



Sarpsborg  
kommune

---

# Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2024

---



FRAMTIDSRETTET

ÅPEN

RESPEKTFULL

TROVERDIG



## Innhold

Rettslig grunnlag og kommunens tilsynsplikt .....	3
Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging .....	3
Tilsyn kontra ulovlighetsoppfølging .....	3
Ulovlighetsoppfølging .....	4
Ulovlighetsoppfølging i kystsonen .....	4
Ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen .....	5
Tilsyn .....	5
Organisering og ressurser .....	6
Kompetanse .....	6
Samarbeid med andre .....	7
Målsetting og prioriteringer .....	7
Kvalitative mål .....	8
Kvantitative mål for 2024 .....	8
Mål for tilsynet:.....	8
Mål for ulovlighetsoppfølgingen i kystsonen:.....	8
Mål for ulovlighetsoppfølgingen utenfor kystsonen: .....	8
Prioriteringer (i prioritert rekkefølge) for 2024 .....	9
Arbeidet med ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen skal prioriteres etter følgende kriterier:.....	9
Arbeidet med ulovlighetsoppfølging i kystsonen skal prioriteres etter følgende kriterier: .....	9
Arbeidet med foretakstilsyn skal prioriteres etter følgende kriterier: .....	9
Gjennomføring for måloppnåelse .....	10
Finansiering .....	10
Virkemidler.....	10
Pålegg om retting, opphør av bruk og stans av arbeider .....	10
Tvangsmulkt .....	11
Overtredelsesgebyr .....	11
Forelegg.....	11
Pålegg om uavhengig kontroll .....	11
Fratakelse av ansvarsrett .....	11
Advarsel.....	12
Rapportering og evaluering .....	12
Status og utfordringer i 2024 .....	12
Statistikk .....	14
Oversikt over avsluttede saker, pålegg, advarsler og ansvarsretter .....	14
Oversikt over overtredelsesgebyr .....	14



## Rettslig grunnlag og kommunens tilsynsplikt

Som plan- og bygningsmyndighet skal kommunen følge opp plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og for fremtidige generasjoner.

Det rettslige grunnlaget for kommunens tilsyn- og ulovlighetsoppfølging følger av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) kapittel 25 *Tilsyn* og kapittel 32 *Ulovlighetsoppfølging*. I henhold til pbl. §§ 25-1 og 32-1 har kommunen en plikt til å føre tilsyn og forfølge ulovligheter.

Et velfungerende system for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende og preventivt, og vil bidra til å motvirke holdninger som tilsier at det er «lettere å få tilgivelse enn tillatelse» for tiltak etter plan- og bygningsloven.

## Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Iht. byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 skal kommunen utarbeide en strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. I tillegg til målsetting og rutiner skal det tas stilling til hvordan tilsyn- og ulovlighetsarbeidet skal organiseres, eventuelt ved samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, hvilket behov det er for ressurser, finansiering mv. Strategien skal også si noe om prioriteringsområder og utvalgsriterier for hva det skal føres tilsyn med, både mht. til de tilsynskravene som fremgår av lov og forskrift, og lokale forhold kommunen vil føre tilsyn med.

Strategien skal fungere som et retningsgivende styringsdokument, og gjelder for ett år av gangen. Tilsyn- og ulovlighetsarbeidet skal gjenspeile kommunens grunnleggende verdier: fremtidsrettet, åpen, respektfull og troverdig (FÅRT).

## Tilsyn kontra ulovlighetsoppfølging

Det er i utgangspunktet ikke et skarpt skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Overordnet kan man si at et tilsyn først og fremst har preventive formål og innebærer en undersøkelse av om regelverket er fulgt i et tiltak. Ulovlighetsoppfølging er kommunens saksbehandling i saker der det er avdekket overtredelser av plan- og bygningsloven.

Tilsyn i byggesaker omfatter undersøkelser for å påse at tiltak gjennomføres i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Tilsyn gjennomføres som dokumenttilsyn eller stedlig tilsyn, eller som en kombinasjon av disse to tilsynsformene. De fleste tilsyn føres som stikkprøver, hvor både tiltak og foretak velges ut tilfeldig. Tilsyn skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.



## Ulovlighetsoppfølging

Ulovlighetsoppfølging omfatter oppfølging av overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Dersom kommunen konstaterer en ulovlighet, og den ikke er av mindre betydning, må kommunen igangsette ulovlighetsoppfølging. Plikten til å følge opp ulovligheter gjelder kun når et ulovlig forhold er konstatert.

Kommunen skal ha et system for oppfølging, og som er egnet til å avdekke ulovligheter. I tillegg til forhold kommunen selv blir kjent med gjennom tilsynsarbeidet, aktive undersøkelser og byggesaksbehandlingen så har vi et digitalt tipsskjema for mulige ulovlige forhold. Tipsskjemaet er tilgjengelig for publikum på hjemmesiden og tipser kan selv velge om vedkommende ønsker å være anonym. Prioriteringen av hvilke tips og saker som tas til behandling avhenger av antall saker, alvorlighetsgrad og ressursituasjonen. I vurderingen om et tips skal følges opp så vil antatt ressursbruk for å avklare om forholdet er ulovlig også ses opp mot merverdien oppfølgingen gir for samfunnet (kost/nytte).

### Ulovlighetsoppfølging i kystsonen

I 2007 opprettet Bystyret i Sarpsborg en stilling øremerket ulovlighetsoppfølging i kystsonen. Denne stillingen er videreført, men arbeidsform og prioriteringer er justert og effektivisert.

Ulovlighetsoppfølging i kystsonen var tidligere i hovedsak basert på tips. Mange av disse tiltakene er det vanskelig å utrede, enten fordi opplysningene om oppføringstidspunktet er uklart, eller fordi det juridiske grunnlaget for en eventuell videre oppfølging er usikker. Tiltakene er ofte i en juridisk gråsoner, noe som innebærer at kommunen bærer en betydelig risiko for feil under oppfølgingen. I tillegg vil oppfølgingen medføre en redusert rettsikkerhet og forutsigbarhet for den som eventuelt vil være ansvarlig for å rydde opp. Resultatet blir som regel at kostnadene ved å følge opp disse tiltakene er høye, mens nytten av å følge de opp kan være lave.

I et forsøk på å skape en større opplevd gevinst av arbeidet for allmennheten, har ulovlighetsarbeidet siden 2018 også hatt fokus på utvalgte delstrekninger av kystlinjen. Kysten skal være et rekreasjonsområde som skal sikres og gjøres tilgjengelig for alle, og det er strenge nasjonale krav til forvaltningen av strandsonen. Den nasjonale arealpolitikken i 100-metersbeltet langs sjøen er å ivareta allmenne interesser, kystsonen sitt særpreg, samt å unngå nedbygging. Målsetningen med ulovlighetsoppfølgingen i kystsonen i Sarpsborg er at allmenheten skal kunne ferdes fritt i utmark langs hele kysten, samt å opprettholde stedegen vegetasjon som er viktig for å ivareta naturmangfoldet i strandsonen som er et sårbart naturområde.

Allemannsretten er hjemlet i friluftsløven, og er et gode som gir alle og enhver rett til å ferdes og oppholde seg i utmarka i Norge. I forbindelse med ulovlighetsoppfølgingen i kystsonen avdekkes ofte både stengsler som hindrer fri ferdsel og forhold som er i strid med plan- og bygningsloven. Dette gjør at sakene kan bli omfattende, og må følges opp med hjemmel i både friluftsløven og plan- og bygningsloven.



I 2020 ble det utarbeidet et notat om forslag til endring av praksis for oppfølging av eldre (før 2015) ulovligheter i kystsonen. Oppfølging av disse tipsene legger som regel store beslag på de ressursene kommunen har for å kunne følge opp andre ulovligheter. På bakgrunn av dette har kommunen valgt følgende strategi for oppfølging av eldre ulovligheter i kystsonen:

- Kommunen vil kun utrede lovligheten av oppførte byggverk eldre enn 1980, dersom tiltaket er lokalisert i et område der allmenn ferdsel er av vesentlig interesse (strategibasert ulovlighetsoppfølging). Bare de endringer som åpenbart oppfyller vesentlighetskriteriet i den tidligere gjeldende Strandplanloven vil følges opp. Strandplanloven, som trådte i kraft i 1965, la ned forbud mot vesentlig endring av eksisterende bebyggelse i 100-metersbeltet. Vesentlighetskriteriet er ikke presisert nærmere utover at slike vurderinger må gjøres konkret for hvert enkelt tilfelle.
- Kommunen vil begrense utredningen av mottatte tips om ulovligheter eldre enn 1980 (som ikke omfattes av strategibasert ulovlighetsoppfølging) til det som er nødvendig for å ivareta forvaltningslovens krav.
- Kommunen vil ikke utrede lovligheten av tiltak som kan tidfestes tidligere enn 2015 uoppfordret. Unntak gjelder likevel for alvorlige og åpenbart ulovlige tiltak.

#### Ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen

Siden 2011 har kommunen også hatt en stilling for ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen, med et særlig fokus på ulovlig etablerte boenheter. På grunn av bekymringsmeldinger om lukkede miljøer / radikalisering og brudd på koronaforskriften, har det siden 2020 også vært økt fokus på aktivitet i ikke-godkjente forsamlingslokaler. Parallelt med dette har tverrfaglig samarbeid med blant annet Arbeidstilsynet og brannvesenet avdekket ulovlig bruk av næringslokaler. Noen av disse kan utgjøre en fare for liv og helse, men også skape farlige situasjoner og oppleves svært sjenerende for omgivelsene (trafikkavvikling, parkering, støy, lukt). Arbeidet med både ulovlige boenheter og forsamlingslokaler er fortsatt fokusområder i ulovlighetsoppfølgingen.

### **Tilsyn**

Tilsyn er avgrenset til konkrete byggetiltak, både omsøkte og ikke-omsøkte tiltak. Det kan føres tilsyn med alle deler av byggesaken, når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Det er ikke noe krav om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn.

Tilsyn er en undersøkelse som skal trekke konklusjoner på grunnlag av fakta, og tilsynet må derfor etterstrebe å få frem all relevant fakta i saken og velge riktig fremgangsmåte for å konkludere riktig. Konklusjonen av tilsynet skal alltid fremgå i en tilsynsrapport. En tilsynsrapport er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

Sarpsborg kommunes tilsyn gjennomføres enten som et dokumenttilsyn, som et stedlig tilsyn eller som en kombinasjon av disse to tilsynsformene. I tillegg gjennomføres samtaler/møter



ved behov. Tilsynsvirksomheten har fokus på å være synlig med både varslede og uvarslede stedlige tilsyn.

De fleste tilsyn føres som stikkprøver, hvor både tiltak og foretak velges ut tilfeldig. Noen tilsyn blir imidlertid opprettet som følge av feil/mangler i byggesøknaden, eller på grunn av tips vedrørende mulige ulovlige forhold, feil og mangler. Det er også aktuelt å føre nye tilsyn med foretak hvor det tidligere har blitt avdekket feil/mangler, og særlig i tilfeller hvor det er gitt advarsel eller ansvarsrett har blitt fratatt. Alle tilsyn er begrenset i omfang, og omfatter ikke en fullstendig gjennomgang av at alle relevante krav i tilknytning til et tiltak er ivaretatt.

## Organisering og ressurser

Kommunen står fritt til å velge hvordan tilsyn og ulovlighetsarbeidet skal organiseres og utføres, og hva som skal prioriteres. Sarpsborg kommune har jobbet målrettet og systematisk med tilsyn og ulovlighetsoppfølging i flere år, og i kommunens budsjett for 2022 ble det vedtatt å styrke kommunens tilsyns- og ulovlighetsarbeid. Som følge av dette ble Team byggesak omorganisert til to team fra og med mai 2022, til henholdsvis *Team byggesak* og *Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging*. Begge disse teamene inngår i *Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart*.

I 2024 har *Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging* 5,5 årsverk:

- teamleder (1 årsverk), som også saksbehandler tilsynssaker og ulovlighetssaker utenfor kystsonen, samt deltar på befaringer og byggeplasstilsyn ved behov/kapasitet
- en saksbehandler (jurist – 1 årsverk), som jobber med ulovligheter utenfor kystsonen, primært ulovlige boenheter
- en saksbehandler (jordskifte kandidat – 1 årsverk), som jobber med ulovligheter i kystsonen
- en saksbehandler (fagskoleingeniør – 1 årsverk), som jobber med tilsyn og ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen
- en saksbehandler (fagskoleingeniør – 1 årsverk), som jobber med tilsyn
- en merkantil stilling (0,5 årsverk), som bl.a. jobber med fakturering og undersøkelser knyttet til ulovlighetsoppfølgingen
- i tillegg jobber en saksbehandler (jurist) som er organisert i virksomheten med spesielle eller sektorovergripende saker ved behov og kapasitet

## Kompetanse

Det er viktig med riktig kompetanse i tilsyns- og ulovlighetsarbeidet. Det er sentralt at teamet til sammen har god juridisk og byggteknisk kompetanse, i tillegg til byggesakskompetanse. Behovet for kompetanse vil variere avhengig av art, omfang og kompleksitet av et tilsyn eller en ulovlighet. Det er derfor viktig at medarbeiderne på teamet holder seg oppdatert på ev.



endringer i regelverket, og knytter til seg personer med nødvendig kompetanse (internt i kommunen eller eksternt) ved behov. For å heve vår kompetanse vil vi prioritere et økt samarbeid med andre kommuner og aktører som gjennomfører tilsyn.

## Samarbeid med andre

Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging og Team byggesak har en felles interesse av at regelverket etterleves. Det er vesentlig at teamene har et godt samarbeid for å oppnå en felles forståelse av regelverk og planer. For at tilsyn og ulovlighetsoppfølgingen skal gi best mulig effekt er teamet avhengig av tips om foretak og tiltak hvor det mistenkes brudd på bestemmelser. Team byggesak vurderer gjennom byggesaksbehandlingen om det er behov for tilsyn.

I de senere årene har teamet samarbeidet tettere med andre team og virksomheter i kommunen, bl.a. innenfor fagområder som forurensning, brannsikkerhet, overvann og geomatikk.

Sarpsborg kommune deltar, sammen med 5 andre kommuner i området, i nettverksgruppen *NKF Byggesak Ytre Østfold*. Denne gruppen samles vanligvis 2 ganger i året, hvor ulike tema knyttet til plan- og bygningsloven står på agendaen. Dette er en fin arena for å styrke kompetanse og dele erfaringer. Teamet skal også delta i et nyopprettet prøveprosjekt, *Nettverksgruppe for tilsyn og ulovlighetsoppfølging*. Nettverksgruppen organiseres av NKF (Norsk Kommunalteknisk Forening), og starter opp i februar 2024. I tillegg har teamet et samarbeid med Fredrikstad kommune, hvor medarbeiderne for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i begge kommunen møtes 3-4 ganger i året. Saksbehandler for ulovligheter i kystsonen deltar i *Kystsonenettverk for Oslofjorden*, som har som formål å ivareta friluftsliv og bedre allmennhetens tilgang til strandsonen langs Oslofjorden. Det vil også kunne bli aktuelt å utvide samarbeidet med andre relevante aktører.

## Målsetting og prioriteringer

Hovedformålet med tilsyn- og ulovlighetsarbeidet er å bidra til bedre kvalitet i tiltak, samt til styrking av etterlevelse av regelverket.

Plan- og bygningsloven overlater i stor grad ansvaret for ivaretagelse av relevante krav knyttet til byggetiltak til tiltakshaver og andre ansvarlige aktører i byggesaken. Byggesaksbehandlingen er dermed basert på tillit til aktørene. Saksbehandlingen skal legge til grunn innkomne opplysninger i saken, kontrollere at saken er tilstrekkelig opplyst, samt påse at alle ansvarsområder er belagt med ansvarsretter. Kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging er nødvendig for å kunne avdekke og følge opp feil og ulovligheter i byggetiltakene.

Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal være synlige i kommunen – både for næringslivet, byggebransjen og innbyggerne. Teamet skal ha fokus på å nå både de kvalitative og kvantitative målene som er satt.



## Kvalitative mål

De kvalitative målene for teamets arbeid med tilsyn og ulovlighetsoppfølging er generelle mål som ikke kan tallfestes, og er som følger:

- bidra til at tiltak ikke medfører fare for liv og helse, eller skade på miljø
- bidra til å sikre allmennhetens muligheter for ferdsel og friluftsliv, samt ivareta naturmangfoldet i de mest attraktive områdene langs sjøen
- bidra til færre byggefeil og bedre kvalitet i bygg
- være synlige gjennom befaringer og byggeplasstilsyn
- ha god dialog med ansvarlige foretak og publikum
- bidra til bedre kvalitet på byggesøknader
- redusere antall registrerte ulovlighetssaker utenfor kystsonen

## Kvantitative mål for 2024

De kvantitative målene for teamets arbeid med tilsyn og ulovlighetsoppfølging er i seg selv ikke egnet for å måle effekten eller omfanget av innsatsen i arbeidet, men de gir en indikasjon på omfanget. Når man ser på antall avsluttede saker over en lengre periode vil tallene gi en indikasjon på utviklingen.

