendring»
 - Basert på feil faktum



Historien om Neholmveien 67

- 4 tillatelser fra Tjøme kommune
 - Svømmebasseng
 - Tennisbane
 - Fasadeendringer m.m.
- 8 saker til behandling hos Statsforvalteren



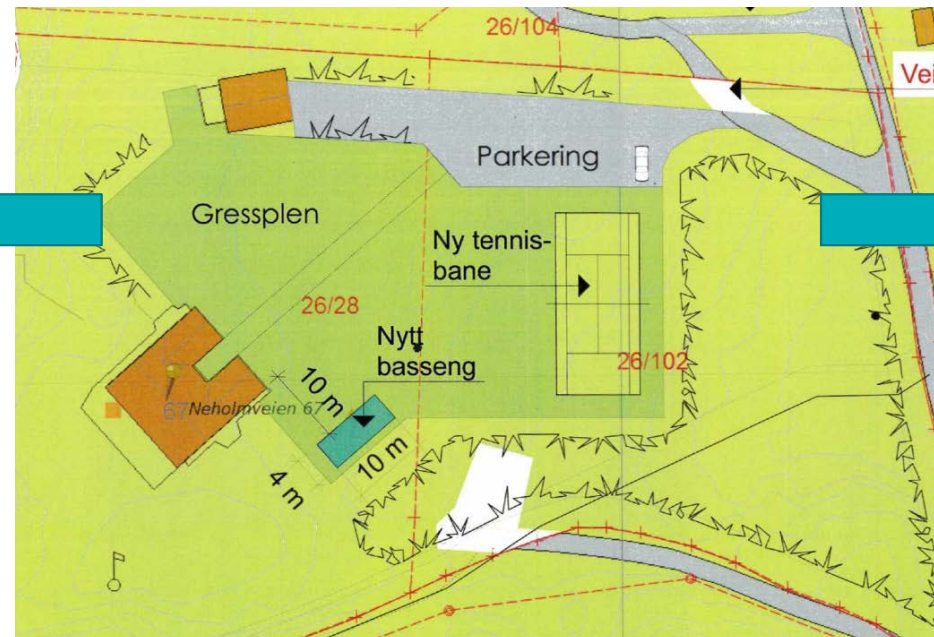
Problemstillinger

- Kan en IG avslås fordi rammetillatelsen er ugyldig?
- «Tillatelse gis som omsøkt» - men hva er egentlig omsøkt?
- Tolking av gammel plan
- Omgjøringsspørsmålet – kan omgjøring bli for urimelig?

Plangrunnlaget

- Motstrid mellom reguleringsplanen og arealdelen?
- Uklart skille mellom bestemmelser og retningslinjer
- Hva var omfattet av forbudet mot ny fritidsbebyggelse i arealdelen?

Tillatt med tiltak
til fritidsformål
gbnr. 26/28



Ikke tillatt med tiltak
til fritidsformål
(gbnr. 26/102)



Hva er avslagsgrunn for en IG?

- Kommunen avslo søknad om IG fordi de mente den underliggende rammetillatelsen var ugyldig som følge av manglende dispensasjoner
- Det rettslige spørsmålet for Statsforvalteren: Har kommunen anledning til å avslå en søknad om igangsettingstillatelse begrunnet i at rammetillatelsen anses ugyldig, eller må kommunen i slike tilfeller først omgjøre rammetillatelsen?
- KMD 19.11.2019 (19/3772): «Etter vår vurdering kan en kommune ikke avslå en søknad om igangsettingstillatelse eller ferdigattest med den begrunnelse at den underliggende rammetillatelsen anses ugyldig.»
- Hva skal kommunen i så fall gjøre?
 - Avvente med å behandle søknaden om IG til spørsmålet om omgjøring er avgjort
 - Forutsetning: Kommunen må varsle og vurdere omgjøring så raskt som mulig



Hva er egentlig godkjent?

- Færder kommune har ved sin gjennomgang av tidligere saker gjennomgående opplevd at søknadene beskriver ett tiltak, mens tegningene viser noe annet
- Vedtakene er fri for vurderinger
- Hva kan (lovlig) oppføres hvis kommunen godkjenner tiltaket «som omsøkt»?



