



Strategi for tilsyn og oppfølging av ulovlege byggetiltak 2026 - 2027

Tilsyn etter plan- og bygningslova



Innhald:

1	Kommunen si tilsynsplikt.	2
2	Målsetting.	2
2.1	Mål.....	2
2.2	Rutinar	3
3	Organisering.....	4
3.1	Kompetansebehov.....	4
3.2	Delegering	4
3.3	Ressursbruk.....	4
3.4	Finansiering	4
4	Prioriterte tema for tilsynet	4
4.1	Nasjonale tilsynsområde 2026-2027	4
4.2	Lokale tilsynsområde	4
4.3	Prioritering av ulovlege tiltak.....	5
5	Rapportering	5

1 Kommunen si tilsynsplikt.

pbl. § 25-1. SAK10 § 15-1, 1.ledd

Ulstein kommune har som kommunal bygningsmynde plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslova (pbl) i kommunen vert overhalden, og å følgje opp ulovlege byggetiltak.

Byggesaksforskrifta (SAK10) § 15-1 stiller krav om at kommunen skal utarbeide ein tilsynsstrategi med målsettingar og rutiner for det kommunale tilsynet, organisering og tilsynsrapport.

I § 15-3 er det gitt føresegner om prioriterte tilsynsområde og kommunen var som følgje av denne føresegna pålagt for perioden 2024-2025 å prioritere bestemte tilsynsområde.

Kommunal og distriktsdepartementet opplyste gjennom pressemelding 04.11.2025 at det ikkje ville bli fastsett nye krav om prioriterte tilsynsområde, då dei vil gi kommunane større fleksibilitet i tilsynet med bygge- og anleggsprosjekt.

Tilsynsplikta følgjer av pbl § 25-1, og er nærare presisert i § 25-2. Kommunen skal føre tilsyn i eit slikt omfang at det kan avdekkast regelbrot, ved gitte pålegg og når ein vert gjort merksam på lovbrøt utover bagatellmessige forhold. Vidare er det i byggesaksforskrifta (SAK10) kap. 15 gitt nærare reglar for tilsynsverksemda. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf pbl §25-2, 2. ledd.

Når det gjeld oppfølginga av ulovlege tiltak følgjer plikta av pbl § 32-1. Kommunen har då plikt til å følgje opp brot på reglar i pbl, teknisk forskrift, byggesaksforskrift, arealplanar, vedtekter og enkeltvedtak. Oppfølgingsplikta gjeld alle former for lovbrøt, men oppfølginga kan sløyfast der det dreier seg om brot av mindre betyding.

2 Målsetting.

SAK10 § 15-1,a

Tilsynsarbeidet er kommunen sitt verkemiddel for å sjå til at plan- og bygningslova vert fylgt. Dette for å sikre gode kvalitetar i tiltaket, auke respekta for regelverket og tiltru til kommunen si handsaming av byggesaker. God dialog med søkar er viktig.

Målet med å følgje opp ulovlege tiltak er å få forholdet i samsvar med pbl, anten ved at tiltaket vert retta eller at tiltaket vert godkjent etter søknad der det er mogleg. Dette er og eit viktig verkty for å førebygge ulovlege tiltak.

2.1 Mål

Hovudmål

1. Føre tilsyn med at tiltak i omsøkte byggesaker er i samsvar med gitte løyve og føresegner i pbl med tilhøyrande regelverk
2. Skape haldningar for god kvalitet i prosjekt og i søknad
3. Styrke publikum si oppfatning av likebehandling i kommunen.

Delmål

1. Førebygge byggefeil og redusere byggefeil.
2. Auke kvalitet i byggesøknader som vil føre til raskare sakshandsaming.
3. Bidra til aktørar er kjend med og følge lovverk.
4. Redusere omfang av ulovlege tiltak og ulovleg bruk.

2.2 Rutinar

SAK10 § 15-2

Tilsynsrapport:

Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak.

Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysningar om

- a) faktiske forhold, tid, stad, kven som er til stades og andre opplysningar om tiltaket
- b) føretak og ansvar i byggesaka
- c) observasjonar under tilsynet
- d) løyve og vilkår som ikkje er etterfylgt
- e) framlagt dokumentasjon
- f) kommunen si vurdering av forholdet
- g) sanksjonar og andre reaksjonar frå kommunen
- h) frist for lukking av avvik

Tilsynsrapporten er eit viktig element for vidare oppfølging av tiltakshavar eller dei ansvarlege foretak ved eventuelle feil/manglar eller ved ulovlege forhold.

Tilsynsrapporten skal arkiverast i kommunen sitt eigedomsarkiv. Rapporten sendast til tiltakshavar og ansvarleg foretak i byggesaka i den grad det er relevant. Dersom tilsynsrapporten røyre ved grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendast Direktoratet for byggkvalitet.

Tilsynsrapport er ikkje nødvendig ved innhenting av supplerande opplysningar/dokumentasjon i forbindelse med sakshandsaminga.

Oppfølging

Retningsliner for bruk av overtredelsesgebyr og politianmeldelse:

Saker der overtredelsesgebyr spesielt skal vurderast:

- Bygg tatt i bruk utan bruksløyve
- Ulovleg bruk av leiligheiter
- Tiltak i LNF-område og strandsona
- Ikkje omsøkte bruksendringar i næring

Saker der politianmeldelse skal vurderast:

- Strandsonesaker som ikkje er reversible
- Komplekse saker med stor samfunnskonsekvens (f.eks. fare for liv og helse)
- Gjengangarar
- Bevisst unnlattelse av å følge kommunen sine vedtak
- Andre alvorlege saker

3 Organisering

SAK10 § 15-1, b

Plan- og bygningsavdelinga har ansvar for tilsyn og oppfølging av ulovlege tiltak med avdelingsleiar som nærmaste overordna. Tilsynsansvarleg samarbeide med andre etatar i enkeltsaker, som for eksempel Brannvesen, Arbeidstilsynet, Politi, Skatteetaten og forsikringsselskap.

