



VESTFOLD TINGRETT

DOM

Avsagt: 22.02.2024

Saksnr: 23-125783MED-TVES/TTON

Rettens leder: Tingrettsdommer Johanne Ugulen

Meddommere:

Mette Myhre
Kristian Byermoen Jahre

Påtalemyndigheten

Førstestatsadvokat Hans Tore
Høviskeland og politiadvokat Tone
Strømsnes Olsen

mot

Rune Breili

Advokat Thomas Skjelbred og advokat
Tormod Tingstad

DOM

1. INNLEDNING – TILTALEBESLUTNING MV.

1.1. Tiltalebeslutningen

Rune Breili er født 17.03.1964 og bor i Skogergaten 20, 3112 Tønsberg.

Ved tiltalebeslutning utferdiget av Statsadvokatene ved Økokrim av 15. mai 2023 er Rune Breili satt under tiltale ved Vestfold tingrett for overtredelse av:

I Plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav f

for å ha gitt uriktig og villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene og overtredelsen er vesentlig og grov fordi det særlig legges vekt på dens omfang, virkning og graden av skyld.

Grunnlag:

a)

I perioden 3. desember 2015 til 19. september 2016 i Tønsberg og/eller Færder kommune, som arkitekt og faglig leder i arkitektfirmaet Breili & Partnere AS, gav han feil opplysninger og unnlot å gi opplysninger i forbindelse med tre søknader til daværende Tjøme kommune om tillatelser etter plan- og bygningsloven for eiendommen gnr. 226/bnr. 28, Neholmveien 67 i Færder kommune, således:

- Torsdag 3. desember 2015 sendte han søknad til kommunen om tillatelse til fasadeendring ved bytte av vinduer, panel og taktekking på eksisterende fritidsbolig og anneks, men la samtidig ved tegninger som viste tiltak utover fasadeendring som ikke ble angitt som nye tiltak og som var i strid med vedtatte arealplaner, herunder tilbygg ut fra fritidsboligens kjeller med et bruttoareal på 40 m² og utvidelse av fritidsboligens innvendige arealer ved endret plassering av yttervegg i førsteetasje. Videre viste tegningene arealer i fritidsboligens kjeller og andreetasje på anneks som kunne oppfattes som eksisterende til tross for at dette ikke var etablert. Det ble også unnlatte å opplyse at eksisterende kjeller og andreetasje på fritidsboligen var ulovlig etablert.

- Forut for fredag 22. april 2016 tok han del i utformingen av søknad om tillatelse til utgraving av eksisterende krypkjeller under fritidsboligen til full kjeller samt utgraving for økt takhøyde i eksisterende full kjeller under fritidsboligen, og fikk arkitekt i Breili & Partnere AS Aleksander Johansen til å sende søknaden til kommunen. Vedlagt søknaden var tegning av kjeller som også var lagt ved søknad av 3. desember 2015 om fasadeendring og som viste kjellerareal som ikke eksisterte. Tegningen var nå navngitt "Godkjent kjellerplan fra forrige søknad". Vedlagt søknaden var også tegning av kjeller navngitt "Nytt kjellerplan" hvor areal mot øst og vest ble angitt som nytt bruksareal og dermed fremstod som eksisterende krypkjeller som ble søkt utgravd til full kjeller til tross for at slik krypkjeller ikke eksisterte.

- Forut for torsdag 25. august 2016 fikk han saksbehandler i Breili & Partnere AS

Harald Svendsen til å søke kommunen om endring av gitte tillatelser, hvorefter Svendsen 19. september 2016 sendte søknad om endring av plassering for anneks og svømmebasseng samt fasadeendring av fritidsbolig og anneks. Dette til tross for at vedlagte tegninger viste tiltak utover endret plassering og fasadeendring, og tiltak som var i strid med vedtatte arealplaner, herunder nytt toetasjes tilbygg med kjeller til fritidsboligen, ny andreetasje på fritidsboligen med økt bruksareal og utvidelse av kjellerarealet under fritidsboligen.

b)

Forut for fredag 3. februar 2017 i Tønsberg og/eller Færder kommune, som arkitekt og faglig leder i arkitektfirmaet Breili & Partnere AS, besørget han tegninger og ba saksbehandler i arkitektfirmaet Harald Svendsen sende to søknader til daværende Tjøme kommune om fasadeendring på eksisterende bod og anneks på eiendommen gnr. 248/bnr. 61, Havnaveien 39 i Færder kommune. Dette til tross for at det var prosjektert rivning av eksisterende bod og anneks samt oppføring av ny bod på 18,4 m² bebygd areal på støpt fundament og nytt anneks med bad på 15,9 m² bebygd areal på støpt fundament. Tegninger vedlagt søknadene viste ikke eksisterende situasjon og det fremkom ikke at bygningene skulle rives og nye bygninger oppføres. Tiltakene var innenfor 100-metersbeltet fra sjø og i område avsatt til landbruks- natur- og friluftsmål (LNF).

II Plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 11 - 6 annet ledd, jf. første ledd, jf. Tjøme kommunes arealplan 2015-2027 med utfyllende bestemmelser og retningslinjer vedtatt 3. september 2015 og revidert 24. august 2016 § 3-4.2 bokstav a og utfyllende bestemmelser og retningslinjer vedtatt 31. januar 2018 pkt. 26.1

for å ha prosjektert ny fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen og byggegrense mot sjø som vist i kommuneplankartet, og overtredelsen er vesentlig og grov fordi det særlig legges vekt på dens omfang, virkning og graden av utvist skyld.

Grunnlag:

I perioden desember 2015 til april 2019 i Tønsberg og/eller Færder kommune, som arkitekt og faglig leder i arkitektfirmaet Breili & Partnere AS, utarbeidet han tegninger og beskrivelser for oppføringen av en ny fritidsbolig med hovedhus og tilbygg på eiendommen gnr. 226/bnr. 28, Neholmveien 67 i Færder kommune. Tegningene og beskrivelsene dannet blant annet grunnlag for søknader til daværende Tjøme kommune som beskrevet i post I, grunnlag a og søknader om igangsettingstillatelser av 13. juli 2018 og 11. april 2019, og som anbudsgrunnlag til entreprenører.

III Plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 12 - 4 annet ledd, jf. første ledd, jf. reguleringsplan for Rød-Brøtsø vedtatt 27. februar 1991 § 2.2.c

for å ha prosjektert oppføring av fritidsbebyggelse med mer enn én etasje og større enn 100 m² bruksareal, og overtredelsen er vesentlig og grov fordi det særlig legges vekt på dens omfang, virkning og graden av utvist skyld.

Grunnlag:

I perioden desember 2015 til april 2019 i Tønsberg og/eller Færder kommune,

som arkitekt og faglig leder i arkitektfirmaet Breili & Partnere AS, utarbeidet han tegninger og beskrivelser for oppføring av ny fritidsbolig med hovedhus og tilbygg, begge med to etasjer og kjeller og med et samlet bruksareal på over 500 m² på eiendommen gnr. 226/bnr. 28, Neholmveien 67 i Færder kommune. Tegningene og beskrivelsene dannet blant annet grunnlag for søknader til daværende Tjøme kommune som beskrevet i post I, grunnlag a og søknader om igangsettingstillatelser av 13. juli 2018 og 11. april 2019, og som anbudsgrunnlag til entreprenører.

IV Plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 1 - 8 annet ledd, jf. § 1 - 6 første ledd

for å ha prosjektert tiltak nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen, og overtredelsen er vesentlig og grov fordi det særlig legges vekt på dens omfang, virkning og graden av utvist skyld.

Grunnlag:

I perioden oktober 2016 til juli 2017 i Tønsberg og/eller Færder kommune, som arkitekt og faglig leder i arkitektfirmaet Breili & Partnere AS, utarbeidet han tegninger og beskrivelser som ble benyttet ved søknader til daværende Tjøme kommune som beskrevet i post I, grunnlag b og som arbeidsgrunnlag til utførende entreprenør Reidar Solheim AS. Tegningene og beskrivelsene innebar rivning av eksisterende bod og anneks og oppføring av ny bod og nytt anneks som beskrevet i post I, grunnlag b, innenfor 100-metersbeltet fra sjø på eiendommen gnr. 248/bnr. 61, Havnaveien 39 i Færder kommune.

1.2. Kort om Tjømesaken og bakgrunnen for anmeldelsene

1.2.1. Tjømesaken og de sentrale aktørene

Anmeldelsene som ligger til grunn for tiltalen, har sitt utspring i det som gjennom media har blitt kjent som «Tjømesaken».

Retten inntar følgende overordnede oppsummering av Tjømesaken fra Agder lagmannsretts dom av 4. januar 2023:

Opptakten til straffesaken lagmannsretten har til behandling, fant sted på forsommeren 2017 da Tjøme kommune gjennom publikumshenvendelser og medieoppslag ble gjort kjent med mulige kritikkverdige forhold i byggesaksavdelingen i kommunen. Kritikken knyttet seg blant annet til at det skulle eksistere nære bånd mellom ansatte i byggesaksavdelingen og et lokalt arkitektkontor, Breili og Partnere MNAL AS. Det ble videre fremmet påstander om at en ansatt ved byggesaksavdelingen hadde tatt betalt for å bistå søkere i søknadsprosesser. Dette var starten på Tjømesaken, hvor det i en lang rekke etterfølgende medieoppslag er satt søkelys på ulike sider og forhold rundt den byggeaktiviteten som har funnet sted i Tjømeskjærgården over lengre tid.

Som retten vil komme tilbake til, er tiltalte i denne saken, Rune Breili, medeier i arkitektfirmaet Breili og Partnere AS (tidligere Breili og Partnere MNAL AS), samt faglig ansvarlig arkitekt.

De sentrale aktørene i Tjømesaken, var i tillegg til arkitekt Rune Breili og hans arkitektfirma, Hans Petter Abrahamsen og Harald Svendsen, som begge var ansatt som henholdsvis byggesaksbehandler og byggesaksleder i Tjøme kommune i en årrekke. I dom avsagt av Agder lagmannsrett 23. januar 2023 er de tre aktørene og forbindelsen mellom dem, beskrevet på følgende måte:

Harald Svendsen ble uteksaminert som bygningsingeniør i 1975. I 1980 flyttet han til Grimestad på Tjøme og startet i byggebransjen, først i kompaniskap med en annen entreprenør. På slutten av 1980-tallet fikk Svendsen mesterbrev, og drev deretter et mindre byggmesterfirma med oppdrag i Tjøme, nærliggende kommuner og i hovedstaden. Dette drev han frem til han i 1998 ble ansatt ved byggesaksavdelingen i Tjøme kommune. Han avviklet da selskapet Byggmester Harald Svendsen AS, men beholdt enkeltpersonforetaket Ing. Harald Svendsen.

Da Svendsen begynte ved byggesaksavdelingen, var Dag Dreyer Sæter leder av avdelingen. Det var på dette tidspunkt ingen andre ansatte i avdelingen. Avdelingen lå under Gunnar Rougnø som var virksomhetsleder, senere kommunaldirektør. Svendsen hadde oppgaver innenfor ulovlighetsoppfølging, boplikt og enklere meldingssaker.

Grunnet stort arbeidspress ved avdelingen, gikk han imidlertid raskt inn som ordinær byggesaksmedarbeider. Da Sæter sluttet, ble Svendsen i mars 2007 ansatt som leder av byggesaksavdelingen. Den stillingen hadde han til han gikk av med pensjon sommeren 2016.

Rune Breili er utdannet sivilarkitekt fra Arkitekt høyskolen i 1991. I 1995 flyttet han til Hvasser i Tjøme kommune med familien. Fra 1995–2005 drev han egen arkitektvirksomhet, med flere oppdrag på Tjøme. I perioden 2000–2005 ble virksomheten drevet i kontorfellesskap med selskapet Kystutvikling AS. Fra 2005 utførte han sitt arkitektvirke som ansatt i Kystutvikling AS. Han sa opp sin stilling sommeren 2010, og stiftet 15. desember dette året selskapet Breili & Partnere MNAL AS sammen med to andre. Selskapet har endret navn til Breili & Partnere AS, og omtales i det følgende som Breili & Partnere. Ved stiftelsen var Breili styremedlem, hadde aksjemajoriteten og var fast ansatt som arkitekt. I de første årene var Breili den eneste arkitekten i selskapet.

Da Harald Svendsen gikk av med pensjon sommeren 2016, begynte han å arbeide på timebasis som konsulent hos Breili & Partnere. Han arbeidet blant annet med utfylling av byggesøknader.

For den tredje av de tiltalte i saken, Hans Petter Abrahamsen, ble saken som nevnt innledningsvis avgjort ved Agder lagmannsretts dom 13. desember 2021. For fullstendighetens skyld bør det likevel nevnes at han ble ansatt som byggesaksbehandler da Svendsen ble leder i 2007. Avdelingen bestod bare av disse to og en saksbehandler som også hadde andre oppgaver. Da Breili & Partnere ble stiftet, ble Abrahamsen ansatt som daglig leder i selskapet. Den stillingen hadde han i cirka tre år. Deretter gikk han i 2014 tilbake til stilling som byggesaksbehandler i kommunen.

Retten tillegger at etter Harald Svendsen gikk av med pensjon sommeren 2016, og begynte å jobbe som konsulent for Breili og Partnere AS fra august 2016, tok Hans Petter Abrahamsen over som byggesaksleder i kommunen. Hans Petter Abrahamsen var således byggesaksleder da Tjømesaken «sprakk» sommeren 2017.

1.2.2. Granskning

Opplysningene som kom frem sommeren 2017 ledet til at Tjøme kommune engasjerte granskningsselskapet BDO til å gjennomføre en granskning etter et nærmere fastsatt mandat. BDO konkluderte med at det ikke hadde skjedd noe straffbart, herunder korrupsjon, men at det var mangler ved saksbehandlingen i kommunen. Det inntas følgende fra side 6 i granskningsrapporten datert 20. september 2017:

Vår gjennomgang har ikke påvist noen forskjellsbehandling av saker relatert til det aktuelle arkitektkontoret sammenlignet med andre saker. Vår vurdering er at etablert praksis for saksbehandling av byggesaker i Tjøme kommune, på enkelte områder, er basert på en regelforståelse vi mener ikke ivaretar gjeldende regelverk i Forvaltningsloven, Plan- og bygningsloven og Byggesaksforskriften. Våre undersøkelser har vist at etablert praksis har vært gjeldende siden før 1998, og at denne praksisen er formidlet gjennom opplæring av byggesaksavdelingen fra tidligere til nåværende ledere og ansatte.

BDOs granskningsrapport ble oversendt Sør-Øst politidistrikt 9. oktober 2017. Etterforskning ble besluttet iverksatt i januar 2018, med assistanse fra Økokrims bistandsteam. 23. oktober 2018 ble det besluttet at saken skulle overføres Økokrim for videre etterforskning. Ved Økokrim ble etterforskningen etterhvert delt. Miljøteamet etterforsket mulig tjenestefeil blant ansatte i Tjøme kommune, mens korrupsjonsteamet etterforsket korrupsjonsmistanken mot Breili og Svendsen.

1.2.3. Sak om korrupsjon og grov tjenesteforsømmelse

Statsadvokatene ved Økokrim satte 30. april 2020 Harald Svendsen og Rune Breili, under tiltale ved Vestfold tingrett for grov korrupsjon. Harald Svendsen og Hans Petter Abrahamsen ble også senere tiltalt for grov tjenestefeil (overtredelse av straffeloven (2005) § 171). Vestfold tingrett avsa 18. mars 2021 dom der de tiltalte ble dømt i samsvar med tiltalen.

Svendsen og Breili anket dommen til Agder lagmannsrett, blant annet over bevisbedømmelsen under skyldspørsmålet og straffutmålingen for grov korrupsjon. Svendsen anket også avgjørelsen av skyldspørsmålet for overtredelsen av straffeloven (2005) § 171, men frafalt senere denne anken. Agder lagmannsrett avsa 13. desember 2021 dom der Svendsen og Breili ble frifunnet for korrupsjonstiltalen. Hans Petter Abrahamsen anket også dommen. Hans anke førte delvis frem ved at boten ble redusert.

Påtalemyndigheten anket til Høyesterett hva gjaldt frifinnelsen for grov korrupsjon. Høyesterett kom til at lagmannsretten hadde bygget på feil lovanvendelse, og opphevet ved

dom av 27. juni 2022, lagmannsrettens frifinnende dom. Også Hans Petter Abrahamsen anket lagmannsrettens dom. Ved ankeutvalgets beslutning av 2. februar 2022 ble hans anke ikke tillatt fremmet.

Saken mot Svendsen og Breili, som gjaldt tiltalen om grov korrupsjon, ble deretter fremmet på ny for Agder lagmannsrett. Agder lagmannsrett avsa 23. januar 2023 dom med følgende domsslutning:

1. Harald Svendsen, født 14. juni 1952, dømmes for overtredelse av straffeloven (1902) § 276 b første ledd jf. annet ledd jf. § 276 a første ledd bokstav a. For dette lovbruddet og for overtredelsen av straffeloven 2005 § 171 han ble dømt for ved Vestfold tingretts dom 18. mars 2021, fastsettes en fellesstraff av fengsel i 11 – elleve – måneder, jf. straffeloven 2005 § 79 bokstav a. Til fradrag i straffen går 2 – to – dager for varetekt.
2. I medhold av straffeloven 1902 § 34 inndras 30 000 – trettitusen – kroner fra Harald Svendsen.
3. Harald Svendsen dømmes til å betale 25 000 – tjuefemtusen – kroner i saksomkostninger til det offentlige for tingretten og lagmannsretten.
4. Rune Breili, født 17. mars 1964, dømmes for overtredelse av straffeloven (1902) § 276 b første ledd jf. annet ledd jf. § 276 a første ledd bokstav b til en straff av fengsel i 9 – ni – måneder. Til fradrag i straffen går 2 – to – dager for varetekt.
5. Rune Breili dømmes til å betale 25 000 – tjuefemtusen – kroner i saksomkostninger til det offentlige for tingretten og lagmannsretten.

1.2.4. Sak om brudd på plan- og bygningsloven

Parallelt med at saken om korrupsjon og grov tjenesteforsømmelse verserte i rettsvesenet, sendte Færder kommune to anmeldelser til Økokrim av henholdsvis 28. april 2020 og 9. september 2021. Anmeldelsene gjaldt brudd på plan- og bygningsloven for de to eiendommen Neholmveien 67 (gbnr 226/28/102) og Havnaveien 39 (gbnr 248/61) i tidligere Tjøme kommune.

Det sentrale spørsmålet i forhold til begge anmeldelsene er om det er gitt uriktige og villedende opplysninger i søknadene, samt prosjektert i strid med gjeldende plan- og lovverk.

Anmeldelsene, og Økokrims etterfølgende etterforskning av forholdene, har ført til straffeforfølgning mot følgende personer/foretak:

1. Tiltale mot arkitekt Rune Breili som behandles i denne straffesaken, jf. ovennevnte tiltale av 15. mai 2023

2. Påtaleunntatelse mot Harald Svendsen, jf. beslutning av 15. mai 2023 (overtredelse av plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav f)
3. Siktelse mot Hans Petter Abrahamsen av 13. februar 2023 for overtredelse av straffeloven § 173 (misbruk av offentlig myndighet ved brudd på tjenesteplikt). Saken ble henlagt på bevisets stilling 15. mai 2023. Under hovedforhandlingen varslet påtalemyndigheten om saken kan bli gjenåpnet.
4. Påtaleunntatelse mot Aleksander Johansen, tidligere ansatt arkitekt hos Breili og Partnere AS, jf. beslutning av 19. september 2023.
5. Forelegg mot Breili og Partnere AS på kr 150 000 (opprinnelig kr 250 000). Forelegget ble vedtatt av foretaket ved Rune Breili 21. august 2023.
6. Forelegg mot Byggmester Reidar Solheim AS på kr 300 000 av 15. mai 2023. Forelegget er vedtatt av foretaket.

1.3. Sakens gang for retten

Hovedforhandling ble holdt i perioden 15. januar til 2. februar 2024 i Vestfold tingrett/Horten tinghus over til sammen 12 rettsdager. Tiltalte møtte og erkjente seg ikke skyldig etter tiltalebeslutningen.

Retten mottok forklaring fra totalt 19 vitner, hvorav to sakkyndige vitner, og det ble foretatt slik dokumentasjon som framgår av rettsboken. Hovedforhandlingen ble gjennomført med møtende varadommer, jf. straffeprosessloven § 276 femte ledd.

Aktor la ned påstand om at tiltalte dømmes i samsvar med tiltalebeslutningen til fengsel i 90 dager. Videre la aktor ned påstand om at tiltalte idømmes sakskostnader etter rettens skjønn, dog ikke under kr 25 000.

Forsvarer la ned påstand om at tiltalte frifinnes, subsidiært at han anses på mildeste måte.

2. RETTENS VURDERING – SKYLDSPØRSMÅLET

2.1. Innledning – bevistema

Saken gjelder byggeprosjekter på følgende to eiendommer i tidligere Tjøme kommune, nå Færder kommune;

- a) Neholmveien 67
- b) Havnaveien 39

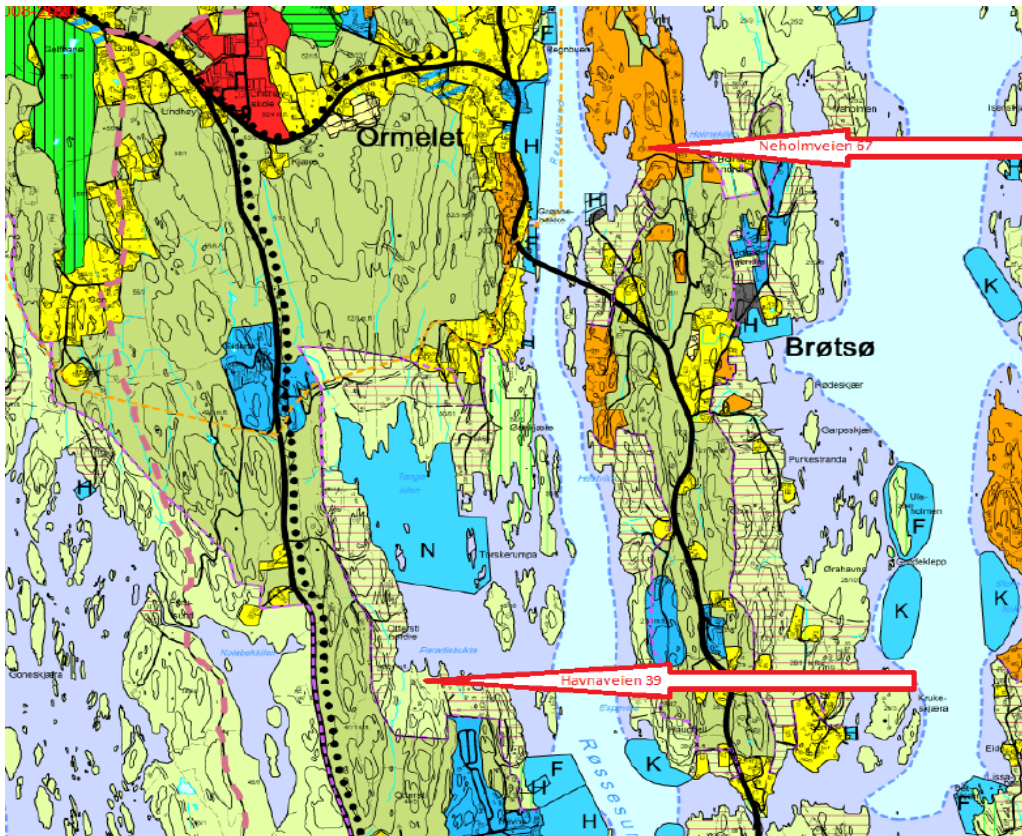
De to byggesakene har flere likhetstrekk. Begge sakene gjaldt søknader om bl.a. fasadeendring, som ble behandlet og godkjent gjennom vedtak på delegasjon av kommunens saksbehandlere i perioden 2015 til 2017. Det betyr at ingen av søknadene ble behandlet av politikerne i daværende Tjøme kommune, og sakene ble heller ikke oversendt Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) for uttalelse.

I Neholmveien 67 er samtlige søknader sendt av Breili og Partnere AS som ansvarlig søker. Kommunens vedtak er fattet av Hans Petter Abrahamsen, hvorav flere av vedtakene med Harald Svendsen som byggesaksleder. Den siste søknaden i Neholmveien 67 ble utarbeidet av Harald Svendsen etter at han startet å jobbe i Breili og Partnere AS høsten 2016. I Havnaveien 39 ble vedtakene fattet av saksbehandler Janne Rye Sundsten med Hans Petter Abrahamsen som byggesaksleder, etter søknad skrevet av Harald Svendsen på vegne av Breili og Partnere AS. Retten vil nedenfor komme tilbake til de enkelte søknadene og omstendighetene rundt disse.

I perioden 2015 til 2016 gav tidligere Tjøme kommune til sammen fire byggetillatelse på eiendommen Neholmveien 67. Byggeprosjektene i Neholmveien 67 er imidlertid aldri realisert som følge av at Færder kommune startet ulovlighetsoppfølging fra 2018, bl.a. med den konsekvens at søknad om igangsettelsestillatelse ble avslått. Kommunen besluttet også stansing av igangsatte arbeider på eiendommen. Det har fra 2019 pågått en langvarig klageprosess i forvaltningen rundt nevnte tillatelser.

I Havnaveien 39 ble det som følge av to kommunale tillatelser oppført en bod og et anneks på eiendommen i 2017. Færder kommune har også i Havnaveien 39 iverksatt ulovlighetsoppfølgingen.

Det inntas kart over Tjøme som viser de to eiendommenes plassering:



Retten skal vurdere følgende grunnleggende spørsmål knyttet til byggeprosjektene på de to eiendommene:

1. Har Rune Breili gitt uriktige og villedende opplysninger til bygningsmyndighetene?
2. Har Rune Breili prosjektert i strid med lov og planverk?

Saken er omfattende. Som nevnt innledningsvis ble hovedforhandlingen avholdt over 12 rettsdager, og det ble ført til sammen 19 vitner, hvorav to sakkyndige vitner. Sakens faktiske utdrag er på nærmere 6000 sider.

Selv om saken er omfattende vil en enstemmig rett innledningsvis slå fast at vurderingen av skyldspørsmålet verken har fremstått komplisert eller tvilsomt. Etter rettens syn er bevisene for at Rune Breili både har oppgitt uriktige og villedende opplysninger til bygningsmyndighetene og prosjektert i strid med lov og planverk, massive og entydige. Etter rettens syn er det heller ingen tvil om at overtredelsene er vesentlige og grove, jf. pbl. § 32-9 første ledd første setning og tredje ledd.

Rune Breili og hans forsvarere har kommet med en rekke faktiske og rettslige anførsler for at Breili skal frifinnes, og har hevdet at påtalemyndigheten er på «*feil planet*». Forsvarets argumenter kan deles opp i følgende hovedposter:

1. Rettslige forhold, herunder:

- Rune Breili kan ikke straffes fordi saksbehandlingen i kommunen har vært mangelfull og kommunen ikke har oppfylt sin veiledningsplikt
- Uriktig søknadsform er ikke å anse som uriktig eller villedende opplysninger etter pbl. § 32-8 første ledd bokstav f, dersom opplysningene i søknaden for øvrig er riktig
- Rune Breili kan ikke straffes for å ha gitt «*overskuddsinformasjon*» til kommunen
- Rune Breili er ikke riktig ansvarssubjekt fordi straffansvar for prosjektering etter pbl. § 32-9 jf. § 32-8 (1) a kan bare bli aktuelt for noen som har erklært ansvarsrett
- Det foreligger foreldelse for deler av tiltalepostene

2. Faktiske forhold, herunder:

- En rekke faktiske anførsler om at Rune Breili ikke har gitt uriktige eller villedende opplysninger til bygningsmyndighetene og heller ikke har prosjektert i strid med lov eller planverk

Retten vil komme tilbake til disse anførselene i den konkrete bevisvurderingen nedenfor.

Retten vil i det følgende foreta en gjennomgang både av det rettslige grunnlaget, plangrunnlaget for eiendommene og det faktiske hendelsesforløpet som retten har funnet bevist. I punkt 2.3 vil retten først gjennomgå det rettslige grunnlaget for saken i plan- og bygningsloven. Deretter vil retten i punkt 2.4 foreta den konkrete bevisvurderingen for hver av tiltalepostene i saken.

2.2. Om sakkyndig rapport

I denne saken foreligger det en sakkyndig rapport datert 18. oktober 2022 utarbeidet av Maren Kristine Nilsen, jurist i Færder kommune. Rapporten er utarbeidet etter mandat fra påtalemyndigheten ved Økokrim datert 6. juli 2022. Mandatet inntas i sin helhet nedenfor:

1. Færder kommune sin byggesaksbehandling med fokus på søknad om fasadeendring, ved en generell beskrivelse av saksbehandlingen/rutiner fra start til slutt, herunder
 - Hva slags informasjon og dokumentasjon som skulle ligge ved søknad og til grunn for vurderingen/vedtaket.
 - Saksbehandlers gjennomgang av en byggesak før vedtak, herunder hva det var forventet at saksbehandler satt seg inn i.
 - Eventuelle retningslinjer for vurderingen og vedtaket.
 - Eventuelle kontrolltiltak før endelig vedtak.
 - Hvordan kommunen eventuelt veileder søker ved søknad om "feil type" tiltak.
2. Redegjørelse og begrunnelse for hvordan søknadene for tiltak på adressene Neholmveien 67 og Havnaveien 39 i Færder kommune skulle vært lagt frem og behandlet i kommunen.

3. Skulle søknaden vært behandlet av Statsforvalteren, og hvordan er eventuelt regelverket rundt det? Når er det Statsforvalteren skal få anledning til å uttale seg? Hva kan eventuelt Statsforvalteren uttale seg om, og gir Statsforvalteren godkjenning, eller sender de tilbake med påpekning eller lignende.
4. Hvordan kommunens saksbehandlingssystem for byggesak ved referering og oversendelse av vedtak til hovedutvalget fungerte for tidligere Tjøme kommune og fungerer for nåværende Færder kommune, herunder:
 - Hvordan refereres det til vedtak og/eller legges vedtak ved innkalling til hovedutvalget?
 - Skal alle vedtak refereres til og/eller vedlegges innkallingen til hovedutvalget?
 - Hvis nei, hvilke typer vedtak er unntatt?
 - Hvis ja, hva kan det skyldes at noen vedtak ikke er referert og/eller vedlagt?
 - Kommer saker som ikke er ferdigstilt i saksbehandlingssystemet med? Hvis nei, hvorfor ikke?
 - Har Færder kommune gjennom tilsyn eller annen ulovlighetsoppfølging kommet over tilfeller hvor det er fattet vedtak som ikke har kommet med i innkalling til hovedvalgsmøter?
5. Kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging på adressene Neholmveien 67 og Havnaveien 39 i Færder kommune, herunder:
 - Foranledningen for ulovlighetsoppfølging.
 - Kommunens standpunkt/konklusjoner i sakene.
 - Sakene vurdert opp mot andre fasadeendringssaker i kommunen; skiller sakene seg fra andre fasadeendringssaker i kommunen, og i tilfellet, på hvilken måte? Har kommunen sett lignende praksis i andre saker eller vedtak med annen forståelse av fasadeendring?
 - Estimert antall timer brukt på ulovlighetsoppfølgingen internt i kommunen i tilknytning til de to adressene.
 - Redegjør for eventuelle ulemper ulovlighetsoppfølgingen har medført for tiltakshaver, og økonomiske krav rettet fra tiltakshaver eller andre til kommunen.

Retten bemerker at det under hovedforhandling ble fremsatt inhabilitetsinnsigelse mot Løvold av Breili og hans forsvarere. Det er inntatt kjennelse i rettsboken, der Breili ikke ble gitt medhold i sitt krav om at Løvold ikke var habil til å opptre som sakkyndig vitne under hovedforhandlingen.

Etter rettens syn har Løvold avgitt en meget grundig og god sakkyndig rapport. Selv om forsvarerne under hovedforhandlingen fremsatte inhabilitetsinnsigelse mot Løvold, motsatte de seg ikke at hennes sakkyndige rapport ble fremlagt som skriftlig bevis i saken.

Retten vil i det følgende vise til Løvolds sakkyndige rapport der det fremstår hensiktsmessig. På de punkter der det har vært faglig uenighet mellom Løvold og forsvarerne vil retten gjøre rede for denne uenigheten, og komme med en egen selvstendig vurdering av de rettslige spørsmålene.

2.3. Det rettslige grunnlaget – plan- og bygningsloven

2.3.1. Innledning

Plan- og bygningsloven er delt inn i flere deler, bl.a. en plandel i lovens andre del og en byggesaksdel i lovens fjerde del. Straffebestemmelsene er inntatt i lovens femte del.

Planbestemmelser handler om langsiktig og sektorovergripende samfunnsplanlegging og arealforvaltning, mens byggesaksbestemmelsene handler om regulering av og behandling av konkrete byggesøknader.

Tiltalen gjelder overtredelse av straffebestemmelsene, nærmere bestemt pbl. § 32-9 og § 32-8. Straffebestemmelsene viser imidlertid tilbake til, og gjelder overtredelse av, andre bestemmelser i plan- og bygningsloven og bestemmelser fastsatt i medhold av loven. Denne saken reiser spørsmål knyttet til både planbestemmelser og byggesaksregler. Også bestemmelsene om strandvernet i lovens alminnelige del er sentralt i saken.

Nedenfor vil retten først kort gjøre rede for det overordnede ansvarssystemet i plan og bygningsloven. Deretter vil retten komme inn på relevante bestemmelser om planarbeid og på sentrale byggesaksbestemmelser, samt reglene om strandvernet. Retten vil også komme inn på enkelte andre begreper i tilknytning til plan- og bygningsloven som er særlig relevante i saken. Videre vil retten gjøre rede for de aktuelle straffebestemmelsene som ligger til grunn for tiltalen.

2.3.2. Byggesaksreformen av 1995 og ansvarssystemet

Plan- og bygningslovens bestemmelser om ansvar og kontroll, som ligger til grunn for spørsmålene retten skal behandle i denne saken, ble innført gjennom byggesaksreformen fra 1995. Gjennom byggesaksreformen fra 1995 ble ansvaret i stor grad flyttet fra bygningsmyndighetene til aktørene i byggemarkedet.

I HR-2015-587-A (Bori-dommen) avsnitt 28 har Høyesterett gitt følgende oppsummering av byggesaksreformen:

Ved byggesaksreformen i 1995 avskaffet man den tradisjonelle kommunale bygningskontrollen. Hovedintensjonen var å bedre kvaliteten på bygg, ved at ansvar og kontroll som hovedprinsipp ble lagt på det private foretaket som faktisk utførte arbeidet, jf. for eksempel Ot.prp.nr.39 (1993–1994) side 9, 15, 18 og 78. Det ansvarlige foretaket skulle, innenfor sitt ansvarsområde, innestå direkte overfor bygningsmyndighetene for at de formelle og materielle kravene i lov og forskrift var oppfylt.

I Bori-dommen avsnitt 29 er det gitt følgende sammenfatning av ansvarsregimet som ble innført ved reformen i 1995:

Det ble ved reformen opprettet en sentral godkjenningsordning for de foretak som påtok seg ulike former for ansvar under loven, herunder oppdraget som ansvarlig utførende og ansvarlig

kontrollerende. Det var vesentlig for at byggesaksreformen skulle kunne få den ønskede effekt at det ble stilt kvalitetskrav for å få ansvarsrett, jf. Ot.prp.nr.39 (1993–1994) side 20. Det fremgår samme sted at kravene etter departementets syn måtte være faste og forskriftsfestede. Det måtte dessuten opprettes et system for dokumentasjon av kvalifikasjoner, for at ‘bygningsmyndigheter, forbrukere og andre tiltakshavere, medkontrahenter m.v. skal ha trygghet for at ansvarsreglene og kvalitetskravene blir fulgt’

Lovgiver tok ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 sikte på å videreføre det gjeldende ansvarssystemet og å styrke ansvarsreglene, jf. Ot.prp.nr.45 (2007–2008) punkt 9.6 på side 118. Det fremgår av forarbeidene at lovforslaget ikke skulle innebære «*endring av de ansvarlige aktørers oppgaver og plikter*», men at det var ønskelig med noen endringer i kontrollsystemet og en tydeliggjøring av ansvaret.

2.3.3. Planarbeid (plan- og bygningsloven andre del)

2.3.3.1. *Forholdet mellom statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter*

Plan- og bygningsloven skiller mellom kommunal planlegging, regional planlegging og statlig planlegging, som hver har ulikt formål. Ansvaret for planlegging etter loven ligger til henholdsvis kommunestyrene, regionale planmyndigheter og Kongen, jf. pbl. § 3-1 første ledd. Sentralt i denne saken er kommunal planlegging, i form av kommuneplaner og reguleringsplaner.

2.3.3.2. *Kommuneplan*

Kommunen skal etter pbl. § 11-1 første ledd ha en samlet kommuneplan som omfatter;

1. samfunnsdel med handlingsdel
2. arealdel

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn, jf. pbl. § 11-1 annet ledd.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt, jf. pbl. § 11-5 andre ledd.

Kommunens arealdel vedtas av kommunestyret, etter at planforslag utarbeidet av kommunens administrasjon har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

I pbl. § 11-6 er rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel regulert:

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5

2.3.3.3. Reguleringsplaner

Innenfor rammene av kommunens arealdel skal kommunen vedta mer detaljerte reguleringsplaner for ulike områder i kommunen. Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd.

I pbl. § 12-4 er rettsvirkningene av reguleringsplaner regulert:

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 til 20-5.

2.3.3.4. Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

Som inntatt over, fremgår det uttrykkelig av pbl. §§ 11-6 og 12-4 at tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd ikke må være i strid med verken kommunens arealdel eller reguleringsplaners arealformål og bestemmelser. Se nærmere om pbl. § 1-6 og lovens ulike tiltak nedenfor.

Når flere planer gjelder for samme eiendom/område, kan det oppstå uklarheter om hvilke rammer som skal gjelde for utbyggingen, og det kan også foreligge motstrid mellom de ulike planbestemmelsene. Med motstrid menes f.eks. at arealplanene åpner for ulikt formål eller det foreligger ulike bestemmelser om samme forhold, f.eks. ulik begrensning i arealutnyttelse i kommunens arealdel og reguleringsplan. Denne saken reiser, som retten kommer nærmere tilbake til nedenfor, spørsmål om slik motstrid for eiendommen i Neholmveien 67.

Plan- og bygningsloven løser dette delvis ved å fastslå at i motstridstilfellene skal ny plan gjelde foran eldre plan, jf. pbl. § 1-5:

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Det generelle utgangspunktet etter loven gjelder altså i de tilfeller der plangrunnlaget ikke selv fastslår noe annet.

2.3.3.5. *Særlig om strandvernet i plan- og bygningsloven § 1-8*

Det å ivareta strandsonen er av nasjonal interesse. Det skal i 100-metersbeltet fra sjøen «*tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*», jf. pbl. § 1-8 første ledd. Retten viser også til formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 første ledd, der det er slått fast at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I pbl. § 1-8 andre ledd er det lovfestet et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen:

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Begrunnelsen for forbudet fremgår blant annet i Ot.prp.nr.32 (2007–2008) side 30, hvor det står:

Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner.

Forbudet omfatter altså alle tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, utenom rene fasadeendringer. Det innebærer bl.a. at det er forbud mot oppføring, riving og vesentlig endring av bygninger, samt terrenginngrep.

I pbl § 1-8 tredje ledd er det slått fast at forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

På side 243 i Ot.prp.nr.32 (2007–2008) er det fremhevet at det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er derfor:

... nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Både Neholmveien 67 og Havnaveien 39 ligger i 100-meters beltet mot Oslofjorden.

Neholmveien 67 ligger innenfor byggegrense fastsatt i kommuneplanens arealdel, og er således ikke omfattet av det generelle byggeforbudet. Som retten vil komme tilbake til er det imidlertid fastsatt arealbegrensninger både i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for å ivareta strandsonevernet.

Havnaveien 39 ligger ikke innenfor noen byggegrense, og byggeforbudet etter pbl. § 1-8 gjelder dermed fullt på ut på denne eiendommen. Havnaveien ligger i tillegg i LNF-område (Landbruks- natur og friluftsområder), jf. pbl. § 11-7, som også innebærer strenge begrensninger i utnyttelsen av området.

Forholdene som omfattes av tiltalen, og som retten har funnet tiltalte skyldig i, har således skjedd i et område hvor hensynet til miljøet og allmenne interesser gjør seg særlig sterkt gjeldende. Retten vil komme tilbake til betydningen av dette både under den konkrete bevisvurderingen og under straffeutmålingen.

2.3.4. Sentrale byggesaksbestemmelser (plan- og bygningsloven fjerde del)

2.3.4.1. Pbl. § 1-6 og dispensasjonssøknad

Plan- og bygningsloven bygger på et grunnleggende prinsipp om at ethvert bygge- og anleggstiltak enten må ha formell tillatelse, eller være tillatt, etter lovens nærmere regler. Dette fremgår av pbl. § 1-6:

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Dersom det søkes om et tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og planverk, må det søkes særskilt om dispensasjon etter pbl. § 19-1. Det følger av bestemmelsens første ledd at dispensasjon krever en grunngitt søknad.

2.3.4.2. De ulike tiltakene i pbl. § 20-1 – særlig om fasadeendring

Hva som regnes som søknadspliktige tiltak etter pbl. § 1-6 fremgår av pbl. § 20-1 første ledd:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring

- d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova
- n) hovedombygging.

Både i Neholmveien 67 og Havnaveien 39 ble det søkt om fasadeendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav c). Det er derfor viktig å ha klart for seg hva tiltaket fasadeendring innebærer. Retten inntar følgende fra side 6 i Løvolds sakkyndige rapport:

En fasadeendring er enhver bygningsmessig endring av fasaden, herunder også bygningens tak. Dette kan være endring av kledning, endring av vindusåpning, innsetting av nye vinduer og dører.

Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav c), jf. § 20-2. Formålet med søknadsplikt er først og fremst å vurdere de estetiske virkningene etter pbl. § 29-1 og eventuelle planbestemmelser. Fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter, og tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse, er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav f). En forutsetning er at fasadeendringen er i samsvar med plan.

Selv om en bygningsmessig utvidelse og vesentlig endring/reparasjon av en bygning endrer fasaden, er dette tiltak som ikke kun anses som en fasadeendring, men selvstendige tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a) og b). Slike tiltak er søknadspliktige etter pbl. § 20-2.

Direktoratet for byggkvalitet har utgitt uttalelser om hvordan de ulike tiltakene i plan- og bygningsloven skal forstås. Når det gjelder fasadeendring har Direktoratet for byggkvalitet gitt følgende eksempler på hva som regnes som fasadeendring:

- bytte til annen takstein, takshingel, eller takplater
- bytte ett eller noen få vinduer med en annen størrelse, type eller utseende
- legge til, fjerne eller endre plassering av vinduer
- bytte til en annen ytterkledning
- utvendig etterisolering

I denne saken er det rettslig relevant i å definere hva som *ikke* er å regne som fasadeendring. Direktoratet for byggkvalitet er i sine veiledninger tydelig på at inngrep i bærende konstruksjoner ikke er en fasadeendring, men en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav b eller hovedombygging, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav n. Det inntas følgende fra tabell utarbeidet Direktoratet for byggkvalitet:

Momenter i vurderingen:	<u>Vedlikehold</u>	<u>Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon</u>	<u>Hovedombygging</u>
Definisjoner	<u>Arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til en bygning</u>	<u>Oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen</u>	<u>Arbeid som er så omfattende at bygningen i det vesentlige blir fornyet</u>
Inngrep i bærende konstruksjoner	Vedlikehold kan aldri innebære inngrep i bærende konstruksjoner	Inngrep i en bærevegg, en bæresøyle eller annen avgrenset del av bærekonstruksjonen, er en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	Inngrep i det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner vil være en hovedombygging

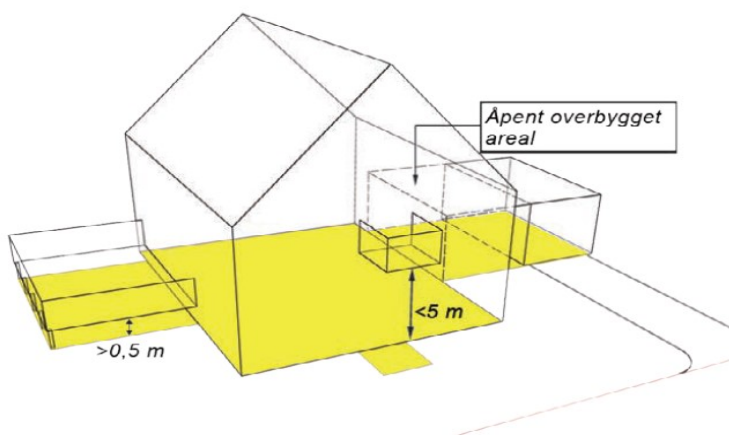
Retten tillegger at pbl. § 20-1 første ledd bokstav n kom inn som et eget punkt i pbl. § 20-1 ved endringslov 11. mai 2021 nr. 37. Forut for dette var tiltaket hovedombygging omfattet av vesentlig endring eller vesentlig reparasjon, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav b.

Som det fremgår over er fasadeendring det eneste tiltaket som kan utføres i strandsonen uten at det utløser dispensasjonssøknad, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Som retten vil komme tilbake til nedenfor, har retten funnet bevist at det for begge eiendommer ble søkt om fasadeendring, på tross av at tegningsgrunnlaget som fulgte søknadene viste tiltak utover det som fremgikk av søknadsteksten.

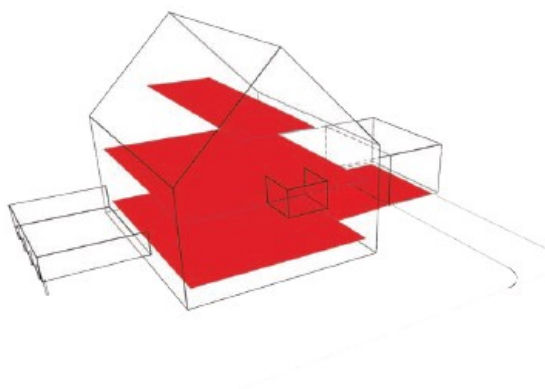
2.3.4.3. BYA og BRA

Det har i saken vært mye fokus på begrepene bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA). Retten finner det derfor nødvendig med en nærmere redegjørelse for disse begrepene.

Bebygd areal (BYA) angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. BYA blir også kalt for en bygnings fotavtrykk. Dette illustreres med følgende figur (BYA er markert i gult) fra veiledning om «Grad av utnytting» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 20. januar 2014:



Bruksareal (BRA) for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger. Vegger mellom bruksenheter, felles deler (f.eks. trapperom og korridor) og vegger mellom bruksenheter og felles deler tas med. Bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer, jf. vedlagte figur fra ovennevnte veiledning der BRA er markert i rødt:



Figur 2-15 Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan uavhengig av om planet er innredet eller tilgjengelig

Det er viktig å ha klart for seg at både BYA og BRA kan være ulovlig etablert på en eiendommen, f.eks. ved at det er foretatt innredning, utvidelse eller påbygginger som ikke er godkjent av bygningsmyndighetene. Som retten vil komme tilbake til, var dette tilfellet både i Neholmveien 67 og Havnaveien 39.

2.3.4.4. Prosjektering

Tiltalens post II til IV gjelder prosjektering i strid med lov og planverk, jf. pbl. § 32-9 jf. § 32-8 bokstav a. Det finnes ingen definisjon verken i plan- og bygningsloven eller lovens forarbeider på hva prosjektering er. Bestemmelser i byggesaksforskriften (SAK10) og teknisk forskrift (TEK) gir imidlertid gode anvisninger på hva prosjektering er. Prosjektering kan oppsummeres til det å planlegge, utforme, detaljtegne og beskrive et bygg, herunder sikre at lovpålagte krav blir fulgt.

I både SAK10 og TEK10, som gjaldt da søknadene både i Neholmveien 67 og Havnaveien 39 ble sendt inn, brukes begrepet «*produksjonsunderlag*» som i realiteten er det samme som prosjektering. I SAK10 § 1-2 (definisjoner) bokstav h står det følgende:

- h) *Produksjonsunderlag*: Arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen

I TEK10 § 2-3 står det:

Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

I någjeldende TEK17 § 2-3 er ordlyden endret til:

- (1) Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene.
- (2) Det skal utarbeides et produksjonsunderlag som er tilstrekkelig for utførelsen.

Prosjektering handler altså om planlegging av selve byggeprosessen som er nødvendig for at bygging av de konkrete tiltakene kan utføres.

2.3.4.5. *Kommunens saksbehandling i byggesaker*

2.3.4.5.1. Søknadsprosessen

Det inntas følgende fra punkt 3 i Løvolds sakkyndige rapport:

3. Søknadsprosessen – Mandatets punkt 1

Formålet med byggesaksbehandlingen er at bygningsmyndigheten (kommunen) skal settes i stand til å kontrollere om søknadspliktige tiltak er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Nedenfor redegjøres det for kravene til en byggesøknad, saksbehandlingen og kommunens veiledningsplikt, som Færder kommune følger i sin byggesaksbehandling.

3.1 Søknaden

Ved søknad om byggetillatelse har søkersiden ansvaret for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. §§ 21-2, 21-3, 23-1 og 23-4.

Dersom et tiltak som omsøkes er i strid med plan- og bygningslovgivningen, må det søkes særskilt om dispensasjon etter pbl. § 19-1. Det skal også fremgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. pbl. § 21-2 første ledd tredje punktum, jf. SAK10 § 5-4 andre ledd bokstav k).

Det er ikke skjemaplikt i Norge, men vanligvis benytter de fleste seg av søknadsskjemaer fra Direktoratet for byggkvalitet. I de aktuelle søknadene som er omfattet av mandatet, er slike skjemaer benyttet. I søknaden skal det opplyses hva slags type tiltak som omsøkes, jf. pbl. § 21-2 og SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav c). I skjemaene fra direktoratet for søknad med ansvarsrett kan det krysses av i egne oppsatte rubrikker der endring av fasade er en egen rubrikk. Hvis fasadeendring også betinger inngrep i konstruksjon, skal man også opplyse om det i søknaden. Det samme gjelder dersom det skal utføres bygningsmessige utvidelser.

Følgende opplysninger skal sendes inn ved søknad om fasadeendring, jf. pbl. kap. 21 og SAK10 kap. 5:

- Skriftlig søknad/søknadsskjema
- Nabovarsling
- Situasjonsplan
- Fasadetegninger
- Forholdet til plangrunnlaget og pbl. § 1-8
- Eventuell dispensasjonssøknad etter pbl. § 19-1

Fasadeendringer er unntatt søknadsplikt dersom bygningens karakter ikke endres, jf. pbl. § 20-5 første ledd bokstav f). En forutsetning er at tiltaket er i samsvar med plan. Dersom tiltakshaver mener at fasadeendringen er søknadspliktig, er det ikke et generelt krav om å sende inn tegninger av eksisterende fasader. Det er tilstrekkelig at det sendes inn tegninger av nye fasader.

3.3 Kommunens veiledning

Kommunen har som bygningsmyndighet en alminnelig veiledningsplikt etter fvl. § 11. Med «feil type» tiltak menes her for eksempel at tegninger viser tiltak ut over kun fasadeendringer, slik som bygningsmessige utvidelser og/eller vesentlige endringer/reparasjoner. Dette er tiltak som i seg selv er søknadspliktige og kan være dispensasjonsavhengige, se punkt 2.

Dersom kommunen ved gjennomgang av søknadsdokumentasjonen ser at det åpenbart er søkt om «feil type» tiltak, medfører veiledningsplikten at kommunen må gjøre søkersiden oppmerksom på dette. Hvor åpenbart det er for saksbehandler at det er søkt om «feil type» tiltak vil i all hovedsak bero på om saksbehandler visste hvordan bebyggelsen så ut i utgangspunktet.

I Færder kommune vil saksbehandler be om å få avklart hva som faktisk omsøkes dersom tegningene viser tiltak ut over kun fasadeendringer. Avhengig av tilbakemeldingen fra søkersiden, vil det bli bedt om oppdaterte tegninger som kun viser fasadeendringer eller en oppdatert søknad der alle tiltak og eventuelle dispensasjoner er omfattet.

Det følger av pbl. § 21-4 at når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av pbl. § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Plan- og bygningsloven bygger altså på et grunnleggende prinsipp om at tillatelse skal gis dersom det er lovlig.

2.3.4.5.2. Delegasjonsvedtak

Kommunestyret har myndighet til å treffe vedtak, men slik myndighet kan delegeres til kommunedirektøren (dvs. administrasjonen) i saker av ikke-prinsipiell betydning, jf. kommuneloven § 13-1 sjette ledd.

Myndighet til å fatte vedtak på delegasjon i saker av ikke-prinsipiell betydning lå i Tjøme kommune til administrasjonen ved byggesaksavdelingen. Øvrige saker, dvs. saker av prinsipiell betydning skulle behandles av kommunestyret ved Hovedutvalget for Plan og Miljø.

2.3.5. Straffebestemmelsene (plan- og bygningsloven femte del)

2.3.5.1. *Plan- og bygningsloven § 32-9*

Plan- og bygningsloven av 2008 videreførte systemet med et tosporet sanksjonssystem, der mindre vesentlige overtredelser kunne sanksjoneres med overtredelsesgebyr etter pbl. § 32-8, mens de vesentlige og gjentatte overtredelsene straffes etter bestemmelsen i pbl. § 32-9. I den tidligere loven fra 1985 § 110 kunne det imidlertid bare idømmes bøter. Bygningslovutvalget i utvalgets andre delutredning, NOU 2005:12 mente at ulovlige tiltak etter plan- og bygningsloven også burde kunne sanksjoneres med fengselsstraff, se utredningen side 325. Departementet var enig i utvalgets forslag til straffebestemmelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 357-358 heter det:

Forslaget om økt strafferamme fra bøter til fengsel må ses i sammenheng med plan- og bygningslovens betydning som miljølov. Plan- og bygningslovgivningen verner så vel naturområder som kulturminner som ikke er fredet. All bygging, etablering av veganlegg og større massearbeider krever tillatelse fra kommunen. Bygninger som ikke er fredet etter kulturminneloven, er beskyttet av plan- og bygningslovens krav om rivetillatelse. Ulovlige terrenginngrep som veganlegg i landskapsvernområde kan medføre uopprettelig skade. Ulovlige terrenginngrep og utbygging i strandsonen er en trussel mot allmennhetens rett til fri ferdsel, og medfører en innskrenking i menneskers mulighet til rekreasjon og naturopplevelser. Utbygging av strandsonen innebærer også svekket grunnlag for biologisk mangfold. ...[]

Det følger av pbl. § 32-9 at den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år dersom overtredelsen er vesentlig. Etter pbl. 32-8 første ledd kan overtredelsesgebyr bl.a. ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene

Denne saken handler om Rune Breili har gitt uriktige og villedende opplysninger til bygningsmyndighetene, jf. 32-8 første ledd bokstav f (tiltalen post I a og Ib) og om han har

prosjektert i strid med lov og planverk, jf. 32-8 første ledd bokstav a (tiltalen post II, III og IV). For å kunne straffes er det et krav om at overtredelsene har vært *vesentlige*.

Etter pbl. § 32-9 tredje ledd kan fengsel i 2 år anvendes ved grove overtredelser. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det legges vekt på overtredelsens omfang og virkning, og graden av utvist skyld. Spørsmålet om handlingen er grov etter § 32-9 tredje ledd hører til straffespørsmålet, jf. HR-2020-1353-A avsnitt 49.

Breili har fremsatt generelle anførsler knyttet til tolkningen av både § 32-8 bokstav f (uriktig søknadsform) og § 32-8 bokstav a (ansvarssubjekt), og at retten vil nedenfor ta stilling til disse før man går over til den konkrete bevisvurderingen.

2.3.5.2. *Nærmere om § 32-8 bokstav f – kan uriktig søknadsform være uriktig eller villedende opplysning?*

Breilis forsvarere har anført at «uriktig søknadsform» ikke kan være uriktig eller villedende opplysning etter pbl. § 32-8 første ledd bokstav f, hvis opplysningene i søknadene for øvrig er korrekte. Med «uriktig søknadsform» mener forsvarerne at det er søkt om uriktig/feil tiltak, i dette tilfellet fasadeendring.

Det fremgår av pbl. 21-2 at søknaden skal gi de opplysninger som er *nødvendige* for at kommunen skal kunne gi tillatelse til *tiltaket*. De nærmere kravene til søknaden fremgår av SAK10 § 5-4. Her står det i bestemmelsens tredje ledd at opplysninger som er relevante ved søknad bl.a. kan være:

- beskrivelse av tiltakets art (bokstav c)
- tiltakets størrelse og grad av utnytting (bokstav d)
- tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak (bokstav g)

Ovennevnte krav ville være helt uten realitet dersom søkers angivelse av det omsøkte tiltaket ikke spilte noen rolle. For at kommunen skal kunne ivareta sin kontrollfunksjon er det selvsagt og helt nødvendig at det oppgis riktig tiltak i søknaden. Dette henger nøye sammen med lovens ordning, som er tillitsbasert, og bygger på at en søker har krav på tillatelse dersom tiltaket ikke strider mot lov og plangrunnlag, jf. pbl. § 21-4. Dette kommer forøvrig tydelig frem i forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) side 57, pkt. 6.2:

Det overordnede målet for søknads- og saksbehandlingsreglene er å avklare tiltakets lovlighet før det igangsettes, samt legge til rette for en byggesaksbehandling som er rask og effektiv. Reglene skal ivareta hensynet til kvalitet, forutberegnelighet og rettssikkerhet. Søknads- og meldeplikten gir myndighetene mulighet til å foreta en forhåndsvurdering av tiltaket, i den hensikt å hindre at tiltak gjennomføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, herunder bindende arealplaner. Søknadssystemet er således av stor betydning for å sikre at lovens materielle krav overholdes, at gjennomføring av vedtatte planer ikke vanskeliggjøres

eller hindres ved igangsetting av tiltak i strid med planene, og at for eksempel verneverdier ikke går tapt ved at det blir gjennomført tiltak som medfører uopprettelig skade.

Det er derfor klart at det er straffbart å forsettlig eller uaktsomt søke om feil tiltak. Retten tillegger, at det for øvrig er vanskelig å se for seg at øvrige opplysninger i søknaden vil være korrekte, dersom det forsettlig eller uaktsomt er søkt om feil tiltak.

2.3.5.3. *Er Rune Breili riktig ansvarssubjekt?*

Rune Breili har anført at han ikke kan straffes for prosjektering i strid med lov og planverk, fordi det må innfortolkes et vilkår for å ilegge overtredelsesgebyr etter pbl. § 38-8 første ledd bokstav a, og dermed også straffeansvar etter pbl. § 32-9, at det er erklært ansvarsrett i saken. Breili har ikke personlig erklært noen ansvarsrett, og forsvarerne mener derfor at han ikke kan straffes for overtredelse av pbl. § 38-8 første ledd bokstav a jf. § 32-9. For Havnaveien 39 er det også vist til at Breili og Partnere AS uansett ikke hadde erklært ansvarsrett for dette prosjektet.