### Mål for tilsynet:

- avslutte 30 stedlige tilsyn (både varslet og uvarslet)
- avslutte 60 dokumenttilsyn

### Mål for ulovlighetsoppfølgingen i kystsonen:

- avslutte 35 ulovlighetssaker

### Mål for ulovlighetsoppfølgingen utenfor kystsonen:

- avslutte 200 ulovlighetssaker





## Prioriteringer (i prioritert rekkefølge) for 2024

Under følger en oversikt over prioriterte områder for tilsyn- og ulovlighetsarbeidet. I utvelgelsen av hvilke saker som følges opp vil det ikke bli tatt hensyn til ev. private interesser.

### Arbeidet med ulovlighetsoppfølging utenfor kystsonen skal prioriteres etter følgende kriterier:

1. å avverge akutt fare for liv og helse
2. å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter som kan få samfunnsmessig betydning
3. å påse at etablering av hybler og boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige

### Arbeidet med ulovlighetsoppfølging i kystsonen skal prioriteres etter følgende kriterier:

1. å avverge akutt fare for liv og helse
2. å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter som kan få samfunnsmessig betydning
3. å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter i kystsonen

### Arbeidet med foretakstilsyn skal prioriteres etter følgende kriterier:

1. saker som bidrar til bedre kvalitet i tiltak, fortrinnsvis gjennom tilsyn i tidlig fase
2. tilsyn i forbindelse med midlertidig brukstillatelse / ferdigattest
3. å påse at det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer

Det følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 15-3 at kommunen i en to-årsperiode skal prioritere tilsyn med:

- at det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer.
- at etablering av hybler og boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige.

Etter utløpet av denne 2-årsperioden skal kommunen rapportere til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) om gjennomførte tilsyn innenfor de prioriterte tilsynsområdene. Når det gjelder tilsyn og ulovlighetsoppfølging med boenheter i eksisterende bygg, skal kommunen ha særskilt fokus på boenheter i Østre bydel, jf. kommunens områdesatsing i Østre bydel.



## Gjennomføring for måloppnåelse

Teamet har hatt fokus på å lage rutiner ved oppstart som nytt team. Vi vil også i 2024 prioritere arbeidet med rutiner. Alle rutinene lagres i kommunenes kvalitetssikringssystem Netpower Kvalitet, og bidrar til kvalitetssikring og mest mulig forutsigbarhet og likebehandling i arbeidet. Rutinene forenkler opplæringen av nyansatte, og gjør for øvrig at man lettere kan utføre andre arbeidsoppgaver ved behov.

For å oppnå målene som er satt, er det viktig å være synlig – både gjennom byggeplasstilsyn og nødvendige befaringer i forbindelse med ulovlighetsoppfølgingen. Byggeplasstilsyn og befaringer skal brukes aktivt for å bli kjent med de ulike aktørene i bransjen, og for å opprette et godt samarbeid. På denne måten kan kommunen utveksle erfaringer og diskutere ulike problemstillinger med de ansvarlige foretakene. Denne kommunikasjonen er også med på å danne grunnlaget for å vurdere eventuelle nye tilsyn med foretakene. Kommunen ønsker å gjennomføre årlige bransjemøter – det neste planlegges 1. kvartal 2024. Slike møter skal benyttes til informasjon om regelverket, kommunens tilsynsarbeid og generelt skape en arena for dialog.

## Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging finansieres gjennom en andel av det generelle saksbehandlingsgebyret for byggesaker. Dette utgjør om lag 25 % av gebyrgrunnlaget, jf. gebyrregulativ for Sarpsborg kommune vedtatt 15.12.2022 (revidert 28.12.2023), punkt A.6. Inntekter fra tvangsmulkt og overtredelsesgebyrer tilfaller kommunen, og kan omdirigeres til tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

## Virkemidler

Dersom tilsyn eller ulovlighetsoppfølging avdekker forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., finnes en rekke virkemidler for å få foretak, tiltakshavere og eiere til å rette seg etter bestemmelsene. I tillegg til disse virkemidlene er det viktig med god dialog og veiledning.

