

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2026/3532-1

Saksbehandler: Lona Von Düring

Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato | Utvalg |
|------------|----------|--------|
|------------|----------|--------|

Hitra teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø 26

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 1. juli 2026 - 30. juni 2028

Kommunedirektørens innstilling

Teknisk utvalg – Plan, landbruk og miljø vedtar Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 1. juli 2026 – 30. juni 2028 i samsvar med byggesaksforskriften § 15-1 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25-2 tredje ledd.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Solvor Sundet
Kommunalsjef Samfunn

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 1. juli 2026 – 30. juni 2028

Sammendrag

Hitra skal være attraktiv som bosted, for næring og som destinasjon. Ulovlig bygging kan ha negative konsekvenser for blant annet, helse, miljø, sikkerhet, samt lokalsamfunn, og oppfølging av slike saker er viktig for å opprettholde kommunens attraktivitet, likebehandling, rettferdig konkurranse og tillit til forvaltningen.

Kommunen har etter plan- og bygningsloven også plikt til å føre tilsyn og følge opp ulovlige forhold, og samtidig ha en egen strategi for dette arbeidet. Det er derfor utarbeidet en strategi som sikrer systematisk og målrettet oppfølging av tilsyn og ulovlighetsforhold.

Strategier sikrer tydelige prioriteringer, balansert og forutsigbar ressursbruk og konsekvent bruk av sanksjoner, som igjen bidrar til bærekraftig utvikling, likebehandling, rettferdig konkurranse og tillit til forvaltningen. Dette styrker Hitra som en seriøs og attraktiv kommune for både næringsliv, innbyggere og besøkende.

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø vedtar Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging for perioden 1. juli 2026 – 30. juni 2028.

Bakgrunn for saken

Hitra kommunestyre vedtok, i forbindelse med behandlingen av Handlings og økonomiplan 2025 – 2028 (HØP), en tilleggsbevilgning på kr 500 000 for hvert av årene 2025-2027, totalt kr 1.500.000 for hele perioden.

Vedtaket var basert på høringsinnspill fra Teknisk utvalg – plan, landbruk og miljø til HØP som lød:

«Anmoder om at det bevilges ressurs til tilsyns- og ulovlighetsoppfølging, og at det vurderes løst ved interkommunalt samarbeid.»

Kommunedirektørens kommentar til anmodningen var i saksframlegget til HØP:

«Det er helt klart et behov for langt bedre tilsyns -og ulovlighetsoppfølging enn det organisasjonen har ressurser til pr i dag. Slik situasjonen er i dag har ikke RO4 – PLM kapasitet til å følge opp dette i stor nok grad. Kommunedirektøren anbefaler derfor at utvalgets anmodning om at det settes av ressurser til dette, følges opp. Kommunedirektørens forslag er at det opprettes en prosjektstilling i årene 2025-2027 for å ivareta dette. Finansieringen av en slik stilling løses kun delvis av gebyrer knyttet til dette arbeidet, og særlig vil det være begrenset med inntekter for 2025. Etter en oppstartsperiode forventes gebyrinntektene innenfor området å kunne øke noe. Det foreslås at det legges inn 1 årsverk for dette fra 2025, med en driftsbelastning på «kommunekassen» på 50 %. Kommunedirektøren foreslår derfor å legge inn kr 500.000 for årene 2025-2027, totalt kr 1.500.000 for hele perioden.»

Kommunens plikt til å føre tilsyn og å forfølge ulovligheter følger av henholdsvis plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§ 25-1 og 32-1. Plikten til å ha en strategi for tilsyn følger av byggesaksforskriften SAK10 § 15-1 første ledd. Ulovlighetsoppfølging skal inngå i strategien.

Kommunedirektøren har som følge av bestillingen fra kommunestyret hatt et skjerpet fokus på gjennomføring og prioritering av ulovlighetsoppfølging. Tilsyn og ulovlighetsoppfølging er et område hvor rettssikkerhet står sentralt fordi sanksjoner og inngrep kan ha store konsekvenser for den enkelte. Det er derfor lagt mye arbeid i å lage et tydelig rammeverk i form av rutiner, sjekklister, veiledning og maler som skal sikre trygg, rettferdig og forsvarlig saksbehandling. Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil fungere som det overordnede styringsdokumentet for videre utarbeidelse av rammeverket, men også direkte for saksbehandlingen og prioritering av saker. Dette er et altså et viktig dokument som krever politisk forankring.