Eksempel 1: Tennisbane

Søknaden:

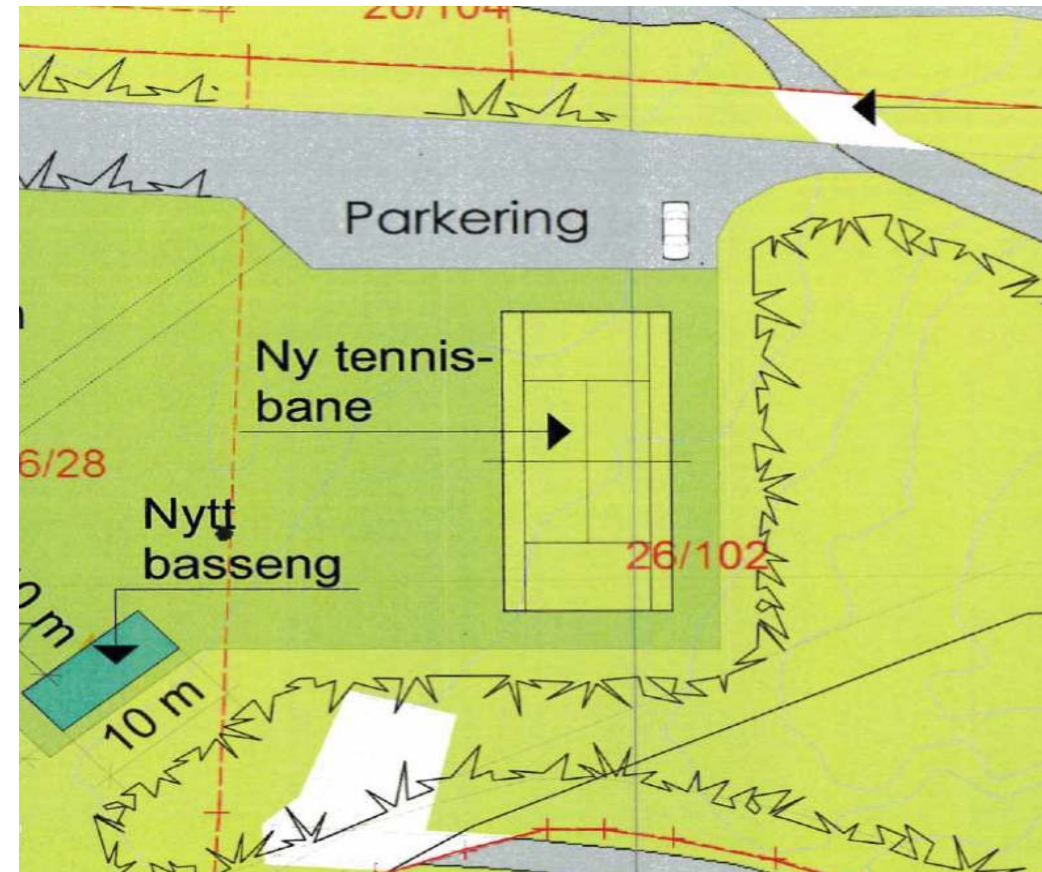
«(...) tennisbanen er å anse som en terrengbearbeidning (...) Tennisbanen blir inngjerdet med grønt nettinggjerde og beplantet med eføy, for å gå mest mulig i ett med omgivelsene.»

Søker:

Tennisbanen er en terrengtilpasning og «ikke et stort inngrep i strandsonen».

Tillatelsen:

Gjengir søkers beskrivelse og godkjennes «slik det fremkommer i søknad».





Kommunens tilsyn



- Kommunen ga stoppordre og påla retting
- Men hva var egentlig omfattet av tillatelsen? – Er dette en bearbeiding av terrenget?
- Måtte kommunen skjønne hva som måtte til for å kunne etablere en tennisbane på det aktuelle arealet?
- Runde 2: Kommunen omgjorde tillatelsen:

Er mangelfulle opplysninger i en søknad en ugyldighetsgrunn etter fvl. § 35?



Eksempel 2: «Fasadeendring» eller «endring av tillatelse»

Søknad om fasadeendring:

Søknaden

«Det søkes om å endre på fasadene ved å bytte panel og vinduer. Huset får en helhetlig og harmonisk klassisk stil. Taktekking i skifer.

