



SKIEN KOMMUNE



Årsrapport 2025

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Vedlegg til sak 26/7981



1	Innhold	
2	Innledning/formål	2
3	Organisering av arbeidet.....	2
4	Administrativt	3
5	Rapportering.....	3
6	Sluttkommentar	5

2 Innledning/formål

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med om tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende bestemmelser, samt at ansvarlige foretak er kvalifisert. Tilsynsplikten følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 25-1 og er nærmere presisert i § 25-2. Kommunen skal føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Det kan også føres tilsyn med eksisterende byggverk og arealer, jf. pbl. § 25-4.

Bestemmelsene om tilsyn må ofte ses i sammenheng med pbl. kap. 32 som omhandler ulovlighetsoppfølging. Plan- og bygningslovens § 32-1 første ledd slår fast at kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i samsvar med pbl., herunder arealplaner, tillatelser og dispensasjoner. Hensikten vil være å sikre at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen, ved at det ulovlige forholdet/tiltaket blir i samsvar med gjeldende regelverk. Dette skal sikre etterlevelse og respekt for regelverket, herunder også tillit til forvaltningen.

Ressurssituasjonen på tilsyns- og ulovlighetsområdet vil kunne medføre at det ikke er mulig å forfølge alle overtredelser som avdekkes. Hovedregelen om at kommunen skal forfølge ulovligheter, gjelder i prinsippet for enhver overtredelse. Plan- og bygningslovens § 32-1 andre ledd gir likevel mulighet for å gi unntak om at kommunen «kan» avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Dette er en beslutning som ikke kan påklages. Forholdet vil likevel stå på ulovlighetslisten til kommunen, da unnlattelse av ulovlighetsoppfølging ikke fører til at tiltaket blir lovlig, og det vil fortsatt hefte en ulovlighet ved eiendommen.

Årsrapporten er ment å gi en oversikt over kommunens aktivitet på området i året som har gått, og status for hvor arbeidet står ved utgangen av hvert år.

3 Organisering av arbeidet

Kommunen har i 2025 utarbeidet Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Denne ble politisk vedtatt i utvalg for teknisk sektor 1.4.2025, sak 21/25.

Det er opprettet et eget team på byggesak som jobber med tilsyn og ulovligheter. Teamet har teknisk og juridisk kompetanse, og følges tett av enhetsleder. Det er ansatt en ny ressurs som fagansvarlig for tilsyn fra 1. april 2025 i 100 % stilling. En juridisk rådgiver har hatt hovedansvaret for ulovlighetssaker siden 1. mai 2024 i 100 % stilling. I tillegg jobber en juridisk rådgiver og en byggesaksbehandler med enkeltsaker knyttet til dette saksfeltet tilsvarende ca. 0,2 årsverk. Det betyr at byggesak har satt av ca. 2,2 årsverk til tilsyn og ulovlighetssaker. Det avholdes jevnlig statusmøter i teamet hvor enhetsleder deltar.

I 2025 har det vært permisjoner knyttet til stillingen som ansvarlig for ulovlighetssaker, samt at tilsynsstillingen ikke har vært besatt gjennom hele året. Det har hatt betydning for ressurstilgangen til dette saksområdet.

I juni deltok teamet på et kurs i regi av Holth og Winge om ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.

Teamet deltar i følgende fagsamarbeid på tvers av kommuner:

- Fagutvalg for tilsyn og ulovlighetsoppfølging med Porsgrunn kommune, jfr. samarbeidsavtale
- Tilsynsgruppa i Grenland med Siljan, Porsgrunn, Bamble, Kragerø og Drangedal. Her har også jurister på ulovlighetsoppfølging anledning til å delta.

Kommunen har endret rutiner ved mottak av tips, journalføring av tilsynsrapporter og saksbehandlingen i ulovlighetsoppfølgingen, slik at sakene ikke lenger er unntatt offentlighet. Det har ført til at teamets arbeid har vært mer synlig i media. Kommunen mener det er positivt at tilsyn- og ulovlighets sakene får større oppmerksomhet, og at dette forhåpentligvis medfører en økt forståelse blant innbyggerne om viktigheten av å overholde regelverket.

4 Administrativt

Det er gjennomført møte med NAV om samhandling i bostøttesaker, der det trengs avklaring hvorvidt om boligen det søkes støtte til er godkjent som selvstendig boenhet. Kommunen mottar i snitt rundt 15 forespørsler pr. måned, som svares ut av byggesak/tilsynsansvarlig.

Det er også gjennomført møte med Grenland brann og redning (GBR) i regi av samarbeidet med Porsgrunn kommune. Her arbeides det med et avtaleforslag for videre samhandling.

Det er jobbet med felles rutiner for Skien og Porsgrunn, slik at kommunene blir bedre samordnet med tanke på at aktørene jobber i hele Grenland. De nye rutineene er nå lagt inn i kommunens kvalitetssikringssystem TQM. I forbindelse med arbeidet har det vært dialog med flere andre kommuner i Norge, herunder Oslo, Bergen, Trondheim og Horten for å søke erfaringer vedrørende enkelte problemstillinger.

5 Rapportering

Tilsyn

Kommunens tilsyn initieres primært av innkomne meldinger, enten fra innbyggere, NAV, GBR eller politiet. I tillegg har kommunen selv oppdaget mulige ulovligheter eller behov for tilsyn ved befaringer, via nettsider og i saksbehandlingen.

Det er gjennomført 15 tilsyn knyttet til adresser i kommunen i 2025, og samtlige tilsyn er avsluttet med tilsynsrapport. Av disse er 7 saker avsluttet uten avvik, mens de øvrige sakene er videreført til ulovlighetsoppfølging og/eller behandling av innsendte søknader om etterhåndsgodkjenning.

Hver tilsynssak kan omfatte flere temaer ved et stedlig tilsyn. Dette inkluderer for eksempel branntekniske forhold, landskapsplaner og universell utforming (UU), samt kontroll av andre forhold der det er mistanke om ulovligheter. I 2025 ble det gjennomført 6 tilsyn på kvalifikasjonskrav, 5 på branntekniske forhold, 3 på landskapsplaner og 1 på universell utforming og 6 på andre forhold. I sistnevnte kategori ligger bl.a. tilsyn ved mistanke om ulovlige tiltak.

	Dokumenttilsyn	Inspeksjonstilsyn	Revisjonstilsyn
Kvalifikasjonskrav	6	0	0
Produktdokumentasjon	0	0	0
Avfallsplaner	0	0	0
Brannteknisk	0	5	0
Landskapsplaner	0	3	0
UU / tilgjengelighet	0	1	0
Revisjonstilsyn i regi av tilsynskontoret	0	0	0
Annet	0	0	6
Sum	6	9	0
Totalt			21

Tilsynene gjennomføres ofte i samarbeid med Grenland brann og redning, spesielt der branntekniske forhold er aktuelle. Dette inkluderer tilsyn med eksisterende bygg for ulovlig bruksendring og teknisk standard i rom for varig opphold, kontroll av rømningsveier, samt tilsyn av større bygg før utstedelse av brukstillatelse eller ferdigattest.

Tilsynsansvarlig arbeider systematisk med en egen oversikt over mulige ulovlige boenheter, herunder hybler og kjellerleiligheter. I 2025 var 4 av tilsynene knyttet til saker fra denne oversikten. I slike saker praktiseres en trinnvis oppfølging der det først sendes anmodning om redegjørelse til eier, med mulighet for å bringe forholdet i orden ved å søke om godkjenning. Flere av sakene har resultert i at det er sendt inn søknad i etterkant av kommunens henvendelse. I saker hvor det ikke mottas tilbakemelding, eller forholdet ikke rettes, gjennomføres tilsyn og saken følges opp videre som ulovlighetssak.