Saksopplysninger

Definisjoner

| | |
|-----------------------|---|
| Tilsyn | Kommunens lovpålagte aktivitet for å kontrollere at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Formålet er å avdekke regelbrudd og sikre at ansvarlige foretak er kvalifiserte. Nært forbundet med konkrete byggesaker. |
| Ulovlighetsoppfølging | Kommunens lovpålagte myndighetsutøvelse for å forfølge og sanksjonere overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dette omfatter pålegg om retting, stans av arbeid, illeggelse av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr, samt eventuelt straff ved alvorlige overtredelser. |
| Byggesaksgebyr | Gebyr som ut fra selvkostprinsippet skal dekke saksbehandlingen i medhold av plan- og bygningsloven. Gebyret kan ikke overstige kommunens faktiske kostnader, men kan fastsettes ut fra gjennomsnittsbetraktninger og standardiserte satser. Kan inkludere både direkte og indirekte kostnader (overheadkostnader), som utgifter til gjennomføring av tilsyn. |
| Tvangsmulkt | Økonomisk pressmiddel for å få gjennomført pålegg om retting av ulovlige forhold. |
| Overtredelsesgebyr | Administrativ sanksjon som kommunen kan ilegge ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette omfatter blant annet ulovlig bygging, bruk uten tillatelse, manglende kontroll, brudd på pålegg, og uriktige opplysninger til myndighetene m.m. |

Rettslig grunnlag

Kommunen har både en tilsynsplikt og en plikt til å følge opp ulovlige forhold jamfør plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 32-1.

Pbl. § 25-1 lyder:

«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, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

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.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.»

Pbl. § 32-1 sier:

«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.»

Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 første ledd angir en plikt for kommunen til å utarbeide tilsynsstrategi:

«Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det bl.a. 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.»

Det er ikke gitt tidsavgrensede krav om tilsyn jf SAK10 § 15-3 for perioden.

Hvilke handlinger som kan gi grunnlag for vedtak om overtredelsesgebyr fremgår av pbl. § 32-8 første ledd:

«Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a. prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse*
- b. utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov*
- c. ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gir tillatelse*
- d. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan*
- e. prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd*
- f. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene*
- g. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3*
- h. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand*
- i. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomte*
- j. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak*
- k. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner*
- l. ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet»*

Det er fastsatt nærmere regler og retningslinjer for fastsettelse av overtredelsesgebyr i SAK10 kapittel 16.

Hjemler for tvangsmulkt er fastsatt i plan- og bygningsloven kapittel 32.

Plan- og bygningsloven § 33-1 fastsetter regler om byggesaksgebyr. Hitra kommune har vedtatt *forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hitra kommune, Trøndelag*, med hjemmel i denne bestemmelsen.

Vurdering

Det følger av Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 at Hitra skal være attraktiv som bosted, for næring og som destinasjon. Ulovlig bygging kan bidra til å undergrave dette målet på flere ulike måter. Ulovlig bygging skjer blant annet uten at noen har tatt ansvar for at krav til sikkerhet, helse og miljø blir ivarettatt, videre kan det skje uten hensyn til naboer og lokalmiljøet eller hvordan tiltak påvirker landskapsbildet eller tilgjengelighet for allmennheten til attraktive naturområder. Dette er hensyn plan- og bygningsloven (pbl.) ivaretar. De ansvarlige bedriftene og personene som følger plan- og bygningsloven ender ofte opp med å bruke mer penger enn de som velger å hoppe bukk over lovpålagte krav, med mindre dette følges opp av bygningsmyndighetene ved tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal motvirke ulovlig bygging og de negative konsekvensene dette kan ha, og vil dermed bidra til at Hitra forblir attraktiv.

Kommuner har også en plikt til å føre tilsyn og til å forfølge ulovlige forhold. Denne strategien skal sikre atplikten overholdes og at ulovlig bygging ikke får negative konsekvenser for attraktiviteten til kommunen. Strategien skal bidra til å sikre etterlevelse og respekt for plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og de hensyn som reglene er satt til å beskytte. Dette vil også sikre borgernes tillit til forvaltningen. Samtidig skal strategien legge til rette for effektiv ressursbruk ved å legge rammene for hvilke type saker som skal prioriteres i perioden, basert på alvorlighetsgrad, lokale forhold og de ressursene Hitra kommune har til rådighet.

