



Nordre Follo
kommune

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2026–2027

I henhold til plan- og bygningsloven

Innhold

Del 1 – Mål og prioriteringer	3
Innledning.....	3
Kommunens målsetting.....	3
Hvordan oppnår kommunen sin målsetting med tilsyn og ulovlighetsoppfølging?	3
Kommunens mål med tilsyn- og ulovlighetsarbeidet.....	4
Prioriteringsområder	4
Prioriteringsområdenes tilknytning til FNs bærekraftsmål.....	4
Tilsynets prioriteringsområder i prioritert rekkefølge for perioden 2026–2027	5
Det prioriteres ikke tilsyn med følgende type saker for perioden 2026–2027	6
Oppfølging av ulovligheter i prioritert rekkefølge for perioden 2026–2027	6
Del 2 – Rettslig grunnlag og organisering	8
Innledning.....	8
Rettslig grunnlag	8
Tilsyn	8
Ulovlighetsoppfølging	8
Organisering, gjennomføring og ressurser	9
Delegering av myndighet.....	10
Finansiering	10
Rapportering	10

Del 1 – Mål og prioriteringer

Innledning

Kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal følge opp plan- og bygningslovens formål om bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner¹. Det følger av loven at kommunen har en plikt til å føre tilsyn i byggesaker og å følge opp ulovligheter.

Et byggetilsyn kan forklares som en undersøkelse av om bestemmelser som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er overholdt. Det inkluderer enkeltvedtak og bestemmelser i arealplaner og Byggteknisk forskrift (TEK17). Ulovligheter i denne sammenheng betyr konstaterte brudd på dette regelverket.

I arbeidet med tilsyn og ulovlighetsoppfølging er det viktig å ha et retningsgivende styringsdokument som er knyttet opp mot kommunens grunnleggende verdier om bærekraftig utvikling, og som hjemler arbeidet i kommunens satsingsområder og FNs bærekraftsmål.

Kommunens målsetting

Nordre Follo kommune har som visjon å være «nær og nyskapende», der hovedmålene skal sikre en bærekraftig utvikling. Vi skal utvikle trygge og grønne nærmiljøer og legge til rette for fritid og friluftsliv. Videre skal vi legge til rette for utvikling av sterke fagmiljøer og nye måter å jobbe på. Kommunen skal samarbeide om å løse oppgaver og opptre på en måte som fremmer kommunens omdømme og tillit.

Nordre Follo kommunes overordnende målsetting med å prioritere tilsyn og ulovlighetsoppfølging er å sikre denne utviklingen ved å påse at plan- og bygningsloven følges i kommunen, og at tiltak blir utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak blir utført på en forsvarlig måte². Kommunens visjon følges opp gjennom mål og prioriteringer for tilsynet og ulovlighetsoppfølgingen.

Hvordan oppnår kommunen sin målsetting med tilsyn og ulovlighetsoppfølging?

En bærekraftig utvikling ligger til grunn for kommuneplanens satsingsområder. Kommunens satsingsområder er blant annet «trygg oppvekst», «aktiv hele livet» og «byvekst med grønne kvaliteter». Hvert av disse områdene er i kommuneplanen knyttet til aktuelle bærekraftsmål definert av FN.

Med bakgrunn i dette er det utarbeidet mål for tilsyns- og ulovlighetsarbeidet, som vil være teamets bidrag i en bærekraftig retning i samfunnet. For å oppnå målene, og med det kommunens overordnede målsetting med arbeidet til tilsyn og ulovlighet, er det utarbeidet prioriteringsområder. Prioriteringsområdene er de konkrete områdene hvor tilsyn og ulovlighet i hovedsak utfører sitt arbeid innenfor. Riktige prioriteringsområder vil være de områdene hvor tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan oppnå størst samfunnsmessig gevinst med de ressursene kommunen har tilgjengelig. Med bærekraftig utvikling som utgangspunkt vil prioriteringsområdene på den måten også være knyttet til enkelte, konkrete delmål under hovedmålene til FN.