BYA, høyder, lengder og bredder skal være uforandret»

Tegningene viste:

- Tilbygg av underetasje
- Innbygging av åpent overbygget areal i første etasje
- Påbygg på boligen
- Tilbygg og ny andre etasje i annekset

Tillatelsen:

«Søknad om rammetillatelse for fasadeendring, som vist i søknad med tegninger (...) godkjennes»



Søknad om endring:

Søknaden gjelder følgende endringer:

3. «Fasadeforandring av hovedhus»

Tegningene viste:

- Tilbygg til fritidsboligen i tre etasjer
- Påbygging av ny andre etasje på fritidsboligen
- Etablering av ca 250 kvm terrasser

Tillatelsen:

«Søknad om endring av gitt tillatelse for ny fritidsbolig på gbnr 26/28, som beskrevet i søknad med situasjonskart (...) godkjennes»

Eksisterende fasade sørvest



17.11.2021

Ny fasade sørvest



Eksisterende fasade sørøst



Ny fasade sørøst



Behandlingen hos Statsforvalteren



- Kommunens standpunkt:
 - Tillatelsene må tolkes
 - Tillatelsene ble omgjort som ugyldige
- Statsforvalterens behandling:
 - Vedtak skal ikke omgjøres i større grad enn ugyldighetsgrunnen tilsier
 - Søker kan selv bebreides for misforholdet mellom tegninger og søknadstekst
 - Hensiktsmessig å omgjøre tillatelsene i sin helhet – men er det en ugyldighetsgrunn?
 - Tiltakshaver hadde en viss interesse i å beholde tillatelsene – omgjøring av tillatelser som gir en rettighet skal henge høyt



Tillatelsene må tolkes innskrenkende, sml LG-2015-62576



Eksempel 3: Kjellere

KPA 2008: Hadde forbud mot kjeller i 100-metersbeltet

Ny KPA 2015:

Hadde ikke kjellerforbud

Byggegrense mot sjø ble unntatt rettsvirkning

= byggeforbudet i § 1-8 gjaldt fullt ut

Ny plan med byggegrense mot sjø
24.8.2016

Praktiseringen i Tjøme kommune:

«I påvente av at byggegrensen for ny plan kom på plass, benyttet kommunen fra høsten 2015 2008-planen ved behandlingen av søknader om tiltak innenfor 100-metersbeltet, og da slik at opphevelsen av kjellerforbudet i ny plan ble gitt anvendelse. Dette innebar samtidig at det generelle byggeforbudet etter § 1-8 fortsatt ikke gjaldt, ut fra den synsvinkel at 2008-planen var vedtatt i medhold av den tidligere plan- og bygningsloven. Tillatelse til kjellerutbygging kunne derfor gis i alle arealkategorier. Alle på avdelingen var enige om dette (...)»



Kjelleren i Neholmveien

Søknaden fra 2.6.2016:

«Det søkes om utgraving i eksisterende krypkjeller. Fløyer mot øst og vest ønskes utvidet fra krypkjeller til full kjeller. I eksisterende kjeller ønskes det utbedrelse av takhøyden fra 2,26 m til 2,40 m. Kjellerens funksjoner beholdes. BYA forblir den samme, og BRA ved eksisterende krypkjeller økes med 64,4 kvm under terreng.»

Tillatelsen:

«Søknad om utgraving av kjeller under eksisterende fritidsbolig, slik det fremkommer i søknad og tegninger (...) godkjennes.»

Færder kommunes tilsyn:

- Det eksisterte ikke krypkjeller under terrassen mot sørøst eller mot nordøst
- Eksisterende kjeller var aldri godkjent
- Kommunen omgjorde da tillatelsen var gitt på feil faktum
- Statsforvalteren opprettholdt



Omgjøringsspørsmålet

- Kan omgjøring i sakene bli for urimelig for tiltakshaver?
- Bør det vektlegges at feilene er gjennomgående?
- Hvem hadde ansvar for feilene?
- Tidsaspektet
- Kan det i forvaltningssaken ses hen til utfallet i straffesaken mot kommunens ansatte?

Hvordan endte historien om Neholmveien hos Statsforvalteren? (Enn så lenge...)



Mangemillionær Celestine får ikke bygge noe som helst på strandeiendommen hun kjøpte for 30 mill, men kan bytte takstein



Foto: Faksimile Tønsbergs Blad

FÅR IKKE BYGGE: I Neholmveien 67 på Tjøme kan hytteeier og mangemillionær Celestine Clauson legge ny takstein og skifte vinduer, men kjeller og utvidelse av annekset må hun bare glemme. Foto: Marie Olaussen

Hva skjer videre?



- Kommunen er saksøkt - erstatningssøksmål
- Staten har fått varsel om søksmål – ugyldige vedtak
- Kommunen jobber fremdeles med pågående (og nyoppdagede) ulovligheter - og de gjør en formidabel jobb!
- Ankesak i straffesak mot arkitekt og de to ansatte i Tjøme kommune

Takk for meg!

Ann Kristin Solheim Våkråk
Justis- og vergemålsavdelingen
fmveakv@statsforvalteren.no
33371153



Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark