

Strategiplan 2026-2027

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging
etter plan- og bygningsloven

Innhold

Innhold

Innhold.....	2
Overordnet strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2026-2027	4
1. Kommunens tilsynsplikt	4
2. Mål	4
2.1 Hovedmål	4
2.2 Delmål	4
3. Organisering	5
4. Finansiering	5
5. Varighet.....	5
6. Målsetting for strategiperioden.....	5
7. Prioritering av tilsynssaker	6
7.1 Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2026-2027	6
7.2 Andre utvelgelser og tema som kan forekomme ved tilsyn.....	7
7.3 Følgende saker kan kommunen avstå fra å forfølge ved tilsyn og ulovlighetsoppfølging	7
7.4 Uavhengig kontroll.....	7
7.4.1 Pålegg om uavhengig kontroll	8
8. Rutiner	8
8.1 Tilsyn	8
8.2 Dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn	9
9. Ulovlighetsoppfølging.....	9
9.1 Kommunens plikt.....	9
9.2 Prioritering av ulovlighetssaker	10
9.3 Oppfølging av ulovligheter.....	11
9.4 Virkemidler	11
9.5 Overtredelsesgebyr	12
9.5.1 Ilegging av overtredelsesgebyr.....	12
9.5.2 Utmåling av overtredelsesgebyr	12
9.5.3 Opplysning om rettigheter.....	13
9.5.4 Anmeldelse til politiet	13
10. Tilsyn ved ferdigstilling	13

10.1	Kommunens plikt.....	13
10.1.1	Kommunens plikt ved ferdigstillelse av tiltak	13
10.1.2	Gjennomføring	14
10.2	Tilsyn med tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4	14
10.3	Tilsyn med tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt).....	14
11.	Rapportering.....	15
11.1	Kommunens plikt.....	15
11.2	Gjennomføring.....	15
12.	Kommunikasjon/informasjon	15
13.	Kompetanseoppbygging.....	15

Overordnet strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2026-2027

1. Kommunens tilsynsplikt

I henhold til plan- og bygningsloven (plan- og bygningsloven) § 25-1 har kommunen ansvar og plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes. Loven omfatter gjennom ansvarsrettsreglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvarer er basert på tillit og erklæringer. Krav om kontroll er relativt omfattende, samtidig som regelverket for kontroll er forholdsvis nytt, og må innarbeides. Det er derfor helt nødvendig at kommunen påser ved tilsyn at regelverket innarbeides og følges ved å kontrollere at aktørene er sitt ansvar bevisst, og at de jobber systematisk med kvalitetskontroll.

Et velfungerende system for tilsyns- og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende, og skape holdninger om at regelverket må etterleves.

Med «tilsyn» menes her tilsyn hvor det kreves dokumentasjon utover kravene til saksbehandling i plan- og bygningsloven §§ 1-4, 21-4 og 21-5, og byggesaksforskriften (SAK10) §§ 6-2 til 6-6, varslet inspeksjonstilsyn og uanmeldt inspeksjonstilsyn.

Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1. Den skal inneholde målsetting, organisering, prioriteringer og rapporteringsrutiner. Kommunen skal etter plan- og bygningsloven § 25-1 andre ledd føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.

2. Mål

2.1 Hovedmål

- Å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet og i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og lovlighet i byggesaker.

2.2 Delmål

- Redusere omfang av ulovlige tiltak og ulovlig bruk av bygninger etter plan- og bygningsloven.
- Jobbe for at ansvarlige aktører oppfyller krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.
- Forebygge og redusere byggefeil ved dialog og kursing av bransjen.
- Bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket og fungerer som en ressurs for aktørene i byggebransjen.

3. Organisering

Byggetilsynet er en del av byggesakstjenesten i virksomhet Plan, byggesak og landbruk. Fra høsten 2021 utgjør dette, sammen med ulovlighetsoppfølging, 2 årsverk. Dette er en jurist i full stilling og en byggesaksbehandler prioritert for oppgaven.

Byggesaksbehandlere fører også mindre dokumenttilsyn i egne saker.

4. Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene, og delvis gjennom gebyrer for tilsyn og for ulovlighetsoppfølging ved innvilgning av søknad.

Der det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse som kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd og kommunens gjeldende gebyrregulativ.

5. Varighet

Strategi for tilsyn gjelder normalt for 2 år om gangen. Dette dokumentet gjelder fra 01.01.2026 til 31.12.2027.

6. Tilsyn

6.1 Målsetting for strategiperioden

Det følger av plan- og bygningsloven § 25-1 andre ledd og byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 at kommunen skal føre tilsyn i slik omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal også gjennomføre tilsyn:

- Ved gitte pålegg hvor dokumentasjon mangler eller er mangelfull
- Når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold (se kap. 7.4 og kap. 9.2)
- Med utvalgte fagområder, sakstyper temaer m.v. ut fra lokale forhold og innsatsområder. (se kap. 7.1)

For gjeldende 2-årsperiode er målsettingen å føre tilsyn med minimum 80 saker per år for å oppnå preventiv virkning. Dette vil bestå av delvis byggesaker og delvis tilsyn etter tips, og tilsyn for utvalgte temaer ut fra lokale forhold og innsatsområder.

Ambisjonen for strategiperioden er å føre tilsyn med 100% av nye boliger når det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette for å sikre kvalitet og boverdi.

Etter prioriteringen i kap. 7.1 vil det gjennomføres tilsyn med kystsonen, for å oppdage ulovligheter hovedsakelig gjort innenfor 100-meters beltet med byggeforbud mot sjøen. Dette organiseres som et eget prosjekt.

Erfaringer viser at tilsyn er et utfordrende område. Det oppstår ofte konflikter, da tilsynet kan få store økonomisk konsekvenser for partene. Ved lite bemanning er

kommunen mer utsatt for å ikke oppnå hovedmålet med tilsynsplikten, eller forebyggende arbeid.

7. Prioritering av tilsynssaker

Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK10) danner grunnlaget for tilsynsarbeid og ulovlighetsoppfølging, og strategiplanen viser hva som skal prioriteres og hvordan arbeidet skal utføres i Holmestrand kommune. Tilsyn vil omfatte søknadsfasen, prosjekteringsfasen og utførelsesfasen. Noe tilsyn utføres også der det fra før ikke er noen byggesak, f.eks. tilsyn med boenhet, tilsyn i strandsonen og tilsyn etter tips.

7.1 Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2026-2027

1. Prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet

For kommende periode har Kommunal- og distriktsdepartementet bestemt at det ikke skal gis prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder. Dette for at kommunene skal ha større fleksibilitet i tilsynet, slik at de kan føre mer effektivt tilsyn basert på lokale vurderinger. Kommunen ønsker like vel å videreføre deler av de tidligere tidsavgrensede tilsynene ved spesielt å ta for seg at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 2-1 og 2-2.

- Målsetting: minimum 15 tilsyn i året

2. Ulovlige tiltak i strandsonen som brygge, naust, anneks og båthus.

Dette særlig for å sikre allmennhetens interesser.

- Eget prosjekt
- For 2026-2027: Ferdig med Sandebukta øst. Ved kapasitet starte på Sandebukta vest

3. Tiltak med publikumsbygg eller flermannsbolig.

Dvs større prosjekter som sykehjem, skoler, blokker og større næringsbygg. Tilsyn vil omhandle brannprosjektering og fundamentering/grunnforhold.

- Målsetting: minimum 5 tilsyn i året

4. Tilsyn ved brukstillatelse/ferdigattest for nyoppførte bolig og fritidsbolig.

Dette særlig for å sikre at vilkårene for brukstillatelsen/ferdigattesten er oppfylt.

- Målsetting: alle nyoppførte boliger

7.2 Andre utvelgelser og tema som kan forekomme ved tilsyn.

I tillegg til de ovennevnte tilsynene kan det føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. (plan- og bygningsloven) § 25-2 andre ledd. Det presiseres at det ikke er noe krav i loven om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn.

Det kan også føres tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jfr. (plan- og bygningsloven § 25-4 første ledd bokstav a).

7.3 Følgende saker kan kommunen avstå fra å forfølge ved tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Etter reglene i plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd kan kommunen avstå fra å forfølge overtredelse av mindre betydning. Dette gjelder tilsvarende ved tilsyn, jf. plan- og bygningsloven § 25-1 som forutsetter at kommunen fører tilsyn i et slikt omfang at det kan avdekkes regelbrudd.

Disse forholdene vil være:

- Mindre tiltak som ikke påvirker allmenn helse, miljø og sikkerhet negativt. Eks. drivhus i hager, boder, redskapshus, terrasser e.l.
- Brudd på plan- og bygningsloven som anses å være mindre alvorlige og ellers ivaretas av privatrettslig lovverk. Eks. mindre tiltak utenfor strandsonen bygget for nærme nabogrensen, mindre støttemurer, levegger eller gjerder.

8 Uavhengig kontroll

Reglene om obligatorisk uavhengig kontroll innebærer flere oppgaver for kommunene som lokal bygningsmyndighet. Kommunen skal blant annet påse at byggesaken er belagt med tilstrekkelig ansvar, herunder nødvendige kontrollforetak.

I tillegg skal kommunen vurdere om det er grunnlag for å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest der kontrollforetaket rapporterer om åpne avvik. I noen tilfeller må kommunen også vurdere uavhengighet og unntak fra kontroll.

Kriteriene for hvilke tilfeller det skal gjennomføres obligatorisk kontroll er fastlagt i byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Det kreves kontroll av:

- fuktsikring av søknadspliktige våtrom i boliger
- lufttetthet i nye boliger. Kravet gjelder også for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

For følgende fagområder i tiltaksklasse 2 og 3 kreves det uavhengig kontroll:

- bygningsfysikk
- konstruksjonssikkerhet
- geoteknikk
- brannsikkerhet

8.1.1 Pålegg om uavhengig kontroll

Etter en konkret vurdering kan kommunen fortsatt kreve at det gjennomføres uavhengig kontroll for forhold som ikke faller inn under reglene om uavhengig kontroll. For å sikre kvalitet i det ferdige bygget kan kommunen pålegge kontroll på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandling eller ved tilsyn for spesielle forhold, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Det kan etter en konkret vurdering være aktuelt å benytte uavhengig kontroll som under tiltaksklasse 2 og 3 også i tiltaksklasse 1.

Aktuelle tema for uavhengig kontroll i tillegg til de nevnt over er miljøforhold som støy, overvann o.a.

8. Rutiner

8.1 Tilsyn

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Flere tilsyn kan gjennomføres i søknads-, prosjekterings- og utførelsesfasen. Det blir dermed mulig å rette fokus på et tidlig tidspunkt dersom det settes krav eller dersom det bør rettes spesielt fokus på et firma eller en spesielt vanskelig sak.

Tilsyn kan utføres når som helst i byggesaken, og vedrørende alle forhold. Byggesaken inkluderer søknadsfasen og oppføringsfasen. Der det fremkommer svakheter hos foretak, vil disse følges opp med nye tilsyn. Et tilsyn utføres først og fremst av preventive hensyn og innebærer i stor grad en undersøkelse av byggesaken. I hvilke saker det skal føres tilsyn baseres på tidligere erfaring med avvik i et foretak.

Størrelsen på tilsynet, eller tilfeldig kontroll av at tiltak, blir utført i henhold til gjeldende lover og tilhørende forskrifter. Det skal føres tilsyn med et tilfeldig utvalg av profesjonelle aktører. I tillegg vil det fokuseres på ansvarlige foretak hvor det gjennom byggesaksbehandlingen kommer indikasjoner på at tilsyn bør gjennomføres. Et eksempel på en slik indikasjon kan være hvor det gjentatte ganger er avdekket mangelfulle søknader.

Et virkemiddel kan her være dialog, med fokus på retting av uønskede forhold for å unngå gjentakelse.

Det skal utarbeides tilsynsrapport som sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak. Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet. Tilsynsrapporten brukes også til intern bruk for å ha oversikt over tilsynsvirksomheten.

8.2 Dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn

Tilsyn kan være dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn. Alle tiltak skal ha en gjennomføringsplan etter byggesaksforskriften (SAK10) § 5-3 som skal være et enkelt og overordnet dokument som gir kommunen tilstrekkelig med opplysninger om gjennomføringen av tiltaket, slik at det er unødvendig å sende inn ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Byggesaken avsluttes med ferdigattest som kommunen gir på grunnlag av ukvittert gjennomføringsplan. Dette betyr at byggesaken kan gjennomføres uten at kommunen ser grunnlagsdokumentene eller inspiserer tiltaket.

Kommunen kan kreve innsyn i det materialet som ligger i foretaket jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-5 annet punktum som sier at dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Slike dokumenttilsyn vil gjennomføres ved krav om innsendelse av dokumenter i forbindelse med anmodning om ferdigattest eller ved uanmeldt tilsyn hos ansvarlig søker.

Inspeksjonstilsyn utføres ved å gjennomgå kontroll av prosjektering og utførelse som vurderes opp mot prosjekteringsforutsetningene og kontrolldokumentasjonen. Et inspeksjonstilsyn vil i praksis omfatte befaring og inspeksjon av de utførte arbeider. Det kan foretas visuell kontroll av utførte arbeider. Men det er ikke adgang til å rive deler av byggverket. Det er derfor viktig at tilsynet har oversikt over hvilke tiltak som er under oppføring og at det finnes rutiner for å følge opp.

Mange tiltak kan f.eks. gjennomgås av byggetilsynet ved utstedelse av rammetillatelse og igangsettingstillatelse. I vedtak kan det settes som vilkår at tilsynet skal kontaktes for fastsettelse av høyde. Ved utsettelse av høyde kan det settes som vilkår at når bestemte kritiske punkter nås, kan ikke arbeidene fortsette før byggetilsynet har hatt anledning til å inspisere et bestemt arbeid.

Det kan f.eks. være sjekk av radonduk, vindsperre og fuktighet i stenderverk. Ansvarlig utførende er da pliktig til å kontakte tilsynet for inspeksjon på rett tidspunkt.

Gjennomføringen av tilsyn er ikke noe enkeltvedtak. Heller ikke en beslutning om å foreta et tilsyn er et enkeltvedtak, men kun en prosessledende beslutning. I utgangspunktet bør tiltakshaver og ansvarlig søker varsles om tilsyn. Dersom det avdekkes svakheter hos bestemte foretak kan det tilsi at de følges opp med nye tilsyn.

9. Ulovlighetsoppfølging

9.1 Kommunens plikt

Kommunen plikter å føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Plikten til å gjennomføre ulovlighetsoppfølging inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som det er rimelig grunn til å anta er ulovlig. Plikten går ut på å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Dersom kommunen blir oppmerksom på et ulovlig forhold, vil tilsynet foreta undersøkelser med sikte på ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven § 32-1. Ved mistanke om ulovlig tiltak eller ulovlig bruk sendes brev der det stilles krav om redegjørelse. Bygningsmyndighetene kan kreve de opplysninger som er nødvendige for at det skal kunne tas standpunkt til om tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser i bygningslovgivningen jf. byggesaksforskriften (SAK10) 1-3 første ledd. Slik § 1-3 første ledd er formulert aktualiseres opplysningsplikten når bygningsmyndighetene stiller spørsmål.

Bygningsmyndighetene trenger ikke hjemmel for å observere, men dersom tilsynet skal inn i bygningen krever det lov hjemmel. Slik hjemmel finnes i plan- og bygningsloven

§ 25-5 for oppgaver etter § 25-4 (Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer).

Dette gjelder ved tilsyn av eksisterende bygninger og arealer. Etter plan- og bygningsloven § 25-4 andre ledd skal tilsyn i private hjem forhåndsvarsles, og gjerne avtales på forhånd.

9.2 Prioritering av ulovlighetssaker

På bakgrunn av byggesaksforskriften sitt krav om prioritering for tilsyn settes her også prioritering for tilsyn på ulovlighetssaker. Forhold som settes i prioritet 3 er forhold det ikke umiddelbart er behov for å gripe inn i. Disse forholdene må også vurderes ut fra plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd om overtredelser av mindre betydning som kommunen kan avstå fra å forfølge.

Se også punkt 7.4 om hva kommunen kan avstå å forfølge ved tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Gjennomføring av ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

1. prioritet.

- Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres
- Ulovlige tiltak på vernede bygg
- Ulovlige boenheter
- Ulovlige tiltak i strandsonen

2. prioritet.

- Ulovlige tiltak ved nybygg
- Ulovlige tiltak ved påbygg, tilbygg og lignende.
- Bruk av bygninger uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Tiltak i strid med arealplan
- Ulovlige terrenginngrep
- Avfallsplan/håndtering og sortering av avfall

3. prioritet.

- Ulovlige forhold knyttet til støy og opprydding m.v.
- Mindre tiltak som f.eks. drivhus i hager, boder, redskapshus, terrasser e.l.

- Mindre tiltak utenfor strandsonen bygget for nærme nabogrensen, mindre støttemurer, levegger eller gjerder.

9.3 Oppfølging av ulovligheter

Det ulovlige forholdet blir fulgt opp med varsel om pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid, der eier får mulighet til å sende inn søknad om tillatelse innen en bestemt frist.

Forhåndsvarsel må tilfredsstille kravene i forvaltningslovens § 16 og plan- og bygningsloven § 32-2. Varselet skal gis skriftlig og den ansvarlige skal gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Når det etter fristens utløp vurderes pålegg med tilhørende tvangsmulkt, må fristen være så romslig at tiltakshaver/eier får rimelig tid på å utføre det nødvendige for å rette det ulovlige forholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, må det tvangsfullbyrdes enten gjennom tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5 eller forelegg etter plan- og bygningsloven § 32-6. Ettersom tvangsmulkten vedtas samtidig med pålegget, løper tvangsmulkten fra utløpet av fristen.

9.4 Virkemidler

Plan- og bygningsloven kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging gir en rekke virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å rette seg etter bestemmelsene gitt i eller i medhold av loven. Ved ulovlighetsoppfølgingen kan det benyttes følgende virkemidler:

- Pålegg om stans og opphør med umiddelbar virkning. Brukes gjerne der det er umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.
- Varsel om, og pålegg om retting eller tilbakeføring av ulovlige tiltak.
- Tvangsmulkt der det vises liten eller ingen vilje til å etterfølge lovverk.
- Forelegg
- Overtredelsesgebyr
- Frata foretak ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 tredje ledd.

I forhold til foretak med ansvarsrett i byggesaker, kan en bl.a. gi advarsel, trekke ansvarsrett og/eller gi pålegg om uavhengig kontroll. Dette er sterke virkemiddel, som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til foretakene. Dette vil derfor ha stor gjennomslags- og påvirkningskraft overfor foretak med ansvarsrett. Det betyr at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påvirke kvaliteten på de tiltak vi følger opp ved tilsyn under prosjektering, i byggeperioden og før ferdigattest gis. All erfaring tilsier at et synlig tilsyn i alle faser av byggeprosjektet gir bedre kvalitet på sluttproduktet.

9.5 Overtredelsesgebyr

9.5.1 Ilegging av overtredelsesgebyr

Etter plan- og bygningsloven § 25-1 er formålet med tilsyn å avdekke regelbrudd. Dette må ses i sammenheng med at kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er en sanksjon der forvaltningen pålegger en person eller et foretak å betale et pengebeløp til kommunen som følge av at personen eller noen som identifiseres med foretaket, har overtrådt en handlingsnorm fastsatt i lov eller forskrift og i medhold av lov. Tvangsmulkt har kun som formål å fremtvinge oppfyllelse. Overtredelsesgebyret gis på bakgrunn av overtredelsen.

Handlingsnormer for overtredelsesgebyr følger av plan- og bygningsloven § 32-8, og utmålingsrammer følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 og 16-2.

Som følge av at fokus nå er på ulovlighetsoppfølging og bygningsmyndighetene har fått adgang til å gi overtredelsesgebyr, må bygningsmyndighetene ivareta hensynet til inkrimineringsvernet.

9.5.2 Utmåling av overtredelsesgebyr

Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-2 beskriver utmåling av overtredelsesgebyr, der det skal legges vekt på:

- Om det dreier seg om alvorlige saker
- Om pålegg er fulgt
- Om tiltakshaver åpenbart kjente til at tiltaket var ulovlig
- Om det har vært gjort gjentatte ganger
- Om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst
- Om det er gjort i vinnings hensikt
- Om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon

Direktoratet for byggkvalitet uttaler til denne bestemmelsen:

«Ved illeggelse av overtredelsesgebyr må kommunen vurdere hva som er et rimelig gebyr i forhold til overtredelsen. Blant annet må det legges vekt på hvor grov og alvorlig overtredelsen er. Andre forhold kan være om det er første gangen vedkommende gjør noe i strid med regelverket og om det er gjort for å tjene økonomisk på forholdet.»

For vurdering av alvorligheten vil prioriteringen i kap 9.2 være avgjørende. Dette vil omfatte de fleste saker om forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, saker om forhold som kan få samfunnsmessige konsekvenser, saker om brannfarlige bygg, saker om ulovlige tiltak på vernede bygg, saker med ulovlige boenheter og saker med ulovlige tiltak i strandsonen. I tillegg vil det gjelde saker der en tillatelse ville kreve dispensasjon, saker med manglende brannsikring,

utilstrekkelig bæreevne eller liknende, og saker om feilplassering av hus, eller feil høyde.

Om tiltakshaver åpenbart kjente til at tiltaket var ulovlig og om ulovligheten er begått flere ganger vil også bli vektlagt for spørsmålet om det skal ilegges overtredelsesgebyr. Likeledes om det er tjent på ulovligheten. Da er meningen at den ulovlige fortjenesten skal inndras.

Dersom et overtredelsesgebyr vil utgjøre mindre enn kr 10 000, vil det ikke bli prioritert av ressurs hensyn. Her ønsker administrasjonen å utrede videre retningslinjer for vurdering av kriteriene etter byggesaksforskriften (SAK10) § 16-2 om utmåling av overtredelsesgebyr.

9.5.3 Opplysning om rettigheter

Tilsynet kan stille spørsmål, men dersom det foreligger konkret mistanke om et ulovlig forhold som kan føre til overtredelsesgebyr, må det opplyses om rettighetene. Ulovlige forhold som medfører økonomisk vinning og tiltak som tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og da spesielt tiltak som medfører fare for liv og helse prioriteres.

9.5.4 Anmeldelse til politiet

Dersom kommunen vurderer at forholdet er i strid med plan- og bygningsloven eller tilhørende bestemmelser og at overtredelsen er alvorlig, bør det vurderes om forholdet skal meldes til politiet. Politiet kan kontaktes i alle tilfeller der offentlige pålegg ikke etterfølges. Politiet skal kontaktes på et tidlig tidspunkt, slik at det ikke er fare for bevisforspillelse.

10. Tilsyn ved ferdigstillelse

10.1 Kommunens plikt

10.1.1 Kommunens plikt ved ferdigstillelse av tiltak

Kommunen skal ifølge § 25-1 første ledd føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med «gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov». For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen krever § 5-5 i byggesaksforskriften (SAK10) at kommunen skal ha særskilt fokus på dokumentasjon for oppfyllelse av krav, dvs. den dokumentasjonen som ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos ansvarlig søker og de respektive ansvarlige foretak.

Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Ved tilsyn skal det utføres kontroll av gjennomføringsplan for å kontrollere hvordan foretakenes egen kvalitetssikring fungerer, og hvilke forhold som utpekes som grunnlag for kontroll.

10.1.2 Gjennomføring

Inspeksjonstilsyn kan utføres i alle saker som er behandlet etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det kan utføres kontroll av at alle høyder er sikret (terreng, terrasser, osv.), kontroll av at brannalarmer, røykvarslere og slukkemateriell er montert, at tiltaket er ferdigstilt og at det er utført i samsvar med prosjekteringen.

Det kan også utføres kontroll med at alle vilkår i vedtaket er fulgt opp. Dette må kontrolleres nøye ettersom det er svært krevende å få gjort noe med dette etter at ferdigattest er gitt. Etterlevelse av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig.

For plassering og høyde på bygg blir det gjennomført en beliggenhetskontroll ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Denne følges opp med tanke på ulovlighetsoppfølging og ilegging av overtredelsesgebyr.

I byggesaker der det er satt krav til utomhusområder, kan det utføres ferdigbefaring i samarbeid med andre virksomheter i kommunen. Brannvesenet kan inviteres med på alle ferdigbefaringer som gjelder publikumsbygg. I andre saker må det vurderes om brannvesenet bør involveres. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse bør det være spesielt fokus på sikkerhet, ettersom det fremdeles kan være pågående arbeider i eller rundt bygningen etter at den er tatt i bruk. Dette gjelder spesielt i store prosjekter der en tar i bruk de ulike delene av prosjektet til ulik tid, og der det kan foregå stor bygningsaktivitet side om side med daglig bruk av bygningen.

Brukstillatelse/ferdigattest skal ikke utstedes dersom det er registrert avvik ved tilsyn. Nytt tilsyn må gjennomføres etter at avviket er lukket. Kommunen kan utføre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt etter plan- og bygningsloven § 25-2.

Kommunen kan gi pålegg om retting/utbedring til de ansvarlige i inntil 5 år etter ferdigattest og foretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

10.2 Tilsyn med tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver er selv ansvarlig i saker som er behandlet etter plan- og bygningsloven § 20-4. Det bør derfor kontrolleres ved tilfeldig tilsyn at tiltaket er bygd etter godkjente tegninger og betingelser. Dersom endringene er uvesentlige bes tiltakshaver kun om å sende inn nye tegninger slik at endringen kan registreres. Et gitt antall befaringer gjennomføres for å sjekke om tiltakene er tatt i bruk uten at det er anmodet om ferdigattest, og for å påse at de er oppført etter godkjente tegninger.

10.3 Tilsyn med tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt)

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt fra søknadsplikt utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser. Tiltakshaver skal informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

Inspeksjonstilsyn kan utføres i alle saker som blir meldt inn til kommunen, også tiltak som blir meldt inn av naboer eller andre. Det føres da kontroll med at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplaner. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende regler, er tiltaket ulovlig oppført. Saken følges da opp som en ulovlighetssak, der eier i første omgang vil få anledning til å søke om å få tiltaket godkjent.

11. Rapportering

11.1 Kommunens plikt

For periodene der departementet har satt tidsavgrensede krav til tilsyn har kommunen hatt en plikt til rapportering til Direktoratet for byggkvalitet, ved utløpet av toårsperioden. For perioden 2026-2027 blir det ikke gitt slike tidsavgrensede krav til tilsyn. Da vil det heller ikke være noen krav til rapportering for denne perioden.

11.2 Gjennomføring

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide tilsynsrapport etter gjennomført tilsyn i hver sak. Dersom ytterligere oppfølging ikke skal gjøres (ingen eller ubetydelig svikt, evt. åpenbare feil og mangler som ikke nødvendiggjør tilbakemelding fra ansvarlig foretak), omtales dette i tilsynsrapporten. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.

I tilsynsrapporten kommenteres om endringer i foretakets kontrollsystem eller bruken av dette kan være nødvendig for å unngå tilsvarende hendelser i fremtiden. Oppfølging av påpekte feil og mangler, samt svikt i kontrollen, kreves tilbakemeldt innen en angitt frist.

12. Kommunikasjon/informasjon

Tilsynet har som mål å alltid ha en god og informativ nettside som gjør det lettere å finne gjeldende regelverk og rett fremgangsmåte for ulike typer saker og hvem som kan kontaktes for veiledning. Det vil gjøre det lettere for innbyggerne å få oversikt over rettigheter og plikter i byggesaker.

Befaring på byggeplassen skal brukes aktivt for å bli kjent med de ulike aktørene i bransjen og for å opprette et godt samarbeid. På denne måten kan tilsynet utveksle erfaring og diskutere ulike problemstillinger med de ansvarlig prosjekterende og utførende i de ulike tiltakene etter plan- og bygningsloven § 20-1. Denne kommunikasjonen er med på å danne grunnlaget for hvor tett de ulike firmaene må kontrolleres. Målet er at det skal være en lav terskel for å ta kontakt med tilsynet dersom det trengs veiledning for eksempel i forbindelse med innarbeiding av nytt lovverk.

13. Kompetanseoppbygging

- Deltakelse på kurs der plan- og bygningsloven og tilsyn har fokus.
- Interne kurs og/eller kunnskapsdeling ved behov.

- Interkommunalt samarbeid.