Loven oppstiller også en plikt om at alle saker skal få en avslutning. I utarbeidelsen av strategien har det derfor vært fokus på å utarbeide retningslinjer som medfører at ingen saker blir liggende uten oppfølging, samt at de mest alvorlige sakene som gjelder liv og helse blir prioritert. Prioriterte saker skal forfølges til forholdet er rettet. Andre saker må enten følges når det er kapasitet eller avsluttes på annet vis dersom det er hjemmel for det.

Kommunedirektøren gjennomfører tilsyn og ulovlighetsoppfølging i samsvar med plan- og bygningsloven, i realiteten saksbehandlere ved plan, landbruk og miljø. Saksbehandlerne har flere ulike arbeidsoppgaver for å sikre kontinuitet på alle fagområdene. Saksmengden på de ulike fagområdene varierer, hvor mye ressurser som kan brukes til tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil dermed også svinge i løpet av perioden. Plikten til tilsyn og ulovlighetsoppfølging er imidlertid konstant. Derfor er det likevel vektlagt i strategien at muligheten til å avslutte saker av mindre betydning skal benyttes ved behov. Pbl. § 32-1 andre ledd gir hjemmel til å fatte beslutning om å ikke forfølge forhold av «mindre betydning» jf. pbl. § 32-1 andre ledd. Dette vil kunne være spesielt aktuelt i perioder med høy arbeidsbelastning. Konsekvensen av at det tas beslutning om at et forhold ikke skal forfølges er at det konkrete forholdet, ut fra de samme forutsetningene som lå til grunn ved beslutningen, ikke kan forfølges ved en senere anledning. Samtidig understrekes det at det ikke vil være det samme som å si at forholdet er å anse som lovlig.

Når det gjelder finansiering må det gjøres et skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Tilsyn er, i motsetning til ulovlighetsoppfølging, nærmere tilknyttet konkrete byggesaker. Tilsyn kan for eksempel innebære å spørre om dokumentasjon på kvalifikasjoner for et ansvarlig foretak i en byggesak hvor det er tvil om foretaket er kvalifisert for ansvaret de har erklært. Eller det kan være å dra ut på en byggeplass for å undersøke om tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelse og vilkår,

før det gis ferdigattest. Det er dermed naturlig at dette arbeidet finansieres gjennom byggesaksgebyrene som såkalt «overhead-kostnader», det foreligger imidlertid ikke hjemmel for å fastsette konkrete gebyrer for tilsynsvirksomheten. Andelen som skal finansiere tilsynet må fastsettes i gebyrforskriften jf. pbl. § 33-1. Ellers følger det allerede av gjeldende forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hitra kommune, Trøndelag § 1-3 at *«Kommunen kan engasjere sakkyndig hjelp for spesifiserte utrednings- eller kontrolloppgaver. For slik bistand kan det kreves betaling tilsvarende de medgåtte utgifter. Dette gjelder også i de tilfeller hvor kommunen må leie eventuelle transportmidler (f.eks. båt) for å gjennomføre nødvendig saksbehandling. Dette kommer i tillegg til gebyret beregnet etter denne forskriften.»*

Ulovlighetsoppfølging skal og bør imidlertid ikke finansieres gjennom byggesaksgebyrene. Bakgrunnen for dette er utgangspunktet om at den som skaper kostnadene også er den som skal betale dem. Dersom en person har utført et søknadspliktig tiltak uten å søke om det vil det være urimelig at dette skal finansieres gjennom gebyrer til de som overholder søknadsplikten. Dette er grunnen til at denne typen arbeid må finansieres gjennom tvangsmulkt og overtredelsesgebyr.

Tvangsmulkt skal kun gis dersom gitte pålegg ikke følges, det er derfor avgjørende at overtredelsesgebyr også blir benyttet i større grad i de sakene hvor vilkårene for dette er oppfylt. Samtidig er ulovlighetsoppfølging såpass ressurs- og tidkrevende at det ikke er forventet at dette vil dekke alt arbeidet som gjøres på området. Ofte vil det være nødvendig med omfattende forarbeider og undersøkelser før selve behandlingen av enkelt saker kan iverksettes. Videre vil det også ofte være nødvendig med en del etterarbeider, for eksempel befarings på den aktuelle eiendom. Kravene til saksbehandling er også spesielt strenge. Ulovlighetsoppfølging frembringer flere klager, og det er ikke uvanlig at man får flere klageomganger i en og samme sak. Klagebehandling kan ikke finansieres gjennom gebyrer. Finansiering av ulovlighetsoppfølging må dermed sannsynligvis suppleres med kommunens frie inntekter.

I en forlengelse av dette er det i strategien lagt vekt på at hjemmelen til å ilegge overtredelsesgebyr skal benyttes. Dette i hovedsak på bakgrunn av rettferdighetshensyn, som nevnt over, blant annet at den som skaper kostnader skal betale disse. Tvangsmulkt benyttes i ulovlighetsoppfølgingen i dag, men dette er kun et middel for å få gjennomført gitte pålegg innen gitte frister. Overtredelsesgebyr har imidlertid et mer «pønal» preg, noe som setter enda større krav til rettsikkerhet i saksbehandlingen. Overtredelsesgebyr kan ilegges i henhold til pbl. § 32-8 og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 16. En forutsetning for at en slik sanksjon skal kunne benyttes er altså at den ansvarlige gjennom forsett eller grov uaktsomhet har utført en handling som nevnt i § 32-8 første ledd bokstav a til l. Av hensyn til alle de som følger plan- og bygningsloven og betaler saksbehandlingsgebyr er det viktig at det følges opp når andre med forsett eller grov uaktsomhet gjør som de vil i strid med loven. Det vises i denne sammenheng igjen til de hensyn loven skal ivareta, som helse og sikkerhet, naboer og lokalmiljø, landskapsbilde, klima, natur og miljø for å nevne noen.

Oppsummert skal strategien sikre en systematisk og målrettet oppfølging av tilsyn og ulovlighetsforhold. Dette er en forutsetning for å ivareta hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta og dermed opprettholde Hitra som en attraktiv kommune. Oppfølgingen skal være rettferdig og transparent uten å virke unødig hemmende for utvikling. Gjennom tydelige prioriteringer, balansert og forutsigbar ressursbruk og konsekvent bruk av sanksjoner, bidrar dette til bærekraftig utvikling, likebehandling, rettferdig konkurranse og tillit til forvaltningen som igjen styrker Hitra som en seriøs og attraktiv kommune for både næringsliv, innbyggere og besøkende.

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø vedtar Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 1. juli 2026 – 30. juni 2028 i samsvar med byggesaksforskriften § 15-1 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25-2 tredje ledd.

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging

1. juli 2026 – 30. juni 2028

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|---|
| Innholdsfortegnelse..... | 1 |
| 1 Formål | 1 |
| 2 Innledning..... | 2 |
| 3 Rettslig grunnlag..... | 2 |
| 4 Virkemidler og reaksjoner | 3 |
| 5 Fokusområde for perioden | 3 |
| 5.1 Prioriteringer - tilsyn..... | 4 |
| 5.2 Prioriteringer - ulovlighetsoppfølging | 4 |
| 5.3 Tidsavgrensede krav om tilsyn..... | 5 |
| 6 Finansiering | 5 |
| 6.1 Tilsyn | 5 |
| 6.2 Ulovlighetsoppfølging | 5 |
| 7 Ressurser..... | 5 |
| 8 Samarbeid | 5 |
| 9 Rapport og revidering..... | 5 |

1 Formål

Ulovlig bygging kan få flere negative konsekvenser, blant annet skjer det uten at noen har tatt ansvar for at krav til sikkerhet, helse og miljø blir ivaretatt, videre kan det skje uten hensyn til lokalmiljøet eller hvordan det påvirker landskapsbildet eller tilgjengelighet for allmennheten til attraktive naturområder. Dette er hensyn plan og bygningsloven (pbl.) ivaretar. Det følger av Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 at Hitra skal være attraktiv som bosted, for bedrifter og for besøk. Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal motvirke ulovlig bygging og de negative konsekvensene dette kan ha, og vil dermed bidra til at Hitra forblir attraktiv.

Formålet med denne strategien er å sørge for at tilsynsplikten og plikten til å forfølge ulovligheter blir overholdt. Strategien vil dermed bidra til å sikre etterlevelse og respekt for plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og de hensyn som reglene er satt til å beskytte. Dette vil også sikre borgernes tillit til forvaltningen. Samtidig skal strategien legge til rette for effektiv ressursbruk ved å legge rammene for hvilke type saker som skal prioriteres i perioden, basert på alvorlighetsgrad, lokale forhold og de ressursene Hitra kommune har til rådighet.