3.1 Kompetansebehov

Dei som har ansvar for å utføre tilsyn i kommunen skal jamleg ta del i kurs/studiar og fagsamlingar. Dette vil bidra til å auke kompetansen kring tilsyn/ ulovlegheitsoppfølging. Arbeidet er både tidkrevande og komplekst.

Behov for intern og ekstern kompetanse knytt til fylgjande kan førekome :

- juridisk kompetanse
- byggfagleg kompetanse
- relevant erfaring

3.2 Delegering

Når det gjeld forfølging av ulovlege forhold har leiar for plan- og bygningsavdelinga mynde til å fatte vedtak i enkeltsaker som ikkje er av prinsipiell karakter. Fagansvarleg for byggesak har delegert mynde til å gjennomføre tilsyn.

Tvangsmulkt inntil kr 500 pr dag kan ileggast etter delegert mynde.

Overtredingsgebyr etter nivå 1 i SAK10 § 16-1 (p.t. inntil kr 10 000,- for verksemder og kr 5 000,- for privatpersonar) kan ileggast etter delegert mynde.

3.3 Ressursbruk

Ulstein kommune har ikkje eiga tilsynsavdeling. Tilsyn ligg under byggesak som består av 2,2 årsverk. Ressursane knytt til tilsyn er difor avgrensa. Det vil vere behov for juridisk kompetanse i nokre saker, og jurist i område for *organisasjon og utvikling* vil bli nytta som rådgjevar.

3.4 Finansiering

Byggesakhandsaming blir finansiert som sjølvkost. Kostnadane med tilsyn er finansiert med 10 % av dei ordinære byggesaksgebyra. For meirarbeid ved handsaming av ulovlege byggetiltak vert det fakturert eit tilleggsgebyr jf. gjeldande gebyrregulativ.

4 Prioriterte tema for tilsynet

(SAK10 § 15-1, c)

4.1 Nasjonale tilsynsområde 2026-2027

1. Det er ikkje fastsett prioriterte tilsynsområde nasjonalt for denne perioden.

4.2 Lokale tilsynsområde

1. Nye bustader – tilsyn med prosjektering og/eller utføring ved søknad om bruksløyve/ferdigattest. Som ein del av tilsynet før bruksløyve eller ferdigattest blir gitt, vil Ulstein kommune kontrollere at nokre av dei byggetekniske krava i TEK17 §§ 15- 7 og 15 -8 er oppfylte.

2. Større byggverk – tilsyn temabasert som for eksempel universell utforming og sikkerheit i bruk. Tilsyn med prosjektering og/eller utføring ved søknad om bruksløyve/ferdigattest. Som ein del av tilsynet før bruksløyve eller ferdigattest blir gitt, vil Ulstein kommune kontrollere at nokre av dei byggtekniske krava i TEK17 §§ 15- 7 og 15 -8 er oppfylte.
3. Kvalifikasjonar i føretak – dokumenttilsyn med at firma som erklære ansvarsrett har nødvendig kompetanse. I hovudsak føretak med gjentatte manglar i søknadsprosessar.

4.3 Prioritering av ulovlege tiltak

Plan og bygningslova kapittel 32 inneheld verkemiddel for å bringe ulovlege tiltak i samsvar med lova og tilhøyrande regelverk.

Gjennom oppdatert kartverk/flykartlegging, befolkningsdata og analyser på tvers av ulike kunderegister, vil vi kunne oppdage forhold som ikkje er i samsvar med lovverket. Det er likevel ikkje nok kapasitet blant sakshandsamarane på byggesak til å kontinuerleg kartlegge og følgje med på alt som vert teke i bruk eller bygd i strid med lovverket. Særleg har dette blitt ei utfordring etter at lovverket i større grad opna opp for tiltak som kan utførast utan søknadsplikt. Ansvar for å sjå til at eit tiltak er innanfor regelverket er lagt over på tiltakshavar. Han har ofte ikkje den kunnskapen som skal til for å forstå det komplekse fagområdet som plan- og byggesak utgjer. Kommunen er avhengig av hjelp frå publikum/naboar for å kunne følgje opp ulovlege tiltak.

Prioriteringsrekkefølge

1. forhold som kan medføre fare for miljø, helse og tryggleik
2. ulovlege tiltak på bevaringsverdige/verna bygg og miljø
3. ulovlege tiltak i 100- metersbelte langs sjø og verna vassdrag
4. ulovlege tiltak under oppføring
5. tiltak i strid med plan og/eller løyve

Ikkje oppgåve for tilsyn

1. Plan- og bygningslova er ikkje ei forbrukarlov, omsyn til forbrukarane er ivareteke andre stadar.
2. Plan- og bygningslova skal ikkje løyse privatrettslege konflikter.

5 Rapportering

(SAK10 § 15-1, 2.ledd)

Leiar for plan- og bygningsavdelinga skal utarbeide årleg rapport over tilsynsaktiviteten ved utgangen av kvart år jf. SAK10 § 15-1 nr.(2). Rapporteringa skal tilpassast KOSTRA.

Rapporten skal leggst fram for teknisk utval i første møte etter årsskiftet.