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal gjennomføres i et slikt omfang at ulovligheter, utfordringer rundt kritiske fagområder og hovedårsaker til gjentakende svikt innenfor ansvarsområder i byggetiltak avdekkes. Dette gir oss erfaringer innenfor de prioriterte områdene som vi kan rapportere videre til kommunens politikere, planmyndighet og byggesaksavdeling, Direktoratet for byggkvalitet, lovgiver

¹ Plan- og bygningsloven § 1-4, jf. § 1-1

² Plan- og bygningsloven § 1-1

og bransjeorganisasjoner med flere. På den måten vil kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging bidra til kompetansedeling i tråd med kommunens satsingsområder. Erfaringene gir også grunnlag for senere revisjoner av strategien for tilsyn og ulovlighet.

Gjennom en helhetlig vurdering av teamets arbeid med mål og prioriteringer gjennom perioden, vurderes både relevans og effekt av målene og de ulike prioriteringsområdene, men også hvordan dette på en hensiktsmessig og effektiv måte reflekterer krav i plan- og bygningsloven. I tillegg bør arbeidet i teamet kunne knyttes til relevante mål definert av FN og kommunens ønskede retning i satsingsområdene. Strategien bør til enhver tid reflektere dette.

Kommunens mål med tilsyn- og ulovlighetsarbeidet

Kommunens tilsyn er nødvendig for å avdekke feil og avvik i byggetiltakene, og ulovlighetsoppfølging er nødvendig for å sikre at eventuelle feil og avvik blir rettet. Omfattende tilsyn og ulovlighetsoppfølging er avgjørende for å sikre etterlevelse og respekt for regelverket og de hensyn som reglene er satt til å beskytte, herunder å ivareta borgernes tillit til forvaltningen. Målene nedenfor er utarbeidet på bakgrunn av kommunens overordnede mål og satsingsområder.

Kommunes mål med tilsyn i perioden 2026–2027:

- påse at tiltak oppføres med god kvalitet og i samsvar med regelverket
- etterstrebe dialog med bransjen, med fokus på god formidling og kunnskapsdeling
- påse at aktørene med ansvar i byggesaken har riktig kompetanse, og gjennomfører sine oppgaver i henhold til den erklærte ansvarsretten
- forebygge gjentakende byggefeil, og på den måten bidra til å redusere de samfunnskostnadene som dette medfører
- jobbe for å oppnå økt seriøsitet og tillit i bransjen og hos innbyggere
- bidra til å avklare utfordringer i kommuneplanen og reguleringsplaner
- bidra med kunnskapsdeling og kompetanseheving internt og eksternt

Kommunens mål med ulovlighetsoppfølging i perioden 2026–2027:

- bidra til å gjøre strandsonen mer tilgjengelig for allmenheten
- bidra til å sikre naturverdier og grøntområder i kommunen
- sikre gode boforhold
- bidra til økt tillit og respekt for plan- og bygningsloven som styringsverktøy

Prioriteringsområder

Prioriteringsområdenes tilknytning til FNs bærekraftsmål

I kommuneplanen er satsingsområder knyttet til aktuelle mål definert av FN. På samme måte har tilsyn og ulovlighetsteamet identifisert hvilke av FNs mål som er knyttet til egne prioriteringsområder for å fremheve at arbeidet henger sammen med kommunens fokus på bærekraftig utvikling. På den måten knyttes arbeidet både direkte til bærekraftsmålene og indirekte gjennom kommunens satsingsområder, og blir videre et bidrag for å oppfylle kommunens visjon som nær og nyskapende med mål om å sikre en bærekraftig utvikling.

I forbindelse med tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven er bærekraftsmål nr. 11, «bærekraftige byer og samfunn», relevant. Dette knytter vi til kravene i plan- og bygningsloven som handler om universell utforming. I tillegg kan oppfølging av regelverket med hensyn på naturfarer også være et bidrag under mål nr.11 med tanke på tilpasning til klimaendringer.

Arbeidet med tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan også ha bidrag i enkelte delmål under bærekraftsmål nr. 12 «ansvarlig forbruk og produksjon». Enkelte delmål under dette målet knytter vi

til oppfølging av klima- og miljømål gjennom teknisk forskrift sine krav. Dette kan være krav knyttet til byggavfall og ombruk, avfallsplan, kartlegging av avfall for ombruk, samt krav til rapportering og avfallssortering.

