

Strategi for tilsyn og lovbrotsoppfølging

Fyresdal kommune
2025-2028



Fyresdal

Innhald

1. Innleiing	4
1.1. Målsetjing	4
1.1.1. Korleis skal kommunen oppnå sin målsetjingar.....	5
2. Rettsleg grunnlag	5
2.1. Strategi for tilsyn (SAK10) § 15-1	5
3. Kostnadar pbl. § 33-1 (annet ledd)	6
4. Kompetanse	7
5. Tilsyn.....	7
6. Tilsyn kontra lovbrotsoppfølging.....	8
7. Lovbrotsoppfølging pbl. kap 32	9
7.1. Førehandsvarsel pbl. § 32-2	10
7.2. Pålegg om retting, opphøyr av bruk og stans av arbeider pbl. § 32-3	11
7.3. Tvangsmulkt pbl. § 32-5	11
7.4. Overtredelsesgebyr pbl. § 32-8	12
7.5. Førelegg pbl. § 32-6	12
7.6. Pålegg om uavhengig kontroll pbl. § 32-4.....	12
7.7. Frata av ansvarsrett pbl. § 23-3	12
8. Varigheit.....	13

Strategi for tilsyn og lovbrotsoppfølging for Fyresdal kommune 2025-2028

1. Innleiing

Eit velfungerande system for tilsyn og lovbrotsoppfølging vil verka haldningsskapande og preventivt, og vil bidra til å motverka haldningar som tilseier at det er «lettare å få tilgiving enn løyve» for tiltak etter plan- og bygningslova (frå no av pbl.).

Fyresdal kommune som plan – og bygningsstyresmakt skal følgje opp formålet med lova om berekraftig utvikling til beste for kvar enkelt, samfunnet og framtidige generasjonar. Gjennom pbl. plikter kommunen både å føre tilsyn i byggjesaker og å følgje opp lovbrøt.

Engasjementet til kommunen innanfor tilsyn og lovbrotsoppfølging skal fremja ansvar, tillit og respekt, med fokus på kommunen sine satsingsområde. Det er av vesentleg betydning at avvik tilknytt byggjesakene blir lukka, og at ulovlege tiltak blir følgt opp og retta, slik at byggjesaksbehandlinga til kommunen ikkje mistar funksjonen sin.

1.1. Målsetjing

Kommunens mål med tilsyn og lovbrotsoppfølging i perioden 2025-2029:

Byggjesaksbehandling etter pbl. har som formål å sikra at byggjetiltak blir utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Ansvaret for oppfølging av kravet lova har til dokumentasjon og teknisk utføring blir tillagd tiltakshavar og ansvarlege føretak i byggjesaka. Byggjesaksbehandlinga i kommunen er basert på tillit til aktørane og saksbehandlinga skal leggja til grunn innkomne opplysningar i saka, kontrollera at saka er tilstrekkeleg opplyst i samsvar med forvaltningslova § 17, og dessutan sjå til at alle ansvarsområde er belagde med ansvarsrettar, jf. pbl. § 21-4.

Dette skal vera med på å stimulere føretaka til auka kvalitetsnivå i alle delar av byggjeprosessen, og styrke respekten for regelverket og overhaldning av dette. Rutinar for tilsyn skal gjennomførast i samsvar med vedteken tilsynsstrategi og pbl. kap.25 slik at det blir:

- like konkurransevilkår for bransjen
- at regelverket blir respektert og regelbrot blir avdekt
- demokratiske prosessar blir respektert ved at bindande planar blir følgde
- like saker blir likt behandla, det inneber at det ikkje skal lønne seg å ta seg til rette
- at utveljinga av tilsynssaker blir prioritert ut frå grad av alvor. Dette vil me komma tilbake til under lovbrotsoppfølging.

1.1.1. Korleis skal kommunen oppnå sin målsetjingar

Fyresdal kommune skal oppnå målsetjingane sine ved å fastsetja rette prioriteringsområde for tilsyn og lovbrotsoppfølging. Rette prioriteringsområde vil vere dei områda der tilsyn og lovbrotsoppfølging kan oppnå størst samfunnsmessig gevinst med dei ressursane kommunen har tilgjengeleg.

Samtidig må tilsyn og lovbrotsoppfølging gjennomførast i eit slikt omfang at lovbrots, utfordringar rundt kritiske fagområde og hovudårsaker til gjentakande svikt innanfor ansvarsområde i byggjetiltak blir avdekte. Ved å avdekkja dette med bevisleg fakta kan tilsynet nedfelle erfaringar innanfor dei prioriterte tilsynsområda, og deretter rapportere til politikarane, planstyresmakta og byggjesaksavdelinga til kommunen, direktoratet for byggjekvalitet, lovgivar, og bransjeorganisasjonar med fleire. På den måten vil tilsynet og lovbrotsoppfølginga frå kommunen føre til solid kompetansedeling og ei klar berekraftig utvikling.

2. Rettsleg grunnlag

Det rettslege grunnlaget for tilsynet i kommunen følgjer av pbl. kapittel 25 og byggjesaksforskrifta kap. 15, frå no av (SAK10). Det rettslege grunnlaget for lovbrotsoppfølging følgjer av pbl. kapittel 32. For særskilde prioriterte område fastsett av KDD er det rettslege grunnlaget SAK 10 § 15-3.

2.1. Strategi for tilsyn (SAK10) § 15-1

Formkrava i ein tilsynsstrategi

Fyresdal kommune skal utarbeide strategi for tilsynet etter pbl. § 25-1 og (SAK 10) § 15-1, der det kjem fram av sistnemnde føresegn kva ho skal innehalda:

§ 15-1. Strategi for tilsyn. Rapportering

Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter [plan- og bygningslova § 25-1](#), kor det bl.a. tas stilling til:

- a. målsettingar og rutinar for det kommunale tilsynet,
- b. organisering, eventuelt samarbeid med andre kommunar eller andre instansar, kompetansebehov, finansiering og
- c. utveljing og prioritering av fagområde, sakstyper, tema mv., herunder lokale forhold og innsatsområde. Ved prioritering og utveljing skal kommunen legge vekt på om føretak har sentral godkjenning.

Kommunen skal utarbeide en årleg rapport over tilsynsverksemda, og korleis aktiviteten har vært i forhold til strategien.



Strategien skal fungera som eit retningsgivande styringsdokument, og gjeld for to år av gongen. Tilsyns- og lovbrotsarbeidet skal spegla dei grunnleggjande verdiane til kommunen som er bulyst, vekst, vilje og næringsutvikling.

3. Kostnader pbl. § 33-1 (annet ledd)

Kommunestyret gjer vedtak om kostnader i samsvar med pbl § 33-1 (bokstav e) som omhandlar utgifter til naudsynt bruk av sakkunnig hjelp under tilsyn. Finansiering av tilsynet i Fyresdal kommune blir føresett gjennom det ordinære byggjesaksgebyret i samsvar med Forskrift om gebyr for reguleringsplanbehandling, byggje- og delesakbehandling, oppmåling og eigarseksjonering for Fyresdal kommune.

4. Kompetanse

Vurderast individuelt frå sak til sak

Korrekt kompetanse er avgjerande i tilsyns- og lovbrotsarbeidet. Det er sentralt at teamet til saman har god juridisk og byggteknisk kompetanse, i tillegg til byggjesakskompetanse. Behovet for kompetanse vil variera avhengig av art, omfang og kompleksitet av eit tilsyn eller eit lovbrót. Det er derfor viktig at medarbeidarane på teamet held seg oppdaterte på eventuelle endringar i regelverket, og knyter til seg personar med nødvendig kompetanse (internt i kommunen eller eksternt) ved behov.

5. Tilsyn

Tilsyn er avgrensa til konkrete byggjesaker, både omsøkte og ikkje-omsøkte tiltak. Tilsynsplikta for kommunen følgjer av pbl. § 25-1, og det skal førast tilsyn i slikt omfang at det kan avdekkjast regelbrót. Kommunen kan føra tilsyn når som helst i byggjeperioden, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Kommunen har likevel ikkje plikt til å undersøkje alle byggjesaker, og tilsynsplikta for kommunen gir heller ikkje grunnlag for erstatningskrav dersom kommunen ikkje oppdagar avvik eller lovbrót ved tilsyn. Tilsyn er ei undersøking som skal trekkja konklusjonar på grunnlag av fakta, og tilsynet må derfor etterstrebe å få fram all relevant fakta i saka og vurdere desse funna objektivt. Konklusjonen av eit tilsyn skal alltid komma fram i ein tilsynsrapport. Ein tilsynsrapport er ikkje eit enkeltvedtak og kan derfor ikkje klagast på.

Heilt konkret når kan kommunen føra tilsyn:

Kommunen kan føra tilsyn med:

- tiltak som blir behandla etter reglane for søknad med krav om ansvarlege føretak, jf. pbl. § 20-1
- tiltak som blir behandla etter reglane for søknad, men kan ståast for av tiltakshavar, jf. pbl. § 20-2
- tiltak som er halde unna saksbehandling, men kor krava i pbl. gjeld, jf. pbl. § 20-3
- ulovleg sette i gang eller oppførte tiltak som blir omfatta av reglar i pbl.

Rapportering av tilsyn (SAK10 §15-1 annet ledd)

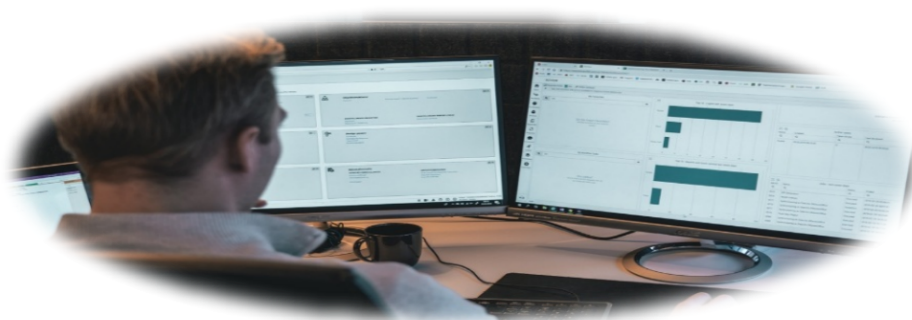
Utarbeiding av tilsynsrapport

Ved alle tilsyn skal det utarbeidast ein tilsynsrapport som dokumenterer funn under tilsynet.

Dersom det blir gjennomført mindre og enkle tilsyn, kan det skrivast ein fellesrapport for desse.

Tilsynsrapporten skal i hovudsak innehalda:

- Faktiske tilhøve
- Føretak og ansvar
- Brot og avvik
- Kommunens vurdering
- Reaksjonar og sanksjonar
- Fristar
- Omforente deler



I saker der tilsynet avdekkjer tilhøve som kan ha noko å seia for eit føretaks sentrale godkjenning, blir kopi av tilsynsrapporten send til den sentrale godkjenningsstyresmakta (*DiBK). Det same gjeld dersom det blir gitt åtvaring eller ansvarsrett blir fråteke. Ved utgangen av året skal kommunen sende ei oversikt med vurdering av dei tidsavgrensa krava om tilsyn til *DiBK, jf. byggjesaksforskrifta § 15-3.

6. Tilsyn kontra lovbrotsoppfølging

Ingen glidande overgang

Det er i utgangspunktet ikkje eit skarpt skilje mellom tilsyn og lovbrotsoppfølging. Overordna kan ein seia at eit tilsyn først og fremst har preventive formål og inneber ei undersøking av om regelverket er følgt i eit tiltak. Lovbrotsoppfølging er saksbehandlinga i kommunen i saker der det er avdekt brot på pbl. Tilsyn i byggjesaker omfattar undersøkingar for å sjå til at tiltak blir gjennomførte i samsvar med løyve og føresegner gitt i eller i medhald av pbl. Tilsyn blir gjennomført som dokumenttilsyn eller stadleg tilsyn, eller som ein kombinasjon av desse to

tilsynsformene. Dei fleste tilsyn blir førte som stikkprøver, der både tiltak og føretak blir valde ut tilfeldig. Tilsyn skal først i eit slikt omfang at det kan avdekkja regelbrot.

7. Lovbrotsoppfølging pbl. kap 32

Lovbrotsoppfølging omfattar oppfølging av brot på reglar som er gitt i eller i medhald av pbl. Dersom kommunen konstaterer eit lovbrøt, og den skjønnsmessige vurderinga tilseier at lova krev oppfølging, må kommunen setja i gang lovbrøtsoppfølging. Plikta til å følgja opp lovbrøt gjeld berre når eit ulovleg forhold er konstatert. Lovbrotsoppfølging går i grove trekk ut på å gi pålegg om retting, opphøyr av bruk og stans av arbeid ved tilhøve i strid med føresegner gitt i eller i medhald av pbl. Pålegg blir retta mot den som er ansvarleg for forholdet/arbeidet.



I saker der kommunen sjølv avdekkjer lovbrøt eller får innmelding frå innbyggjarar/utbyggjarar eller andre styresmakter, skal sakene følgjast opp med følgjande prioritet:

Prioritetgruppe 1

- Oppfølging av førespurnader om fare for liv og helse frå offentlege styresmakter og tenesteytarar, innbyggjarar og næringsliv
- Oppfølging av førespurnader om ulovleg husvære og bruksendring
- Oppfølging av førespurnader om ulovlege byggjearbeid som medfører fare for at miljøkvalitetar ringast i strandsona og i landbruks-, natur og friluftsområde (LNF)
- Oppfølging av førespurnader om ulovlege byggjearbeid som medfører at verneverdig busetnad ringast

Prioritetsgruppe 2

- Oppfølging av førespurnader om ulovleg husvære og bruksendring, der det ikkje er omgåande fare for liv og helse (det ulovlege tiltaket og/eller bruksendringa har tilstrekkeleg tryggleik for rømming)
- Oppfølging av førespurnader om vesentlege terrenginngrep som ikkje medfører omgåande fare for liv og helse

Prioritetsgruppe 3

Oppfølging av førespurnader utan fare for liv og helse og utan fare for degradering av verneverdig busetnad eller degradering av miljøkvalitetar i strandsona eller i landbruks-, natur- og friluftsområde.

Late vere oppfølging eller avstå frå å forfølgja lovbrøt

At kommunen etter ei heilskapsvurdering kan avstå frå å forfølgja enkelte ulovlege tiltak, inneber ikkje at desse tiltaka er lovlege. Det er den som eig eigedommen som har ansvaret for at alle tiltak på eigedommen er søkte om og godkjende (med ferdigattest). Tiltak der det blir late vere oppfølging skal vera lett reversible og med avgrensa konsekvens for omgjevnadane. Slike tiltak kan mellom anna vere:

- Mindre tiltak utanfor strandsona som ikkje påverkar allmenn tryggleik, miljø eller helse negativt, t.d. buer, vinterhagar, garasjar, terrassar, verandaer, støttemurar, plattingar, terrengtrapp el. l.
- Brøt på plan- og bygningslova som blir rekna for å vera mindre alvorlege og elles blir vareteke av privatrettsleg lovverk som t.d. mindre støttemurar, leveggar eller gjerde.
- Tiltak på kommunal grunn som kan følgjast opp av kommunen som grunneigar eller med heimel i særlovgevinga.

Innmeldingsskjema for innbyggjarar:

Det opprettast eit skjema på heimesida der utanforståande som mistenkjer eller veit om eit lovbrøt i samband med byggjesak kan melda dette inn til Fyresdal kommune.

Me vil i dei neste punkta presentera framgangsmåten i lovbrøtsprosessen.

7.1. Førehandsvarsel pbl. § 32-2

Før styresmaktene kan gi eit pålegg, vedta tvangsmulkt eller ferda ut eit førelegg, skal den ansvarlege parten få skriftleg varsel i forkant. Dette varselet må gi den ansvarlege høvet til å

komma med merknadene sine, og fristen for å svara skal vera minst tre veker. Varselet skal informere om at dersom det ulovlege tilhøvet ikkje rettes innan fristen, kan det føre til:

- Pålegg om retting,
- Pålegg om stans, eller
- Vedtak om tvangsmulkt.

I tillegg skal det opplysast om at dersom eit pålegg ikkje blir følgt innan fristen, kan det ferdast ut eit førelegg, som – dersom det ikkje blir etterkomme – kan få same verknad som ein rettskraftig dom. Dette følgjer av pbl. § 32-2.

7.2. Pålegg om retting, opphøyr av bruk og stans av arbeider pbl. § 32-3

Det kan givast pålegg om retting/tilbakeføring av ulovlege tilhøve, opphøyr av bruk, forbod mot framleis verksemd, og dessutan stopp av arbeid dersom det er avdekt brot på pbl.



Pålegg blir retta mot den som er ansvarleg for tilhøvet/arbeidet. Pålegg skal i dei fleste tilfelle førehandsvarslas, og den ansvarlege skal givast ein frist på minimum tre veker til å uttala seg. Likevel kan, dersom det er naudsynt, pålegg om stans av arbeid eller opphøyr av bruk bli gitt med omgåande verknad, utan at det er krav om førehandsvarsling. Førehandsvarsel blir først og fremst latt vere dersom det er omgåande fare for helse, miljø eller tryggleik.

7.3. Tvangsmulkt pbl. § 32-5

Det kan fastsetjast tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innan ein særskild angitt frist. Tvangsmulkta kan fastsetjast samstundes med pålegg om retting, og spring frå fristoverskridinga for retting. Der tvangsmulkt ikkje blir fastsett samstundes med pålegg, skal det givast eige førehandsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsetjast at tvangsmulkta spring så lenge det ulovlege tilhøvet varer, som eit eingongsbeløp eller som ein kombinasjon av løpande mulkt og eingongsbeløp. Tvangsmulkta får den ansvarlege for regelbrotet, og fell til kommunen. Når det ulovlege forholdet er retta, kan kommunen setja ned eller fråfalla gitt tvangsmulkt.

7.4. Overtredelsesgebyr pbl. § 32-8

Overtredelsesgebyr er ein administrativ sanksjon, som plan- og bygningsstyresmaktene kan påleggje den som er ansvarleg for eit regelbrot i byggjesak. Dette er den som har teke på seg ei forplikting for tiltaket eller har utført ei oppgåve. Før straffegebyr blir vedteke, skal den ansvarlege varslast særskilt, og givast ein frist på minimum tre veker til å uttala seg. Ilegging av straffegebyr er nærare regulert i (SAK10) kapittel 16.

7.5. Førelegg pbl. § 32-6

For å sikra oppfyllinga av pålegg kan det også givast førelegg. Eit førelegg rettar seg mot ein eventuell framtidig situasjon, ei eventuell fristoversitjing, og kan hindrast ved å oppfylla pålegget innan fristen. For at eit førelegg skal kunna utferdast, må det vera treft vedtak om pålegg om retting etter pbl. § 32-3, og fristen for oppfylling av rettingspålegget må vera gått over.

7.6. Pålegg om uavhengig kontroll pbl. § 32-4

Kommunen kan, etter ei konkret vurdering av eit tiltak, stille krav om uavhengig kontroll av enkelte funksjonar/ansvarsområde. Byggjesaksbehandling, tilsyn og/eller lovbrotsoppfølging kan avdekkja feil, manglar og/eller utfordrande forhold som gjer det naudsynt med kontroll for å sikra kvalitet i tiltaket.

7.7. Frata av ansvarsrett pbl. § 23-3

Ved alvorlege brot på reglar gitt i eller medhald av pbl., skal kommunen gjera vedtak om å frata føretaket ansvarsretten. (SAK10) § 6-9 seier kva regelbrot som kvalifiserer for å frata ansvarsrett. Når særleg formildande omsyn gjer seg gjeldande, kan kommunen likevel la vere å frata føretaket ansvarsretten. Føretak som har fått fråtatt ansvarsretten i eit tiltak, kan først erklæra ny ansvarsrett

i tiltaket når det er dokumentert overfor kommunen at det er retta opp i tilhøvet som var grunnlaget for å frata.



8. Varigheit

Strategien for tilsyns- og lovbrotsoppfølging skal reviderast kvart fjerde år. Første rullering vil vera i 2027 for å innpasse med kommunevalsperiodar. Fyresdal kommune skal kvart år utarbeida ein rapport over tilsynsverksemda, og korleis aktiviteten har vore i forhold til strategien, jf. (SAK10) § 15-1 anna ledd. Rapporten er til internt bruk og skal ikkje sendast over til statleg organ, men gi grunnlag for rapportering til KOSTRA.

Avslutningsvis

Me har i arbeidet med denne strategien, og i lys av andre kommunars tilsynsplikt, komme til at det vil vera forsvarleg å revidera strategien kvart fjerde år. Konklusjon er basert på innbyggjartalet til kommunen og omfanget av slike saker.