Ulovlighetsoppfølging

Saker til ulovlighetsoppfølging er nært knyttet til tilsynssaker. Der det er påvist avvik og manglende lukking av avvik, blir tilsynssakene videreført til ulovlighetsoppfølging. I tillegg mottas det saker direkte fra byggesaksavdelingen, fra kommunens besiktigelse i eiendomsskattetakseringen, innkomne meldinger fra innbyggere og fra samarbeidsetatene NAV, Grenland brann- og redning eller politi.

Ulovlighetslisten har i sum 195 saker med ulik status pr. i dag. For rapportåret 2024 var listen på ulovligheter på rundt 200 saker.

Kommunen mottar tips og henvendelser knyttet til ulovlighetssaker fortløpende.

Vi har en egen oversikt over mulige avvik knyttet til boenheter (hybler) som er registrert over flere år i forbindelse med besiktigelse ved taksering av eiendommer eller andre kommunale befaringer samt tips fra NAV. Denne lista er supplert siden i fjor og har økt fra 55 saker til 120 saker. Disse kommer i tillegg til sakene nevnt over. Disse sakene følges opp av tilsynsansvarlig ved ledig kapasitet.

Det er pt. flere saker som kommer inn enn det som er mulig å avslutte innenfor tilgjengelige ressurser. Mange av sakene har lange forløp og er svært ressurskrevende, og det må regnes med lang saksbehandlingstid fra vi mottar tips til sakene er avsluttet. Sakene avsluttes når det mottas dokumentasjon på retting eller når sakene er omsøkt, godkjent og det gis ferdigattest. Det er flere av sakene på lista som er nær avslutning, men mangler ferdigattest før de kan avsluttes. Det er også flere saker på lista som ikke er formelt avsluttet og er i ventekø for avsluttende saksbehandling.

Prioriteringen av sakene har tatt utgangspunkt i strategien for 2025-2026 og vurderes fortløpende når de kommer inn. Ulovligheter som medfører fare for liv og helse, fare for forringelse av verneverdig bebyggelse, eller forringelse av miljøkvaliteter i strandsonen/LNFR-områder har høyest prioritet.

Det er til enhver tid ca 25 saker i aktiv saksprosess.

Antall saker som er fulgt opp i forbindelse med Rødmyrprosjektet fra 2022 er nå nede i 5 og alle disse er i prosess.

Det er 2 saker hvor det er pågående fakturering av tvangsmulkt. Det er i løpet av året 2025 og fram til og med mars 2026 avsluttet 8 saker.

6 Sluttkommentar

Til tross for en økende mengde saker har det gjennom samarbeidet med Porsgrunn kommune blitt en kvalitetsheving på saksbehandlingen. Samarbeidet bidrar til et større fagmiljø. Gjennom faglige drøftinger, erfaringsutveksling og utarbeidelse av nye felles rutiner har kommunene fått en bedre faglig forutsetning for dette saksfeltet. Innad i egen kommune har vi fått på plass en mer hensiktsmessig organisering av arbeidet.

For å få ned restansene på innkomne tips og saker til oppfølging, vil vi i inneværende år ta en nøye gjennomgang av saker i listene som har lav prioritet. Vi vil vurdere nærmere om noen av disse sakene kan unnlates oppfølging. Dette gjelder tiltak som er lett reversible og med begrenset konsekvens for omgivelsene, jfr pbl § 32-1 annet ledd:

“Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak”.

En annen viktig forutsetning i arbeidet er å opprettholde kontinuitet i saksbehandlingen og antall saker i aktiv prosess må tilpasses ressursene vi har til denne sakstypen.

I 2026 har vi satt oss et mål om å gjennomføre minimum 20 tilsyn knyttet til tiltak på ulike adresser.

Skien, 24.03.2026

Enhet for byggesak og eiendomsskatt.