Arbeidet kan også ha et bidrag inn mot bærekraftsmål nr. 13, «Stoppe klimaendringene». Delmålene handler blant annet om nasjonale tiltak mot klimaendringer i politikk, strategier og planlegging og om tilrettelegging for reduksjon av klimagassutslipp. Gjennom tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan man dermed følge opp regelverk som kan knyttes til klima- og miljømål, slik som spesifisert i avsnittet over. Vi knytter også mål nr. 13 til oppfølging av naturfarer i henhold til teknisk forskrift, som vil kunne bidra til å redusere konsekvensene av klimaendringer (f.eks. skader som følger av skred og flom).

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan knyttes til bærekraftsmål nr. 14 «Livet i havet», og nærmere bestemt delmålet som handler om bevaring av kystområdene ved å følge opp ulovlige tiltak som privatisering og nedbygging av kystlinjen.

Tilsynets prioriteringsområder i prioritert rekkefølge for perioden 2026–2027

1. *prioritet*

- saker hvor det kan være umiddelbar helsefare, fare for liv og for sikkerhet

2. *prioritet*

- Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sine prioriterte tilsynsområder
- saker som tilsynet har valgt å prioritere den kommende perioden:
 - at dokumentasjon av krav til overvannshåndtering er ivaretatt
 - at dokumentasjon av krav til brannsikkerhet er ivaretatt

3. *prioritet*

- at krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket
- tilsyn med tiltak nær sjø og vassdrag i forbindelse med midlertidig brukstillatelse
- tilsyn med universell utforming for skole- og barnehagebygg i forbindelse med midlertidig brukstillatelse
- at krav knyttet til klima- og miljømål er ivaretatt, slik som avfallsplan, sorteringsgrad, samt kartlegging og rapportering knyttet til ombruk og farlig avfall

Tema i prioriteringslisten er saker som byggetilsynet vil ha ekstra fokus på blant alle saker som meldes inn og som vurderes for oppfølging. Det betyr ikke at alle saker på de gitte tema blir fulgt opp eller at det ikke føres tilsyn med andre tema. Dette er en kontinuerlig avveining ut fra kapasitet, omfanget av saken og potensiell effekt av å gjennomføre tilsyn med i det gitte tiltaket. Unntaket er saker som åpenbart faller inn under 1.prioritet.

For perioden 2024 og frem til 2026 har Direktoratet for byggkvalitet bedt kommunene om å prioritere tilsyn med naturfarer og hybler/boenheter i eksisterende bygg, jf. SAK10 § 15-3. For perioden 2026-2027 vil Direktoratet for byggkvalitet komme med oppdaterte prioriterte tilsynsområder, som da vil falle inn under 2.prioritet i denne strategien.

En del av tilsynene under direktoratets prioriteringsområder for 2024 og frem til 2026, som omhandler hybler og boenheter i eksisterende bygg, gjennomføres med utvidet fokus på brannsikkerhet. Brannsikkerhet er derfor tatt inn som et eget punkt under 2.prioritet og vil fortsatt være gjeldende selv om direktoratet skulle endre prioriterte tilsynsområder fra og med 2026. Byggetilsynet erfarer at det er flere områder i kommunen som har utfordringer knyttet til overvann, og det vil derfor fortsatt prioriteres tilsyn med at prosjektering og utførelse av overvannstiltak er i henhold til plan- og bygningsloven.

Krav til kvalifikasjoner er et nyttig prioriteringsområde for å påse at foretakene benytter riktig kompetanse i tiltaket, i tillegg til at de både har kvalitetssikringsrutiner og at de bruker dem i det gitte tiltaket. Å føre tilsyn med tiltak nær sjø og vassdrag kan bidra til å ivareta kommunens prinsipper om arealnøytralitet og bestemmelser for vassdrag gjennom å påse at det ikke bygges ned naturområder eller at man privatiserer områder som skal være tilgjengelige for alle. Prioritering av tilsyn med uteområder og med universell utforming for skole- og barnehagebygg skal bidra til sikkerhet og trygghet for barn og unge i henhold til kommuneplanens fokus på trygg oppvekst for barn og unge. Saker knyttet til klima- og miljø, slik som ombrukskartlegging, avfallssortering og at krav til klimagassregnskap er ivarettatt er også tatt inn som en prioritering for å bidra til å oppfylle kommunens satsingsområder knyttet til bærekraftig utvikling.

Vi prioriterer også å være ute og besøke byggetiltak gjennom tilsynsaksjoner vår og høst.