Retten finner på bakgrunn av ovennevnte det nødvendig å først gå nærmere inn på hvem som er ansvarssubjekt ved overtredelser etter plan- og bygningsloven. Straffeansvaret etter pbl. § 32-9 gjelder som nevnt «den som», forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd. Når det gjelder hvem som skal regnes som «den som» viser retten til Ot.prp.nr.112 (2001-2002) side 110 pkt. 13.5, som gir anvisning på en vid personkrets:

Det er ikke særskilt angitt hvem som kan gjøre seg skyldig i de ulike straffbare handlinger. Det vil da – hvor ikke annet fremgår av sammenhengen – være enhver som forholder seg på den beskrevne måten, jf uttrykksmåten «den som». Ansvaret kan ramme både eieren, tiltakshaveren (byggherren), ansvarlig søker, prosjekterende, utførende, kontrollerende samt brukeren. Også enkeltpersoner i et foretak vil kunne rammes av bestemmelsen. Når en person uaktsomt eller forsettlig gir uriktige eller villedende opplysninger, og personen handler på vegne av et foretak, kan foretaket straffes, jf reglene i straffeloven kapittel 3 a. Departementets forslag til ny pbl § 110 nr. 7 vil således kunne ramme både foretak og personer. Påtale etter bestemmelsen vil være ubetinget offentlig, jf straffeloven § 77. [rettens understrekning]

I rettspraksis er det også lagt til grunn at en ansatt i et foretak kan straffes etter pbl. § 32-9. Retten viser til HR-2020-1353-A.

Det er ikke holdepunkter verken i lov, forarbeider eller rettspraksis på at det er noe skille mellom hvem som kan være ansvarssubjekt etter de ulike alternativene i pbl. § 32-8 første ledd bokstav a til l. Det er altså ikke grunnlag for å innfortolke noe krav om erklæring av ansvarsrett for 32-8 første ledd bokstav b, slik Breilis forsvarere har hevdet.

Rune Breili var faglig leder i Breili og Partnere AS, i tillegg til å være deleier i selskapet. Selv om det var andre ansatte i selskapet, både arkitekter og administrativt ansatte, var det ingen med Rune Breilis kompetanse, erfaring og kontaktnett. Breili har forklart at han hadde

opparbeidet seg et godt rykte, etter at han gjennom en årrekke hadde bistått ressurssterke personer med fritidseiendommer i strandsonen. Conrad Clauson, tiltakshaver i Neholmveien 67, har forklart at han fikk anbefalt Breili av venner i London. Conrad Clauson hadde blitt fortalt at Rune Breili var en anerkjent arkitekt som var kjent for å finne «*denne slags løsninger*» i strandsonen for andre tidligere.

Under bevisførselen er det kommet frem at Breili og Partnere AS i 2016 og 2017 ansatte flere unge nyutdannede arkitekter som alle hadde studert ved Arkitektskolen Århus. Dette gjaldt Runa Skeie, Aleksander Johansen og Gitte Vistnes, som alle i større eller mindre grad var involvert i prosjektene i Neholmveien 67 og Havnaveien 39. Disse var alle unge og nyutdannede arkitekter uten erfaring og særskilt kompetanse i plan- og bygningsrett. De har alle forklart at de aldri handlet på egne vegne, men etter instruksjon og veiledning av Rune Breili.

Rune Breili «*var*» på mange måter foretaket Breili og Partnere AS. Som retten vil komme nærmere tilbake til, bærer søknadene og prosjekteringen for både Neholmveien 67 og Havnaveien 39, preg av å være regissert av en person med omfattende kunnskap og erfaring, kreativitet og intellekt. Rune Breili hadde alle disse egenskapene. I tillegg hadde han en god relasjon til sentrale personer i byggesaksavdelingen i Tjøme kommune.

Selv om søknader og prosjektering er utført på vegne av foretaket Breili og Partnere AS, og Rune Breili har fått andre ansatte i foretaket til å hjelpe seg både i søknadsarbeidet og ved prosjektering, er retten ikke i tvil om at Rune Breili bokstavelig talt var «hovedarkitekten» bak søknadene og prosjekteringen i både i Neholmveien 67 og Havnaveien 39. Han er derfor riktig ansvarssubjekt i saken.

2.4. Den konkrete bevisvurderingen

2.4.1. Overordnet om Neholmveien 67 – tiltalen post I a, II og III

2.4.1.1. *Innledning*

Tiltalen post I a), post II og post III gjelder alle eiendommen i Neholmeien 67. Retten vil innledningsvis i dette punktet vurdere forhold knyttet til eiendommen, tiltakshaver og tiltaltes involvering, samt aktuelle planbestemmelser for eiendommen, som er relevant for samtlige tiltaleposter, før retten nedenfor går over til den nærmere vurderingen for henholdsvis tiltalens post I a) og tiltalens post II og III.

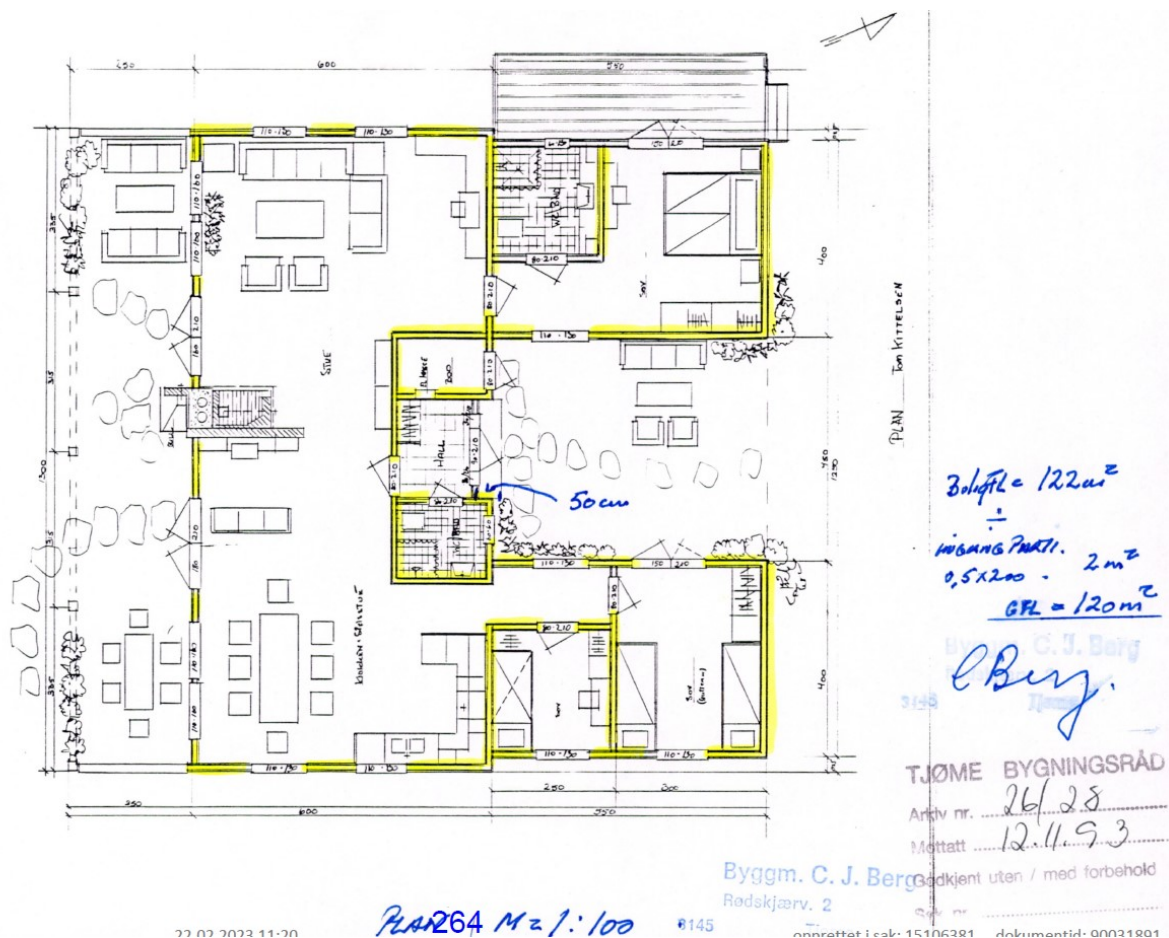
2.4.1.2. *Om eiendommen, tiltakshaver og tiltaltes engasjement*

Eiendommen Neholmveien 67 ligger på halvøya Brøtsø på Tjøme. Retten viser til ovennevnte kartutsnitt som viser eiendommens beliggenhet.

Brødrene Stein og Tom Kittelsen arvet hytta fra en tante på 1970-tallet. Eiendommen bestod av to bruksnummer; bnr. 28 som var bruksnummeret der hytta var oppført, samt en større ubebyggt festetomt, bnr. 102. På eiendommen står det også et uthus på rundt 28 m² som ble

omsøkt og godkjent av kommunen i 1987. Stein Kittelsen har forklart at det tidligere stod en gammel falleferdig garasje på eiendommen, som de fikk tillatelse av kommunen til å rive ned og sette opp et uthus i stedet.

Rundt perioden 1992-94 rev de den gamle hytta som stod på eiendommen og bygde ei ny hytte. Den nyoppførte hytta hadde i henhold til godkjente byggetegninger et bruksareal (BRA) på 120 m². Det inntas for ordens skyld plantegninger av hytta som ble godkjent oppført på begynnelsen av 1990-tallet (BRA er markert med gult):



Eiendommen ligger vestvendt ut mot det Røssesundet og har en meget attraktiv beliggenhet.

Det inntas fotografi av eiendommen:



Brødrene Kittelsen bestemte seg etter hvert for å selge hytta, og de tok i 2015 kontakt med eiendomsmegler Tore Solberg. Solberg har drevet som eiendomsmegler i over 40 år, hvorav nesten utelukkende med salg av fritidseiendommer de siste 15-20 årene. Eiendomsmegler Solberg er kjent for å formidle fritidseiendommer i det øverste prissjiktet i Vestfold-skjærgården, bl.a. på Tjøme.

Solberg har forklart at han våren 2015 kom i kontakt med Conrad Clauson, som er en norsk investor bosatt i London. Clauson var på utkikk etter et landsted for seg og familien i Vestfold. Clauson hadde i den forbindelse fått anbefalt eiendomsmegler Solberg. Clauson hadde en del krav knyttet til et fremtidig sommerhus. Han har fire barn som alle spiller tennis og er glad i å svømme. Han ønsket derfor et landsted der det var mulig å anlegge tennisbane og svømmebasseng. Clauson hadde også en del krav til boligens størrelse og standard. Tore Solberg informerte Clauson om at Neholmveien 67 var til salgs.

I forbindelse med sonderingene rundt Neholmveien 67 rundt engasjerte Clauson arkitekt Rune Breili til å bistå seg.

Clauson fløy inn fra London 3. mai 2015. Eiendomsmegler Solberg hentet Clauson på Torp og de gjennomførte en befaring i Neholmveien 67, sammen med arkitekt Rune Breili.

14. mai 2015 oversendte eiendomsmegler Solberg diverse dokumentasjon til Clauson, herunder egenerklæringsskjema utfyllt av brødrene Kittelsen. I egenerklæringsskjemaet signert 5. mai 2015, var det bl.a. opplyst at kjeller og loft ble innredet i 1998 og at denne innredningen ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. I e-post til Conrad Clauson og Stein og Tom Kittelsen av 14. mai 2015 skrev bl.a. Solberg følgende:

Kjøper har fått seg forelagt en rekke bilag før visning og er bla oppmerksom på at innredningen av hverken kjeller eller loft noen gang er søkt om eller omfattes av ferdigattesten. Dessuten vet han at uthuset er kun godkjent som uthus. Dette aksepteres av kjøper.

Conrad Clauson videresendte denne e-posten samme dag til arkitekt Breili. Clauson skrev bl.a. dette til Breili:

Vaer vennlig aa les nedenfor aa vurder hva vi ønsker i kontakten med selger. Du faar selv formulere de betingelsene vi har diskutert. Videre saa er det punketer hvor de sier tilatelse er ikke gitt tidligere?.

Det er således ikke tvil om at Rune Breili hadde kunnskap om at verken loft eller kjeller var lovlig innredet som oppholdsrom.

Retten inntar følgende fra oppdragsbekreftelse av 21. mai 2015 fra Breili og Partnere AS til Conrad Clauson:

Vi viser til vårt brev den 13.05.2015 og etterfølgende samtaler med Rune Breili vedr. diverse bistand i forbindelse med ovennevnte eiendommer. I det følgende er avtalen justert i henhold til samtalene.

1. Gnr. 26, Bnr. 102

Eiendommen ønskes ervervet under forutsetning av det gis tillatelse til anlegning av basseng og gressplen. Breili & Partnere MNAL AS utreder mulighetene for dette.

- a) Det utarbeides dispensasjonssøknad som grunnlag for nabovarsling primo juni og etter naboenes frist på 14 dager for å komme med bemerkninger, sendes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til Tjøme kommune innen utgangen av juni.
- b) Saken forventes å bli behandlet i Hovedutvalg for plan og miljø i Tjøme kommune 26.08. eller 23.09.2015.
- c) Breili & Partnere MNAL AS bistår gjennom hele prosessen fram til endelig vedtak behandling i kommunen og fylkesmannen.
- d) Det arbeides for at ovennevnte avklaring foreligger innen 01.12.2015.
- e) Etter at tillatelse er gitt, koordinerer Breili & Partnere MNAL AS anleggsarbeidet på eiendommen. Dette honoreres separat og skal reguleres i egen avtale.

8. juni 2015 fremsatte Breili og Partnere AS, i tråd med ovennevnte oppdragsbekreftelse, rammesøknad for Neholmveien 67, der det ble søkt om å anlegge tennisbane, svømmebasseng og omlegging av vei. Det presiseres at denne søknaden ikke er en del av tiltalen.

I vedtak av 18. august 2015 godkjente Tjøme kommune rammesøknaden for tennisbane mv. Saksbehandler var Hans Petter Abrahamsen. Vedtaket var fattet på delegert myndighet.

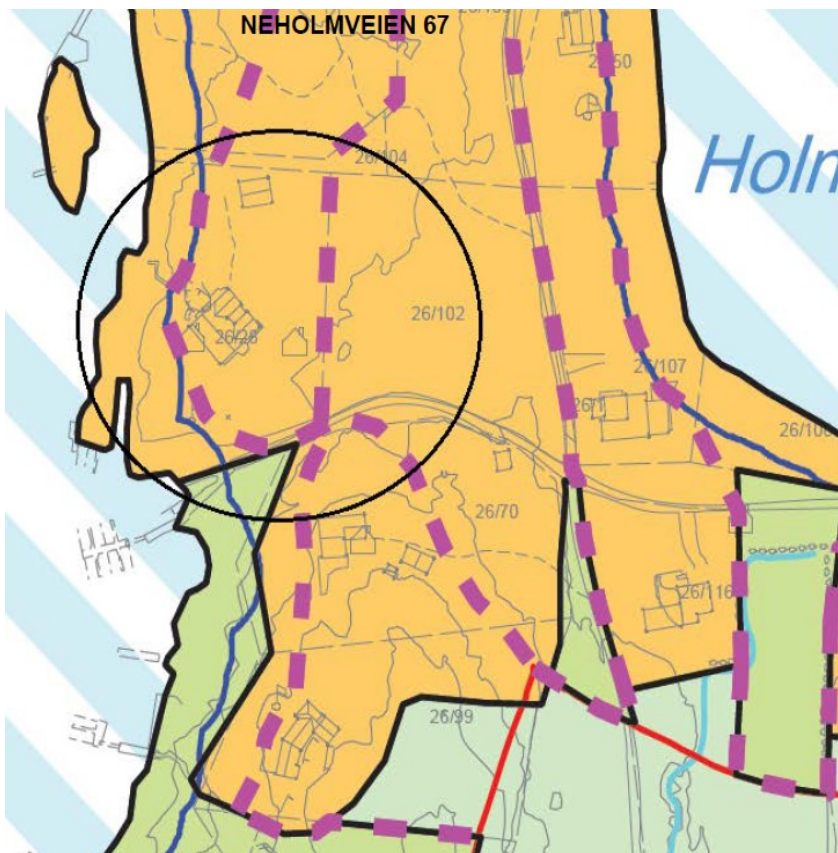
Clauson vurderte at Neholmveien 67 hadde potensial til å bli familiens fremtidige landsted, forutsatt at nødvendige tillatelser kom på plass i forhold til bl.a. tennisbane og svømmebasseng. Clauson stilte også krav om at festetomten bnr. 102 ble løst ut fra grunneier. Det ble på denne bakgrunn inngått en betinget kjøpsavtale 15. juni 2015, der nevnte betingelser ble tatt inn i punkt 15 i kjøpsavtalen. Kjøpesummen var kr 30 750 000. Eiendomsmegler Solberg har forklart at Neholmveien 67 var Tjømes nest-dyreste eiendom den gangen den ble solgt i 2015.

For fullstendighetens skyld nevner retten at det var Conrad Clausons da 19 år gamle datter, Celestine Clauson, som fikk hjemmel til eiendommen ved overdragelsen i 2015, og som fortsatt er hjemmelshaver.

2.4.1.3. *Aktuelle planbestemmelser for eiendommen*

2.4.1.3.1. Kommuneplan

Den 3. september 2015 ble det vedtatt ny kommuneplan for Tjøme kommune gjeldende for perioden 2015 til 2027. I kommuneplanens arealdel ble det fastsatt unntak fra byggeforbudet i 100-meters beltet i form av byggegrenser etter pbl. § 1-8 tredje ledd. Fritidsbebyggelsen i Neholmveien 67 ligger i 100-meters beltet, men innenfor byggegrensen, jf. vedlagte kartutsnitt der byggegrensen er markert med rosa stipling:



Statsforvalteren (daværende Fylkesmannen) fremsatte innsigelser mot byggegrensene fastsatt i kommuneplanen. Kommuneplanen med byggegrensene ble derfor først vedtatt 24. august

2016. I perioden 3. september 2015 til 24. august 2016, dvs. da søknaden av 22. april 2016 (kjellersøknaden) ble fremsatt gjaldt formelt ikke byggegrensen. Påtalemyndigheten har imidlertid «skjært til» straffesaken ved at tiltalen ikke omfatter tiltak i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8.

I kommuneplanen §3-4.2 står følgende bestemmelse:

§3-4.2 Tiltak mellom 100-metersgrensen og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet (pbl §11-9, pkt 5 og 6)

- a. Det er forbud mot fradeling til, og oppføring av ny fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.
- b. Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 kvm, og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås, og at det ikke vil være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- c. Mindre utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:
 1. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.
 2. Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
 3. Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal ny utvidelse ikke overskride 20 kvm. Samlet boligbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet skal ikke overskride 90 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter.
 4. Ved utvidelse av boligdelen på fritidseiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samles i en bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
 5. Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material og fargebruk.

Kommuneplanen satte altså forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder oppføring av anneks. Det var videre forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Det fremgår videre at samlet boligbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse, ikke skal overskride 90 m² BYA.

2.4.1.3.2. Reguleringsplan for Rød-Brøtsø

Neholmveien 67 ligger i et regulert område. Reguleringsplan for Rød-Brøtsø ble vedtatt av Tjøme kommunestyre 27. februar 1991 (sak 4/91).

Fra reguleringsplanen inntas følgende:

2.2. Hytter.

- 2.2.a. Eksisterende og ny bebyggelse er vist på planen. I områdene for hytter kan oppføres 12 nye hytter (1-12).
- 2.2.b. Den enkelte hytte skal plasseres slik i terrenget at det tas best mulig hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner. Bygningsrådet skal godkjenne den endelige plasseringen på tomtene.
- 2.2.c. Bebyggelsen i hytteområdene skal oppføres i en etasje og bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 100 kvm.
- 2.2.d. All bebyggelse skal ha saltak eller annet skråtak. Takvinkelen koordineres innenfor det enkelte område.
- 2.2.e. Garasjer tillates ikke oppført i hytteområdene.
- 2.2.f. Gjerder rundt hyttene tillates ikke.

Rune Breili har hevdet at ovennevnte arealbestemmelser i reguleringsplanen for Rød-Brøtsø ikke gjaldt for Neholmveien 67.

Breili har forklart at etter hans vurdering gjaldt arealbegrensningen i punkt 2.2.c bare for de 12 nye hyttene som kunne bygges. Han mente også at hans tolkning av reguleringsplanen var i tråd med forståelsen til Hans Petter Abrahamsen og Harald Svendsen. Breili mente imidlertid at forbudet mot gjerder rundt hytter i punkt 2.2.f gjaldt for Neholmveien 67. Breili forklarte nemlig at gjerdet rundt tennisbanen, jf. rammesøknaden av 8. juni 2015, ikke ble rammet av gjerdeforbudet i reguleringsplanen.

Hans Petter Abrahamsen har på sin side forklart at ingen av bestemmelsene i reguleringsplanen for Rød-Brøtsø gjaldt lenger, men bare plankartet som fulgte reguleringsplanen. Dette hadde «noen» muntlig bestemt på 1990-tallet, og både han og Harald Svendsen var blitt lært opp til at slik var det bare.

Slik retten oppfattet Harald Svendsen, så mente også han at bestemmelsene i reguleringsplanen for Rød-Brøtsø ikke gjaldt. Han mente imidlertid at reguleringsbestemmelsene heller ikke gjaldt ved utbygging av de 12 nye regulerte hyttetomtene. Slik Svendsen mente planverket ble praktisert, var det kommuneplanens arealbegrensning i BYA som ble lagt til grunn også for de nye hyttetomtene som er omtalt i reguleringsplanen.

Etter rettens syn er det ikke tvil om at reguleringsplanen for Rød-Brøtsø gjaldt, og fortsatt gjelder, for Neholmveien 67. Dette er lagt til grunn både av Statsforvalteren og av ansatte i Færder kommune som har avgitt forklaring i retten. Det inntas følgende fra vedtak av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 17. mars 2020:

Eiendommen var på tidspunktet for tillatelsene omfattet av kommuneplanens arealdel for Tjøme 2015-2027 vedtatt den 3.9.2015.

Eiendommen var også omfattet av reguleringsplan for Rød-Brøtsø, vedtatt 27.2.1991.

Gjennom bevisførselen er det også dokumentert at politikerne i tidligere Tjøme kommune mente at reguleringsplanen for Rød-Brøtsø gjaldt. Abrahamsen ble i sin forklaring konfrontert med en søknad om nyoppføring av enebolig i Neholmveien 2 som ble sendt til Tjøme kommune mens han jobbet hos Breili og Partnere AS i 2011. Søknaden gjaldt oppføring av en funksibolig i to etasjer. Søknaden ble godkjent av administrasjonen på delegert myndighet. Dette fikk et kraftig etterspill blant politikerne i Tjøme kommune. Det inntas følgende fra byggesak behandlet av Hovedutvalget for plan og miljø i møte 30. mai 2012:

Delegasjonsvedtak i hovedutvalg plan og miljø sak 382/11 er fattet feilaktig på administrativt nivå i Tjøme kommune. Byggets plassering på tomten skulle vært forelagt Bygningsrådet dvs. dagens Hovedutvalg for plan og miljø for godkjenning.

Det samme gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser hva gjelder antall etasjer og takutforming. Hovedutvalget kan ikke se at disse forholdene er vurdert i vedtaket og finner dette meget beklagelig.

Tjøme kommune erkjenner at vedtaket er fattet på feil grunnlag, men ser ikke at utbygger skal lastes for dette. Fremtidig bebyggelse i det aktuelle området må behandles i HPM. For øvrig henstilles til utbygger om å iverksette tiltak som kan dempe byggets silhuettvirkning og høyde.

Selv om denne saken gjaldt nyoppføring av bolig, og ikke hytte, går det tydelig frem av politikernes behandling at reguleringsplanen for Rød-Brøtsø gjaldt. Reguleringsplanen hadde for øvrig samme bestemmelse for boliger som for hytter, om at bare saltak var lov i området, jf. reguleringsplanen punkt 2.1.c jf. 2.2.c. For fullstendighetens skyld viser retten til at Hovedutvalget for plan og miljø også påpekte følgende:

2. Alle delegasjonsvedtak i hovedutvalg for plan og miljø skal forkynnes i hovedutvalgets møter.
3. HPM ber videre om at sakens alvorlige karakter får det nødvendige etterspill internt i organisasjonen slik at det ikke skal hefte tvil om avdelingens kompetanse og habilitet.

Da Abrahamsen ble konfrontert med ovennevnte under hovedforhandlingen ble han svært sint. Han forklarte at det kom et nytt vedtak fra Hovedutvalget for plan og miljø rundt en måned senere, som sa noe helt annet. Abrahamsen kom med sterk kritikk mot Økokrim, og hevdet at han hadde forklart seg om dette andre vedtaket også under korrupsjonssaken. Han mente at Økokrim ikke etterforsket forhold som var i hans favør og at Økokrim gikk i «*bekreftelsesfella*». På bakgrunn av ovennevnte sendte retten brev til påtalemyndigheten 19. januar 2024 der retten anmodet om innhenting av nye bevis etter straffeprosessloven § 294. I sitt brev skrev retten:

Vitnet Hans Petter Abrahamsen ble i sitt vitnemål konfrontert med et vedtak fattet av Hovedutvalg for plan og miljø i Tjøme kommune 30. mai 2012 (FU s. 5131). Abrahamsen hevdet i sin forklaring at det kom et annet vedtak rundt en måned senere som sa noe annet.

Retten anmoder om at påtalemyndigheten undersøker denne påstanden, og eventuelt fremlegger ny dokumentasjon.

Påtalemyndigheten har i tråd med rettens anmodning undersøkt saken, og fremla under hovedforhandlingen følgende vedtak/referat fra møte i Hovedutvalget for plan og miljø 20. juni 2012, dvs. ca. en måned etter hovedutvalgsmøtet 30. mai 2012. Det fremgår av referatet at rådmannen gav følgende orientering til Hovedutvalget for plan og miljø:

Det vises til behandling av sak 098/12: Neholmveien – 26/163 – Oppføring av enebolig – byggesak behandlet av adm. på delegert fullmakt i Hovedutvalg for plan- og miljø 30.05.2012, vedtakspunkt 3. som lyder: ”HPM ber videre om at sakens alvorlige karakter får det nødvendige etterspill internt i organisasjonen slik at det ikke skal hefte tvil om avdelingens kompetanse og habilitet”

Etter uformell samtale med lederen i Tjøme kontrollutvalg har rådmannen vurdert ulike måter å sikre at det ikke skal oppstå tvil om kompetanse og habilitet i fremtiden. Målsettingen må være at det ikke skal finnes grunnlag for usikkerhet knyttet til slike spørsmål blant noen som agerer på Tjøme kommunes vegne.

Rådmannen er kommet til at for fremtiden vil det bli vurdert bruk av karantene for ansatte som slutter for å gå til ”konkurrerende virksomhet”. Dette vil sikre like vilkår for alle virksomheter som skal forholde seg til kommunale vedtak. Videre vil det bidra til at kompetent og relevant arbeidskraft får avstand i tid før nye arbeidsforhold etableres. Dersom karantene benyttes avsluttes arbeidstakers arbeid på saksfeltet umiddelbart og arbeidstaker settes til annet eller intet arbeid. Konsekvensen for kommunen er at kommune må ta kostnadene ved karantene. Det vil i praksis si opp til tre måneders lønn. Det vil være rådmannens vurdering om karantene skal benyttes.

I den praktiske hverdag mener rådmannen at det kan være hensiktsmessig at det etableres en rutine for at det går frem av vedtak og forslag til vedtak reguleringsbestemmelers alder. Dette for å bidra til de folkevalgtes muligheter for vurdering og eventuelle utøvelse av skjønn, i en nåtid som kan ha endret fokus i forhold til når bestemmelsene ble behandlet.

Rådmannen vil legge til rette for og gi opplæring i bruk av kommunens internettsider og postlister. Hensikten er å gi de folkevalgte muligheter til å fange opp søknader før disse blir behandlet.

Det er ingenting i ovennevnte som indikerer at Hovedutvalget for Plan og Miljø skal ha gitt noen «kontrabeskjed» i forhold til den kraftige kritikken som ble gitt av administrasjonen i møtet 30. mai 2012 slik Abrahamsen hevdet under sin forklaring, snarere tvert imot. Rådmannen måtte, som det fremgår, gi en redegjørelse overfor Hovedutvalget for Plan og Miljø. Av redegjørelsen fremgår bl.a. at for fremtiden skulle det gå frem av vedtak og forslag til vedtak reguleringsbestemmelers alder. Dette er ikke det samme som at reguleringsbestemmelsen ikke skulle gjelde, men at en reguleringsbestemmelses alder kunne være av betydning for de folkevalgtes skjønnsutøvelse ved en byggesøknad.

Forsvarerne har fremlagt en del vedtak, der det fremstår som noe tilfeldig om det er vist til reguleringsbestemmelser eller ikke. Etter rettens syn kan imidlertid ikke dettes tas til inntekt for Abrahamsens påstand om at reguleringsplanen for Rød-Brøtså ikke gjaldt. Både de folkevalgte på Tjøme og Statsforvalteren har vært tydelige på reguleringsplanen for Rød-Brøtsø gjaldt. En noe lemfeldig praksis i kommunens byggesaksavdeling endrer ikke på dette.

Det var uansett ikke opp til Rune Breili å foreta noen innskrenkende tolkning av reguleringsbestemmelsene for Rød-Brøtsø i forbindelse med omsøkte tiltak for Neholmveien 67. Som ansvarlig søker, skulle han og hans arkitektfirma, forholdt seg til at Neholmveien 67 lå i et regulert område – så ville det deretter vært opp til politikerne i kommunen og eventuelt gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser. Etter oppvasken som skjedde etter nybyggingen i Neholmveien 2, hadde Rune Breili, etter rettens syn, all mulig foranledning til å utvise forsiktighet ved fremtidige søknader.

2.4.1.3.3. Forholdet mellom kommunens arealdel og reguleringsplan

For Neholmveien 67 fantes det altså planbestemmelser for eiendommen både i kommuneplanen og i reguleringsplan. I kommuneplanen er satt begrensninger på forhold til BYA, men reguleringsplanen for Rød-Brøtsø setter arealbegrensninger i BRA.

Statsforvalteren har i sitt vedtak av 17. mars 2020 vurdert forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, og har kommet til at det ikke var noen motstrid mellom bestemmelsene i de to plangrunnlagene. Det inntas følgende fra vedtaket:

Når flere planer gjelder for samme eiendom, kan det oppstå uklarheter om hvilke rammer som skal gjelde for utbyggingen. Plan- og bygningsloven løser dette delvis ved å fastslå at i motstridstilfellene skal ny plan gjelder foran eldre plan, se pbl. § 1-5.

