

Ulovlighetsoppfølging (rutine)

Dokumentadministrator: Preben Løkken Værholm

Gyldig fra: 06.02.2019

Revisjon: 1.1

Godkjent av: Harald Øyvin Hol

Revisjonsfrist: 06.02.2020

ID: 2960

Ulovlighetsoppfølging oversikt

Det må skilles mellom ulovlighetsoppfølging i byggesaken og ulovlighetsoppfølging etter byggesaken er avsluttet.

Dette skillet må gjøres for i byggesaken har tiltakshaver og ansvarlige foretak plikt til å samarbeide, dvs gi de opplysningene som byggemyndighetene krever, men i det øyeblikket kommunen varsler ulovlighetsgebyr eller anmelder ulovlig byggearbeid, kan de som dette er rettet mot, velge å ikke samarbeide. Samarbeidet er nødvendig for å kunne håndtere byggesaken.

Byggesak bør vurdere politisk forankring av ulovlighetsoppfølging. (å få politisk forankring for en tilsynsplan, er et stykke på veg på politisk forankring for ulovlighetsoppfølging)

Å skrive pålegg om retting, er med dagens delegasjonsreglement delegert til rådmannen.

Ulovlighetsoppfølging i byggesaken

Ulovlighetsoppfølging i byggesaker vil normalt starte med å opprette tilsyn. Ulovlighetsoppfølging kan ikke komme inn under ordinær saksbehandling. Å opprette tilsynssak er også en måte å synliggjøre ulovlighetsoppfølgingen på.

Tilsyn

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

*Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. **Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold.** Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.*

Formkrav tilsyn

SAK 10 § 15-2. Tilsynsrapporter, beskriver hva en tilsynsrapport skal inneholde:

(1) *Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysninger om*

- *faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket*
- *foretak og ansvar i byggesaken*
- *observasjoner under tilsynet*
- *bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt*
- *fremlagt dokumentasjon*
- *kommunens vurdering av forholdet*
- *sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen (ikke varsel om anmeldelse eller overtredelsesgebyr)*
- *frist for lukking av avvik.*

For håndtering av saken og begrenning av konfliktomfanget kan det være nyttig å sende ut en foreløpig tilsynsrapport med det mål å få enighet om faktum. Enighet om faktum vil lette den videre ulovlighetsoppfølgingen. Når foreløpig tilsynsrapport sendes ut har den som tilsynet rettes mot, 3 uker til å svare på henvendelsen. Det må gjøres klart for den som tilsynet retter seg mot, at dersom det ikke kommer innvendinger, regnes avviksframstillingen i rapporten som felles for partene.

Dersom ikke enighet bør motpartens syn gjengis og det må redegjøres for hva kommunen legges til grunn for det videre arbeidet.

Søker og tiltakshaver bør også varsles når tilsyn opprettes.

Pålegg om retting

Pbl kap 32 har følgende bestemmelser om ulovlighetsoppfølging:

§ 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

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

§ 32-2. Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

§ 32-5. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten 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.

§ 32-6. Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

§ 32-7. Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

Dersom pålegg mm ikke er forhåndsvarslet samtidig med varslet om at tilsyn er startet, kan forhåndsvarslet gis sammen med foreløpig tilsynsrapport. Sentrale myndigheter anbefaler bruk av tvangsmulkt og det må da varsles samtidig.

DiBK har en rekke maler for dette tilgjengelig. Det samme har fylkesmannen i Hordaland og flere andre. Bemerk at den pålegget retter seg mot må, når kommunen har gitt forelegg om retting, gå til søksmål mot kommunen for om mulig å komme av kroken.

Tilbaketrekking av ansvarsrett

Pbl

§ 22-4. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett er slik:

Kommunen kan når som helst trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

Igjen så er det slik at den som det gjelder, skal varsles. Vi er nødt til å samarbeide med de ansvarlige i tiltaket. Vi kan ikke få noen resultater uten å konfrontere dem med vårt syn og utfordre dem på å gi sitt syn på saken.