Valg av tidspunkt for å føre tilsyn har sammenheng med hva kommunen ønsker å oppnå i det enkelte tilsynet. Å føre tilsyn i tidlig fase og i prosjekteringsfasen kan bidra til å redusere byggefeil og kan i enkelte saker være mer effektivt enn i utførelses- og sluttfasen for enkelte tilsynsystema. Samtidig er det å føre tilsyn ved tidspunkt for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest en mulighet for å bidra til å sikre at dette utstedes på riktig grunnlag og for å sikre at gjenstående arbeider ikke er av et større omfang enn oppgitt. Valg av tidspunkt for tilsyn vil derfor være en avveining av når det er mest hensiktsmessig å føre tilsyn.

Det prioriteres ikke tilsyn med følgende type saker for perioden 2026–2027

- saker som omhandler rene nabokonflikter og som i hovedsak hører inn under naboloven
- mindre tiltak som ikke påvirker allmenn helse, miljø eller sikkerhet negativt f.eks. drivhus i hager, boder, terrasser, lekestuer, eller forhold som har liten samfunnsmessig betydning.

Oppfølging av ulovligheter i prioritert rekkefølge for perioden 2026–2027

1. *prioritet*

- forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet
- tiltak i friområder, LNF, strandsone og langs vassdrag
- opprettelse av boenheter uten nødvendig byggetillatelse

2. *prioritet*

- etablering av hybler/leiligheter i rom som ikke er godkjent for opphold
- tiltak utført i hensynssoner
- oppføring av tiltak delvis over eiendomsgrense mot offentlig friområder/grøntområder eller kommunal veigrunn
- tiltak på verneverdige/bevaringsverdige bygninger

3. *prioritet*

- bruk av bygg og anlegg uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- terrasser, boder, leegger og andre mindre tiltak på bebygd eiendom

Oppfølging av ulovlige tiltak i strandsonen, LNF- og grønntområder prioriteres høyt. Dette er områder som kommunen og lovgiver har bestemt at skal være til nytte, glede og bruk for allmenheten. Tiltak som utføres i strid med disse føringene skjer på bekostning av felleskapet. Prioriteringen er gjort på bakgrunn av kommunens mål om bærekraftig utvikling, ivarettelse av grønne kvaliteter og prinsipper om arealnøytralitet. Prioriteringen følger opp kommunens visjon om trygge og grønne nærmiljøer og tilrettelegging for fritid og friluftsliv for kommunens innbyggere.

Ulovlig etablering av boenheter og hybler er også høyt prioritert. Dette for å sikre at kommunens innbyggere har gode og trygge boforhold som oppfyller dagens tekniske krav.

Mindre tiltak som for eksempel ulovlige terrasser og boder prioriteres sist. Denne type tiltak har som oftest liten betydning for andre enn de nærmeste naboene til tiltaket. Som regel innebærer disse sakene nabokonflikter og andre privatrettslige forhold hvor samfunnsnyttens er liten ved at kommunen bruker store ressurser på å forsøke å løse opp. At vi også følger opp de små sakene har likevel noe betydning av preventive hensyn og av hensyn til allmenhetens tillit til plan- og bygningsloven og forvaltningen. Det igjen er viktig for å ivareta kommunens omdømme.

Del 2 – Rettslig grunnlag og organisering

Innledning

Kommunen står fritt til å velge hvordan tilsynsaktiviteten organiseres, hva som er målet for kommunen og fremgangsmåten for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Kommunen er pålagt å ha en strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging som en overordnet plan for denne virksomheten³. Innholdet i strategien er fastsatt i byggesaksforskriften (SAK10)⁴. Strategien skal gi oversikt over reglene for tilsyn og ulovlighetsoppfølging, samt kommunens prioritering.

Rettslig grunnlag

Det rettslige grunnlaget for kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging følger av plan- og bygningsloven kap. 25 (tilsyn) og kap. 32 (ulovlighetsoppfølging).

Tilsyn

Tilsyn er avgrenset til konkrete byggesaker, både omsøkte og ikke omsøkte tiltak. Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker⁵ og skal føre tilsyn i slikt omfang at det kan avdekkes regelbrudd⁶. Kommunen har likevel ikke plikt til å undersøke alle byggesaker, og kommunens tilsynsplikt gir heller ikke grunnlag for erstatningskrav dersom kommunen ikke oppdager svikt eller ulovligheter ved tilsyn. Hovedansvaret ligger hos tiltakshaver.