Med motstrid menes at arealplanene åpner for ulikt formål, eller det foreligger ulike bestemmelser om samme forhold.

Det generelle utgangspunktet etter loven gjelder i de tilfeller der plangrunnlaget selv ikke fastslår noe annet.

Det fremgikk av de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) § 2-4 at reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel skulle gjelde sammen med kommuneplanen. Videre at der *«detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører til hovedformålet, som for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder, eller parkbelter/bufferzoner i næringsområder, gjelder disse detaljene foran kommuneplanen.»*

Ordlyden tar ikke tydelig stilling til om det er reglene i reguleringsplanen eller i kommuneplanens arealdel som skal gjelde dersom det oppstår motstrid. Slik bestemmelsen er utformet gir den anvisning på hva som skal gjelde hvis reguleringsplanen viser konkrete detaljer

på plankartet. For eksempel dersom reguleringsplanen viser en lekeplass i et boligområde. Bestemmelsen sier imidlertid ingenting om hva som skal gjelde dersom for eksempel planene angir samme formål, men har ulike rammer for utnyttelse.

Slik Statsforvalteren ser det må derfor hovedregelen i pbl. § 1-5 andre ledd gjelde ved motstrid. Det vil si at kommuneplanbestemmelsene gjaldt foran eldre plan ved motstrid. Det det ikke var motstrid gjaldt kommuneplanen og reguleringsplanen side om side. [rettens understrekning]

2.4.2. Tiltalen post I a (gjelder byggesøknader i Neholmveien 67)

2.4.2.1. *Overordnet om tiltalen post I a*

Etter bevisførselen er det ingen tvil om at tiltakshaver Conrad Clauson hadde planer om en vesentlig endring og utvidelse av bebyggelsen i Neholmveien 67 – planer som etter hvert som tiden gikk, fikk et nært grandios omfang. Dette førte til at det i perioden 8. juni 2015 til 19. september 2016 ble sendt totalt fire byggesøknader til daværende Tjøme kommune:

1. Søknad om rammetillatelse til oppføring av tennisbane, svømmebasseng og omlegging av vei av 8. juni 2015
2. Søknad om rammetillatelse til fasadeendring av 3. desember 2015
3. Søknad om ett-trinnstillatelse for utgraving av kjeller 22. april 2016
4. Søknad om endring av rammetillatelse fasadeendring mv. av 19. september 2016

Det er bare de tre siste søknadene som er omfattet av tiltalen.

I det videre vil retten gjøre nærmere rede for hver av søknadene og de opplysningene som der er gitt om eiendommen. Retten har, som det fremgår nærmere nedenfor, funnet det bevist ut over enhver rimelig tvil at Rune Breili i tilknytning til alle de tre søknadene omfattet av tiltalen har gitt uriktige og villedende opplysninger på flere punkter

2.4.2.2. *Foreldelse*

Breilis forsvarere har anført at forholdene knyttet til den første søknaden av 3. desember 2015 er foreldet.

Strafferammen for grov overtredelse av plan- og bygningsloven er to år. pbl. § 32-9 siste ledd. Foreldelsesfristen er derfor fem år fra den dagen den straffbare forholdet opphørte, jf. straffeloven § 86 første ledd bokstav b jf. § 87. Fristen etter straffeloven § 86 avbrytes ved at mistenkte får stilling som siktet, jf. straffeloven § 88 jf. straffeprosessloven § 82. Dette skjedde 26. mars 2021.

Retten er enig med påtalemyndigheten i at tiltalen post I a er et fortsatt straffbart forhold, jf. Rt-1992-978, der et fortsatt straffbart forhold er beskrevet slik:

I dette ligger at en overtredelse av bestemmelsen kan være sammensatt av flere – likeartede eller ulikeartede – regnskapsovertredelser. Så lenge disse regnskapsovertredelsene – som her – er

begått i samme virksomhet og i noenlunde samme tidsrom, vil det imidlertid bare være tale om en overtredelse av § 286.

I denne saken er det fremsatt flere byggesøknader i perioden 3. desember til 19. september 2016 – søknader som gjaldt den samme eiendommen og som hang sammen. Det samme gjelder for prosjekteringen, som etter sin natur består av flere etterfølgende og sammenhengende prosjekteringshandlinger. Både Post I a, II og III er dermed å anse som fortsatte straffbare forhold.

Ved fortsatt straffbart forhold løper foreldelsesfristen først fra tidspunktet den straffbare virksomheten opphørte, jf. HR-2009-289-A avsnitt 17. For post I a løp dermed foreldelsesfristen fra 19. september 2016. Når det gjelder post II og III starter fristberegningen når søknad om igangsettelse ble fremsatt 11. april 2019. Tiltalebeslutning for disse forholdene ble tatt ut 15. mai 2023.

Det foreligger således ingen foreldelse.

2.4.2.3. Søknad om rammetillatelse til fasadeendring av 3. desember 2015 (kulepunkt 1 i tiltalen post I a)

2.4.2.3.1. Nærmere om søknaden av 3. desember 2015

Den 3. desember 2015 ble det fremsatt rammesøknad om fasadeendring for Neholmveien 67. I søknadsblanketten var det krysset av for at dispensasjonssøknad ikke var relevant.

I følgebrevet til søknaden stod det følgende:

Viser til vedlagte søknad m/vedlegg.

Tiltaket:

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 er uforandret

Tomten er uregulert og ligger i byggeområde, tett og omfattende fritidsbebyggelser.

Tiltaket anses som ubetydelig i omfang og vil ikke medføre endret bruk fra dagens situasjon.

Er det ønskelig med ytterligere opplysninger i saken bes undertegnede kontaktes.

Som redegjort for over ligger Neholmveien innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Rød-Brøtsø. Følgebrevets opplysning om at tomten var uregulert er således uriktig.

Både søknaden og følgebrevet var signert av Rune Breili på vegne av ansvarlig søker, Breili og Partnere AS. Søknaden inneholdt flere vedlegg, herunder situasjonsplan og tegninger.

Tjøme kommune ved saksbehandler Hans Petter Abrahamsen godkjente rammesøknaden etter delegert myndighet i vedtak av 19. januar 2016. Det inntas følgende fra vedtaket:

Søknad om rammetillatelse for fasadeendring, som vist i søknad med tegninger mottatt 04.12.2015 godkjennes.

Jfr. Plan- og bygningsloven § 20-3.

Retten vil nedenfor gjennomgå opplysningene som er gitt i søknaden, sammenholdt med de reelle forholdene på eiendommen. Etter rettens syn inneholder søknaden av 3. desember 2015 uriktige og villedende opplysninger på en rekke punkter.

2.4.2.3.2. Feil arealangivelser av eksisterende bebyggelse

I vedlegg A-1 – Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon – er det opplyst om følgende arealutnyttelse:

	BYA	BRA
Areal eksisterende bebyggelse	205,9 m ²	376,4 m ²
Areal ny bebyggelse		12 m ²
TOTALT	205,9 m²	388,4 m²

Arealutvidelsen på 12 m² BRA var knyttet til et nytt takutspring på loftet i fritidsboligen.

I plantegninger over henholdsvis kjeller, 1. etasje, 2. etasje og anneks er det også inntatt oversikt over arealutnyttelse som fordeler seg slik:

Bygningsdeler	BYA	BRA
Fritidsboligen, fordelt på:	162,5	326,6 m²
Kjeller		103,8 m ²
Første etasje		158,9 m ²
Loft		63,9 m ²
Anneks, fordelt på:	43,4	61,8 m²
Første etasje		34 m ²
Loft		27,8 m ²
TOTALT	205,6 m²	388,4 m²

I vedleggene som fulgte søknaden er det altså oppgitt at bebyggelsen hadde et eksisterende BYA på 205,6 m² og et BRA på 376,4 m². Godkjent BRA var imidlertid bare 120 m², som Breili selv har opplyst at han kontrollmålte til 114 m².

I tillegg til at det ble opplyst langt høyere BYA og BRA enn det som var godkjent på eiendommen, inkluderer også det oppgitte eksisterende BYA og BRA, arealer som overhodet ikke fantes på eiendommen. Det oppgitte eksisterende arealet omfattet bl.a. arealtall for et anneks som ikke fantes. På eiendommen stod det bare et uthus på rundt 28 m². Som retten kommer til nedenfor ble det også oppgitt arealer i kjelleren som heller ikke fantes.

Arealtallene over eksisterende BRA og BYA var således feil.

2.4.2.3.3. Manglende opplysninger om tidligere ulovlig tiltak på eiendommen

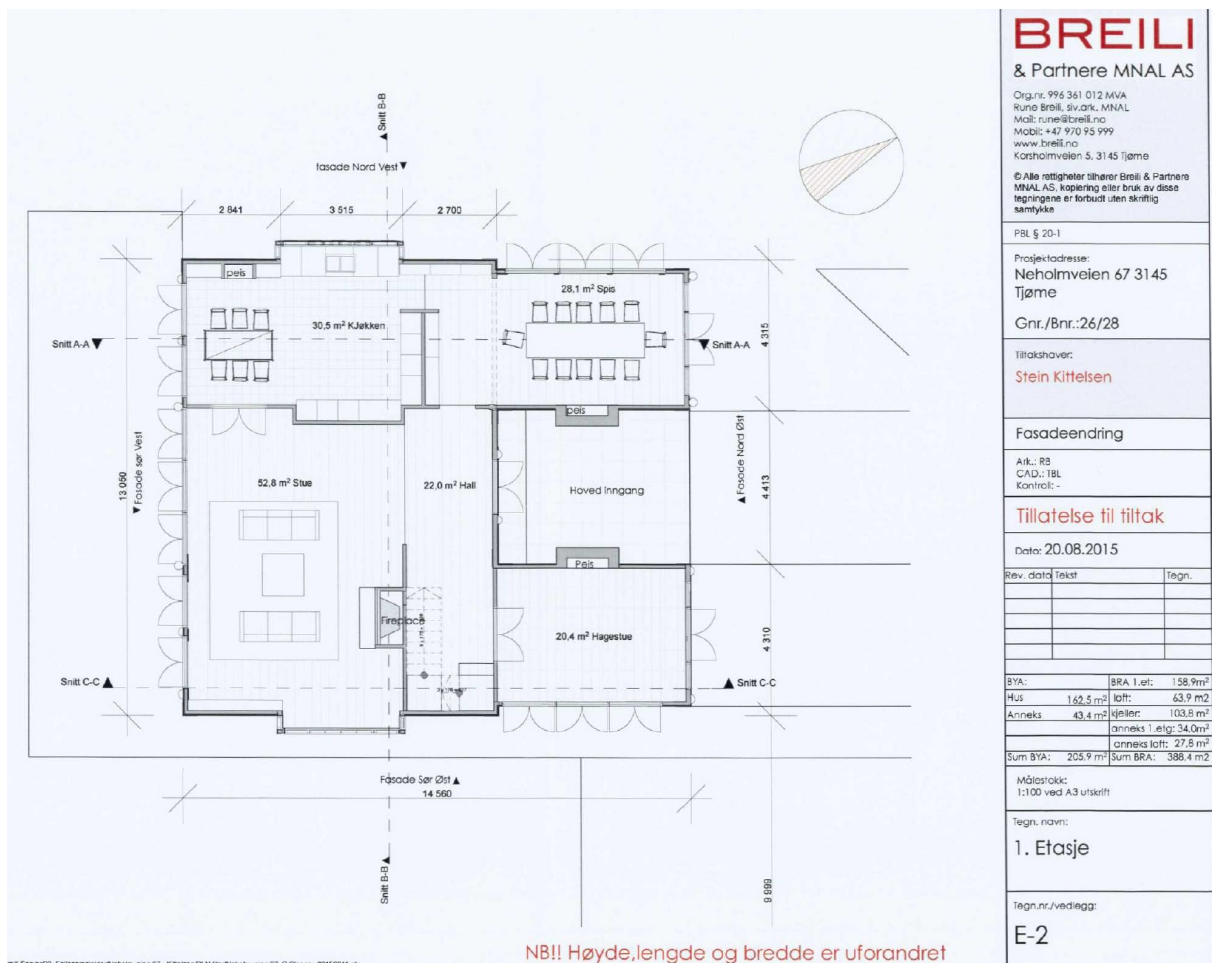
Godkjennelsen av ny fritidsbolig på begynnelsen av 1990-tallet gjaldt oppføring av fritidsbolig i én etasje. Som det fremgår over, så innredet imidlertid Kittelsen-brødrene både kjeller og loft i strid med den opprinnelige godkjennelsen rundt 1998 uten at de søkte Tjøme kommune om tillatelse til dette. Dette var ulovlig innredning til boligformål som Breili hadde positiv kunnskap om gjennom e-postkorrespondansen med eiendomsmegler Solberg og Conrad Clauson 14. mai 2015. I rammesøknaden om fasadeendring opplyses det ingenting om dette.

Brødrene-Kittelsen hadde videre glasset inn verandaen på fritidsboligen, og dermed gjort terrassen til en del av boligen. Heller ikke dette var det søkt om godkjenning til. Breili har overfor retten bekreftet at han kontrollmålte bebyggelsen i Neholmveien 67, og at tegningene vedlagt rammesøknaden av 3. desember 2015 var basert på disse målene. Ifølge Breili var BRA i fritidseiendommens første etasje på 114 m² etter hans beregninger. Breili har forklart avviket mellom det oppgitte arealet på 120 m² BRA og hans måling på 114 m² BRA med at byggmestertegninger fra 1993 ikke holder samme faglige mål som i dag. Breili har således utvilsomt vært klar arealet knyttet til den ulovlige innglassingen av terrassen ikke var en del av godkjent BRA på fritidsboligen.

For ordens skyld inntas det fotografi som viser den innglassede terrassen:



I plantegningene over fritidsboligens første etasje som var vedlagt søknaden, var det innklassede arealet tegnet inn som en del av BRA i 1. etasje. Det inntas plantegning vedlagt søknaden:



Som det fremgår av plantegningen er fritidsboligens BRA i 1. etasje økt til 158,9 m² ved at den innbygde terrassen nå er medregnet i bruksarealet. Ved å inkludere den innbygde terrassen inn i BRA har Breili, utvidet fritidseiendommens BRA med 44,9 m² (med utgangspunkt i 120 m² godkjent BRA) hvilket utgjør en økning på nesten 40 %. Dette er forhold det skulle vært opplyst om. En slik utvidelse av boligens BRA ville etter rettens vurdering krevd dispensasjonssøknad både etter kommunens arealplan og reguleringsplanen ved at det både var en vesentlig utvidelse av bestående bebyggelse og overskred arealbegrensningen i reguleringsplanen. Det skulle i tillegg vært søkt bruksendring etter pbl. 20-1 bokstav d.

2.4.2.3.4. Uriktige og villedende opplysninger om uthus/anneks

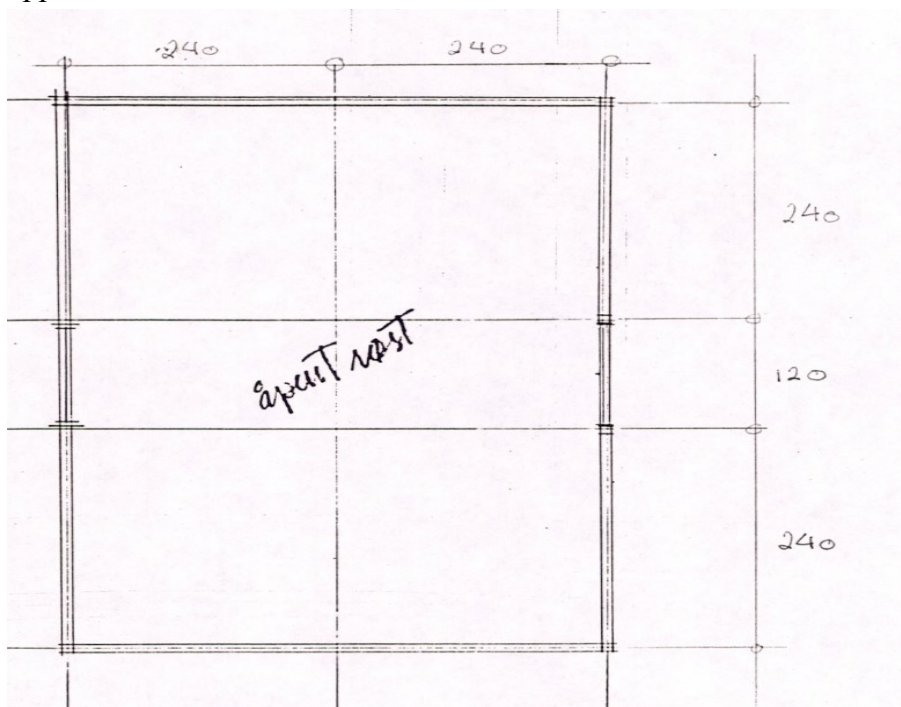
Som nevnt var det godkjent et uthus på 28 m² i Neholmveien 67.

I tegninger vedlagt søknaden er dette uthuset omtalt som «anneks». Et uthus er, i motsetning til et anneks, imidlertid ikke godkjent for varig opphold. Sakkyndig vitne Løvold har forklart at dersom en tiltakshaver ønsker endring fra uthus til anneks så må det søkes bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d. For Neholmveien 67 ville en slik bruksendring etter Løvolds vurdering krevd dispensasjonssøknad, jf. ovennevnte henvisning til begrensningene i planbestemmelsene.

Retten inntar fotografi som viser det eksisterende uthuset på eiendommen:



Retten inntar nedenfor også den opprinnelige skissetegningen over uthuset som ble godkjent oppført i 1987:



Målene oppgitt på skissen 480 cm (240 + 240) x 600 cm (240 + 120+240) gir et areal på 28,8 m² BYA. Det er i andre dokumenter opplyst at uthuset hadde et BRA på 26 m², uten at dette har avgjørende betydning.

Som det fremgår av tegningen hadde uthuset «åpent røst». I Store norske leksikon er «røst» beskrevet som trekantform tvers på møneretningen i et saltak, mellom raftstokker og møne. Røst betegner altså den takbærende konstruksjon som gir slik trekantform.

Fotografi tatt inne i uthuset viser tydelig at uthuset hadde «åpent røst».



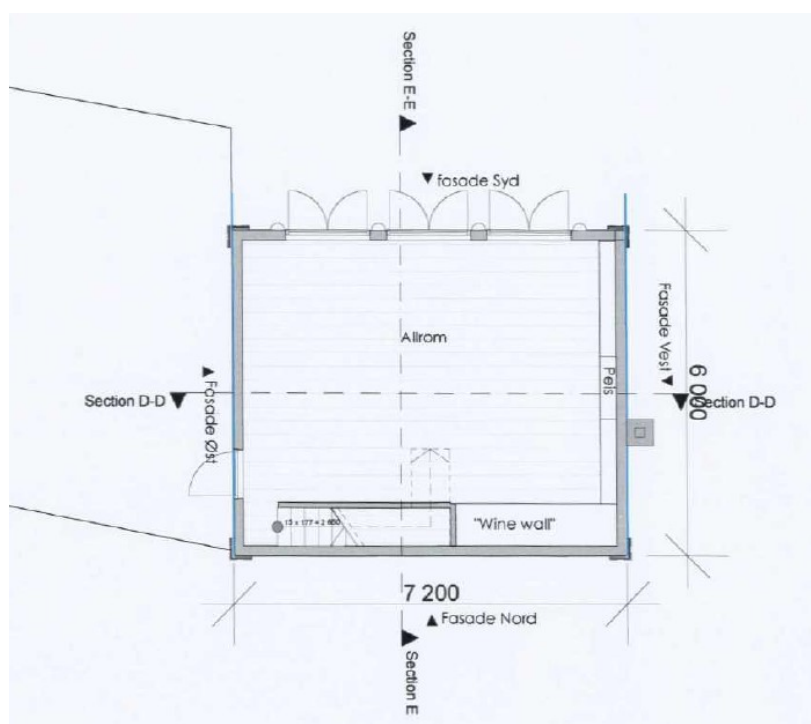
Vedlagt søknaden var plantegninger av «*anneks*», som viste noe helt annet enn det som faktisk eksisterte på eiendommen. Tegningene viste et anneks i to etasjer. Retten viser også til at det i søknaden er oppgitt et feilaktig samlet eksisterende BRA på 61,8 m² for annekset fordelt på 1 etasje (34 m²) og loft (27,8 m²).

Plan- og fasadetegningene fra søknaden av annekset inntas nedenfor.

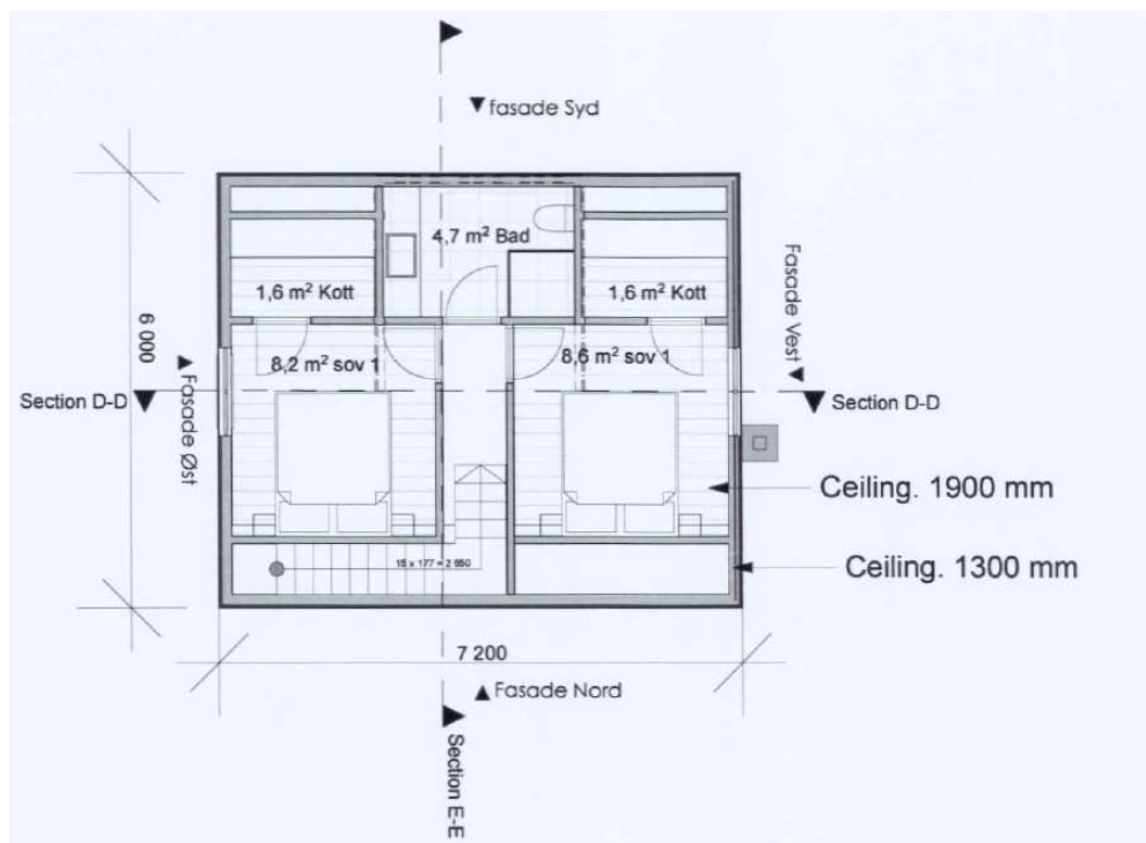
Fasadetegning anneks:



Plantegning anneks «1. etg»:



Plantegning «loft anneks»:



Begge plantegningene var merket:

NB!! Høyde, lengde og bredde er uforandret

Dette, sammen med uriktige arealtall over eksisterende bebyggelse, gir inntrykk av at annekset vist på tegningene er en del av den eksisterende bebyggelsen på eiendommen. Dette var åpenbart uriktig.

Som retten vil komme tilbake til, ble det trekvart år senere, høsten 2016 fremsatt en endringssøknad, der det bl.a. ble søkt om «*endret plassering av anneks*» og «*fasadeforandring anneks*». I skissetegninger vedlagt endringssøknaden var det imidlertid ovennevnte bygg som ble vist som annekset som skulle flyttes, og ikke uthuset som faktisk stod på eiendommen.

Retten finner at ovennevnte tegningene beviser at det allerede i desember 2015 forelå planer om et helt nytt bygg med annen «*høyde, lengde og bredde*» enn det som var godkjent på eiendommen, og ingen fasadeendring.

2.4.2.3.5. Uriktige og villedende opplysninger om kjellerarealet

Som nevnt ble det i søknaden ikke opplyst om at kjellerarealet på fritidsboligen i Neholmveien 67 var ulovlig innredet. Vedlagt søknaden lå plantegning over kjelleren, som i tillegg viste store arealer som ikke fantes. Det inntas tegning, der arealene som ikke fantes er markert med rødt (fra påtalemyndighetens hjelpedokument H3 side 2):



Også denne skissen var merket:

NB!! Høyde, lengde og bredde er uforandret

Som nevnt viser tegningen arealer som ikke fantes. Det var således feil å hevde at høyde, bredde og lengde var uforandret. Rom-angivelsen stemmer heller ikke med det som var den

faktiske situasjonen. Det skulle også for kjelleren vært søkt bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d.

Som det fremgår av plantegningen over, er det tegnet inn en areal med BYA på 40 m² som er kalt «*fundament basseng*» merket med rødt i skissen over. Som nevnt godkjente Tjøme kommune rammesøknad om bl.a. anleggelse av svømmebasseng og tennisbane i august samme år. Ved første øyekast kan det derfor se tilforlatelig ut – at dette handler om fundamentet til svømmebassenget som ble godkjent bare noen måneder tidligere. Det fremgår imidlertid av rammesøknaden av 8. juni 2015 at svømmebassenget skulle ligge helt annet sted, og i motsatt retning. Retten inntar for ordens utdrag fra situasjonskartet som lå vedlagt søknaden bassengsøknaden.



Inntegning av «*fundament basseng*» som viser et areal under bakkenivå der det også er tegnet inn dører, er imidlertid ikke tilfeldig. I endringssøknaden som ble fremsatt i desember 2016 er dette arealet et helt sentralt bygningselement som bygger annekset, som ble søkt flyttet, og hovedboligen, sammen.

Bevisførselen har forøvrig vist at «*fundament basseng*» i realiteten skulle inneholde «gym» og en spaavdeling. Det inntas følgende fra e-post Trude Berg Larsen i Breili og Partnere AS til Conrad Clauson av 4. april 2016 med Rune Breili i kopi:

Tegningene for sommerhuset deres legger jeg ved nå. Når det gjelder Spa delen er den fremdeles lit usikker i forhold til dybder. Men det må vi nesten se på underveis, tenker da på hvor fjellet kommer og hva vi får lov til av sprengning eller andre måter å fjerne hindringer på.

2.4.2.3.6. Uriktige og villedende opplysninger om loftet/2. etasje

Tegningene vedlagt søknadene viser et takoppløft og ark som ikke er omtalt i følgebrevet. Der står det bare at det søkes om å endre fasaden ved å bytte «*panel og vinduer*», og at det skal legges skifter på taket. Tegninger inntas nedenfor:



Etter rettens syn var søknaden også på dette punktet villedende ved at det legges ved tegninger av noe som ikke er beskrevet i søknaden.

2.4.2.4. Søknad av 22. april 2016 – søknad om utgraving av kjeller (kulepunkt 2 i tiltalen post I a)

2.4.2.4.1. Nærmere om søknaden av 22. april 2016

22. april 2016 ble det fremsatt ett-trinns søknad om utgraving av kjelleren i Neholmveien 67. I søknadsblanketten er det opplyst at søknaden gjaldt «utgraving av eksisterende krypkjeller». Det er opplyst at planlagt bruk/formål er «Lager-, teknisk og vaskerom». I følgebrevet til søknaden stod det følgende:

Det søkes om utgraving i eksisterende krypkjeller. Fløyer mot øst og vest ønskes utvidet fra krypkjeller til full kjeller. I eksisterende kjeller ønskes det utbredelse av takhøyden fra 2,26 m til 2,4 meter. Kjellerens funksjoner beholdes. BYA forblir det samme, og BRA ved eksisterende krypkjeller økes med 65,4 kvm under terreng.

Tiltaket er kun innenomhus og utløser ingen nabovarsel.

Daværende ansatt arkitekt i Breili og Partnere AS, Aleksander Johansen, har signert på søknaden for tiltakshaver Celestine Clauson.

Tjøme kommune ved saksbehandler Hans Petter Abrahamsen godkjente søknaden etter delegert myndighet i vedtak av 2. juni 2016. Det inntas følgende fra vedtaket:

I medhold av delegert fullmakt fattes følgende vedtak:

Søknad om utgraving av kjeller under eksisterende fritidsbolig, slik det fremkommer i søknad og tegninger datert 22.04.2016, godkjennes.

Jfr. Pbl § 20-4

Faktiske opplysninger

Det søkes om utgraving av kjellerrom under eksisterende fritidsbolig.

Det er krypkjeller under fritidsboligen i dag.

Eiendommens BYA forblir uendret, mens BRA økes med 65,4 m²

Naboer er ikke varslet da ingen naboer anses å bli berørt av tiltaket.

Også søknaden av 22. april 2016 inneholder etter rettens vurdering uriktige opplysninger på flere punkter, som gjennomgås nærmere nedenfor.

