

Hytteskandalen i Kragerø

KV AVSLØRER



Hyttebyen anses ulovlig brukt i over 20 år. Nå risikerer eierne enorme utgifter: - Vi føler oss utsatt for et offentlig overgrep

KV AVSLØRER



Enda en «ulovlig» hytteby med 127 fritidsboliger hvor kommunen droppa tillatelser: - Viser seg å være et stort problem

Redaksjon: Kragerø Blad Vestmar

Journalist: Sondre Lindhagen Nilssen

Publisert: Mars - oktober 2023

Prosjektet

Kragerø Blad Vestmar (KV) har siden august 2022 jobbet med et større graveprosjekt knyttet til ulovlig bruk av fritidsboliger i Kragerø kommune.

Utgangspunktet dreide seg opprinnelig om én enkelt hytteeier som oppdaget at det verken forelå midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hans eiendom i kommunens byggesaksarkiv. Dokumentene ble etterspurt i samråd med en eiendomsmekler som skulle forberede salgsprospekt. Det innebærer at hytta i plan- og bygningslovens forstand har blitt ulovlig brukt i over 20 år.

Hytta var en av totalt 60 enheter på øya Lille Kirkholmen, hvor samtlige ble oppført samtidig sent på 1990- og tidlig 2000-tallet. Vi stilte oss derfor spørsmålet om problemstillingen kunne gjelde hele hyttebyen og startet våre egne undersøkelser. Etter et omfattende innsynsarbeid og gjennomgåelse av flere hundre dokumenter, fikk vi til slutt bekreftet dette av kommunedirektøren og plan- og bygningssjefen. Skandalen var et faktum. Hvordan kunne dette ha skjedd?

Vi publiserte hovedsaken om Lille Kirkholmen 23. mars 2023. Gjennom våre undersøkelser fikk vi brakt på det rene at kommunen behandlet byggesaksprosessen etter "gammelt" lovverk fra før revisjonen i 1998. Den gang var det kommunen som hadde ansvar for kontroll, befaring og utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette ansvaret ble aldri fulgt opp. Vi dokumenterte at kommunen hadde nedprioritert fritidsboliger til fordel for boliger og næringsbygg, og således neglisjert sitt lovpålagte ansvar.

Over 20 år senere valgte kommunen å legge ansvaret over på hver enkelt hytteeier for å få papirene i orden. Det viste seg å kunne føre til store økonomiske konsekvenser. En av hytteeierne som står fram i vår første artikkel hadde engasjert et profesjonelt firma, slik kommunen krevde, og fikk et prisestimat på nærmere 90.000 kroner. Dagens eiere følte seg utsatt for et offentlig overgrep, all den tid de opplevde å måtte rydde opp i en situasjon kommunen selv hadde forårsaket. De ble dessuten varslet om mulig ulovlighetsoppfølging så lenge formalitetene manglet.

Hovedsaken skapte et stort engasjement blant både fastboende, hytteeiere og politikere i Kragerø. Den fikk også nasjonal oppmerksomhet gjennom flere titalls Amedia-aviser, inkludert Nettavisen, og saken ble dessuten grunnlag for en TV-reportasje på NRK Dagsrevyen med tydelig kreditering til KVs gravearbeid. Det satte vi stor pris på.

Parallelt med en rekke oppfølgersaker, jobbet vi med enda en avsløring. Vi avdekket at situasjonen er prikk lik for enda en hytteby kalt Haslumkilen Havn, som ble oppført på midten av 1990-tallet. Her dreier det seg om ytterligere 127 hytter. Denne saken ble publisert 10. mai 2023.

Det viser seg at det finnes mange flere hytter spredt rundt om i kommunen som omfattes av problemstillingen. Eksempler kommer på løpende bånd etter hvert som eldre hytter slippes på markedet. Vi fortsetter i skrivende stund egne undersøkelser.

Kildearbeid

Grunnlaget for artiklene er store mengder dokumentasjon innhentet fra både Kragerø kommune og privatpersoner som på ulike måter er eller var involvert.

Vi har også fått mange gode innspill og nyttig informasjon gjennom intervjuer med berørte hytteeiere, personer knyttet til involverte firmaer og både tidligere og nåværende ansatte i kommunen. I tillegg har vi gjennomført en rekke bakgrunnssamtaler med ulike eiendomsmeglere og eksperter innen plan- og bygningsloven for å danne en bedre forståelse av sakskomplekset.