Tilsyn er en undersøkelse som skal trekke konklusjoner på grunnlag av fakta, og tilsynet må derfor etterstrebe å få frem alle relevante fakta i saken og velge riktig fremgangsmåte for å kunne konkludere. Tilsynet konkluderer i en tilsynsrapport. En tilsynsrapport er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

Ulovlighetsoppfølging

Kommunen har plikt til å forfølge ulovligheter⁷. Oppfølgingsplikten gjelder alle former for ulovligheter etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven med forskrifter er omfattende, og sammen med bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplaner er omfanget av regler som skal håndheves stort.

Innenfor de gitte rammer og ressurser er det ikke mulig å forfølge alle overtredelser som meldes inn. Kommunen har derfor mulighet til å «avstå fra å forfølge ulovligheten» ved overtredelser av «mindre betydning»⁸. Dette kan for eksempel være i de tilfellene der konsekvensene av ulovligheten er små. Avståelsen betyr ikke at forholdet blir lovlig. Beslutning om å ikke følge opp en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak⁹ og kan derfor ikke påklages. Det finnes ingen foreldelsesfrist for ulovligheter, slik at ulovligheter i praksis kan følges opp flere år etter at de er oppstått. Går det imidlertid lang tid etter at kommunen ble kjent med forholdet, kan urimelighet med å gi pålegg veies opp mot menneskerettsloven, men det skal mye til for at denne slår inn. Så lenge kommunen har et system og en prioritering for hvilke ulovligheter som skal følges opp når, kan det i realiteten gå betydelig tid.

³ Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1, plan- og bygningsloven §§ 25-1 andre ledd og 32-1 første ledd

⁴ SAK10 kapittel 15. § 15-1, pbl § 25-2 tredje ledd og supplerer pbl § 25-1 og 25-2 første og andre ledd

⁵ Plan- og bygningsloven § 25-1 første ledd

⁶ Plan- og bygningsloven § 25-1 andre ledd

⁷ Plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd

⁸ Plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd

⁹ Plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd

Plan- og bygningsloven kapittel 32 gir kommunen de nødvendige virkemidlene for å få foretak og tiltakshavere til å innrette seg etter loven. Kommunen kan fatte vedtak om pålegg om retting¹⁰, pålegg om stans / opphør av bruk¹¹, vedtak om tvangsmulkt¹², vedtak om overtredelsesgebyr¹³ og vedtak om å ilegge forelegg¹⁴.

Samtlige vedtak må forhåndsvarsles¹⁵, og endelige vedtak kan påklages, med unntak av vedtak om forelegg¹⁶.

Dersom pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke blir etterkommet, kan kommunen som plan- og bygningsmyndighet få de nødvendige arbeidene utført av den som dommen eller forelegget er rettet mot sin regning¹⁷.

Organisering, gjennomføring og ressurser

Under virksomhet Byggesak er det organisert en egen avdeling for Tilsyn og juss. I denne avdelingen er det avsatt egne ressurser til tilsyn og ulovlighetsoppfølging i byggesaker, med virksomhetsleder som nærmeste overordnede.

Saksbehandlerne for tilsyn har fag- og kompetanseansvar for tilsynet, de utarbeider egne delmål og rutiner, de organiserer og gjennomfører tilsyn og de har ansvar for rapportering. Det etterstrebes tett samarbeid med ansvarlige for ulovlighetsoppfølging.

Tilsynet skal virke forebyggende og vil i hovedsak fokusere på nye byggesaker. Byggesakene det føres tilsyn i velges ut fra henvendelser fra byggesaksbehandlere, tiltakenes kompleksitet og samfunnsmessig betydning. Henvendelser fra utenforstående kan også påvirke valg av tilsynsobjekter. Tilsynene utføres ofte som en kombinasjon av dokumenttilsyn og stedlige tilsyn, avhengig av tilsynstema og tiltakstype. Det videre tilsynsarbeidet vil fortsette prioriteringen med å øke synligheten og tilstedeværelsen på tiltakene gjennom befaringer, og som et ledd i en forebyggende praksis, og dette skjer blant annet gjennom tilsynsaksjoner. Tilsynene gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, vedtatt tilsynsstrategi og i tråd med kommunes rutiner for tilsyn i byggesaker.