2.4.2.4.2. Feil arealangivelser av eksisterende bebyggelse, samt uriktig og villedende tekst

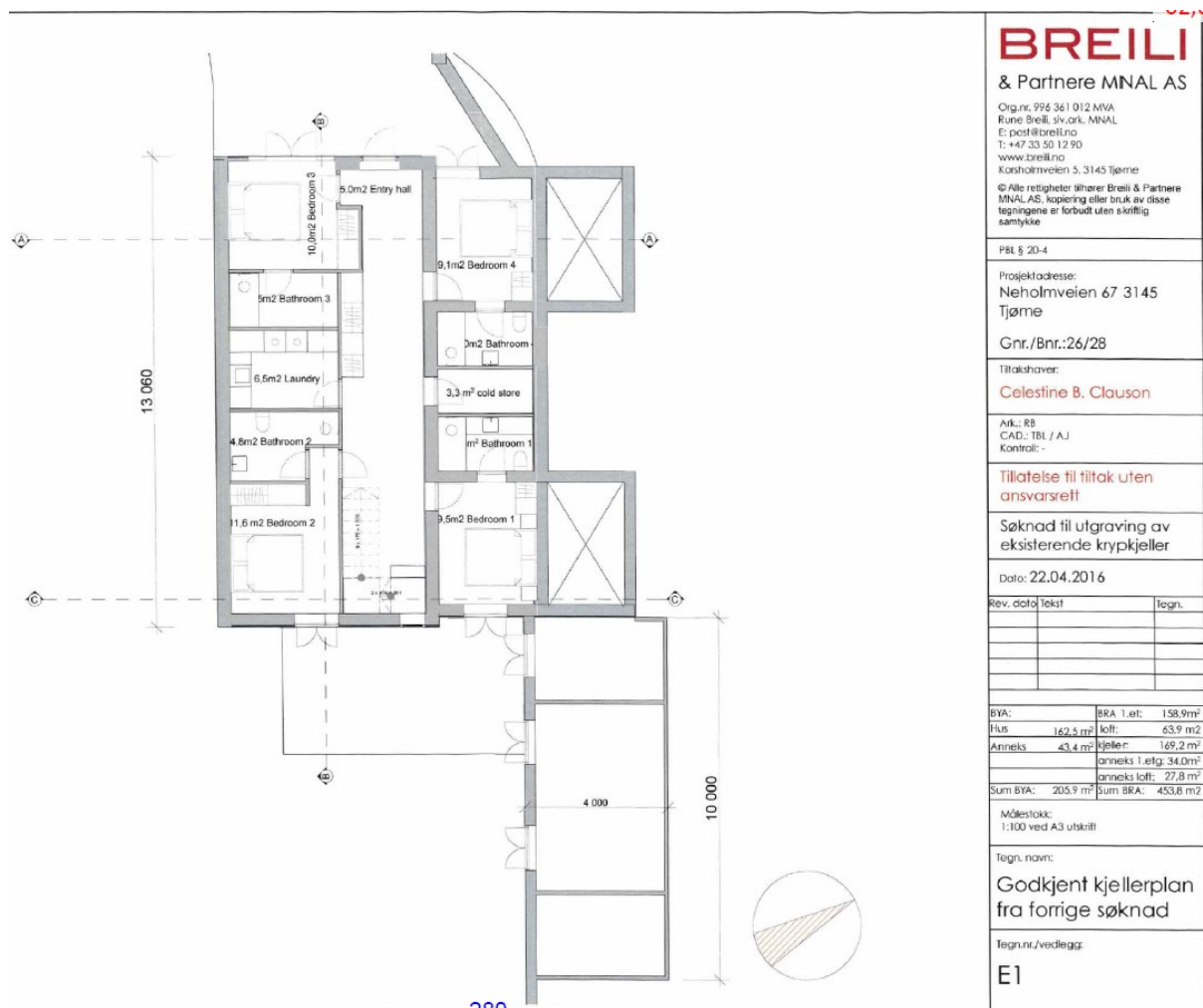
I denne søknaden gjentas den uriktige arealangivelsen fra forrige søknad. I tillegg søkes det om utvidelse av BRA med 65,4 m².

	BYA	BRA
Areal eksisterende bebyggelse	205,6 m ²	388,4 (inkludert 12 m ² nytt areal fra søknaden av 3. desember 2015)
Areal ny bebyggelse		65,4
TOTALT	205,6 m²	453,8

Retten viser til tidligere søknad der oppgitt eksisterende arealet var uriktig, og dels bestod av ulovlig innredning av kjeller og loft, samt areal som overhodet ikke eksisterte. Som nevnt gir dette feilaktig inntrykk av at det *eksisterte* et langt høyere BRA på eiendommen enn det som var både godkjent og reelt.

I kjellersøknaden ble det i tillegg gitt inntrykk at en del av det ikke-eksisterende kjellerarealet faktisk var godkjent av kommunen. Dette kommer med tydelig til uttrykk i at det i følgebrevet til søknaden er vist til vedlegg E-1-2 – «*Tidligere godkjent kjeller*».

Vedlegg E1 inntas nedenfor:

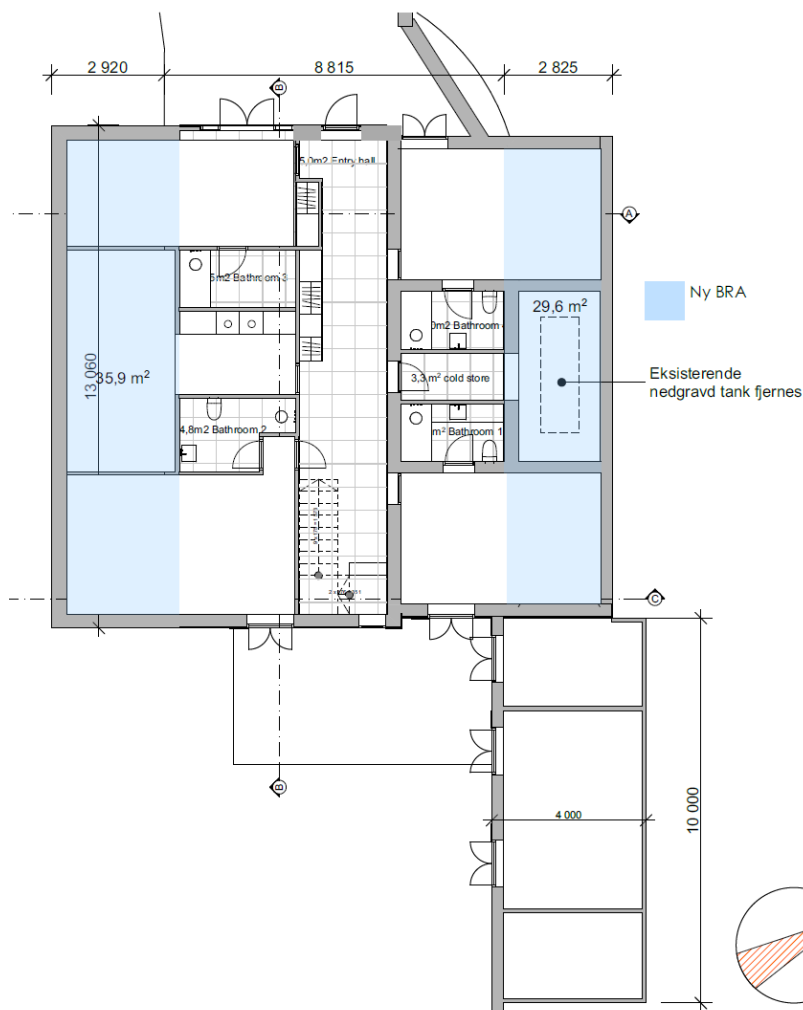


Til høyre i tegningen er inntatt følgende tekst: «Godkjent kjellerplan fra forrige søknad». Ved dette ble det altså skapt et inntrykk av at både det ulovlige innredede kjellerarealet og det ikke-eksisterende kjellerarealet var godkjent av kommunen i søknaden av 3. desember 2015.

Det er i søknaden opplyst at planlagt bruk/formål er «Lager-, teknisk og vaskerom». Som retten vil vise nedenfor ble det tegnet inn helt andre rom i det utvidende arealet. Opplysningene om den planlagte bruken var derfor heller ikke riktig.

2.4.2.4.3. Det ble søkt om utgraving av krypkjeller som ikke fantes

Det inntas følgende tegning E-3 fra søknaden som viser krypkjeller og ny BRA markert med blått:



BREILI

& Partnere MNAL AS

Org.nr. 996 361 012 MVA
Rune Breili, siv.ark. MNAL
E-post: r@breili.no
T: +47 33 50 12 90
www.breili.no
Korsholmveien 5, 3145 Tjøme

© Alle rettigheter tilhører Breili & Partnere MNAL AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PBL § 20-4

Prosjektadresse:
Neholmveien 67 3145
Tjøme

Gnr./Bnr.: 26/28

Tiltakshaver:
Celestine B. Clauson

Ark.: RB
CAD.: TBL / A.J
Kontroll: -

**Tillatelse til tiltak uten
ansvarsett**

Søknad til utgraving av
eksisterende krypkjeller

Dato: 22.04.2016

Rev.	dato	Tekst	Tegn.

Arealet til venstre i tegningen som viser nytt BRA 35,9 m² ligger under den innglassede terrassen, jf. ovennevnte. Det finnes imidlertid ingen krypkjeller under terrassen. Dette er for øvrig erkjent av Rune Breili under hovedforhandlingen.

Det finnes heller ikke krypkjeller under den delen av arealet der det står «Eksisterende nedgravd tank fjernes» (der det er tegnet inn en stiplet firkant). Til høyre og venstre for dette arealet finnes det imidlertid krypkjeller.

Dette ble således gitt uriktige opplysninger om eksisterende krypkjeller i søknaden.

2.4.2.5. Søknad av 19. september 2016 – søknad om endring av plassering anneks og svømmebasseng og fasadeendring fritidsbolig og anneks (kulepunkt 3 i tiltalen post I a)

2.4.2.5.1. Nærmere om søknaden av 19. september 2016

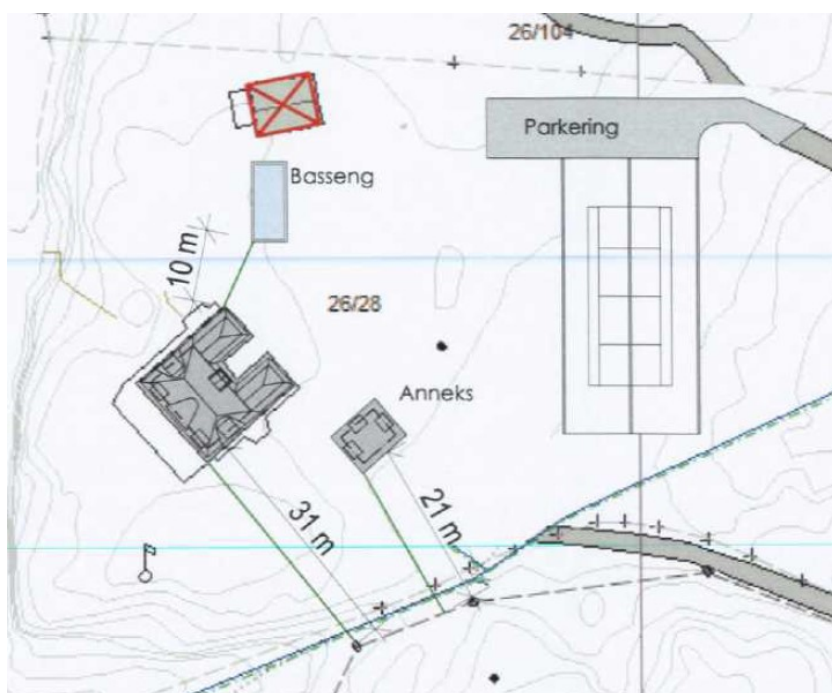
19. september 2016 ble det fremsatt en «Søknad om endring av gitt tillatelse» for Neholmveien 67. Tidligere bygningssjef i Tjøme kommune, Harald Svendsen, som på dette

tidspunktet hadde begynt å jobbe for Breili og Partnere AS, har signert på søknaden på vegne av ansvarlig søker Breili og Partnere AS.

Det ble gitt en helt kortfattet beskrivelse av tiltakene i søknadsskjemaet:

1. Endret plassering av anneks
2. Endret plassering av svømmebasseng
3. Fasadeforandring av hovedhus
4. Fasadeendring anneks

Det ble lagt ved følgende situasjonskart:



I søknaden av 8. juni 2015 lå bassenget i nærheten av der annekset nå flyttes. Retten merker seg at den opprinnelige godkjente plasseringen av bassenget (fra søknaden av 8. juni 2015) ikke er tegnet inn.

Tjøme kommune ved saksbehandler Hans Petter Abrahamsen godkjente søknaden etter delegert myndighet i vedtak av 21. oktober 2016. For fullstendighetens skyld nevnes at Abrahamsen på dette tidspunktet hadde rykket opp til bygningssjef, etter at Harald Svensen hadde gått av med pensjon.

Det inntas følgende fra vedtaket:

I medhold av delegert fullmakt fattes følgende vedtak:

Søknad om endring av gitt tillatelse for ny fritidsbolig på gbnr. 26/28, som beskrevet i søknad

med situasjonskart datert 25.08.16, godkjennes. Jfr. Pbl. § §20-3.

2.4.2.5.2. Uriktige og villedende opplysninger om flytting av anneks/fasadeendring anneks og fasadeendring hovedhus

I endringssøknaden er det ikke oppgitt noen arealopplysninger – verken BYA eller BRA. Det fremgikk derfor ikke av søknaden eller vedleggene om arealene ble økt i forhold til tidligere søknader. Dette var klart villedende.

I endringssøknaden ble det både søkt om flytting av anneks og fasadeendring anneks. Retten viser til ovennevnte gjennomgang av fasadesøknaden av 3. desember 2015, der det er gjort rede for at det ikke fantes noe godkjent anneks på eiendommen, men bare et uthus som ikke var godkjent til varig opphold. Begrepsbruken i søknaden var således villedende.

Det er mulig å søke om tillatelse til å fysisk flytte et bygg fra et sted på tomten til et annet. Dette måtte i så fall ha blitt gjort ved hjelp av en kran el. der uthuset fysisk ble løftet til en ny plassering på tomten. Det er heller ikke noe i veien for at det kunne vært søkt om å endre fasaden på uthuset etter at det fysisk var flyttet fra det ene stedet på tomten til det andre.

Tegningene vedlagt endringssøknaden viser imidlertid at tiltakshavers plan var noe helt annet enn fasadeendring. Tegningene viser at det opprinnelige *uthuset* på 28 m² i én etasje skulle rives og at det i stedet skulle bygges et helt nytt anneks i tre etasjer. Utgangspunktet for tegningene er annekstegningene med et BYA på 43,4 m² som lå vedlagt søknaden av 3. desember 2015, og som altså var inkluderte i arealberegningene over «eksisterende» bebyggelse.

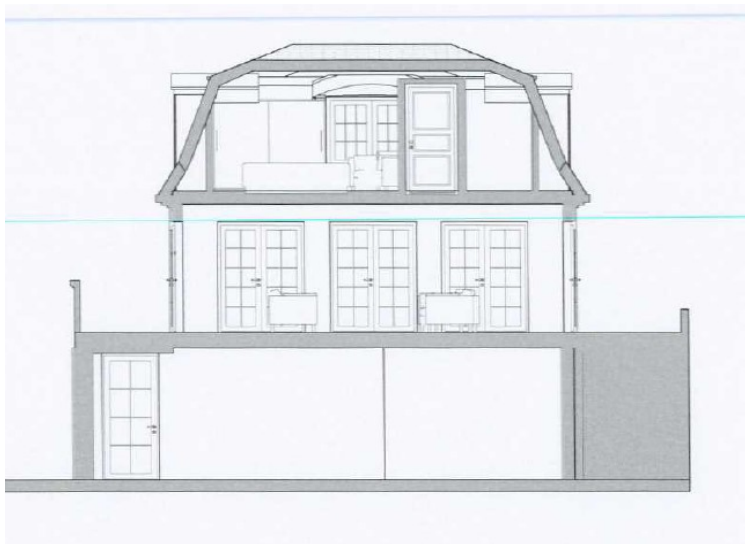
Annekset, som i søknaden av 3. desember 2015 så slik ut:



var i søknaden av 19. september 2016 endret til dette:



Snitt-tegninger som vedlegg E7 til søknaden viser at annekset nå også skulle være i tre etasjer:



Tegningene viser at annekset skulle bygges sammen med hovedhuset ved hjelp av det som i den opprinnelig fasadeendringssøknaden ble kalt «*fundament basseng*», men som i realiteten skulle være spa/gym. Det inntas følgende fra tegning E6 vedlagt søknaden av 19. september 2016:



Tegningen viser også at hovedhus og anneks også skulle ha en helt ny takutforming – mansardtak. Dette er i strid med reguleringsplanen, og ville i seg selv kreve dispensasjonssøknad. Det vil heller ikke være mulig å bygge en helt ny takkonstruksjon uten å rive eksisterende tak på hovedhuset. Dette vil igjen kreve inngrep i bærende konstruksjoner, som ikke faller inn under en fasadeendring.

Plantegninger over kjelleren, vedlegg E1, viser også at det opprinnelige «*fundament basseng*» nå også er flyttet. I tillegg er det tegnet inn ytterligere bygningsdeler – en trapp og en sauna. Det inntas følgende fra påtalemyndighetens hjelpedokument H3 side 3:

Rød skravering = ikke eksisterende arealer/bygningsmasse inntatt i plantegning til søknad om fasadeendring desember 2015

Gul skravering = ikke eksisterende arealer/bygningsmasse inntatt i plantegning til søknad om utgraving av kjeller april 2016

Orange skravering = ikke eksisterende arealer/bygningsmasse inntatt i denne plantegningen



Det er ikke tvil om at tegningsgrunnlaget som fulgte søknaden viser tiltak utover det som det ble søkt om. Dette har skapt store utfordringer for kommunen i ettertid, der tiltakshaver Clauson har krevd å få bygge i samsvar med det som vises på tegningsgrunnlaget.

2.4.2.6. Oppsummering – tiltalen post I a

Retten har funnet bevist at alle tre søknadene inneholdt en rekke uriktige og villedende opplysninger på følgende hovedpunkter:

- Feil arealangivelser på eksisterende bebyggelse
- Manglende opplysninger om tidligere ulovlig tiltak på eiendommen
- Uriktige og villedende opplysninger om uthus/anneks
- Uriktige og villedende opplysninger om kjellerarealet
- Uriktige og villedende opplysninger om ny takkonstruksjon

Rune Breili har selv hevdet at tegningsgrunnlaget vedlagt de ulike søknadene inneholdt det han selv har definert som «*overskuddsinformasjon*». Ifølge Breili var tegningene en «*fortelling om prosjektet*», og de inneholdt derfor nødvendigvis ikke bare om det som det ble søkt om. Retten fester ingen lit til denne forklaringen.

De tre byggesøknadene henger nært sammen, og er som nevnt et fortsatt straffbart forhold. Søknadene inneholdt feil arealangivelser, i tillegg til en rekke andre uriktige og villedende opplysningene. Retten mener at dette var ledd i en bevisst og kalkulert plan. Breili forsøkte på vegne av Clauson, ved hjelp av en etappevis søknadsprosess og uriktige og villedende tegninger, å få godkjent et massivt utbyggingsprosjekt i strandsonen uten å søke om dispensasjon.

2.4.3. Tiltalen post II og III (gjelder prosjektering Neholmveien 67)

2.4.3.1. Innledning – prosjektering

Som redegjort over, så gjaldt det etter reguleringsplanen for Rød-Brøtsø punkt 2.2.c og 2.2.d. følgende begrensinger for bebyggelsen i Neholmveien 67:

- Ikke tillatt med BRA over 100 m²
- Ikke tillatt med bygninger i mer enn en etasje
- All bebyggelse skulle ha saltak eller annet skråtak

Kommuneplanen §3-4.2 bokstav a inneholdt også arealbegrensninger, samt forbød oppføring av anneks og annen vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

Retten har funnet bevist at Rune Breili har prosjektert i strid med ovennevnte planbestemmelser i regulerings- og kommuneplan. Breili har også prosjektert i strid med det godkjente tiltaket, som var fasadeendring.

2.4.3.2. Anbudsgrunnlag

Retten vil innledningsvis slo fast at det ikke er noen tvil om at Breili og Partnere AS ved Rune Breili utførte prosjektering i Neholmveien 67. Det inntas følgende fra brev av 22. mai 2016 fra Rune Breili et brev til Conrad Clauson med overskriften «Byggesak, Neholmveien 67, Gnr. 26, Bnr. 28 i Tjøme kommune»:

Det vil bli utarbeidet komplette tegninger og beregninger for alle bærekonstruksjoner av rådgivende ingeniør. Vår samarbeidspartner er Christiansen og Roberg AS, Rådgivende ingeniører (RIB) Breili og Partnere MNAL AS vil ha all arkitekturprosjektering (PRO) og søkeansvaret (SØK) samt være den koordinerende i byggeprosjektet. Totalt prosjekteringspakke stipuleres til kr 1.500.000,- inkl. Mva.

Breilis brev til Clauson er datert etter at den første fasadeendringssøknaden og kjellersøknaden var fremsatt for kommunen, men før endringssøknaden. I brevet skrev Breili b.la. følgende:

Det er søkt om og godkjent å endre fasader, bygge om loft og kjeller, samt takopplett mot øst og kvist mot vest. Totalt sett bygges hele huset opp på nytt. [rettens understrekning]

Det stod videre:

Bygget skal totalt bygges om, men råbygget må bli stående, noe som krever ekstra tiltak i forhold til nybygg. Byggekost deles i to like deler, lukket bygg og innvendinger arbeider. I denne fasen vurderes kun byggekost for lukket bygg til kr. 20.000,- inkl. Mva pr kvm .

Med en total areal på 450 kvm, blir kostpris på lukket bygg kr. 9.000.000,- inkl.mva.

Det utarbeides spesifikke pakker (fastpris) for hver av håndverkerfagene, som blir sendt til 3 aktører for prising. Endelig prising av arbeider vil foreligge i løpet av juni 2016.
[rettens understrekning]

I brevet er det også beskrevet prosjektering av enorme terrenginngrep utomhus:

Utenomhusarbeider:

Det er prosjektert tennisbane, brygge, hageanlegg med dammer, beplantning, naturstenmurer, opparbeidede parkeringsplasser og hageanlegg. Det skal relativt omfattende arbeider til på tomten.

Nordre del av tomten skal opparbeides til parkeringsplasser, smijernsgjerder og port, portstolper i granitt og parkmessige arealer av høy kvalitet. Anslagsvis vil denne kostnaden komme på 2.000.000,- inkl.mva.

Østre del av tomten vil bli opparbeidet med tett vegetasjon mot Neholmveien for å hindre innsyn, samt tennisbane med tilhørende anlegg. Anslagsvis vil denne kostnaden komme på 2.500.000,- inkl.mva.

Søndre del av tomten vil få et bassengområdet med tekniske rom og egen Spa avdeling, samt 300 kvm. Terrasse med utekjøkken og lounge-område. Basseng er prosjektert som betongkonstruksjoner med flis og stensettinger. Det bygges 2 stk. energibrønner for oppvarming av basseng. Tilsvarende anlegg bygges på Tjøme i dag til en kostnad på 5.500.500,- inkl.mva.

Vestre del av tomten vil bli opparbeidet med uteplasser og granittrapper ned til bryggeområdet. Bryggen vil bli oppgradert, kledt på nytt, og vann og strøm ført frem. Badeplasser og sandstrand vil bli oppgradert. Erfaringsmessig vil denne kostnaden komme på 1.000.000 ,- inkl.mva.

Conrad Clauson svarte deretter bl.a. følgende til Breili 24. mai 2016:

Dear Rune,

Thank you very much for providing.

Very well set out. Appreciated.

The only thing I can see that is missing is the latest permission for digging out lower ground in full, with increased ceiling heights and creation of the "spa".

I hope also we will be able to create a "storage/technical room" under the tennis court and a "little basement" under the guest house!. We are then there, if allowed to dream a little!.

Som det fremgår ønsket Conrad Clauson seg en «*little basement*» under annekset – noe som ble tatt inn i endringssøknaden av 19. september 2016, jf. ovennevnte. I tillegg skjedde det også store endringer under prosjekteringen med selve bygget, med bl.a. helt ny takkonstruksjon.

Ansatt arkitekt i Breili og Partnere AS, Aleksander Johansen, reviderte 20. januar 2017 et dokument som er kalt «*Myndighetskrav og prosjekteringsgrunnlag*». Det inntas følgende:

LOKALE BYGNINGSMYNDIGHETSKRAV OG ANDRE KOMMUNALE KRAV	PROSJEKTERINGSGRUNNLAG spesifiserte ytelseskrav	PG ved Ramme- søknad
Situasjonskart. Er det behov for koordinatbestemmelse av tomtegrenser, eks. bygninger e.l.?		
Reguleringsplan med bestemmelser		
Eventuelle andre kommunale planer		
Eventuelle kommunale vedtekter, retningslinjer, estetiske veiledere	1 100-meterskiltet. 5 1-8 gjeldene. Derfor kun søkt fasadeendringer.	✓
Krav fra forhåndskonferanse		
Krav fra rammetillatelsen	fasadeendring: Bygget skal ikke rives. Rehabilitering må tas(rives) ✓ Vegg for vegg: Vegg rives, gjenoppføres før neste vegg rives.	✓
Evt. endrede krav etter dispensasjonssøknad		

I tråd med det som fremkommer i brevet som Breili sendte til Conrad Clauson i mai 2016, fremgår det også av Johansens påtegninger at fritidsboligen skulle bygges opp på nytt, gjennom en trinnvis riving av eksisterende bygg. Aleksander Johansen har også forklart at det ikke ville være noe igjen av det gamle bygget etter ombyggingen.

Breili og Partere AS utarbeidet deretter anbudsbeskrivelse datert 28. mars 2017 som ble sendt til tre entreprenører per e-post 29. mars 2017. Disse entreprenørene var LKC AS, LS Entreprenør AS og OKK AS (senere kjøpt av NCC). Det var Aleksander Johansen som sendte ut e-postene med anbudsdokumentene, og i oversendelsen skrev Johansen:

Eksisterende fritidsbolig kan ikke rives. Det må utføres som en fasadeforandring. Derfor må bygget jekkes opp mens grunnarbeider pågår. Ytterligere beskrivelser er vedlagt som dokument. [rettens understrekning]

Anbudsbeskrivelsen inneholdt en detaljert beskrivelse på syv sider over arbeidet som skulle utføres og prises. Det inntas følgende fra anbudsdokumentet:

Pakke som skal prises:

Pakke 1 - Grunnarbeider hovedkonstruksjon for fritidsboligen

Boligkrav:

- Ved rehabilitering og fasadeforandring av fritidsbolig er det ikke stilt krav til TEK10 av kommunen.

I dokumentet er det inntatt følgende beskrivelse av pakke 1:

Beskrivelsen omfatter kun pakke 1: grunnarbeider og hovedkonstruksjon med tett tak og vegger for fritidsboligen.

Tiltaket skal utføres som en fasadeforandring. Derfor kan fritidsboligen ikke rives og gjenoppføres. Bygget må jekkes opp fra kjelleren for at grunnarbeider skal kunne utføres. [rettens understrekning]

De ulike pakkene er beskrevet nærmere slik:

Hovedposter og oversikt over kommende pakker

FØLGER ALLE PAKKER – beregnes til hver pakke

1 Rigg og drift

PAKKE 1 – Fritidsboligen ”core and shell”

2 Rivningsarbeider

3 Underfangning av fritidsbolig

- 4 Grunn- og terrengarbeider
- 5 Betongarbeider
- 6 Stålarbeider
- 7 Tømrer utvendig arbeider
- 8 Fundamentarbeider
- 9 Beslagsarbeider
- 10 Tilleggsinformasjon

PAKKE 2 – Innvendige tekniske arbeider fritidsboligen

PAKKE 3 – Interiørarbeider i fritidsboligen

PAKKE 4 – Tennisbane og utenomhusarbeider

PAKKE 5 – Basseng

PAKKE 6 – Brygge

Anbudsdokumentet inneholder også en oversikt over arealene som skulle prises:

BYA / fotavtrykk for fritidsboligens kjeller etter PBL forskifter:

335 kvm

BRA -1. kjeller 264 kvm

BRA 1. etasje 187 kvm

BRA 2. etasje 110 kvm

Det er altså oppgitt et BYA på 335 m². Retten minner om at det i rammetillatelse til fasadeendring av 3. desember 2015 ble oppgitt et «eksisterende» BYA på 205,6 m² – et BYA som var langt høyere enn det som faktisk eksisterte på eiendommen fordi det bl.a. var inkludert et ikke-eksisterende anneks og et ikke-eksisterende «*fundament basseng*». Under prosjekteringen er BYA økt ytterligere til 335 m². Det ble også prosjektert med et BRA på 561 m². Retten påpeker på nytt at godkjent BRA var 120 m².

