

Larvik kommune
v/Innbyggerkontakt og byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Sendes kun pr. epost: postmottak@larvik.kommune.no

Oslo, 19. desember 2024

Deres ref:
24/169639

Saksansvarlig advokat:
Sam E. Harris

Pålegg m.m. vedr. Lamøya 71: Anmodning om omgjøring, alternativt klage

1. Innledning

Vi viser til kommunens brev av 29. november 2024 med pålegg om retting og fastsettelse av tvangsmulkt vedr. Lamøya 71. Vi representerer John Markus Lervik, som pålegget m.v. er rettet mot.

Pålegget m.m. gjelder flere forhold. I brev herfra av 7. november 2024 ble det gitt kommentarer til forhåndsvarsel om pålegg m.v. Det fremgikk der at alle de påtalte forholdene med unntak for ett, ville bli rettet, i den grad de ikke allerede var i samsvar med byggetillatelsen fra 2005. Unntaket var fasadehøyden, hvor det ble bebudet en ny dispensasjonssøknad.

Det ble bedt om frist til 1. juni 2025 for de påtalte forholdene ut over fasadehøyden, noe kommunen har imøtekommet, og Lervik dermed er tilfreds med.

2. Frist for retting av fasadehøyde

Som nevnt gjelder det unntak for bygningens fasadehøyde, hvor det ble varslet at det ville bli inngitt ny søknad om dispensasjon med større klarhet om hva søknaden vil være begrenset til, og bedret dokumentasjon for faktiske forhold i situasjon med og uten dispensasjon.

Kommunens pålegg m.m. går likevel ut på at fristen 1. juni 2005 også skal gjelde som frist for ferdig retting av bygningens fasadehøyde, til å bli i samsvar med kotehøyder som er angitt på byggesakstegninger fra 2004/2005.

På vegne av Lervik bes det om at denne sistnevnte delen av pålegget blir omgjort. Dersom en retting skal skje ved at bygningens kotehøyder blir som angitt på byggesakstegningene fra 2004/2005, vil det fordre meget store byggearbeider, antagelig nær å være like omfattende som å bygge hele bygningen på nytt.

Dette vil være tidkrevende arbeider som det er helt urealistisk å kunne få ferdig til 1. juni 2025. Det er riktignok uttalt i pålegget m.m. at «*[d]ersom rettingsarbeidene med fritidsboligen er vel igangsatt, og det er rimelige grunner for utsettelse av fristen, så vil dette vurderes etter en begrunnet*

Ref.:#34393271/1

forespørsel». Men det er likevel 1. juni 2025 som er satt som frist, og som Lervik derfor er pålagt å forholde seg til.

En mer realistisk frist for et byggearbeid av det omfang det i tilfelle vil måtte bli, er ett år senere, dvs. 1. juni 2026. Det bes derfor om omgjøring til en senere frist i samsvar med dette. Dette som en frist for det tilfelle at det ikke i mellomtiden innvilges dispensasjon for en annen løsning.

3. Tvangsmulktens størrelse

I tillegg bes det om en omgjøring av vedtakets fastsettelse av tvangsmulktens størrelse.

For det første gjøres gjeldende at det er unødvendig å operere med både en stor engangsmulkt og en løpende mulkt. Det er utvilsomt tilstrekkelig for formålet med bare en av delene.

For det andre gjøres gjeldende at mulkten størrelse må differensieres etter hvilke forhold som i tilfelle ikke er ferdig rettet innen fristen. Det bør i hvert fall differensieres mellom pålegg som gjelder fasadehøyde og de øvrige forholdene. En mer rimelig og balansert fastsettelse ville eventuelt vært å knytte en halvpart av mulkten til hvert av disse forholdene.

4. Subsidiær klage

I den grad kommunen ikke finner å kunne imøtekomme de endringene i vedtaket om pålegg og tvangsmulkt som det er bedt om ovenfor, er dette brevet å anse som en klage.

5. Øvrige forhold

I kommunens vedtaksbrev er det uttalelser som kan oppfattes som foregrepet behandling av den nye dispensasjonssøknaden som det er opplyst at Lervik tar sikte på. Det er blant annet uttalelser om betydningen av lagmannsrettens dom ved en ny søknad. For ordens skyld påpekes at det som er hevdet i kommunens brev om rekkevidden av lagmannsrettens dom, ikke kan sees å være riktig. Dette anses imidlertid ikke relevant å gå nærmere inn på her.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS



Sam E. Harris
Advokat