Ansvarlige for ulovlighetsoppfølgingen jobber tett sammen med tilsynet og følger opp nødvendige sanksjoner mot foretak etter at tilsynet er avsluttet og tilsynsrapporten er skrevet. Virksomheten besitter også ytterligere solid juridisk kompetanse innen plan- og bygningsrett, og saksbehandler for ulovlighetsoppfølging er en del av det juridiske teamet på Byggesak.

Arbeidet med oppfølging av ulovligheter i kommunen har og vil i det videre basere seg på tips fra innbyggere og det som avdekkes under saksbehandling av byggesaker og ved tilsyn. Mulige ulovligheter opprettes som egne saker og blir vurdert for videre oppfølging i tråd med denne strategien.

For å oppnå kommunens målsetting om å prioritere tilsyn og ulovlighetsoppfølging for å sikre en bærekraftig utvikling og oppfyllelse av plan- og bygningsloven (jf. Del 1, Målsetting), og samtidig

¹⁰ Plan- og bygningsloven § 32-3

¹¹ Plan- og bygningsloven § 32-4

¹² Plan- og bygningsloven § 32-5

¹³ Plan- og bygningsloven § 32-8

¹⁴ Plan- og bygningsloven § 32-6

¹⁵ Plan- og bygningsloven § 32-2

¹⁶ Plan- og bygningsloven § 32-6 andre ledd

¹⁷ Plan- og bygningsloven § 32-7

ivareta kommunens satsingsområder (jf. Del 1, Hvordan skal kommunen oppnå sin målsetting), er det viktig at saksbehandlere for tilsyn og ulovlighetsoppfølging har fokus på dialog og samspill med de involverte parter. Det er viktig å møte foretak og enkeltpersoner der de er, på deres arena, for å fremme trygghet og danne et godt utgangspunkt for dialog. Et viktig element i dette arbeidet er også å vise stor faglig trygghet og å samarbeide med andre myndigheter¹⁸. Det etterstrebes god kvalitet i arbeidet, med mål om at arbeidet skal ha effekt og ettervirkning i bransjen. God dialog med foretakene og økt synlighet i form av besøk på tiltakene vil bidra til økt trygghet og forutsigbarhet mellom kommunen og byggebransjen.

Kommunen som bygningsmyndighet kan kun følge opp forhold etter plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk¹⁹. Tilsyn med, og oppfølging av, overtredelser av andre lover og regler må følges opp av instanser som er gitt myndighet til det, for eksempel forurensningsmyndighet, brannvesenet, arbeidstilsynet, vegmyndighetene og A-krim. Bygningsmyndigheten har likevel et tett samarbeid med de øvrige myndighetene, først og fremst i form av varsling, men også ved felles befaringer og kompetanseutveksling.

Kommunen har ikke myndighet til å følge opp forhold av privatrettslig karakter. Forhold som for eksempel faller inn under naboloven må finne sin løsning gjennom domstolsapparatet.

Rutiner for tilsyn og oppfølging av ulovlighetssaker ligger i kommunens interne kvalitetssystem.

Delegering av myndighet

Plan- og bygningsloven kapittel 25 Tilsyn, er i sin helhet delegert virksomhet Byggesak. Plan- og bygningsloven kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging er i sin helhet delegert virksomhet Byggesak med unntak av § 32-9, som gjelder straff. Det er påtalemyndigheten som tar stilling til om et forhold skal straffeforfølges.

Finansiering

Kommunens aktivitet på tilsyn finansieres med selvkost via byggesaksgebyrene. Det anslås at rundt 20% av gebyrene dekker tilsynsaktiviteten, hvor størst andel kommer fra de store komplekse fortettingssakene. Arbeidet med ulovlighetsoppfølging finansieres på selvkost gjennom det generelle grunngebyret for byggesøknadene. Gebyrer som ilegges i forbindelse med tvangsmulkt og overtredelsesgebyr, tilfaller kommunen, og er ikke en del av selvkostregnskapet.

Rapportering

Ved utgangen av hvert år skal tilsynet utarbeide en rapport over tilsyns- og ulovlighetsaktiviteten sett i forhold til kommunens strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Denne legges frem til orientering i utvalg for plan og byggesak. Prioriterte tilsynsområder etter SAK10 § 15-3 skal rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet annethvert år.

¹⁸ Plan- og bygningsloven § 1-4, § 21-5 andre ledd, og SAK10 § 6-2

¹⁹ Plan- og bygningsloven § 1-4