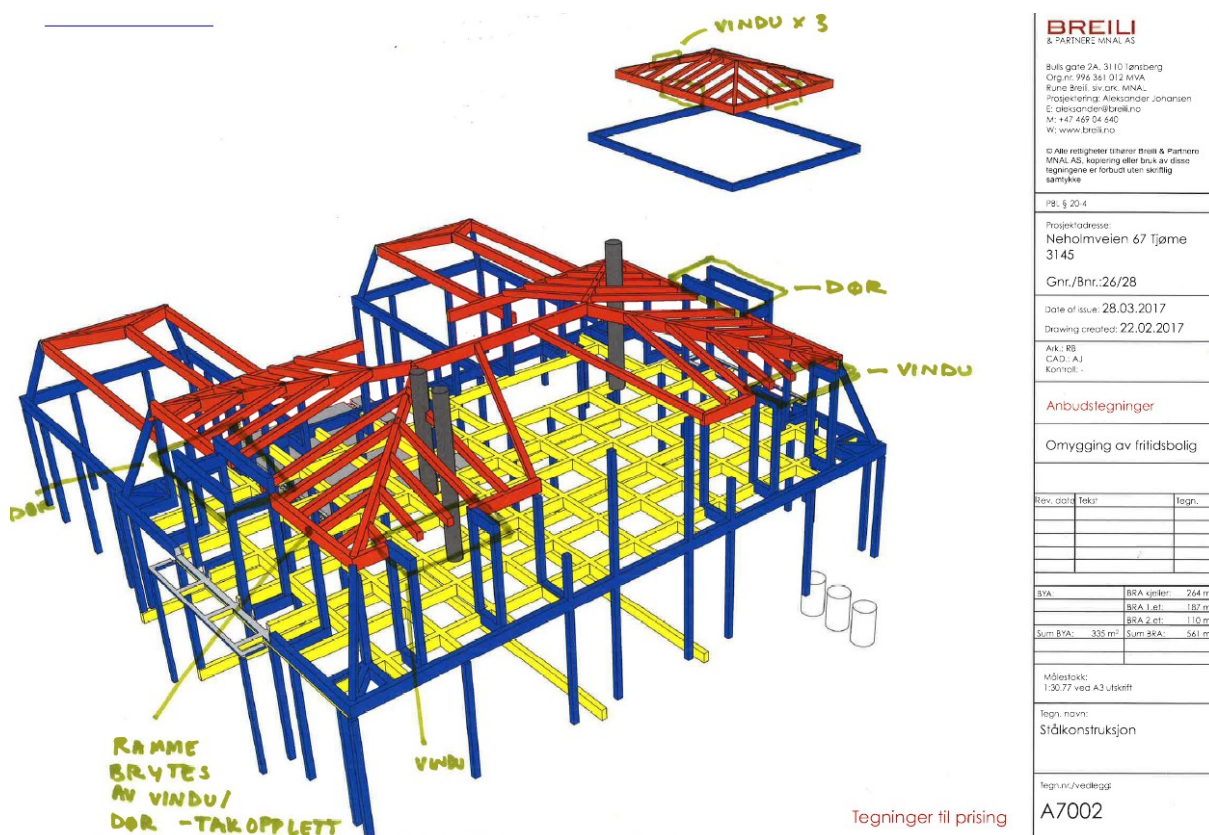
Både Breili og Aleksander Johansen har bekreftet at det ble prosjektert ut fra tegningene som fulgte endringssøknaden av 19. september 2016 – en søknad som altså ikke inneholdt noen oversikt over arealer. Det er ingen tvil om at både den opprinnelige fasadesøknaden fra desember 2015 og endringssøknaden fra september 2016 begge innebar en «*vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse*» i strid med kommuneplanen, og således krevde dispensasjonssøknad, jf. pbl. § 19-1.

Aleksander Johansen har forklart at Conrad Clauson hadde noen ønsker som var ekstremt komplekse. Han skulle bl.a. installere spesialtilpasset inventar i fritidsboligen som veide mye, herunder bl.a. en rekke gasspeiser. Det var derfor nødvendig å benytte stålkonstruksjon (i

stedet for tre) i fritidsboligen. Breili og partnere AS engasjerte rådgivende ingeniør (RIB), Christiansen og Roberg AS ved Asle Roberg. I anbudsdokumentene står det følgende om stålarbeidene:

Stålarbeider etter RIB-tegninger (under arbeid);
Stålet sveises og tilpasses på lager før det kjøres ut for å monteres;
SHA-plan for konstruksjonsarbeidet bør utformes grunnet kompleksiteten;
fasadeendringen.

Det ble under prosjekteringen utarbeidet følgende tegning som viser stålkonstruksjonen:



Rivingsarbeidene er i anbudsdokumentene beskrevet på følgende måte:

Felling og bortkjøring av trær og vegetasjon som står til hinder for bygging;
Fundament, innvendig vegger og gulvdekker;
Utvendig fasader og tak skal ikke fjernes før grunnarbeider og kjeller er fullført;
Anneks skal rives og oppføres på ny plassering, dette er godkjent av kommunen.

Her fremkommer det altså uttrykkelig at annekset skulle rives og oppføres på ny omsøkt plassering. Rune Breili erkjente også under hovedforhandlingen at flyttingen av annekset i realiteten var riving og gjenoppføring etter pbl. § 20-1 bokstav e jf. bokstav a. Dette er et ytterligere bevis for at søknadene ble utarbeidet på en bevisst uriktig og villedende måte. I

endringssøknaden av 19. september 2016 står det ingenting om at annekset skal rives og gjenoppføres på ny omsøkt plassering.

Under hovedforhandlingen ble det viet mye tid på om det var prosjektert med å rive og gjenoppføre hele hovedhuset, eller om noen av de eksisterende bygningsdelene ville bestå i den nye fritidsboligen. Både arkitekt Breili, sakkyndig Wiggen og vitnet Ola Blom har forsøkt å skape et inntrykk av at det var mulig å gjenbruke noen av de eksisterende materialene, og at dette taler mot at det skulle skje riving og gjenoppføring av hovedhuset. Retten mener at disse uttalelsene utelukkende har hatt til hensikt å skape en teoretisk tvil – en tvil som ikke kan komme tiltalte til gode.

Bevisførselen etterlater ingen tvil om at hovedhuset skulle rives i etapper for å få tiltaket til utad til å fremstå som en fasadeendring. Retten er således overbevist om at etter at den prosjekterte ombyggingen av Neholmveien 67 var ferdig, ville det ikke være en flis igjen av det eksisterende bygget.

Retten anser videre at det ble prosjektert med betydelige terrenginngrep som ikke var omsøkt, og som var i strid med kommuneplanen. Det følger av kommuneplanen § 3-4.2 bokstav c at mindre utvidelse av fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad, innenfor visse rammer, herunder følgende underpunkt 1:

Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

Det fremgår også av anbudsmaterialet at det ble prosjektert med å fjerne totalt 1815 m³, hvilket tilsier mange hundre lastebillass med masser. Det inntas følgende:

Anslått 1815 m³ med masser må fjernes:

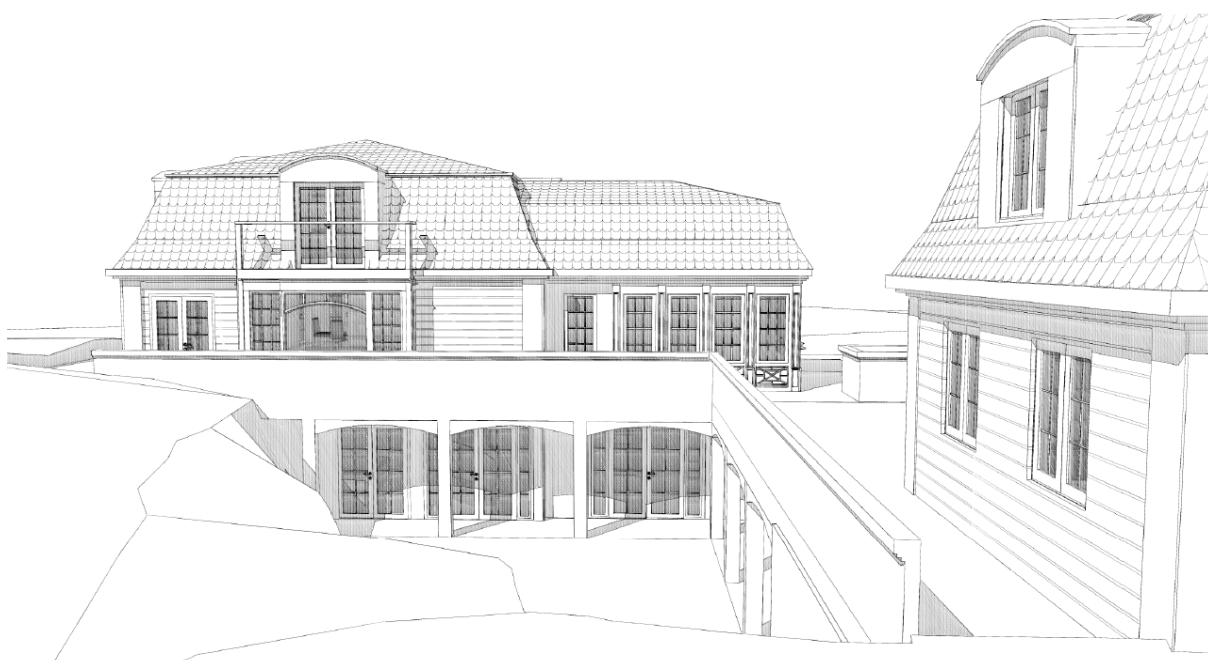
1000 m³ hovedhuset

230 m³ annekset

210 m³ gym

375 m³ nedre hage

Det inntas nedenfor videre en tegning oversendt fra Aleksander Johansen til Conrad Clauson i en e-post av 6. oktober 2016. Denne tegningen viser at det var prosjektert å sprengte ut en stor grop for å lage en «courtyard» mellom bygningene.



Det er således ingen tvil om at det gjennomgående ble prosjektert i strid med lov og plangrunnlag.

2.4.3.3. Søknad om igangsettingstillatelse

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom et tiltak ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det betyr at tillatelsene i Neholmveien 67 hadde følgende «utløpsdatoer»:

Søknad:	Søknadsdato:	Godkjent dato:	«Utløpsdato»
Rammesøknad tennisbane, svømmebasseng og endring av vei	08.06.2015	18.08.2015	18.08.2018
Rammetillatelse fasadeendring	03.12.2015	19.01.2016	19.01.2019
Ett-trinns søknad utgraving av kjeller	22.04.2016	02.06.2016	02.06.2019
Endringssøknad til rammetillatelse fasadeendring mv.	19.09.2016	21.10.2016	

I februar 2018 var det bevissthet hos Breili og Partnere AS om at tillatelsene nærmet seg «utløpsdato». Det inntas følgende fra en e-post skrevet av Runa Skeie 14. februar 2018, ansatt

arkitekt i Breili og Partnere AS, der hun redegjorde for «(Kritiske) avvik ved dagens tegningssett»:

Høyder:

- Høyde kjeller er 2,8 m (godkjent 2,4 m)
- Totalhøyde på bygg er endret, mønehøyde er lik dagens (dette punktet må jeg undersøke nøyer, for å være 100% sikker)

Terrenginngrep:

- «Grop» foran anneks ikke vist på situasjonsplan
- «Rampe» og trapp ned til «grop» foran anneks ikke vist

Fasadeendringer:

- Div. mindre endring av antall dører/vinduer og dimensjoner på disse
- Karnapp på sidevegger av hovedhus fjernet
- Balkong på byggets fasade mot sjø (BYA fra karnapp er omdisponert til balkong)
- Endret dimensjon på bue over balkong (master bed room)
- Takark over inngangsparti erstattet med vegg over to etg, mange nye vinduer og hovedtak er utvidet og møter vegg i 2. etg
- Gangbane rundt hele bygget (kan delvis tolkes vist på situasjonsplan, men ikke vist på plan over 1. etg)
- Anneks, kjeller: dører ut mot «grop» ikke vist
- Anneks, kjeller: kjellervinduer ikke vist
- Anneks, 2. etg: nytt takark med vinduer til trapperom
- Noen endringer i vinkel på tak, gjelder begge bygg
- Piper ikke vist på hovedhus
- Ny løsning for pipe på anneks (denne løsningen er usikker mtp. brann/sikkerhetskrav)

Planløsning:

- Kjeller: utvidet Gym og Staff-room
- Kjeller: Teknisk rom er nytt (ikke lov pga. krever sprenging)
- Kjeller: Staff room ikke inntegnet
- Kjeller, anneks: Bad ikke inntegnet
- 1. etg, hovedhus: Flere ildsted ikke inntegnet

E-posten viser at prosjekteringen fortsatte i strid med lov og planverk, samt i strid med de tillatelsene som arkitektfirmaet selv mente de hadde fått av kommunen.

Tjøme og Nøtterøy hadde nå slått seg sammen til Færder kommune. Breili og Partere AS ved Jarle Kvalvågnes sendte følgende e-post til Færder kommune 30. april 2018:

Vi viser til godkjent rammetillatelse gitt 18.08.2015 (15/8349) og 19.01.2016 (16/491) og endringsmelding godkjent 02.06.2016 (16/5744) og 21.10.2016 (16/10374).

I forbindelse med søknad om igangsetting anmoder vi om et møte for å avklare søknaden, dens omfang og om det er ytterligere opplysninger kommunen ønsker.

Fra ansvarlig søker stiller: Rune Breili og Jarle Kvalvågnes, begge fra Breili og Partnere AS

Det ble gjennomført møte med Færder kommune 4. juni 2018, og byggesaksbehandler Ingrid Ertresvåg skrev referat fra møtet. Det fremgår av referatet at Færder kommune påpekte en rekke feil og mangler ved alle de fire søknadene, herunder at tiltakene krevde dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utfyllende kommuneplanbestemmelse pkt. 1. Generelle bestemmelser – Forbud mot ny fritidsbebyggelse.

På tross av kommunens negative innstilling fremsatt Breili og Partnere AS søknad om igangsetting for tennisbane, svømmebasseng og omlegging av vei den 13. juli 2018.

Rundt 20. august 2018 ble fagkoordinator for ulovlighetsoppfølging i Færder kommune, Thomas Ross Raftemo kontaktet av Tønsbergs Blad, som spurte om kommunen var klar over at det var iverksatt arbeider i Neholmveien 67. Ross Raftemo ringte til Rune Breili, som bekreftet at det var igangsatt arbeider fordi de mente at de hadde rett til dette. Ross Raftemo skulle på tilsyn på en annen eiendom i nærheten, og ble enige med Breili om å besøke Neholmveien 67 samtidig. Det fremgår av tilsynsrapporten datert 23. august 2018 at det var foretatt terrenginngrep i form av fjerning av løsmasser, samt at det var igangsatt oppføring av forstøtningsmurer i leca-blokker i nord-sør retning og i øst-vest retning, i det som ble antatt å være tennisbanens nord og vestfasade. Færder kommune besluttet under tilsynet å pålegge umiddelbar stans i arbeidene med hjemmel i pbl. § 32-4.

For fullstendighetens skyld nevner retten at Færder kommune avslo søknaden om igangsetting for tennisbane, svømmebasseng og omlegging av vei i vedtak av 8. oktober 2018. Det inntas følgende fra kommunens avslagsvedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse ble sendt inn 13.07.2018. Det er i innsendt søknad lagt ved rammevedtak av 18.08.2015. Deler av rammetillatelsen er senere endret ved noe som anses som et nytt rammevedtak, og det fremstår som usikkert for kommunen hva det søkes igangsetting for. Denne tvilen forsterkes av at situasjonskartet som er sendt inn viser nye momenter som ikke var en del av rammetillatelsen av 18.08.2015 med senere endring. Kommunen sendte mangelbrev 30.07.2018 hvor det ble bedt om avklaring for hvilken tillatelse det søkes igangsettingstillatelse for. Mangelbrevet til kommunen har per d.d. ikke blitt besvart.

Kommuneutviklingssjefen vil også påpeke at det ikke foreligger noen tegninger annet enn situasjonskart for det omsøkte tiltaket. Da det ikke var sendt inn fasadetegninger og snitt-tegninger samt tegninger som viser eventuelle terrengendringer i forbindelse med rammesøknaden, må dette sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelsen. Kommunen har ikke mottatt slike tegninger.

Kommuneutviklingssjefen er av den oppfatning at innsendt søknad om igangsettingstillatelse ikke er komplett, og den avslås derfor med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, første ledd.

11. april 2019 fremsatte Breili og Partnere AS ved Rune Breili en ny søknad om igangsettelse. Denne gang for hele tiltaket. I følgebrevet skrev Breili dette:

Det søkes med dette om lgangsettingstillatelse for godkjent søknad om utgraving på eksisterende fritidsbolig, Saksnummer 168/16, av 02.06.2016 samt godkjent søknad om endring av gitt tillatelse, saksnummer 015/16 av 21 .10.2016, se vedlegg F2 og F3.

Færder kommune gjennomførte som følge av denne søknaden et nytt tilsyn på eiendommen 2. mai 2019. Til stede på tilsynet var Thomas Ross Raftemo, Maren Kristine Nilsen Løvold og Jørgen Hansen fra Færder kommune og Rune Breili. Bakgrunnen for tilsynet var å undersøke de faktiske forholdene på eiendommen opp mot de søknadene som er innsendt fra Breili & Partnere AS i perioden 2015 – 2016, samt opp mot de tillatelser som er gitt for oppføring av bebyggelse på eiendommen tidligere.

Det fremgår følgende av tilsynsrapporten:

På bakgrunn av tilsynet bemerkes følgende forhold:

1. Det er etablert kjeller under fritidsboligen
2. Det er etablert 2. etasje i fritidsboligen
3. Overbygd terrasse mot sørvest er bygget inn
4. Det er etablert takoverbygg på uthusets østside
5. Plantegninger av fritidsbolig innsendt ved søknad om fasadeendring datert 3. desember 2015 stemmer ikke med de faktiske forholdene på stedet.
6. Plan- og fasadetegninger av anneks innsendt ved søknad om fasadeendring datert 3. desember 2015 stemmer ikke med de faktiske forholdene på stedet.
7. Det er misforhold mellom grunnlaget i søknad om utgraving av kjeller datert 22. april 2016 og de faktiske forholdene på stedet.

Det fulgte deretter en nærmere redegjørelse for de ulike forholdene, før kommunene konkluderte med følgende:

Konklusjon

Det er aktuelt for kommunen å forfølge forholdene i pkt. 1 – 4 etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 32. Imidlertid gis dere adgang til å komme med eventuelle merknader og redegjørelser innen 14. juni 2019. Dere har også anledning til å sende søknad om godkjennelse av ovennevnte tiltak innen samme frist.

Når det gjelder pkt. 5 – 7 er det aktuelt for kommunen å vurdere omgjøring av tillatelsene etter forvaltningsloven § 35. Omgjøringsvarsel vil bli sendt ut separat.

I tråd med ovennevnte varslet Færder kommune om omgjøring av tidligere tillatelser den 22. mai 2019. Færder kommune fattet også vedtak om avslag på søknad om igangsettingstillatelse 2. juli 2019.

Det er således ingen tvil om at Breilis prosjektering materialiserte seg i søknad om igangsettelse overfor kommunen, og at tiltakene ville blitt igangsatt dersom kommunen ikke hadde satt ned foten.

2.4.4. Etterfølgende forhold Neholmveien 67

Selv om dette ikke er av direkte betydning for skyldspørsmålet finner retten det nødvendig å redegjøre kort for det etterfølgende hendelsesforløpet i Neholmveien 67.

Kommunen traff 6. mai 2020 følgende omgjøringsvedtak:

1. Vedtak om tillatelse til fasadeendring av 19. januar 2016 i sak 015/16, tillatelse til utgraving av kjeller av 2. juni 2016 i sak 168/16 og tillatelse til endret plassering av anneks og svømmebasseng, samt fasadeendring av hovedhus og anneks, av 21. oktober 2016 er ugyldige.
2. Vedtak om tillatelse til fasadeendring av 19. januar 2016 i sak 015/16, tillatelse til utgraving av kjeller av 2. juni 2016 i sak 168/16 og tillatelse til endret plassering av anneks og svømmebasseng, samt fasadeendring av hovedhus og anneks, av 21. oktober 2016, omgjøres i medhold av forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

Etter omgjøringsvedtaket har det vært en langvarig klageprosess der tiltakshaver Clauson har klaget både til Færder kommune, Statsforvalteren og departementet.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fattet 17. mars 2021 vedtak i sak omgjøring av tillatelse til fasadeendringer m.m. I vedtaket slår Statsforvalteren fast følgende hovedpunkter:

- Tillatelsen av 19. januar 2016 ble begrenset til fasadeendring bestående av skifte av panel og vinduer og taktekking.
- Tillatelsen av 21. oktober 2016 til å flytte det eksisterende annekset, slik som vist på situasjonsplanen datert 19.9.2016, ble opprettholdt av Statsforvalteren
- Statsforvalteren kom til at kommunen hadde hjemmel til å omgjøre tillatelsen av kjellersøknaden av 2.6.2016.

Statsforvalteren var forøvrig enig med Færder kommune i at endringssøknaden, som det ble gitt tillatelse til 21. oktober 2016 var misvisende:

Statsforvalteren er enig med kommunen i at det også for denne tillatelsen er vesentlig lite samsvar mellom søknaden og det tilhørende grunnlaget. Vi viser til at selve søknaden kun viser de 4 punktene som nevnt over. Situasjonsskartet som følger med synes i all hovedsak å være i samsvar med søknadsteksten. Tegningene som fulgte søknaden viser imidlertid et helt annet prosjekt. Blant annet viser tegningene, slik kommunen har presisert, at gjestehuset er søkt

sammenføyd med boligen med et kjellerareal. Situasjonskartet datert 19.9.2016 viser imidlertid annekset som frittliggende sør øst for boligen.

I tegningsgrunnlaget er tiltaket blant annet omtalt som «Ombygging av fritidsbolig». Statsforvalteren er ikke i tvil om at tegningsgrunnlaget i denne saken viser et helt annet prosjekt enn det som fremgår av selve søknaden. Tegningene som følger søknaden samsvarer heller ikke med situasjonsplanen som ble fremlagt med søknaden.

I nabovarselet er det ikke krysset av for påbygg, tilbygg etc. Det må legges til grunn at en ansvarlig søker er kjent med innholdet i disse begrepene og det må forventes at søknaden og nabovarselet presiserer det, dersom søknaden også inneholder tiltak av det omfanget som kommunens sitat over viser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark var således heller ikke i tvil om at søknaden inneholdt uriktige og villedende opplysninger.

Advokat Anne Tellefsen iverksatte deretter et tosporet angrep på vegne av tiltakshaver. I advokat Tellefsens brev av 9. juli 2019 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet ble det krevd omgjøring av Statsforvalterens vedtak av 17. mars s.å., samtidig med at det ble fremsatt søksmålsvarsel etter tvisteloven § 5-2.

Som nevnt over har Rune Breili anført at tegningene vedlagt søknadene inneholdt det som han og hans forsvarere har kalt «overskuddsinformasjon», slik at søknadene også inneholdt forhold som falt utenfor det det ble søkt om. Tiltakshaver har imidlertid krevd å få bygge i henhold til tegningene som lå vedlagt endringssøknaden. Det inntas følgende fra advokat Tellefsens brev til departementet:

Innsendte tegninger, søknad m.m. må tolkes i relasjon til hva Tjøme kommune har gitt tillatelse til. Det er ikke nødvendig å nevne alle bestemmelser som kan tenkes implisert i søknaden hva gjelder innvendige endringer. Alt er vist og beskrevet. Når Statsforvalteren viser til at det oppfattes å være tvil om hva som er søkt om, er det helt påfallende at denne tvilen går utover tiltakshaver. Søknaden er innsendt i tråd med Tjøme kommunes praksis, den viser alle fasader, snitt, plan og situasjonsplaner og intet er utelatt i forhold til det som kommunen så på som nødvendig dokumentasjon for søknader. Heller ikke her har Færder kommune eller Statsforvalteren brydd seg med å sjekke hva tidligere saksbehandler husker av saksbehandlingen og for øvrig mente om denne. Statsforvalteren synes å ha lagt til grunn en svært negativ og udokumentert fremstilling av Tjøme-sakene og persongalleriet i denne saken i sin klagesaksbehandling. Dette er svært skuffende.

Det inntas følgende fra brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 14. februar 2022 som oppsummerer kontakten mellom tiltakshaver og departementet, samt departementets syn på saken:

Departementet har tidligere mottatt begjæring om omgjøring og søksmålsvarsel, datert 9. juli

2021, vedr. de samme vedtakene.

Brevet 9. juli 2021 ble besvart av departementet 1. september 2021, jf. også departementets brev 9. august 2021, der det ble gitt et foreløpig svar i saken. I departementets brev 1. september 2021 fremgår at departementet, etter å ha vurdert saken, ikke fant grunnlag for å omgjøre de aktuelle vedtakene. Av dette følger at det er departementets vurdering at det ikke foreligger feil ved vedtakene som gjør at disse må anses for å være ugyldige. Departementet har dermed tatt stilling til kravene og grunnlaget. Vi mener derfor at søksmålsvarselet allerede er besvart.

Vi finner ikke at søksmålsvarselet 12. januar 2022 tilfører saken noe nytt, som leder til en annen konklusjon. For ordens skyld avvises kravene fremsatt i søksmålsvarselet på nytt, med samme begrunnelse, jf. over.

Færder kommune ble også søksmålsvarslet i brev av 16. juni 2021. Søksmålsvarselet ble besvart av kommunen i brev, datert 1. juli 2021. Hjemmelshaver til Neholmveien 67, Celestine B Eek Clauson, tok deretter ut søksmål mot Færder kommune 12. juli 2021. Søksmålet gjelder krav om erstatning etter ugyldige forvaltningsvedtak, jf. skadeserstatningsloven § 2-1. Saksøker har lagt ned påstand om at Færder kommune v/ordføreren er erstatningsansvarlig overfor Celestine B Eek Clauson for et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 30 000 000.

Under hovedforhandlingen kom det også frem opplysninger om at Celestine B Eek Clauson også har varslet søksmål overfor Rune Breili og/eller Breili og Partnere AS.

2.4.5. Tiltalen post I b og IV (gjelder Havnaveien 39)

2.4.5.1. Om eiendommen og tiltakshaver

Eiendommen Havnaveien 39 ligger idyllisk til ved sjøen ved Paradisbukta på Tjøme. Retten viser til ovennevnte kartutsnitt. Havnaveien 39 ligger innenfor 100-meters beltet mot sjø og i LNF-område, noe som legger strenge begrensninger ved utnyttelsen av eiendommen. For Havnaveien 39 er det ikke fastsatt noen byggegrense slik som for Neholmveien 67. Dette betyr at eiendommen ligger i et område med byggeforbud etter pbl.§ 1-8.

I anmeldelsen har Færder kommune opplyst følgende historiske data om eiendommen:

Det ble før 1958 oppført en mindre bygning på 6,5 m² på eiendommen. I 1958 ble det gitt tillatelse til utvidelse av bygningen med et areal på 34 m², slik at den samlede bebyggelsen på eiendommen ble 40,5 m². I 1967 ble det innvilget dispensasjon fra strandloven, og gitt tillatelse til en ytterligere utvidelse på 8 m². Ifølge situasjonskartet som fulgte søknaden i 1967 var det ikke annen bebyggelse på eiendommen.

Nord og sørøst for fritidsboligen er det oppført to mindre bygninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at oppføring av disse bygningene på noe tidspunkt er omsøkt eller meldt inn til kommunen. Flyfoto fra 1960 viser at det lå en mindre bygning i nord på eiendommen (det vil

si før slike bygninger er ansett som søknads-/meldepliktige), men dette var en mindre bygning enn den som senere har stått på eiendommen, se flyfoto fra 2013.

I tillegg til selve fritidsboligen bestod bebyggelsen på eiendommen av et anneks nede ved sjøen, en bod, en lite dukkestue og et hundehus. Det inntas fotografier som viser tidligere bebyggelse på eiendommen:



I det ovennevnte fotografiene er boden markert med den røde ringen, og annekset fremkommer på eget fotografi. For ordens skyld nevner retten at takoverbygget på annekset, som sees over den grønne presenningen, var bygget over på naboens tomt. Etter rettens syn er det klart at takoverbygget som ligger over på naboens tomt er ulovlig oppført, da kommunen aldri ville gitt tillatelse til å bygge noe over på en annens eiendom.

I 2009 ble det startet en prosess med å få godkjent bygging av ny hytte på eiendommen, og det inntas følgende fra kommunens oppsummering av det historiske forløpet:

Den 23. desember 2009 mottok kommunen søknad om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Det ble i redegjørelse som fulgte søknaden datert 21. desember 2009 opplyst at den nye fritidsboligen skulle få et areal på 78 m², og at et nyoppusset anneks på 12 m² skulle beholdes, se bilag 1. Saken ble oversendt Statsforvalteren for uttalelse. Kommunen opplyste at eiendommen var avsatt til LNF sone 1, forvaltningssone B. Kort tid etter oversendelsen ble Statsforvalteren kontaktet av Tjøme kommune, som opplyste at søker hadde trukket saken. Det ble ikke gitt uttalelse fra Statsforvalteren, og det ble ikke fattet vedtak i saken.

Den 10. november 2010 mottok kommunen en ny søknad om riving og gjenoppføring. Det ble i søknaden opplyst at det skulle rives en fritidsbolig på 65 m² BYA, en bod på 7,5 m² BYA og en dukkestue på 10,5 m² BYA, og oppføres en ny fritidsbolig på 90 m² BYA, se følgebrev til søknad datert 8. november 2010 i bilag 2. I situasjonskart D1 datert 6. november 2010 var bygningen nærmest sjøen i nord angitt som bod, og bygningen sørøst på eiendommen angitt som dukkestue, se bilag 3. Vedlagt fulgte også fotografier av eksisterende bod i nord og dukkestue i sør, se bilag 4 og 5.

Saken ble sendt Statsforvalteren for uttalelse. I oversendelsen opplyste kommunens administrasjon at eiendommen var avsatt til LNF sone 1, forvaltningssone A, og at det var en arealbegrensning på 90 m² BYA for fritidsboliger. Dette var imidlertid feil. Eiendommen var avsatt til LNF sone 1, forvaltningssone B slik kommunen opplyste om i 2009. I forvaltningssone B var alle tiltak omfattet av et dobbelt byggeforbud, dvs. fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen har i sin uttalelse lagt kommunens opplysninger om arealbegrensning til grunn.

Saken ble behandlet politisk i kommunen 15. februar 2011. Også i saksfremlegget oppga kommunens administrasjon feil plangrunnlag og arealbegrensning. Det ble innvilget dispensasjon, og gitt tillatelse til riving og gjenoppføring.

Tiltaket ble imidlertid ikke igangsatt, og 8. januar 2014 mottok kommunen søknad om to års forlengelse av tillatelsen. Den 14. januar 2014 innvilget kommunen tre års forlengelse av tillatelsen. Forlengelsen var imidlertid i strid med pbl. § 21-9 der det fremgår at fristen ikke kan forlenges.

Sommeren 2014 kjøpte ekteparet Pernille Sørensen og Dagfinn Lyngbø eiendommen med Lyngbø som hjemmelshaver. Dagfinn Lyngbø har forklart at eiendommen ble lagt ut til salg på Finn.no et par år før, og at han da ble klar over eiendommen. Eiendommen ble den gang

trukket fra markedet, men Lyngbø holdt kontakten med megler. Da den ble lagt ut til salg igjen i 2014 besluttet ekteparet Sørensen/Lyngbø seg for å kjøpe eiendommen. Med på kjøpet fikk de godkjente tegninger til oppføring av ny hytte, jf. ovennevnte. I den kommunale godkjenning til oppføringen av ny fritidsbolig var det lagt til grunn at både annekset og boden skulle rives og at dette arealet skulle legges inn i fritidsboligen. Som det fremgår over ble det altså gitt tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på 90 m² BYA mot at annekset på 7,5 m² BYA og boden på 10,5 m² BYA skulle rives.

