



**Ullensvang
kommune**

Strategi for tilsyn og ulovlegheitsoppfølging 2026-2027



Strategi for tilsyn og lovlegheitsoppfølging 2026-2027

Innleiing

Etter plan- og bygningslova § 25-1 har kommunen ei plikt til å føre tilsyn med byggesaker, og ei plikt til å forfølge ulovlegheiter jf. pbl. § 32-1.

Kommunen si saksbehandling etter plan- og bygningslova er i stor grad basert på tillit til aktørane. I byggesaksbehandlinga skal kommunen legge til grunn dei opplysningane som vert gjeve av søkerar. For å sikre at plan- og bygningslova vert etterlevd må kommunen utføre tilsyn og ulovlegheitsoppfølging. Dette har ein allmennpreventiv effekt og styrkar respekten for regelverket.

Kommunen skal utforme ein tilsynsstrategi jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1, og oppfølging av ulovlege tilhøve skal inngå i tilsynsstrategien, jf. pbl. §§ 25-1 (2) og 32-1 (2). Denne strategien for tilsyn og ulovlegheitsoppfølging er utarbeida for avdeling for byggesak i Ullensvang kommune. Strategien skal vere dynamisk og kan bli revidert etter behov.

Det går fram av byggesaksforskriften SAK10 (i det følgjande SAK10) § 15-1, kva strategien skal innehalde:

Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det blant annet tas stilling til:

- a. målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet,*
- b. organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering og*
- c. utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder. Ved prioritering og utvelgelse skal kommunen legge vekt på om foretak har sentral godkjenning*

Denne strategien skal vere eit verktøy som sett ramma for korleis kommunen skal følgje opp ulovlegheiter og føre tilsyn.

Tilhøvet mellom sakshandsaming og tilsyn- og ulovlegheitsoppfølging

Bygningsmynde har to sentrale oppgåver; saksbehandling og tilsyn. Mens plan- og bygningslova sett ei rekke krav til byggesaksbehandlinga, opnar regelverket for at kommunen sjølv kan vurdere korleis tilsynet skal gjennomførast.

Dei undersøkingane som er naudsynte for å opplyse byggesaken tilstrekkeleg til å fatte vedtak, er omfatta av kommunen si saksbehandling. Undersøkingar utover dette er omfatta av kommunen si tilsynsverksemd. Som tilsynsmynde kan kommunen krevje den dokumentasjonen dei ynskjer.

Kommunen si saksbehandling er regulert i SAK10 kap. 6 som regulerer dei innleiande fasane av kommunen si saksbehandling. Den overordna målsettinga for saksbehandlingsreglane er å legge til rette for ein prosess som er rask og effektiv, samstundes som omsynet til forutberekelegheit, rettstryggleik og kvalitet vert ivaretatt.

Krav til søknad og dokumentasjon vert regulert av pbl. § 21-2 og SAK10 kapittel 5. Kommunen skal sjå til at søknader er i samsvar med regelverket, at tiltak er nabovarsla og at tiltaket er fullstendig belagt med ansvar. Det er satt krav til saksbehandlingsfrister og koordinering med andre mynde. Etter pbl. § 21-2 (1) andre punktum, skal søknad om løyve gje dei opplysningane som er naudsynte for at kommunen skal kunne gje løyve. Nærare reglar om den dokumentasjonen som skal ligge føre, og særleg den dokumentasjonen som skal sendast kommunen følgjer av byggesaksforskriften §§ 5-1 og 5-4. Påvisning av mangelfull søknad, med førespurnad om ytterlegare dokumentasjon er ein del av saksbehandlinga. Resultatet av søknadsbehandlinga kan derimot gje grunnlag for tilsyn, for eksempel der det gjentatte gonger er avdekka mangelfulle søknadar.

Tilhøvet mellom tilsyn og ulovlegheitsoppfølging

Det rettslege grunnlaget for kommunen si tilsyns- og ulovlegheitsoppfølging følgjer av plan- og bygningslova kap. 25 (tilsyn) og kap. 32 (ulovlegheitsoppfølging).

Det er i utgangspunktet ikkje eit skarpt skilje mellom tilsyn og ulovlegheitsoppfølging. Tilsyn har først og fremst preventive omsyn og inneberer i større grad ei undersøking av ei byggesak, mens ulovlegheitsoppfølging er kommunen sin bruk av sanksjonar etter pbl. kap. 32 der det vert avdekka ulovlegheiter.

Plan- og bygningslova skiljer mellom tilsyn som utførast av kommunen, og uavhengig kontroll, som skal utførast av føretak med ansvarsrett.

Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i eit slikt omfang at regelbrot kan bli avdekt, jf. pbl. § 25-1 (2). Bygningsmynde står fritt i valg av framgangsmåte ved utøving av sin tilsynsverksemd. Korleis tilsynet skal gjennomførast må vurderast og bli tilpassa kvar enkelt tiltak.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i byggeperioden, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve. Denne regelen korresponderer med regelen om at kommunen kan gi pålegg om retting/ utbetring til dei ansvarlege i inntil 5 år etter ferdigattest, og at føretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

Det kan og bli ført tilsyn med eksisterande byggverk etter pbl. § 25-4.

Ulovlegheitsoppfølging

Etter pbl. § 32-1 har kommunen ei plikt til å forfølge brot på føresegn som er gjeve i eller i medhald av loven. Målet er å oppnå at tiltaket kjem i samsvar med plan- og bygningslova, enten ved søknad og godkjenning, eller retting. Plan- og bygningslova har føresegn om kva virkemidler som kan nyttast for å forfølge ulovlegheiter i kap. 23, 31 og 32.

Det følgjer av pbl. § 32-1 (2) at kommunen kan unnlate å følgje opp ulovlege tilhøve som er av mindre betydning. Denne beslutninga er ikkje eit enkeltvedtak, og kan difor ikkje påklagast.

Målsetting for det kommunale tilsynet

Kommunen sitt overordna mål med tilsyn er å sjå til at tiltak vert oppført med god kvalitet, samt å førebygge og redusere byggefeil.

Tilsyn har vidare som mål å bidra til at aktørane er kjent med og følgjer regelverket, og at dei gjennomfører sine oppgåver i samsvar med ansvarsretten.

Kommunen skal føre tilsyn i eit slikt omfang at den kan avdekke regelbrot, jf. pbl. § 25-1 (2).

Kommunen si ulovlegheitsoppfølging skal sikre at ulovlege tilhøve vert retta, samt å følgje opp sanksjonar ved alvorlege brot.

Kommunen har som mål å føre tilsyn tilsvarende minst 10% av antall byggesaker per år.

Rutinar for det kommunale tilsynet

I tråd med rettleiinga til SAK10 § 15-1 (1) så skal kommunen utarbeide rutinar for tilsyn som ein del av tilsynsstrategien. Det vil sei rutinar for oppfølging og evaluering av tilsynsverksemda, rutinar for oppfølging av det enkelte tilsyn, og rutinar for intern rapportering og rapportering til DiBK ved advarslar og frataking av ansvarsrett.

Kommunen skal utarbeide ein tilsynsrapport jf. SAK10 § 15-2 ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gje opplysingar om;

- Faktiske tilhøve, tid, stad, kven som var til stades og andre opplysingar om tiltaket
- Føretak og ansvar i byggesaken
- Observasjonar under tilsynet
- Føresegn, løyver mm. som er overtreidd
- Framlagt dokumentasjon
- Kommunen si vurdering av tilhøvet
- Sanksjonar og andre reaksjonar frå kommunen
- Frist for lukking av avviket

Ein tilsynsrapport er ikkje eit enkeltvedtak og kan difor ikkje påklagast.

Tilsynsrapporten skal sendast til tiltakshavar, ansvarleg søker og andre berørte føretak i byggesaka. Dersom tilsynsrapporten rører ved grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal ein sende kopi av rapporten til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) jf. SAK10 § 15-2 (2).

Det følgjer av SAK10 § 15-2 at tilsynsrapporten fyrst og fremst er tenkt for intern bruk for at kommunen skal ha oversikt over sin tilsynsverksemd, og for å sikre openheit ovanfor partane i tilsynsfunksjonen. Departementet krev i utgangspunktet ikkje at tilsyn skal bli rapportert til DiBK. Der tilsynet medfører åtvaring eller fråtaking av ansvarsrett, skal det imidlertid bli rapportert til DiBK, som grunnlag for den sentrale godkjenningsordninga si generelle oppfølging av føretak, jf. pbl. § 23-3 (5).

Organisering, kompetansebehov og ressursar

Ansvar for tilsyn og ulovlegheitsoppfølging i byggesaker er lagt til kommunalområdet byggesak. Det er naudsynt med god kjennskap til plan- og bygningslova før ein sakshandsamar kan jobbe med tilsyns- og ulovlegheitssaker. Desse oppgåvene vert difor berre utført av senior sakshandsamarar og alle vedtak og andre dokumenter i tilsynssakene skal bli godkjent av fagansvarleg og verksemdsleiar/ kommunalsjef før dei vert sendt ut.

Det vert halde eit eige tilsynsmøte kvar andre veke der pågåande tilsynssaker vert gjennomgått.

Ved behov vert det halde eit møte om tilsynssaker som går over fleire fagområder og avdelingar, kor dei aktuelle avdelingane i kommunen er representert.

Samarbeid med andre mynde

Samarbeid med andre aktuelle mynde er vesentleg for å avdekke avvik, aktørar med manglande kompetanse og ulovlegheiter mv.

Ullensvang kommune vil mellom anna samarbeide med brannvesenet, Arbeidstilsynet, Skatteetaten, Mattilsynet og Politiet.

Dei ulike avdelingane internt i kommunen vil og samarbeide om tilsyn og ulovlegheitsoppfølging.

Finansiering

Tilsyn og ulovlegheitsoppfølging er finansiert gjennom dei ordinære byggesaksgebyra som følgjer av kommunen sitt gebyrregulativ eller selvkostforskrifta.

Prioritering av fagområder, sakstyper og temaer - lokale tilhøve og innsatsområder



Når ein prioriterer og skal velje ut saker skal kommunen legge vekt på om føretaket har sentral godkjenning, slik det følgjer av SAK10 § 15-1.

Annakvart år fastsett Kommunal- og distriksdepartementet prioriterte tilsynsområder, som er tidsavgrensa krav om at kommunen skal føre tilsyn med særlege tilhøve. Frå 1. januar 2024 og to år framover skal kommunen prioritere tilsyn med at:

- Det er utarbeida dokumentasjon for oppfyljing av krav til tryggleik mot naturfarar jf. SAK10 § 5-4.
- Etablering av hyblar eller bueiningar i eksisterande bygg er søkt om og lovlege, jf. SAK10 § 2-1 og § 2-2.

Desse tilsynsområda vil bli prioritert av kommunen i 2026 ved dokumenttilsyn og ved stadlege tilsyn.

DiBK har nyleg utreidd endringar i reglane om tilsyn og uavhengig kontroll, og Kommunal- og distriksdepartementet er i gang med å vurdere forslag om endring av desse tidsavgrensa krava som er nemnt ovanfor. Denne strategien for tilsyn og ulovlegheit vil bli endra i tråd med eventuelle regelendringar som kjem.

Øvrige tilhøve som vil bli prioritert

- Tilhøve som kan medføre fare for liv og helse
- Tilhøve som omhandlar tryggleik mot naturfare

Kommunen kan unnlate å følgje opp ulovlege tilhøve som er av mindre betydning, jf pbl. § 32-1 (2). At kommunen unnlet oppfølging inneberer ikkje at utførte tiltak er lovlege. Det er den som eig eigedommen som har ansvaret for at alle tiltak på eigedommen er lovlege. Vurderinga av om ein skal unnlate oppfølging må gjerast konkret i den einskilde saka.

Tiltak der Ullensvang kommune vil vurdere om ein kan unnlate oppfølging;

- Mindre tiltak som ikkje påverkar allmenn tryggleik, miljø eller helse negativt
- Brot som vert vurdert som mindre alvorlege og elles vert ivareteke av privatrettsleg lowerk.

Vurderinga må bli gjort konkret i den einskilde saka.

Rapport og revidering

Kommunen må utarbeide ein årleg oversikt over tilsynsverksemd der denne sjåast opp mot kommunen sin tilsynsstrategi jf. SAK10 § 15-1 (2).

Den årlege rapporten skal innehalde ein oversikt over kva tilsyn som er gjennomført og kvifor eventuelle planlagte tilsyn ikkje er gjennomført. Rapporten skal innehalde ein oversikt over kva slags tilsyn som vert ført, funn, sanksjonar, kva tilhøve som er retta mv. Det er viktig at rapporteringa inneheld tilstrekkelege opplysningar til at kommunen kan evaluere si eige tilsynsverksemd.



Rapporten er til internt bruk, og skal ikkje bli oversendt noko statleg organ, men bør samstundes vere grunnlag for rapportering til KOSTRA og rapportering til DiBK ved utløpet av 2-års perioden for prioriterte fokusområder.

Tilsynsrapporten skal bli utarbeida etter kvart tilsyn i tråd med SAK10 § 15-2, og bli arkivert i den enkelte tilsynssaka.

Strategien skal bli revidert kvart andre år.

Kjelder

Byggesaksforskriften (SAK10) med rettleiing kap. 15.

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sin rettleiar for kommunalt tilsyn:

[Veiledning for kommunalt tilsyn - Direktoratet for byggkvalitet](#)