Økonomi

Det skal være et mål at ulovlighetsoppfølgingen er sjølfinsierende. Inntektskildene er gebyr for tilsyn (ikke klar hjemmel), gebyr som følger med ettergodkjenning av tiltak og ulovlighetsgebyr.

Rundskriv H-1/10/18. 18. Gebyr og undersøkelse på fast eiendom sier følgende om muligheten til å fakturere arbeidet med tilsyn i ulovlighetsoppfølging:

18.1 § 33-1 Gebyr

Bestemmelsen i § 33-1 tilsvarer pbl.85 § 109. Paragrafen gir kommunen anledning til å vedta et gebyrregulativ som forplikter tiltakshaverne å betale gebyr for søknadsbehandling med videre. Kommunen kan gebyrlegge det arbeid som det etter lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre. Det er presisert at kommunen kan kreve gebyr for behandling av private planforslag og for utferdigelse av kart.

I ny byggesaksdel av loven innføres et nytt søknadssystem og nye hjemler for kommunens lovpålagte arbeid. Det forutsettes derfor at kommunene fastsetter nye forskrifter om gebyr tilpasset lovens nye bestemmelser. De nye forskriftene om gebyr kan ikke settes i kraft før lovens generelle bestemmelser settes i kraft. Det bør derfor presiseres uttrykkelig i kommunens forskrift om gebyr at denne trer i kraft fra 1. juli 2010. Det er viktig at kommunene får på plass nye forskrifter om gebyr slik at de har nødvendige hjemler for å kreve gebyr for arbeidet med saker som har innkommet eller oppstått etter 1. juli 2010, jf. også pbl. § 34-4 fjerde ledd.

Det framgår av §§ 25-1 og 32-1 at kommunen skal føre tilsyn samt forfølge ulovligheter. Kostnader forbundet med tilsyn må i utgangspunktet anses inkludert i gebyret for å få søknaden behandlet. Tilsyn kan vise at tiltaket er fullt ut i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, eller avdekke ulovligheter. Avdekkes det ulovligheter, kan det være aktuelt å belegge ulovlighetsoppfølgingen med et eget gebyr basert på en vurdering av hvor mye merarbeid ulovlighetene medfører for kommunen. Det klargjøres nå at det er en forutsetning for å ilegge gebyr ved ulovlighetsoppfølging at det innkommer en søknad, ettersom det har vært ulike oppfatninger om dette etter tidligere rett. Dersom tilleggsgebyr gir uttrykk for det påviste ekstraarbeid kommunen påføres ved behandling av søknaden, må gebyret anses å ha hjemmel i gebyrbestemmelsen. En forutsetning er at gebyret ligger innenfor selvkost og er tatt inn som en del av gebyrregulativet. Merarbeidet må dessuten ligge innenfor det som er pålagt etter plan- og bygningsloven.

Kommuneens gebyrregulativ for 2012 sier følgende:

11) Gebyr ved ulovligheter

- a) Tilsyn med ulovlig byggevirkosomhet faktureres den som har begått ulovligheten. Både tiltakshaver og utførende foretak kan faktureres.
- b) Tilsynet faktureres etter medgått tid, timepris 1200. kommunen har etter Pbl § 25-1 2. ledd plikt til å føre tilsyn når den blir oppmerksom på ulovligheter.
- c) Hvis det skal søkes om ettergodkjenning, faktureres det for behandling av søknaden på ordinær måte.

Tidsakse for ulovlighetsoppfølging

Fylkesmannen i Hordaland har satt opp en tidsakse som antyder at en ulovlighetsoppfølging tar 9 mnd.

Ulovlighetsoppfølging utenfor byggesaken

Ulovlighetsgebyr

Anmeldelse

Relaterte dokument:

 [Lov om planlegging og byggesaksbehandling / Plan- og bygningsloven](#)

Relaterte dokumenter:

 [Lov om planlegging og byggesaksbehandling / Plan- og bygningsloven](#)