Lyngbø har forklart at den godkjente hytta ikke var helt etter deres smak, og de ønsket seg noe med et mer moderne uttrykk i funkis-stil med flatt tak. Lyngbø og hans kone ønsket å bruke lokale krefter i forbindelse med oppføring av ny hytte, og de kom i kontakt med arkitekt Rune Breili og hans arkitektfirma. Breili tegnet ny fritidsbolig som Sørensen/Lyngbø var fornøyd med, og ny søknad ble sendt Tjøme kommune 14. oktober 2014. Det inntas følgende fra følgebrev:

Det søkes om endret utforming av tidligere omsøkt tiltak på eiendommen. Tiltaket er i sin helet omtegnet. Vi går ikke ut over omsøkte høyder og arealet fra godkjent rammesøknad vedtatt 15.02.2011.

Fristforlengelse for igangsetting av tiltak ble innvilget 14.01.2014 med frist til 15.02.2017.

Eksisterende hytte på 65 m² søkes revet og gjenoppført med ny fritidsbolig på 72 m². Eksisterende frittstående boder på 18 m² blir beholdt. Totalt BYA blir 90 m² som tidligere omsøkt og vedtatt.

I søknaden fra Breili og Partnere AS ble det altså lagt til grunn at eksisterende bod og anneks skulle bli stående, og størrelsen på fritidsboligen ble redusert i tråd med dette. Det fremgår uttrykkelig av søknaden at totalt BYA skulle være 90 m². Det ble gitt tillatelse i samsvar med ovennevnte, og den nye hytta stod ferdig i 2016. Det ble ikke da gjort noe med bod og anneks.

2.4.5.2. Søknad av 3. februar 2017 – søknad om fasadeendring av eksisterende bod og anneks

Lyngbø har forklart at årsaken til at det ikke ble gjort noe med bod og anneks i første omgang, var at økonomien satte begrensninger på hvor mye de kunne gjøre. Høsten 2016 hadde imidlertid Lyngbø premiere på et nytt show som ble godt mottatt, og han tok da kontakt med Breili og informerte om at tiden var kommet for å gjøre noe med bod og anneks.

19. oktober 2016 sendte daglig leder i Breili og Partnere AS, Svein Eriksen, e-post til Lyngbø med Rune Breili på kopi, der det bl.a. stod følgende:

Rune og jeg snakket om dette, og vi trenger noen avklaringer i forhold til hva dere tenker å gjøre med annekset. I forhold til søknader er det tre muligheter:

- oppussing, som ikke krever søknad
- fasadeendring, krever enkel søknad
- riving og gjennoppbygging, krever en mer omfattende søkeprosess

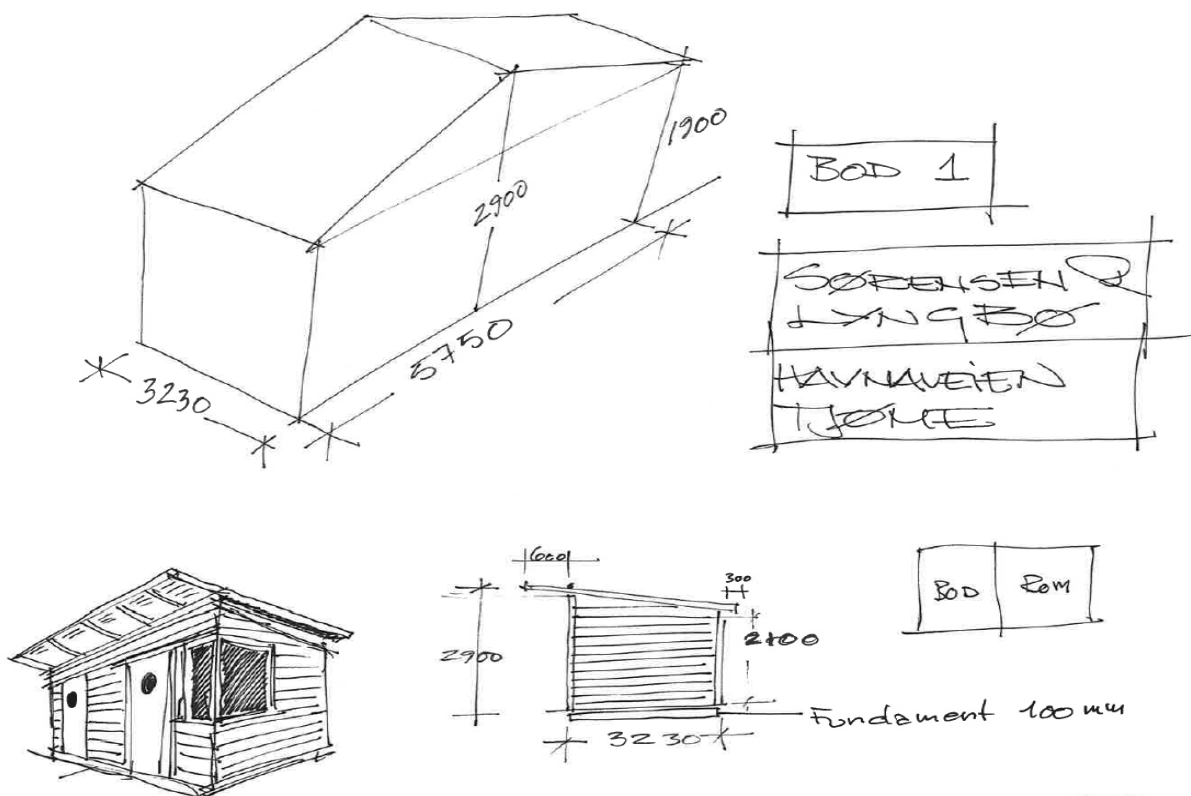
Så det beste ville være om vi kunne ta en tur ut i Havnaveien sammen med dere for å se hva som er mulig å få til innenfor de tre mulighetene. Alternativt kan du gi oss en beskrivelse av hva dere ønsker. Det blir vanskelig å antyde pris før vi vet hva slags søknadsprosess det blir.

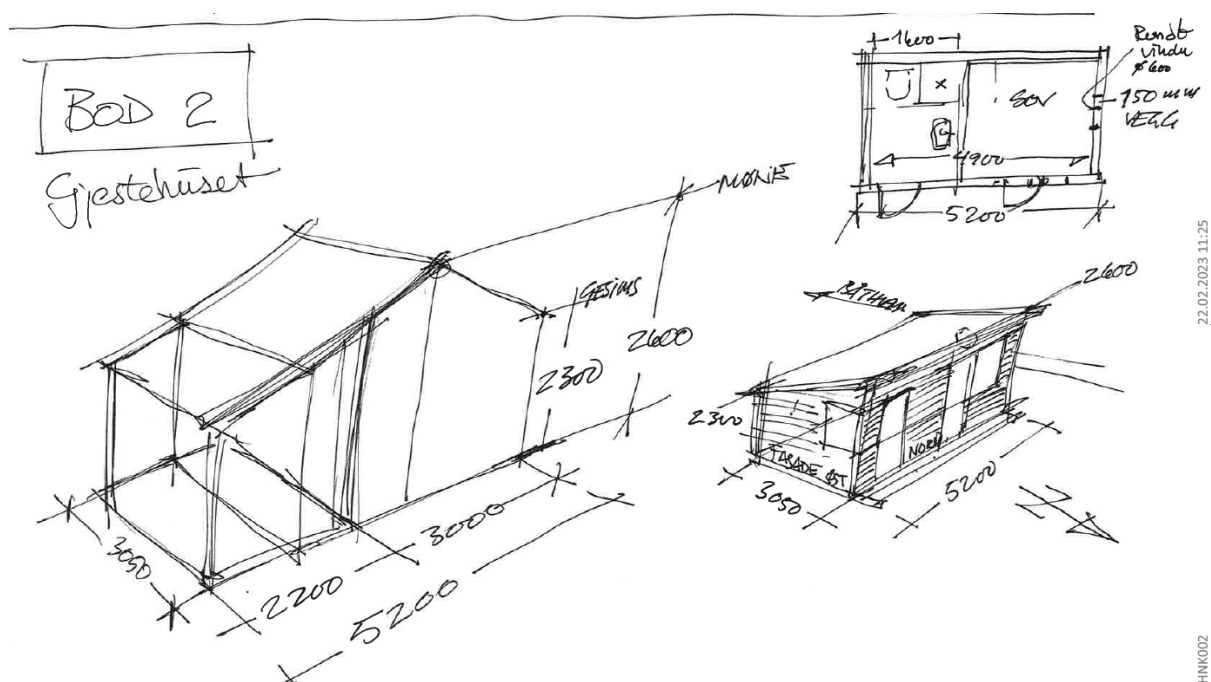
Det ble gjennomført en befaring i Havnaveien 39, men verken Breili eller Lyngbø kan erindre klart hva de ble enige om. Det fremgår imidlertid av e-post korrespondanse mellom Lyngbø og Breili og Partnere AS at det var enighet om å gå for tiltaket som krevde «enkel søknad», nemlig fasadeendring. 24. november 2016 skrev Rune Breili følgende til Dagfinn Lyngbø:

Nå har vi fått avklaringer på sidebygningene. Vi tegner de om i lik stil med huset, samme plassering og samme størrelse, så kan dette få en enkel behandling i kommunen.

Skisse på nye hus kommer innen 1. desember.

Arkitekt Gitte Vistnes hos Breili og Partnere AS sendte som avtalt over skisser som 1. desember 2016. I sin forklaring for retten husket Gitte Vistnes lite eller ingenting. Hun bekreftet imidlertid at hun hadde hjulpet til med å tegne skisser i foretakets dataprogram for bod og anneks i Havnaveien 39 etter anvisning og håndtegnet skisse fra Rune Breili. Breilis håndtegnede skisse inntas nedenfor:





Retten inntar også disse dataskissene nedenfor:



Skissene viser oppføring av to helt nye bygg som var langt større enn de som stod på eiendommen fra før – boden hadde blitt 18,4 m² BYA og på 16 m² BRA, og annekset hadde blitt 15,9 m² BYA og 13,5 m² BRA. Det var også tegnet inn dusj og toalett i annekset. Dette fantes ikke i det eksisterende annekset.

Sørensen og Lyngbø reagerte på at de oppgitte arealene var langt over det samlede BYA på 18 m² for bod og anneks som var lagt til grunn ved byggetillatelsen av hytta, jf. ovennevnte. Pernille Sørensen skrev derfor følgende i en e-post til Gitte Vistnes med Rune Breili på kopi:

-Etter samtaler med Rune da vi tegnet hoved-hytten, fikk vi inntrykk av at det ikke er lov til å ha mer enn totalt 90 km² til sammen i grunnflate på hytte og anneks, det var derfor vi ønsket å ha hovedhytten på 70 kvm , slik at man kunne ha 10kvm x2 igjen til de to anneksene. Nå er begge anneksene tegnet større enn 10 kvm. Vil det ikke da bli vanskelig å få søknaden igjennom når den totale mengden kvm er mer enn hva som er tillatt?

Må vi ikke forholde oss til grunnflaten på selve hytten, og ikke areal beregnet ut ifra flyfoto, som da også iberegner utstikk fra tak som godkjent kvm?

Pernille Sørensen skrev videre at det var viktig for henne og ektemannen og gjøre alt riktig, slik at de ikke havnet i «*klinsj*» med naboene slik de forrige eierne hadde gjort. Sørensen laget til og med en egen skisse som hun la ved i nevnte e-post, der hun holdt seg innenfor arealene som lå til grunn ved søknaden for oppføring av ny fritidsbolig.

Etter rettens syn var Pernille Sørensens spørsmål helt betimelige. Det er åpenbart at opplysningene som Rune Breili hadde oppgitt til bygningsmyndighetene i sitt brev av 14. oktober 2014 om at «*Eksisterende frittstående boder på 18 m² blir beholdt. Totalt BYA blir 90 m² som tidligere omsøkt og vedtatt*» var bindende og forpliktende. Tillatelsen til å bygge ny hytte på 72 m² bygde jo nettopp på forutsetning om at eksisterende bebyggelse ikke skulle overstige BYA på 90 m².

Gitte Vistnes svarte følgende til Sørensen i e-post av 14. desember 2016:

Tusen takk for tilbakemeldingen deres og en beskrivende tegning.

Jeg har forhørt meg med Rune vedrørende antall kvadratmeter og byggenes utforming samt plassering.

Vi har snakket med kommunen i forhold til å ta bruk av det eksisterende fotavtrykket, og siden det er fullt lovlig ønsker vi å gå videre med skisseforslaget da det gir best utnyttelse av størrelse og byggenes funksjon.

Vi vil ta med innspillet deres med køyesengene videre i prosjektet.

Angående plassering av annekset (nede ved vannet) så kan vi få det flyttet lenger inn på eiendommen deres hvis dette blir en konflikt i søknaden.

Så fort vi har fått en tilbakemelding/bekreftelse fra dere så vil vi sende ut et nabovarsel og deretter sende en søknad om tiltak til kommunen.

Gitte Vistnes husket ingenting om ovennevnte e-post i retten. Vistnes husket bare hva hun normalt pleide å gjøre når det oppstod vanskelige spørsmål, og det var å spørre Rune Breili.

Pernille Sørensen svarte følgende til Vistnes 14. desember 2016:

Godt å høre at antall kvm er ok for kommunen, mitt hovedproblemer at jeg er ukomfortabel med å sende ut tegningene til naboen, fordi det virker som om vi tar oss litt vel store friheter ved å bygge over på deres tomt uten å ha spurt på forhånd om det er ok.

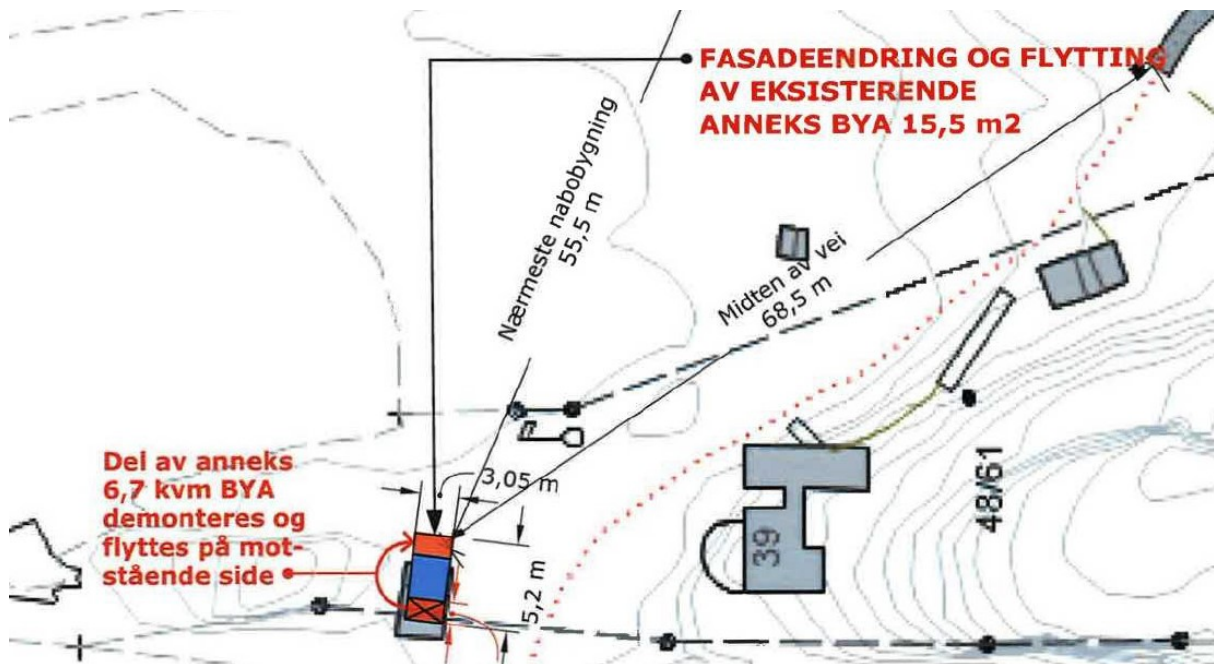
Neste dag svarte Vistnes; *«Vi sørger for at annekset blir plassert inne på tomten deres, så noen nabokonflikt skal du ikke bekymre deg for.»*

Den 2. februar 2017 sendte Breili og Partnere AS *«Søknad om fasadeforandring av eksisterende bod og annekset»* til Tjøme kommune. Søknaden ble utarbeidet av tidligere byggesaksleder i kommunen, Harald Svendsen, som på dette tidspunktet jobbet for arkitektfirmaet. Det inntas fra følgebrevet:

Vedlagt følger søknad om fasadeforandring for eksisterende bod og annekset. Annekset som ligger lengst nord på eiendommen ligger i dag litt over på nabogrensen. For å rette opp i dette forholdet blir den delen av bygget som ligger på naboens eiendom flyttet til den andre siden av bygget slik at hele bygget ligger på naboens eiendom.

Søknaden deles i 2 slik at det innleveres 1 sett med skjemaer og tegninger for hvert av byggene.

Vedlagt søknaden var skisser over bod og annekset, samt situasjonskart. Det inntas situasjonskart som viser den beskrevne flyttingen av deler av annekset fra naboens eiendom over på den andre siden av bygget:



Hans Petter Abrahamsen har forklart at han syntes dette med å flytte deler av bygget «*var såpass på kanten*» at han spurte sin leder Rougnø om dette fordi Abrahamsen visste at Hovedutvalget for plan og miljø ofte var opptatt av slike ting. Ifølge Abrahamsen hadde Rougnø bekreftet at det var i orden å flytte deler av det eksisterende bygget over på den andre siden for å rydde opp.

Søknad om fasadeendring av bod og anneks ble behandlet som to separate søknader i tråd med hvordan Harald Svendsen hadde utformet søknad. Kommunen godkjente søknad om fasadeendring på anneks 6. mars 2017 og for boden dagen etter, dvs. 7. mars 2017. Saksbehandler var Janne Sundsten. Hans Petter Abrahamsen var på dette tidspunktet byggesaksleder i Tjøme kommune.

Janne Sundsten er utdannet jurist og jobbet i byggesaksavdelingen på Tjøme kommune fra august 2016 frem til sommeren 2017. Hun har forklart seg om et vanskelig samarbeid med både Abrahamsen og saksbehandler Hilde Stegen fordi hun reagerte på mye rundt saksbehandlingen av byggesaker i Tjøme kommune. Sundsten har forklart at hun ofte fikk svar om at «*slik er praksis på Tjøme*», da hun forsøkte å stille spørsmål ved byggesaksbehandlingen. Sundsten har forklart at hun syntes situasjonen var krevende. Hun var ny og uten erfaring fra byggesaksbehandling. Hun syntes derfor det var vanskelig å si imot sin leder Abrahamsen.

Da søknaden for Havnaveien 39 kom inn til kommunen i februar 2017 ble saken tildelt Sundsten. Hun har forklart at hun reagerte på søknaden. Hun mente at dette burde vært en dispensasjonssøknad, siden det var snakk om å flytte deler av et bygg fra den ene siden til den andre. Dette sett opp mot at eiendommen lå i et område med byggeforbud etter pbl. § 1-8 og i

tillegg lå i LNF-område. Sundsten reagerte på at hun fikk beskjed av Abrahamsen om å være positiv til søknaden, men følte seg presset til å behandle saken, og hun fattet vedtak i tråd med det omsøkte.

Som retten vil komme tilbake til nedenfor skjedde det aldri noen demontering og flytting av deler av annekset som beskrevet på situasjonskartet inntatt over. Både bod og anneks ble revet i sin helhet og det ble gjenoppført nye bygg, som i tillegg var dobbelt så store som de eksisterende byggene. Som nevnt står det ingenting i søknadene om at byggene skal rives – snarere tvert imot - det oppgis at det skal skje fasadeendring på *eksisterende* bygg. Opplysningene i søknaden var således uriktig. Årsaken til at det ble søkt om fasadeendring, og ikke riving og gjenoppføring, fremstår forøvrig som åpenbar – fasadeendring er det eneste tiltaket som er tillatt i strandsonen uten dispensasjonssøknad, jf. pbl. § 1-8.

2.4.5.3. Prosjektering og byggeprosessen

Retten er ikke i tvil om at Rune Breili fra høsten 2017 planla og prosjekterte med riving og gjenoppføring av både bod og anneks til tross for at det ble søkt om fasadeendring.

Etter rettens syn er det uten betydning at søknaden av 3. februar 2017 var uten ansvarsrett, dvs. at tiltakshaver Lyngbø selv hadde ansvaret. Bevisførselen etterlater ingen tvil om at det var Breili som var premissgiver for både hvordan bod og anneks skulle utformes, herunder både størrelsen på bodene og hvilken fremgangsmåte som skulle benyttes under byggeprosessen. Som inntatt over i punkt 2.3.4.4, faller bl.a. utarbeidelse av arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale inn under prosjektering.

Rune Breili har forklart seg om en «*praksis*» med etappevis riving av et bygg som etter hans vurdering var å anse som en fasadeendring. Breili har forklart at så lenge det står noe igjen av bygget, slik at det foreligger «*noe som er regnbart*» og BYA ikke går i null, så er det innenfor tiltaket fasadeendring.

Byggmester Tor-Henrik Rød, som er daglig leder i Byggmester Reidar Solheim AS, har forklart seg om en befaring i Havnaveien 39, der han, arkitekt Rune Breili, graver Arve Thon Andreassen og murer Jonas Gran Jacobsen var til stede. Under befaringen ble det diskutert at bod og anneks skulle rives og gjenoppføres etappevis, i tråd med praksisen som Breili har forklart seg om. Rød fikk inntrykk av at dette var en etablert praksis på Tjøme, og både Breili, murer og graver hadde en felles forståelse av dette. Rød hadde på sin side aldri hørt om noe slikt før, og husker at han stilte spørsmål ved denne fremgangsmåten. Han syntes det høstes ut som en veldig tungvint måte å gjøre det på, fordi sluttresultatet ville bli det samme.

Da Rød utarbeidet prisoverslag til Dagfinn Lyngbø, datert 8. februar 2017, valgte han derfor å beskrive ovennevnte fremgangsmåte uttrykkelig. Retten inntar først innledningen av pristilbudet som viser at Rune Breili var den sentrale premissleverandøren:

Viser til hyggelig telefonsamtale med Trude 09.01.17, samt oversendte tegninger fra Gitte Vistnes samme dag per mail. Undertegnede har hatt befaring på eiendommen med Rune Breili og underentreprenører. Etter en gjennomgang med Rune og Gitte i ettertid på deres kontor ble det foretatt diverse justeringer.

Under punktet «*Generelt*» står det følgende:

Det er ikke medregnet noe prosjektering, utarbeidelse av tegninger eller byggesøknad til kommunen. Innmåling av bod og anneks eller uavhengig kontroll er ikke medregnet. Kommunale avgifter o.l er ikke med. Det er heller ikke tatt med noen innredning som baderoms innredning eller garderobeskap. Brøyting av vei er heller ikke medregnet. Det er medregnet at anneks ved vannet rives i sin helhet. Bod er medregnet å rive halve om gangen for å sette opp reisverk, takverk og vindspærre før resten rives. Boden rives frem til ny delevegg. Det er ikke medregnet noen utvendige trinn e.l. Dette er iht avtale med Rune Breili som skulle avklare dette med kommunen. [rettens understrekning]

Retten tillegger at tidligere byggesaksleder i Tjøme kommune, Harald Svendsen, har forklart at han ikke var klar over at det fantes en slik praksis på Tjøme kommune. Hans Petter Abrahamsen har også forklart at han ikke hadde «*gått god for*» at det var greit å rive 50 % av bygget, for så å bygge det opp, og deretter rive resterende 50 %. Han gikk heller ikke «*god for*» at dette var avklart med kommunen på forhånd.

Det inntas fotografier tatt av Tor-Henrik Rød inntatt i påtalemyndighetens hjelpedokument H4 og H5, som beviser at både bod og anneks ble revet i sin helhet og erstattet med helt nye bygg:



Anneks under byggeprosessen





Anneks ferdig bygget





Bod under byggeprosessen





Bod ferdig bygget



Bildene taler for seg. Det ble ikke verken prosjektert eller utført noen fasadeendring av eksisterende bygg, men riving og gjenoppføring som krevde dispensasjonssøknad etter pbl. § 1-8.

2.5. Betydningen av kommunens saksbehandling

Kommunens saksbehandling var et sentralt tema under hovedforhandlingen. Rune Breili og hans forsvarere mener Breili ikke kan straffes fordi saksbehandlingen i tidligere Tjøme kommunen var mangelfull og kommunen ikke oppfylte sin veiledningsplikt. Det er derfor nødvendig for retten å si noe om dette temaet.

Etter bevisførselen er det mye som fremstår påfallende rundt saksbehandlingen i tidligere Tjøme kommune, og rundt Breilis kontakt med byggesaksavdelingen på Tjøme.

Rune Breili, Hans Petter Abrahamsen og Harald Svendsen har alle forklart at det har vært en rekke uformelle samtaler mellom dem opp gjennom årene, der Breili møtte opp på kommunehuset for å diskutere diverse prosjekter. Det ble aldri ført noen referater fra disse samtalene. Breili, Abrahamsen og Svendsen har imidlertid alle husket påfallende lite rundt den konkrete kontakten det var mellom dem rundt prosjektene i Neholmveien 67 og Havnaveien 39.

Tidsnære skriftlige bevis viser at det var kontakt mellom Breili og kommunen i forhold til begge prosjektene. Dette fremgår bl.a. av e-post fra Rune Breili til Conrad Clauson av 26. april 2016:

It was nice to meet you again. After the meeting in London I went back and started working out the opportunity to create a larger basement and higher ceilings.

This has been rather difficult, we can not remove the house, but built under it.

This is now approved by the local authorities, so it has been 65 square meters more. And 2,4 meter under the ceilings. I thought it was important to do this before further planning.

I enclose a sketch showing additional square footage, so here it is only to draw a better plan.

The blue area is new, on the last two drawings.

Retten merker seg at Rune Breili allerede 26. april 2016, dvs. fire dager etter at kjellersøknaden ble sendt til Tjøme kommune, og over en måned før vedtak med tillatelse ble gitt, skrev til Conrad Clauson at kjellerutvidelsen *«is now approved by the local authorities»*.

Det samme gjelder for Havnaveien 39. Rune Breili skrev følgende til Dagfinn Lyngbø 24. november 2016:

Nå har vi fått avklaringer på sidebygningene. Vi tegner de om i lik stil med huset, samme plassering og samme størrelse, så kan dette få en enkel behandling i kommunen.

Skisse på nye hus kommer innen 1. desember.

Rune Breili hadde altså fått *«avklaringer på sidebygningene»* flere måneder før søknad faktisk ble sendt til kommunen i februar 2017. Breili kunne under hovedforhandlingen ikke gi

noen forklaring på hvordan dette med «*enkel behandling i kommunen*» hadde kommet i stand eller hva det betød.

Også Hans Petter Abrahamsens forklaring om sin egen saksbehandling, og spesielt i forhold til søknadene for Neholmveien 67, har fremstått påfallende og lite troverdig. Abrahamsen har forklart at han ikke sjekket hva som var godkjent på eiendommen fra tidligere, og det ikke er sikkert at han engang så på tegningene som var vedlagt søknadene. Så lenge det stod i følgebrevet at BYA var uendret, så var alt i orden for han. Konfrontert med tegninger i retten, så mente Abrahamsen at f.eks. annekset i tre etasjer og utvidelse av kjelleren ikke var en del av søknadene og dermed ikke godkjent av han. Han mente også at påskriften på tegninger i kjellersøknaden om «*Godkjent kjellerplan fra forrige søknad*» måtte være en «*misforståelse*». Uansett anså Abrahamsen det «*ikke relevant hva som var under hytta*», så lenge det lå under hyttas fotavtrykk.

Det fremstår også påfallende at verken den siste endringssøknaden for Neholmveien 67 og annekssøknaden i Havnaveien 39 stod på listen over saker som var avgjort på delegasjon, og som dermed skulle vært oversendt Hovedutvalget for plan og miljø til orientering. Politikerne fikk således aldri noen informasjon om disse vedtakene.

Retten vil være helt tydelig på at den ikke skal ta stilling til om Hans Petter Abrahamsen har gjort noe straffbart. Retten finner imidlertid grunn til å slå fast at saksbehandlingen, og særlig for Neholmveien 67, fremstår som kritikkverdig. Retten kan dog ikke vite om Abrahamsens saksbehandling var så overordnet og uten reell kontroll av tegningene som han har forklart seg om, eller om han bevisst «lukket øynene» og godkjente Breilis søknader mot bedre vitende.

Etter bevisførselen er retten ikke i tvil om at det gjennom år hadde utviklet seg en ukultur i byggesaksavdelingen på Tjøme, der det ble tatt lett på sentrale bestemmelser i både plan- og bygningsloven og kommunalt planverk. Abrahamsen og Svendsens forklaringer om at reguleringsplanen Rød-Brøtsø ikke gjaldt, er et eksempel på dette. Denne ukulturen er også påpekt i Agder lagmannsretts dom av 4. januar 2033, jf. LA-2022-118883:

Avsløringene av den altfor nære og klart uakseptable forbindelsen mellom Breilis arkitektfirma og bygningsavdelingen i Tjøme kommune, sett i sammenheng med kommunens svært liberale praksis i saker om tiltak i strandsonen i strid med rikspolitiske retningslinjer, har ledet til sterke mistanker om korrupsjon og undergravd tilliten til behandlingen av byggesaker i kommunen. Harald Svendsen hadde en helt sentral rolle i beslutningsprosessen med reell mulighet for å påvirke utfallet av byggesøknader. Han hadde gjennom sin stilling betydelig innflytelse over strandvernet, og korrupsjonen hadde et klart illojalt preg i forhold til hans overordnede i kommunens administrasjon og politiske ledelse.