## Pålegg om retting, opphør av bruk og stans av arbeider

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., kan det gis pålegg om retting/tilbakeføring av ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. Pålegg rettes mot den som er ansvarlig for forholdet/arbeidet. Pålegg skal i de fleste tilfeller forhåndsvarsles, og den ansvarlige skal gis en frist på minimum tre uker til å uttale seg. Imidlertid kan, dersom det er nødvendig, pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk gis med øyeblikkelig virkning, uten at det er krav om forhåndsvarsling. Forhåndsvarsel unnlates først og fremst dersom det er umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.



## **Tvangsmulkt**

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., kan det fastsettes tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

## **Overtredelsesgebyr**

Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon, som plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge ansvarlige for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Overtredelsesgebyr ilegges den som er ansvarlig for en overtredelse. Dette er den som har påtatt seg en forpliktelse for tiltaket eller har utført en oppgave. Før overtredelsesgebyr vedtas, skal den ansvarlige varsles særskilt, og gis en frist på minimum tre uker til å uttale seg. Ileggelse av overtredelsesgebyr er nærmere regulert i byggesaksforskriften kapittel 16.

## **Forelegg**

For å sikre oppfyllelsen av pålegg kan det også gis forelegg. Et forelegg retter seg mot en eventuell fremtidig situasjon, en eventuell fristoversittelse, og kan avverges ved å oppfylle pålegget innen fristen. For at et forelegg skal kunne utferdiges, må det være truffet vedtak om pålegg om retting etter pbl. § 32-3, og fristen for oppfyllelse av rettingspålegget må være oversittet.

## **Pålegg om uavhengig kontroll**

Kommunen kan, etter en konkret vurdering av et tiltak, stille krav om uavhengig kontroll av enkelte funksjoner/ansvarsområder. Byggesaksbehandling, tilsyn og/eller ulovlighetsoppfølging kan avdekke feil, mangler og/eller utfordrende forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i tiltaket.

## **Fratakelse av ansvarsrett**

Ved alvorlige overtredelser av bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven, skal kommunen fatte vedtak om å frata foretak ansvarsretten. Byggesaksforskriften § 6-9 angir hvilke overtredelser som kvalifiserer for fratakelse av ansvarsrett. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan kommunen likevel unnlate å frata foretaket ansvarsretten. Foretak som har fått fratatt ansvarsretten i et tiltak, kan først erklære ny



ansvarsrett i tiltaket når det er dokumentert overfor kommunen at det er rettet opp i forholdet som var grunnlaget for fratakelsen.

## Advarsel

Advarsel er den mildeste form for reaksjon mot regelbrudd. Gjennom en advarsel gir kommunen uttrykk for at det er avdekket avvik i forhold til gjeldende regelverk. Advarsel kan bare gis ved mindre alvorlige overtredelser, dvs. avvik som ikke har hatt skadelige eller uheldige konsekvenser for tiltaket. Bortsett fra kravet om mindre alvorlighetsgrad, står kommunen fritt til å vurdere hvilke situasjoner som er egnet for denne type reaksjon. Gjentatte advarsler vil kunne gi grunnlag for fratakelse av hhv. ansvarsrett og sentral godkjenning.

## Rapportering og evaluering

Ved alle tilsyn skal det utarbeides en tilsynsrapport. Dersom det gjennomføres mindre og enkle tilsyn, kan det skrives en fellesrapport for disse. I saker der tilsynet avdekker forhold som kan ha betydning for et foretaks sentrale godkjenning, sendes kopi av tilsynsrapporten til den sentrale godkjenningsmyndigheten (DiBK). Det samme gjelder dersom det gis advarsel eller ansvarsrett fratas. Ved utløpet av 2025 skal kommunen sende en oversikt med vurdering av de tidsavgrensede kravene om tilsyn til DiBK, jf. byggesaksforskriften § 15-3.

## Status og utfordringer i 2024

Kommunen anskaffet et nytt saksbehandlingssystem, *Plan & Build 360°*, høsten 2023. Systemet legger opp til en mer enhetlig saksbehandling og gir en mer oversiktlig arbeidsflate, sammenlignet med tidligere system. Dette innebærer også at vi i noe grad må endre arbeidsmetode i saksbehandlingen. Vi forventer at det i 2024 vil oppstå enkelte utfordringer med «barnesykdommer» før systemet er optimalisert.