2 Innledning

Det er i hovedsak ikke noe strengt skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging og det er heller ikke noe krav om et skille i organiseringen. Tilsyn kan føres før det er oppdaget noe ulovlig forhold og vil være nært knyttet til pågående byggesaker. Ulovlighetsoppfølging vil typisk være en videre oppfølging av mulige overtredelser enten de blir oppdaget ved tilsyn eller på annen måte.

Det er ikke fastsatt krav i regelverket til fremgangsmåte, organisering, ressursbruk eller mål for omfanget av ulovlighetsoppfølgingen og tilsynet som skal føres av kommunen. Dette skal derfor avklares i strategien og vil være basert på praksis, kompetanse og ressurser i Hitra kommune.

3 Rettslig grunnlag

Kommunen har både en tilsynsplikt og en plikt til å følge opp ulovlige forhold jamfør plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 32-1.

Pbl. § 25-1 lyder:

«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, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

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.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.»

Pbl. § 32-1 sier:

«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.»

Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 første ledd angir en plikt for kommunen til å utarbeide tilsynsstrategi:

«Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det bl.a. 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.»

Ulovlighetsoppfølging skal inngå i tilsynsstrategien jf. pbl. §§ 25-1 andre ledd og 32-1 første ledd.

4 Virkemidler og reaksjoner

Plan- og bygningsloven hjemler ulike virkemidler og reaksjoner som skal sikre etterlevelse og reparasjon ved eventuelle overtredelser av regelverket. Her gis en oversikt over de mest sentrale virkemidlene:

- **Frata foretak ansvarsrett og advarsel om å frata ansvarsrett:** ansvarsretten skal fratras ved alvorlige overtredelser, manglende dugelighet, pålitelighet og ved manglende kvalifikasjoner
- **Pålegg om retting og stans:** kan omfatte retting, opphør av bruk, forbud mot fortsatt virksomhet og stans av arbeid
- **Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning:** kan være aktuelt dersom en bygning er tatt i bruk uten nødvendig tillatelse, eller dersom arbeider er igangsatt uten tillatelse
- **Tvangsmulkt:** skal sikre rettidig oppfyllelse av pålegg. Tvangsmulkt ilegges som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt
- **Overtredelsesgebyr:** kan ilegges selv om det er gitt pålegg som er etterkommet. Det må påvises skyld i form av forsett eller uaktsomhet
- **Politianmeldelse:** melding til påtalemyndighetene ved alvorlige eller gjentatte overtredelser
- **Forelegg:** manglende etterlevelse av pålegg kan følges opp med forelegg. Den ansvarlige kan bringe forholdet inn for domstolene dersom forelegget ønskes overprøvd
- **Omgjøring av vedtak etter forvaltningsloven:** kan være aktuelt der vedtak er gitt på uriktig grunnlag

5 Fokusområde for perioden

Kommunens rutine for tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal følges i saksbehandlingen.

5.1 Prioriteringer - tilsyn

Kommunen skal prioritere

- Dokumenttilsyn med kvalifikasjoner i foretak
- Tilsyn ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ved etablering av nye boenheter
- Tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfare

Ved tilsyn med kvalifikasjoner i foretak skal følgende etterspørres:

- Dokumentasjon på utdanning
- Dokumentasjon på praksis
- Dokumentasjon på kvalitetssikringsrutiner

Foretak uten sentral godkjenning gis førsteprioritet. Det skal kun føres tilsyn med foretak med sentral godkjenning dersom det foreligger forhold som medfører tvil med hensyn til om kvalifikasjonskravene er oppfylt.

Ved tilsyn ved etablering av nye boenheter skal det som minimum spørres om dokumentasjon på kvalitetssikring av tiltaket. Det kan bli aktuelt med stedlig tilsyn etter en konkret vurdering.

Følgende veiledere skal legges til grunn for tilsynet:

[Veiledning for tilsyn med etablering av hybler](#)

[Tilsyn med kvalifikasjoner i foretak](#)

[Veiledning for tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer](#)

5.2 Prioriteringer - ulovlighetsoppfølging

På generelt grunnlag skal det prioriteres å følge opp overtredelser som oppdages ved tilsyn, saker som blir meldt inn internt eller som oppdages i saksbehandlingen.