Vi har vært opptatt av å ha en god dialog med kilder, spesielt hytteeierne som står fram i sakene, enten som privatpersoner eller på vegne av velforeninger. Dialogen ble opprettet i god tid før publisering, og fortsatte i lang tid etter publisering. Medieoppmerksomheten ble langt større enn hva en lokalavis vanligvis genererer. Vi var i forkant av publisering nøye på å forberede kildene på denne muligheten. Da saken viste seg å nettopp bli en nasjonal nyhet, tydet kildenes tilbakemeldinger på at de satte pris på å ha blitt forberedt.

Metode

Vi kan neppe fastslå å ha benyttet noen banebrytende eller innovative metoder, men det hører til sjeldenhetene å bruke flere måneder på ett sakskompleks i en lokalavis med omkring fem redaksjonelle årsverk. Vi har gjennom ordinære journalistiske metoder, som innsynsbegjæringer, intervjuer, bakgrunnssamtaler og faktasjekking, satt av noe tid omtrent daglig i flere måneder fram mot publisering.

Deretter har vi brukt *publisering som metode*. Som med de fleste graveprosjekter, starter det virkelige arbeidet først etter at den første saken er publisert. Det var vanskelig å fastslå hvorvidt saken ville blitt forbigått i stillhet eller om den faktisk kunne få konsekvenser. Ved å publisere det vi mente var en sterk hovedsak som aktualiserte mange viktige spørsmål, dannet vi grunnlag for mange oppfølgersaker. De neste sju månedene fulgte vi opp med fortløpende nyhetsdekning. Mye av dette beskrives nærmere i neste avsnitt, som omhandler konsekvenser.

Konsekvenser

KVs undersøkende journalistikk har så langt ført til flere konsekvenser siden publisering av første sak i mars.

- Ordføreren har beklaget situasjonen både i lokalavisa og på nasjonal nyhetssending.
- Kommunedirektøren har erkjent og beklaget at kommunale saksbehandlere i en årrekke har feilinformert hytteeiere om konsekvensene av manglende formaliteter.
- Kommunedirektøren valgte å trekke tilbake varsel om mulig ulovlighetsoppfølging ved de mange berørte eiendommene.
- Advokatfirmaet Mageli, som ble hyret av Kragerø kommune, slo fast at kommunen har begått flere alvorlige saksbehandlingsfeil. Videre ble det vurdert som sannsynlig at hytteeierne ville ha fått medhold dersom det hadde blitt tatt rettslige skritt mot kommunen. Foreldelsesfristen på 20 år medførte imidlertid at kommunen "på håret" slapp unna erstatningsansvaret.
- Kommunen sløyfet det opprinnelige kravet om at hver enkelt hytteeier selv skulle være ansvarlig for å få papirene i orden. I stedet hyret kommunen et advokatfirma, og etter noen uker presenterte de en ny løsning for hyttebyene. Dette innebærer at samtlige eiere kan spleise på én felles tilstandsrapport og automatisk få godkjent en "evigvarende" midlertidig brukstillatelse, så lenge fastsatte kriterier er oppfylt. Lovverket tillater ikke utstedelse av ferdigattest for hytter oppført før 1998.
- Kostnaden for hver enkelt hytteeier ble redusert fra cirka 90.000 kroner til anslagsvis 500 til 1500 kroner, avhengig av hvor mange eiere som spleiser.
- Frittstående hytter rundt om i kommunen kan benytte seg av de samme kriteriene for å søke om midlertidig brukstillatelse.

- Hytteeierne slipper å betale saksbehandlingsgebyr til kommunen når de nå søker om midlertidig brukstillatelse.
- Politikere fra flere partier har i offentlige møter gitt uttrykk for at kommunen selv burde dekke felles tilstandsrapporter, slik at hytteeierne slipper å betale noe som helst. Dette vil trolig bli fremmet som en politisk sak til behandling i kommunestyret førstkommende høst.
- Mange titalls berørte hytter har blitt omsatt de siste 25 årene, men problemstillingen ble først kjent i år. Eiendomsmeglere fra alle de lokale meklerfirmaene har erkjent å ikke ha opplyst godt nok opp gjennom årene at manglende formaliteter medfører ulovlig bruk. Dette beklaget de gjennom lokalavisa. I ettertid har de blitt svært tydelige på dette i alle salgsprospekter for fritidseiendommer som omfattes av problemstillingen, hvor det vises til både KVs undersøkelser og kommunens nye løsning.
- Konsulentfirmaet Sweco, som jobber med byggesaksbehandling på vegne av Kragerø kommune, måtte anses som inhabilt i alle saker knyttet til Lille Kirkholmen, da firmaet selv var involvert i byggeprosjektet på 1990-tallet.
- Kragerø kommune planlegger en gjennomgang av flere hyttefelt som kan være berørt av problemstillingen. Dette gjøres i regi av byggesaksavdelingen.
- Så godt som alle 60 hytter på Lille Kirkholmen har per januar 2024 fått utstedt midlertidig brukstillatelse, som innebærer at de nå er lovlige å bruke.