Kommunen mottar jevnlig tips og henvendelser om mulige ulovligheter og feil/mangler ved tiltak. Det kan være brev, e-poster eller andre (anonyme) henvendelser. I tillegg oppdager kommunen selv mulige ulovligheter og feil/mangler gjennom tilsyns- og ulovlighetsarbeidet. På kommunens hjemmeside kan publikum også selv registrere tips om mulig ulovlige tiltak. Alle tips om mulige ulovligheter journalføres. Når saken er mottatt gjør vi en vurdering om det er mest hensiktsmessig å følge opp saken som en tilsynssak eller ulovlighetssak. Dersom vi ikke har tilstrekkelig informasjon eller ressurser til å avgjøre om det foreligger brudd på pbl. så vil saken avsluttes uten videre oppfølging.

Gjennom årene har vi mottatt tips som ikke er saksbehandlet. I 2024 vil vi fortsette arbeidet med å med å vurdere disse tipsene. Prioriteringen av hvilke tips og saker som tas til behandling avhenger av antall saker, alvorlighetsgrad og ressursituasjonen.

Kommunen er forpliktet til å forfølge konstaterte ulovligheter uavhengig av oppførings-/etableringstidspunktet, men er ikke forpliktet til å bruke betydelige ressurser på å avdekke om tiltaket faktisk er ulovlig. Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging ønsker å avgrense den



utredende delen av oppgavene i større grad enn tidligere, og vil i 2024, i større grad enn tidligere, avslutte saker som omfatter avdekkede ulovligheter av mindre betydning. Ved vurderingen av om en ulovlighet er av «mindre betydning», vil sentrale momenter være ulovlighetens art og omfang, og forholdets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Selv om kommunen velger å avstå fra å forfølge forholdet, vil det likevel foreligge en ulovlighet.

Sarpsborg kommune har fokus på å vurdere å ilegge overtredelsesgebyr dersom det avdekkes brudd på plan- og bygningslovgivningen – uavhengig av hvordan disse avdekkes; gjennom byggesaksbehandling, tilsyn eller ulovlighetsoppfølging. Dette bidrar til en likebehandling og vil kunne virke preventivt og bidra til at brudd ikke gjentar seg.



## Statistikk

### Oversikt over avsluttede saker, pålegg, advarsler og ansvarsretter

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nye ulovlighetssaker	173	177	171	227	161	135	129	144
Derav avsluttede saker	18	21	17	19	11	59	18	19
Totalt avsluttede ulovlighetssaker (hvorav i kystsonen)	61	62	60	108 (29)	66 (14)	62 (3)	60 (14)	190 (23)
Varsel om pålegg	49	67	34	54	43	36	34	12
Vedtatte pålegg med tvangsmulkt	12	3	20	19	8	4	11	1
Vedtatte stoppordrer	9	5	4	4	4	3	14	2
Nye tilsynssaker (hvorav byggeplasstilsyn) *	27	52	61 (24)	38 (24)	24 (10)	12 (1)	21 (4)	45 (14)
Avsluttede tilsynssaker (hvorav byggeplasstilsyn) *	22	47	61 (24)	41 (24)	22 (10)	29 (11)	11 (2)	39 (18)
Advarsler gitt	1	16	12	10	7	5	2	11
Ansvarsretter fratatt	1	2	6	4	3	0	1	3
Ansvarsretter trukket som følge av tilsyn	3	3	2	3	3	3	2	4

\* Registrering av antall byggeplasstilsyn startet i 2018

### Oversikt over overtredelsesgebyr

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Saker som ble avsluttet med gebyr som følge av tilsyn	2	12	3	0	0	4	3
Saker som ble avsluttet med gebyr som følge av ulovlighetsoppfølging	-	1	1	1	2	2	3
Saker som ble avsluttet med gebyr utenom tilsyn og ulovlighetsoppfølging *	-	-	2	0	0	1	0
Saker som ble avsluttet med gebyr totalt	2	13	6	1	2	5	6

\* Overtredelser som oppdages i byggesaksbehandlingen og som samtidig blir ettergodkjent.