Kommunen skal i perioden prioritere oppfølging av følgende ulovlige forhold:

- Overtredelser som kan medføre fare for liv og helse
- Overtredelser som kan medføre fare for uopprettelig skade på miljøkvaliteter eller landskap i strandsonen eller landbruks-, natur, og friluftsområder.
- Tiltak som legger beslag på strandsonen i strid med pbl. § 1-8, byggegrense eller gitt tillatelse
- Etablering av boenheter uten tillatelse
- Bruksendring til næringsmessig utleie uten tillatelse

I perioden skal det være et større fokus på bruk av overtredelsesgebyr hvor vilkårene for dette er oppfylt. Dette for å stramme inn og sikre rettferdighet ovenfor de som følger regelverket og betaler gebyr. Grad av skyld vil være førende i tillegg til prioriteringer generelt for ulovlighetsoppfølgingen, se over. Videre vil dette kunne bidra til at ulovlighetsoppfølgingen i større grad finansieres av de som står bak ulovligheten.

Hitra kommune kan avstå fra å forfølge en ulovlighet dersom den er å anse som av «mindre betydning». Kommunen kan gjøre en slik beslutning på bakgrunn av at vilkåret er oppfylt og at

kommunen i perioden ikke har ressurser til å følge opp forholdet, basert på saksmengde og antall saksbehandlere. Slike beslutninger bør tas for å sikre effektiv ressursbruk og få en avslutning på den konkrete saken innen rimelig tid. Det bemerkes samtidig at dette vil medføre at det konkrete forholdet ikke kan forfølges ved en senere anledning. Det er en beslutning basert på fritt skjønn og kan ikke uten videre legges til grunn for senere saker.

5.3 Tidsavgrensede krav om tilsyn

Det er ikke gitt tidsavgrensede krav om tilsyn jf. SAK10 § 15-3 for perioden.

6 Finansiering

6.1 Tilsyn

Arbeidet skal dekkes av byggesaksgebyret som «overhead-kostnader». Det skal fremgå av gebyrforskriften hvor stor andel av byggesaksgebyret som skal dekke tilsynsvirksomheten.

Ellers følger det av [Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Hitra kommune, Trøndelag § 1-3](#) at ved eventuell bruk av sakkyndig bistand for spesifiserte utrednings- eller kontrollopgaver kreves dette betalt tilsvarende medgåtte utgifter hos den ansvarlige. Det samme gjelder dersom kommunen må leie transportmidler (f.eks. båt) for å gjennomføre nødvendig saksbehandling.

6.2 Ulovlighetsoppfølging

Ulovlighetsoppfølging finansieres primært av tvangsmulkt og overtredelsesgebyr.

7 Ressurser

Ansvar for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i byggesaker skal følges opp av Hitra kommune som bygningsmyndighet og oppgavene er lagt til kommunedirektøren. Tilsyn og ulovlighetsoppfølging er ikke skilt fra øvrig utredningsoppdrag da Hitra ikke er en stor kommune. Kommunedirektøren må prioritere ressursene til oppfølging, sett opp mot de øvrige oppdragene som skal løses.

8 Samarbeid

Hitra kommune kan samarbeide med andre kommuner eller myndigheter, som brannvesenet i arbeidet med tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

9 Rapport og revidering

Tilsynsrapporter skal utarbeides etter hvert tilsyn i tråd med SAK 10 § 15-2, og arkiveres i den enkelte tilsynssak.

Det skal utarbeides en årlig rapport til internt bruk over tjenesteområdets aktivitet ved utgangen av hvert år. Antallet innkomne og avsluttede ulovlighetssaker skal rapporteres, samt antallet

åpnede og avsluttede tilsyn. Rapporten skal kunne brukes som grunnlag for KOSTRA-rapportering.

Strategien skal revideres hvert andre år og de årlige rapportene skal legges til grunn ved revideringen.

Hitra teknisk utvalg - plan, landbruk og miljø 26s behandling av sak 28/2026 i møte den 10.06.2026:

Behandling

Fagleder Lona Von During orienterte utvalget om strategien. Det vises til presentasjon framvist i møtet.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Teknisk utvalg – Plan, landbruk og miljø vedtar Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 1. juli 2026 – 30. juni 2028 i samsvar med byggesaksforskriften § 15-1 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25-2 tredje ledd.