Etter rettens syn er den kritikkverdige saksbehandlingen ingen omstendighet som kan frita Breili for straffeansvar - snarere tvert imot. Det er etter rettens syn skjerpende at Rune Breili utnyttet handlingsrommet som denne «*altfor nære og klart uakseptable forbindelsen*», jf. lagmannsrettens dom, skapte for Breili og hans arkitektvirksomhet.

Retten bemerker at den har funnet Rune Breili skyldig i bevisst å ha ført kommunen bak lyset, ved å oppgi en rekke uriktige og villedende opplysninger. Det er dette som er sakens kjerne. Rune Breili visste utmerket godt at tiltakene både i Neholmveien 67 og Havnaveien 39 krevde dispensasjonssøknad. I en situasjon der Breili bevisst har forsøkt å lure kommunen, kan han ikke komme etterpå og påstå at kommunen skulle veiledet han bedre.

2.6. Subjektiv skyld

Rune Breili har bevisst og kalkulert overtrådt sentrale bestemmelser, gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Retten finner bevist at tiltalte har utvist hensiktsforsett, jf. straffeloven § 22 første ledd bokstav a.

2.7. Skyldspørsmålet – konklusjon

Bevisene i saken taler for seg, og retten er ikke i tvil om at overtredelsene er å anse som vesentlige. Rune Breili er etter dette funnet skyldig i forsettlig overtredelser av plan- og bygningsloven i henhold til tiltalen.

Som retten vil komme tilbake til under straffespørsmålet anser retten også at overtredelsene er grove.

2.7.1. Beisvurderingen, jf. straffeprosessloven § 40 fjerde ledd

Ved bevisførselen har retten lagt avgjørende vekt på sakens tidsnære skriftlige bevis, herunder de innsendte søknadene til kommunen og beslaglagt materiale fra Breili og Partnere AS (e-poster, interne dokumenter, tegninger, korrespondanse mv.) Etter rettens syn etterlater den skriftlige dokumentasjonen ingen tvil om at Rune Breili er skyldig.

Retten anser at Rune Breilis forklaring ikke lar seg forene med de sentrale skriftlige tidsnære bevis i saken, og har gjennomgående funnet hans forklaring lite troverdig.

Retten sitter med den klare oppfattelse at flere av vitnene har forklart seg forbeholdent og har husket påfallende lite under hovedforhandlingen. Dette gjelder bl.a. vitnene Runa Skeie og Gitte Vistnes som jobbet sammen med Rune Breili i Breili og Partnere AS. Det samme gjelder flere av håndverkerne som var involvert i arbeidet på Neholmveien 67 og Havnaveien 39, samt tidligere saksbehandler i Tjøme kommune, Hilde Stegen. Som vist til over har retten også funnet Hans Petter Abrahamsens forklaring lite troverdig.

Aleksander Johansen som også jobbet for Rune Breili, har etter rettens syn avgitt en troverdig forklaring. Retten er ikke i tvil om at denne saken, og Tjøme-saken i sin helhet, har fått store

og alvorlige personlige konsekvenser for Johansen. Retten anser videre at vitnene fra Færder kommune, Thomas Ross Raftemo og Maren Kristine Nilsen Løvold, begge har avgitt meget troverdige vitnemål.

Retten finner det nødvendig å knytte noen bemerkninger til forsvarets sakkyndige vitne, arkitekt Magne Magler Wiggen, som avga forklaring over en hel dag. Arkitekt Wiggen gav i sin forklaring en grundig og utførlig redegjørelse om sin egen bakgrunn og erfaring som praktiserende arkitekt, noe som i seg selv var interessant. Hans erfaring med byggesaksbehandling på egne arkitektprosjekter i hovedsakelig Oslo og Bærum, har imidlertid liten eller ingen overføringsverdi til de særskilte spørsmål som denne saken reiser. Wiggen har ikke forklart seg om de faktiske forhold i denne saken, herunder byggesøknadene/prosjekteringen i Neholmveien 67 og Havnaveien 39, utover å kommentere at det etter hans syn måtte være greit å søke om fasadeendring så lenge Tjøme kommune hadde en praksis på at de godkjente dette. Etter rettens syn har sakkyndig vitne Wiggens forklaring hatt helt begrenset bevisverdi. Dette understøttes av at Breilis forsvarere knapt hadde én henvisning til sitt eget sakkyndige vitne i sitt avsluttende innlegg.

3. RETTENS VURDERING – STRAFFEUTMÅLINGEN

3.1. Innledning

Påtalemyndigheten har med tyngde anført at denne saken er prinsipiell, og at den handler om felles goder som er beskyttet i Grunnloven § 112:

Enhver har rett til et miljø som sikrer helsen, og til en natur der produksjonsevne og mangfold bevares. Naturens ressurser skal disponeres ut fra en langsiktig og allsidig betraktning som ivaretar denne rett også for etterslekten.

Økokrim har med bakgrunn i sakens prinsipielle natur, og ut fra allmennpreventive hensyn, brukt betydelige ressurser på å etterforske og iredteføre saken. Etter rettens kunnskap er det første gang en sak som gjelder å gi uriktig og villedende opplysninger til bygningsmyndighetene, samt prosjektering i strid med lov og planverk er iredteført, med en slik bredde som i denne saken. Dette betyr at det finnes begrenset med rettspraksis som retten kan støtte seg på ved straffeutmålingen. Påtalemyndigheten har fremhevet at reaksjonsfastsettelsen må foretas i lys av det generelt strenge synet på miljøkriminalitet. Retten vil nedenfor komme tilbake til dette.

3.2. Overtredelsene er grove, jf. pbl. § 32-9 tredje ledd

Det følger av pbl. § 32-9 tredje ledd at det ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

Retten anser det klart at de enkelte overtredelse i denne saken, hver for seg er, å anse som grove.

Frem til byggesaksreformen kontrollerte som nevnt kommunen de gjennomførte vedtakene. Dette systemet ble endret med lovendringene i 1997, og ansvaret ble flytte over til tiltakshaver og aktører med ansvarsrett. Dette er et tillitsbasert system, der kommunen kan føre kontroll gjennom tilsyn. I et slikt tillitsbasert system er det helt sentralt at det oppgis korrekte opplysningene. Thomas Ross Raftemo har forklart at kommunens tilsyn kan sammenlignes med trafikkontroll, der det generelt er liten risiko for å bli oppdaget.

I et slik tillitsbasert system er det helt sentralt at det oppgis korrekte opplysninger til kommunen. Hvis ikke, risikerer kommunen å legge feil opplysninger til sin grunn i sin saksbehandling, og det kan bli gitt tillatelser til tiltak på feil grunnlag. Uriktige opplysninger vil også kunne føre til at saker ikke blir oversendt til statlige organer for kontroll, f.eks. miljøavdelingen hos Statsforvalteren. Uriktige og villedende opplysninger rokker ikke bare ved tilliten til den kommunale saksbehandlingen, men vil også kunne gå ut over aktører som forholder seg lojalt til regelverket. Misbruk av regelverket kan f.eks. skape konkurransevridning, der de som forholder seg lojalt til regelverket blir taperne. Kostnadene ved ulovlighetsoppfølging vil også fordeles på alle, hvilket betyr at lovlydige aktører må være med å dele kostnadene som oppstår ved at noen ikke følger reglene.

I strandsonen i Vestfold har hver eneste bebygde kvadratmeter en svært høy verdi, og fritidseiendommer med sjønær beliggenhet omsettes for millionsummer. Gevinstene ved ulovlige tiltak kan således være høye, noe som igjen kan føre til at uærlige aktører fristes til å både tøyne regelverket og bevisst bryte det, som i denne saken. Dette skaper et stort press på bygningsmyndighetene i kommuner med mye fritidsbebyggelse, slik som Færder kommune.

Rune Breili hadde økonomiske motiver. Han opparbeidet seg rykte og goodwill, som en arkitekt som kunne fikse byggetillatelser i strandsonen, noe som åpenbart var lukrativt for hans arkitektvirksomhet. Som bevisførselen har vist hadde Breilis rykte, som en som kunne fikse «*denne slags løsninger*» i strandsonen, nådd helt til London og den ressurssterke kretsen rundt Conrad Clauson. I Clausons søksmål mot Færder kommune er kostnadene til arkitektbistand og detaljprosjektering for Neholmveien 67 oppgitt å være kr 3 365 618 inkl. mva for tiltakshaver. Selv om dette beløpet inkluderer utlegg til rådgivende ingeniør, er det mye penger for et lokalt arkitektkontor.

Både Breili og sakkyndig vitne Wiggen har gitt uttrykk for at byggingen av bod og anneks i Havnaveien 39 ikke var så farlig- det dreide seg jo bare om to ubetydelige små bygg. Wiggen har videre forklart at han mener hele saken virker «*overdreven*» og at dette er «*en liten sak som det gjøres mye ut av*».

Etter rettens syn er «*praksisen*» som Rune Breili har forklart seg om med trinnvis riving av et bygg gjennom å fordekke dette som en fasadeendring, en spekulativ og grov omgåelse av regelverket. Breiles lovforståelse innebærer at riving og gjenoppføring, nær sagt alltid kan fordekkes som fasadeendring, så lenge eksisterende bygg bare rives i etapper. Retten viser til

at ovennevnte metode også lå til grunn ved byggesøknadene for Neholmveien 67, med de enorme konsekvenser dette kunne fått for miljøet og nedbygging av strandsonen. Breilis tolkning av en fasadeendring, innebærer i praksis at strandsonevernet i pbl. § 1-8 uthules og blir fullstendig uten realitet. Dette er etter rettens syn ingen «*liten sak*», men tvert imot meget alvorlig.

Det koster enormt med kommunale ressurser å stå opp mot ressurssterke tiltakshavere som i denne saken. Retten mener at Færder kommune har utvist mot og integritet i denne saken, både ved at de anmeldte forholdene i Neholmveien 67 og Havnaveien 39 og ved at de har stått i ulovlighetsoppfølgingen i ettertid. Tiltakshaver Conrad Clauson og hans familie har, som Ross Raftemo karakteriserte det, kjempet med «*nebb og klør*» for å få bygge i henhold til tegningene som var vedlagt endringssøknaden av 19. september 2016. Alle klagemuligheter er utømt, og Færder kommune er også saksøkt for kr 30 000 000. I den sakkyndige rapporten til Løvold er det anslått at Færder kommune per oktober 2022 hadde brukt 650-700 timer på ulovlighetsoppfølging og tilsyn i Neholmveien 67 og 150-200 timer i Havnaveien 39. Det reelle timetallet i dag er sannsynligvis langt høyere. Dette viser at lovbruddene som Rune Breili har gjort seg skyldig i, har fått enorme konsekvenser for både Færder kommune og for lovlige aktører som må være med å bære kostnadene for ulovlighetsoppfølgingen.

Retten bemerker at denne saken også har fått store personlige konsekvenser for mange mennesker. Aleksander Johansen, en av Breilis unge nyansatte arkitekter, har fortalt at belastningen til slutt ble så stor at han valgte å flytte fra Tønsberg. Hans Petter Abrahamsen har forklart at saken, som en del av Tjømesaken, har ført til at han i dag er arbeidsufør. Tidligere saksbehandler i Tjøme kommune, Janne Rye Sundsten, har forklart at hun følte seg lurt og ikke orket å jobbe i byggesaksavdelingen i Tjøme lenger. Retten bemerker at Sundsten for øvrig er det eneste i denne saken som åpent har tatt selvkritikk, og har uttalt at hun er veldig lei seg for at hun fattet vedtakene i Havnaveien 39. Hun har forklart at hun skulle ønske at hun hadde turt å stå opp for det hun mente var riktig. Flere av entreprenørene på Tjøme har også forklart at de totalt har lagt om sine interne rutiner som følge av denne saken, og Reidar Solheim AS er som nevnt innledningsvis ilagt et stort forelegg i saken. Ekteparet Sørensen/Lyngbø, som fikk forsikringer fra arkitekt Breivik om at alt var i orden, har også blitt sterkt påvirket av lovbruddene.

Retten forstår at saken også har fått store personlige konsekvenser for Rune Breili selv. Dette er dessverre en direkte konsekvens av hans egne handlinger, og kan ikke være formildende ved straffeutmålingen.

3.3. Den konkrete straffeutmålingen

Det finnes som nevnt begrenset med rettspraksis om straffenivået for grove overtredelser av plan- og bygningsloven, men det finnes en del rettspraksis rundt annen miljøkriminalitet som har overføringsverdi til denne saken.

Retten vil først vise til dom inntatt i HR-2020-1353-A avsnitt 53 (Tennisbanedommen). Eieren av en eiendom i 100-metersbeltet langs sjøen hadde fått godkjent bygging av ny hytte med kjeller. Uten ytterligere godkjennelse eller søknad ble det sprengt og gravd ut større kjeller, utført omfattende arbeider i terrenget og anlagt tennisbane. Straffen for overtredelse av plan- og bygningsloven § 32-9 jf. § 32-8 bokstav b mv. ble fastsatt til fengsel i 45 dager både for tiltakshaveren og for daglig leder i entreprenørfirmaet som var ansvarlig for arbeidene. I dommen uttaler Høyesterett følgende i avsnitt 53:

Jeg oppsummerer mitt syn så langt: Økningen av strafferammene i den nye plan- og bygningsloven er begrunnet i lovens betydning som miljølov, og både strafferammene her og utviklingen i miljølovgivningen generelt viser at lovgiver ser strengt på miljøkriminalitet. Betydningen av å beskytte miljøet gjenspeiles i Grunnloven § 112. Strafferammen på to år i § 32-9 tredje ledd er et klart signal fra lovgiver om at det må reageres strengt på grove overtredelser av loven. Reaksjonsfastsettelsen ved brudd på plan- og bygningsloven må foretas i lys av dette og det generelt strenge synet på miljøkriminalitet, og ved utmålingen må straffens allmennpreventive virkning stå sentralt.

Retten viser også til en nyere dom avsagt av Høyesterett i HR-2022-666-A (Fjellrevdommen). En mann hadde i 2019 skutt og felt en fredet fjellrev. Høyesterett kom i likhet med de tidligere instanser til at tiltalte hadde handlet grovt uaktsomt, slik at vilkårene for fellelse etter strl. § 240 andre ledd bokstav a var oppfylt. Straffen ble fastsatt til fengsel i 60 dager og tap av retten til jakt og fangst i en periode på ett år. I dommen viser Høyesterett til den såkalte Oftenesdommen i Rt-2011-10, som også gjaldt overtredelser av plan- og bygningsloven, samt Tennisbanedommen. Det inntas fra dommens avsnitt 30:

Som nevnt viderefører straffeloven § 240 straffeloven 1902 § 152 b, som kom inn i loven i 1993. Formålet var å fange opp de alvorligste tilfellene av miljøkriminalitet og legge til rette for «en vesentlig straffeskjerpelse for slike forbrytelser», jf. Ot.prp. nr. 92 (1992–1993) side 3. Det fremgår i proposisjonen på side 7 at lovgivers ønske var å signalisere at denne formen for kriminalitet anses som alvorlig. Jeg nevner videre at betydningen av å beskytte miljøet også gjenspeiles i Grunnloven § 112. Bestemmelsen slår fast at alle har rett til en natur der produksjonsevne og mangfold bevares. Høyesteretts straffutmålingspraksis fra de senere årene viser en skjerpet holdning til miljøkriminalitet, jf. for eksempel HR-2020-1353-A avsnitt 50 – 53 med videre henvisninger til avgjørelser om brudd på ulike miljølover.

I saker om miljøkriminalitet må det av allmennpreventive grunner generelt reageres strengt, jf. Rt-2011-10 avsnitt 17 og 19. Saken gjaldt terrenginngrep i strandsonen og brudd på plan- og bygningsloven. [...]

Retten anser som sagt at denne saken er meget alvorlig, ved at det foreligger lovbrudd som både undergraver et tillitsbasert system og som er en fare for miljøet og strandsonen. Det å beskytte strandsonen er som nevnt av nasjonal betydning både for dagens og for kommende generasjoner. Som utledet av Høyesterett gjør allmennpreventive hensyn seg særlig gjeldende i en sak som denne. Retten viser videre til sakens skjerpende omstendigheter inntatt over.

Lovovertreddelsene er planmessige og kalkulerte, og Breili har utvist et langvarig og fast forsett. Dette er alle omstendigheter som taler for at tiltalte bør idømmes en streng straff. Retten anser at de straffbare forholdene, ved isolert pådømmelse, ville kvalifisert til ubetinget fengsel i 6 måneder.

Retten nevner kort at selv om foretaket Breili og Partnere AS er ilagt en foretaksstraff på forelegg på kr 150 000, vil det etter rettens syn ikke være snakk om dobbeltstraff når Rune Breili nå personlig dømmes. Breili og Partnere AS er et selvstendig rettssubjekt, og Rune Breili er bare en av flere aksjeeiere.

Forholdene i saken som nå er til pådømmelse er begått før korrupsjonssaken der det ble avsagt rettskraftig dom av Agder lagmannsrett 4. januar 2023. Rune Breili ble i Agder lagmannsretts dom av 4. januar 2023 dømt til fengsel i 9 måneder.

Straffeloven § 82 kommer derfor til anvendelse. Det følger av bestemmelsen at det ved straffeutmålingen skal tas hensyn til hva en passende straff ville vært ved samtidig pådømmelse av samtlige forhold i begge sakene, og den samlede straffen må ikke være strengere enn om alle forholdene hadde vært pådømt samtidig. Den straffen som nå utmåles skal altså tilsvare differansen mellom den straffen som allerede er utmålt, og den straffen som ville ha blitt utmålt ved en samlet pådømmelse.

Breilis forsvarere har anført at begrunnelsen for lagmannsrettens strenge straff vil være den samme som i denne saken, og at Breili derfor ikke ville fått noe strengere straff i lagmannsretten dersom denne saken hadde blitt pådømt samtidig. Retten deler ikke dette synet.

Det inntas følgende fra lagmannsrettens dom hva gjelder straffeutmålingen, jf. LA-2022-118883:

Under enhver omstendighet vil mottagelse av bestikkelser bli oppfattet av allmennheten dit hen at uriktige tjenestehandlinger finner sted. Dette er i seg selv ødeleggende for folks tillit til forvaltningens upartiskhet og integritet. Et vesentlig hensyn ved kriminalisering av korrupsjon er hensynet til allmennhetens tillit til den offentlige virksomhet i alle dets former. En slik tillit er en forutsetning for et stabilt demokrati. Forbud mot så vel aktiv som passiv korrupsjon i offentlig sektor kan begrunnes i hensynet til å opprettholde en velfungerende offentlig administrasjon og rettsstat.

Forsvarerne har rett i at hensynet til allmennhetens tillit til offentlige virksomhet, på lik linje med i korrupsjonssaken, er et element også i denne saken. Denne saken dreier seg imidlertid også om andre helt sentrale hensyn som ikke var en del av korrupsjonsdommen – nemlig om alvorlig miljøkriminalitet og om bevisst utnyttelse av et tillitsbasert system som beskrevet over.

Retten anser at Rune Breili ved felles pådømmelse ville fått en samlet straff av fengsel i et år. Dette betyr at han nå skal dømmes til ubetinget fengsel 90 dager som en tilleggsdom til Agder lagmannsretts dom 4. januar 2023, jf. straffeloven § 82 sjette ledd.

Straffeloven § 79 bokstav a er gitt anvendelse.

4. SAKSKOSTNADER

Hovedregelen i straffeprosessloven § 436 første ledd er at siktede ved en fellende dom skal dømmes til å erstatte det offentlige nødvendige omkostninger ved saken. Retten viser til følgende i LA-2022-118883 (korrupsjonsdommen):

Det skal foreligge spesielle omstendigheter for at omkostningsansvar ikke skal ilegges, se Ot.prp.nr.45 (1993–1994) side 5. Men det ligger samtidig i lovens struktur og formuleringer – spesielt uttrykket «bør siktede i regelen» – en åpning for at den dømmende rett setter omkostningsansvaret ned, eller lar det falle helt bort, ut fra en konkret vurdering i det enkelte tilfellet, jf. HR-2016-1700-U avsnitt 9. Viktig i denne vurderingen er siktetes økonomiske situasjon, noe som også fremgår av § 437 tredje ledd, se nærmere Matningsdal, § 436 note 4. Et moment som er relevant både i den økonomisk evne- betraktning og den rimelighetsbetraktning som også skal foretas, er lengden av idømt fengselsstraff.

Om utmålingen av erstatningen for saksomkostninger følger det av straffeprosessloven § 437 første ledd at utgifter til medlemmer av retten, rettens tjenestemenn eller rettslokale ikke skal regnes med. Det inngår heller ikke utgifter som påløper uansett, og som er felles for hele strafferettshåndhevelsen, jf. Matningsdal, note 2 til § 437. Utgifter som derimot tas med, er salærer til offentlig forsvarer. Selv om ansvaret er begrenset som nevnt, kan det bli tale om meget betydelige beløp, som det i en del tilfeller vil være lite realisme og rimelighet i å pålegge domfelte å erstatte i sin helhet. Loven forutsetter at det da både kan og bør foretas en reduksjon, ut fra en mer samlet og bredere avveining, jf. HR-2016-1700-U avsnitt 10. I praksis utmåles erstatningen til beløp som er langt under de reelle utgifter til saken

Retten er kommet til at det ikke er grunnlag for å fritta tiltalte for saksomkostningsansvar til det offentlige. I korrupsjonssaken ble de samlede saksomkostninger til det offentlige for tingretten og lagmannsretten satt til en rund sum av 25 000 kroner. Retten har etter dette kommet til at saksomkostningene settes til kr 15 000.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Rune Breili, født 17.03.1964, dømmes for overtredelse av plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav f, plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 11 - 6 annet ledd, jf. første ledd, jf. Tjøme kommunes arealplan 2015-2027 med utfyllende bestemmelser og retningslinjer vedtatt 3. september 2015 og revidert 24. august 2016 § 3-4.2 bokstav a og utfyllende bestemmelser og retningslinjer vedtatt 31. januar 2018 pkt. 26.1, plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 12 - 4 annet ledd, jf. første ledd, jf. reguleringsplan for Rød-Brøtsø vedtatt 27. februar 1991 § 2.2.c og plan- og bygningsloven § 32 - 9 tredje ledd, jf. første ledd, jf. § 32 - 8 første ledd bokstav a, jf. § 1 - 8 annet ledd, jf. § 1 - 6 første ledd til fengsel i 90 – nitti – dager, jf. straffeloven 79 bokstav a. Dommen er en tilleggsdom til Agder lagmannsretts dom 4. januar 2023, jf. straffeloven § 82 sjette ledd.
2. Rune Breili, født 17.03.1964, til å betale 15 000 – femtentusen – kroner i saksomkostninger til det offentlige.

Retten hevet

Johanne Ugulen

Mette Myhre

Kristian Byermoen Jahre

Til deg som har fått en dom i tingretten

Her får du informasjon om:

1. anke til lagmannsretten
2. ny behandling i tingretten
3. straff og soning

1. Anke til lagmannsretten

Du har rett til å anke en dom fra tingretten til lagmannsretten. Å anke betyr at en annen domstol behandler hele eller deler av saken din på nytt.

Fristen for å anke er to uker

Du må anke dommen innen to uker fra den dagen dommen ble forkynt for deg. Er du pålagt å møte til forkynnelse, starter fristen fra det varslede forkynnelsestidspunktet, selv om du ikke møter.

Hva kan du anke over?

Du kan for eksempel anke hvis du mener at

- det ikke er godt nok bevist at du er skyldig i det du ble dømt for i tingretten
- retten har tolket loven feil
- straffen er for streng
- retten har gjort feil i saksbehandlingen
- andre deler av dommen er feil (erstatning, inndragning, tap av retten til å kjøre bil o.l.)

Kan lagmannsretten nekte å behandle anken?

Lagmannsretten vurderer alle anker, men den kan nekte å gi anken din full behandling hvis den mener det er klart at dommen ikke vil bli endret.

Hvis dommen kun gjelder en bot, inndragning eller tap av retten til å kjøre bil, vil lagmannsretten som regel ikke behandle anken, med mindre det er spesielle grunner for det.

På den andre siden vil lagmannsretten nesten alltid behandle en anke hvis saken gjelder en forbrytelse som kan føre til fengsel i mer enn seks år.

Innhold i anken

Dette må være med i anken:

- hvilken dom du anker over, og om anken gjelder hele dommen eller bare enkelte deler
- hva du anker over, for eksempel:
 - at det ikke er godt nok bevist at du er skyldig i det du ble dømt for i tingretten (beskriv gjerne hva du er uenig med tingretten om)
 - at retten har tolket loven feil (oppgi gjerne hvilke feil)
 - at straffen er for streng
 - at retten har gjort feil i saksbehandlingen (og i så fall hvilke feil)
- om anken gjelder inndragning
- om du krever ny behandling av erstatningskrav
- om du krever ny behandling av andre sivile krav som nevnt i straffeprosessloven § 3

Dette kan også være med i anken:

- nye bevis som du vil legge fram
- hvilket resultat du ønsker

Hvis du krever ny behandling av erstatningskrav eller andre sivile krav nevnt i [straffeprosessloven § 3](#), må du oppgi:

- om anken gjelder hele avgjørelsen
- hvilket resultat du ønsker
- feilene du mener har skjedd
- hvorfor du mener det er gjort feil (både faktiske feil og rettslige feil)
- bevisene du vil føre

[Slik anker du](#)

En advokat eller forsvarer kan gi deg råd om du bør anke eller ikke, og hjelpe deg med å skrive anken. Du kan også få hjelp til å skrive anken i tingretten, hos påtalemyndigheten eller av noen som jobber i fengselet. Du må selv underskrive på anken.

- Du kan levere anken skriftlig eller muntlig til tingretten der du fikk dommen.
- Du kan også levere anken til påtalemyndigheten, for eksempel politiet eller statsadvokaten.
- Er du i fengsel, kan du få hjelp av noen som jobber der til å sende inn anken.

[Du får oppnevnt forsvarer hvis saken blir behandlet av lagmannsretten](#)

Hvis lagmannsretten bestemmer at den skal behandle anken din, får du oppnevnt en forsvarer. Det er staten som betaler forsvareren, du skal ikke betale. Du kan vanligvis velge hvem du vil ha som forsvarer. Hvis du ønsker en bestemt forsvarer, skriver du det i anken.

[2. Ny behandling i tingretten](#)

Er du dømt i en straffesak, men var ikke til stede da saken din ble behandlet? Da kan du be om at saken blir behandlet på nytt. Da må du forklare hvorfor du ikke kunne komme til rettssaken, og hvorfor du ikke meldte fra i tide.

Fristen for å kreve ny behandling er to uker fra du har lest eller hørt dommen.

[3. Straff og soning](#)

[Når skal du sone?](#)

Når dommen er endelig behandlet (rettskraftig), vil politiet sende den til Kriminalomsorgen, som sender deg innkalling til soning. Dette gjelder alle typer straff.

- Er du dømt til fengsel, får du innkalling minst tre uker før du skal møte fram til soning.
- Hvis du har spesielle ønsker om når du skal sone, må du fortest mulig ta det opp med Kriminalomsorgen.

[Kan du sone hjemme?](#)

Har du fått en ubetinget fengselsstraff på under seks måneder? Da kan du søke om å få sone hjemme med elektronisk kontroll (soning med fotlenke). Hvis du er aktuell for en slik soningsform, vil Kriminalomsorgen sende deg informasjon og søknadsskjema.

[Kan du sone på institusjon?](#)

Har du fått en ubetinget fengselsstraff på under ett år? Da kan du søke Kriminalomsorgen om å få sone straffen i en institusjon, som for eksempel gir deg:

- behandling av rusproblemer
- behandling av psykiske lidelser
- spesielle former for omsorg eller attføring

Mer informasjon og søknadsskjema får du hos Kriminalomsorgen.

Hva er betinget fengselsstraff?

Betinget fengselsstraff betyr at soningen er utsatt i en prøvetid. Hvis du ikke gjør noe straffbart i denne prøvetiden, slipper du å sone i fengsel. Hvis du gjør noe straffbart i prøvetiden, kan retten bestemme at du likevel skal sone hele eller deler av fengselsstraffen.

Det kan også være andre vilkår i dommen, som å gjennomføre Narkotikaprogram med domstolskontroll (ND) eller et program mot ruspåvirket kjøring (RK). Her gjelder også det samme: Hvis du bryter vilkårene, kan retten bestemme at du må sone hele eller deler av straffen likevel.

Hva er ungdomsstraff?

Hvis du er dømt til ungdomsstraff, blir saken din sendt til Konfliktrådet. De kaller deg inn til et såkalt stormøte. Her skal dere forsøke å bli enige om hva du må gjøre for å unngå fengselsstraff. Hvis dere ikke blir enige, sendes saken tilbake til domstolen. Da vil retten bestemme om du skal sone hele eller deler av straffen i fengsel.

Hva er samfunnsstraff?

Samfunnsstraff betyr at du skal gjøre samfunnsnyttig tjeneste, delta i et program eller andre tiltak i et bestemt antall timer. Kriminalomsorgen bestemmer når og hvordan straffen skal gjennomføres. Hvis du gjør noe straffbart før du er ferdig med samfunnsstraffen eller bryter andre regler for samfunnsstraffen, kan retten bestemme at du må sone i fengsel i stedet.

Bot

Hvis du ikke betaler boten innen fristen, kan du få trekk i lønn. Boten kan også bli krevet inn ved hjelp av tvang. Går ikke det, kan du bli innkalt til å sone straffen i fengsel i stedet. Du kan søke Kriminalomsorgens bøteadministrasjon om å få gjøre bøtetjeneste (samfunnsnyttig tjeneste) i stedet for å betale boten.

Mer informasjon

- Mer informasjon om soning, straff og alternativer til fengselsstraff finner du på www.kriminalomsorgen.no.
- Se også straffegjennomføringsloven om de ulike formene for soning. Den finner du på www.lovdata.no.
- Har du andre spørsmål, kan du kontakte fengselet, friomsorgskontoret eller ND-senteret du innkalles til.