Avslutning

KV er en liten lokalavis. Denne saken har for oss illustrert styrken av å være tilknyttet et større konsern, hvor flere titalls søsteraviser bidro til å spre vår journalistikk landet rundt, deriblant Nettavisen som introduserte den for et nasjonalt publikum. Vi verdsetter tilliten og spredningen, og vi er stolte av at journalistikken satte nasjonal dagsorden på Dagsrevyen.

KVs dekning av hytteskandalen var blant de fem finalistene til årets beste undersøkende journalistikk under utdeling av Amedias redaksjonelle priser i oktober 2023. Også det er vi stolte av, da vi har mange dyktige kolleger i konsernet.

Når det er sagt, mener vi den største "bragden" er at journalistikken fikk konsekvenser av stor betydning for svært mange hytteeiere som følte seg maktesløse i møte med et vanskelig byråkratisk system. Dessuten har journalistikken ført til at Kragerø kommune har skapt rutiner for å håndtere liknende situasjoner i framtiden, som også kan komme mange andre kommuner i samme problemstilling til gode.

Artikler

Hovedsaken om Lille Kirkholmen:

<https://www.kv.no/hyttebyen-anses-ulovlig-brukt-i-over-20-ar-na-risikerer-eierne-enorme-utgifter-vi-fole-oss-utsatt-for-et-offentlig-overgrep/f/5-63-513697>

Hovedsaken om Haslumkilen Havn:

<https://www.kv.no/enda-en-ulovlig-hytteby-med-127-fritidsboliger-hvor-kommunen-droppa-tillatelser-viser-seg-a-vare-et-stort-problem/f/5-63-527375>

NRK Dagsrevyen 19. april 2023 - fra tidsstempel 26.40:

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202304/NNFA19041923/avspiller>

Oppfølgersaker:

<https://www.kv.no/ordforeren-om-skandalen-pa-lille-kirkholmen-veldig-lei-meg-for-dette/s/5-63-515727>

<https://www.kv.no/skandalen-far-nasjonal-oppmerksomhet-noe-av-det-mest-tragiske-jeg-har-lest-om-byggesaker-i-kragero/s/5-63-516305>

<https://www.kv.no/kommunens-innleide-konsulentfirma-sweco-trekker-seg-fra-alle-saker-knyttet-til-lille-kirkholmen/s/5-63-516656>

<https://www.kv.no/meklerne-innrommer-vi-har-tidligere-ikke-gitt-tilstrekkelige-opplysninger-om-ulovlig-bruk/s/5-63-516833>

<https://www.kv.no/derfor-vil-kommunen-trolig-ikke-stemple-tillatelser-for-lovlig-bruk-uten-videre-fare-for-erstatningsansvar/s/5-63-521674>

<https://www.kv.no/moter-advokater-for-a-vurdere-losning-og-dropper-ulovlighetsoppfolging-ikke-pa-jakt-etter-a-fordele-skyld/s/5-63-522344>

<https://www.kv.no/slik-vil-kommunen-lose-ulovlighetsfloka-for-60-hytter-sa-billig-og-lite-belastende-som-mulig/s/5-63-526435>

<https://www.kv.no/politikere-vil-dekke-utgiftene-denne-filleregninga-burde-kommunen-bare-bi-te-i-seg/s/5-63-528360>

<https://www.kv.no/sjekk-hva-som-skal-til-for-a-gjore-hyttene-lovlige-eierne-slipper-a-betale-for-saksbehandling/s/5-63-531354>

<https://www.kv.no/to-store-hyttebyer-kan-snart-omsider-bli-lovlige-foreslar-ogsa-losning-for-fri-ttstaende-hytter/s/5-63-541302>

<https://www.kv.no/hytteeierne-ma-betale-tre-ganger-mer-enn-det-kommunen-forespeilet-dem/s/5-63-551576>

<https://www.kv.no/brukstillatelser-tikker-endelig-inn-20-ar-pa-overtid-malet-er-et-opplegg-som-ikke-koster-skjorta/s/5-63-563319>

<https://www.kv.no/kommunen-brukte-juridisk-begrep-som-ikke-finnes-og-manglet-lovhjemmel-matte-fatte-nye-vedtak/s/5-63-570182>