



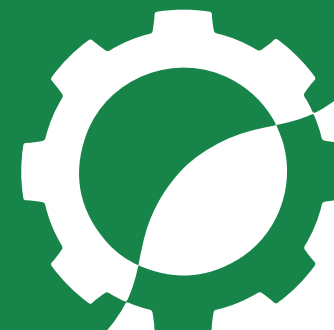
ORKLAND
KOMMUNE

Orientering om ulovlighetsoppfølging etter Plan- og bygningsloven (pbl)

Kontrollutvalget 3 desember 2025



Fagansvarlig Byggesak Kristin Bø





Innhold:

- Juridiske rammer
- Dagens rutine
- Systemstøtte
- Sakmengde
- Nå situasjon



Plikt til å forfølge ulovlige tiltak

HOVEDREGEL: Kommunen *skal* forfølge ulovligheter etter pbl kap 32 og føre tilsyn etter kapittel 25

UNNTAK: Vi *kan* avstå ved overtredelser av «mindre betydning» (et snevert unntak som ikke kan være ressursmangel)

Sivilombudet: Plikten er tungtveiende. Vi har begrenset mulighet til å unnlate oppfølging.

Kommunen skal sette byggesaksenheten i stand til å oppfylle lovpålagte frister og plikter. Senest i uttale av 17.09.2025 Sak 2025/171



Mindre betydning

Hva som anses som "mindre betydning" beror på en **konkret vurdering** i hvert enkelt tilfelle

Sentralt i vurderingen er:

Overtredelsens art og omfang: Hvor stort er avviket fra lov, forskrift eller plan?

Avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Dette inkluderer hensyn som sikkerhet, helse, miljø, nabointeresser og hensynet til plan.

Eksempler som har blitt nevnt i praksis og forarbeider kan være:

- Tiltaket er **plassert noen få meter feil** i forhold til godkjent plassering eller byggegrense, ikke behov for dispensasjon.
- **Mindre overskridelser** av tillatte mål eller volum, ikke behov for dispensasjon.



Oppfølging steg-for steg

Fase 1: Mottak og innledende avklaring

1. Melding **eksternt** registreres som Tilsynssak (ikke ulovlighetssak før konkludert).
Interne meldinger registreres i egne lister uten at sak opprettes
2. [Sjekkliste - mottak av varsel - pbl.xlsx](#) Klart en sak av mindre betydning avsluttes sak.
3. Ber om redegjørelse fra eier/bruker: Sendes for avklaring av lovlighet og gir mulighet til å rette innen gitt frist. Retting kan være ettergodkjenning, tilbakeføring.
4. Vurdering etter mottak av redegjørelse:
 - *Ingen ulovlighet* (avsluttes)
 - *Løsning oppnådd* (avsluttes)
 - *Ulovlighet påvist* (gå til prioritering i samsvar med tilsynsstrategi).

[Tilsynsstrategi for 2020 - 2022 - Orkland kommune gjeldende.docx](#)



Oppfølging steg-for steg

Fase 2: Forhåndsvarsel og pålegg

1. "Passiv"-Status:

- Søknad om tillatelse/dispensasjon fra tiltakshaver stopper saken.
- Lav prioritert iht til tilsynsstrategi -passiv status pga kapasitet.

1. Forhåndsvarsel : Sendes ved påvist, prioritert ulovlighet eller gammel sak .Frist settes for retting, varsel om pålegg og tvangsmulkt.
2. Pålegg : Pålegg om retting/stans. Frist for oppfyllelse settes . Tvangsmulkt settes og ilegges dersom frist for søknad/retting overskrides.

Unntak: Øyeblikkelig Stans (pbl § 32-4)

Brukes UTEN forhåndsvarsel kun når det er fare for HMS eller fare for uopprettelig skade. Dette sporet brukes restriktivt og kun "om nødvendig"



Tvangs- og straffereaksjoner

Tvangsmulkt (§ 32-5): Skal settes høyt for å gjøre det ulønnsomt å la være å rette. Kan frafalles ved retting (motiverende). Kan være engangsmulkt og løpende.

Forelegg/Tvangsfullbyrdelse (§ 32-6/7): Siste utvei. Brukes når mulkt ikke virker, og gir kommunen rett til å utføre arbeidet for partens regning.

Overtredelsesgebyr (§ 32-8):

Vurderes ved avklart sak, er en bot for brudd på pbl, forskrift eller plan. Overtredelsesgebyr er svært lite i bruk men bør vurderes mer aktivt. Øke respekt, preventiv effekt. Kan ikke brukes på ulovligheter eldre enn 2010.

Gebyret tilfaller kommunen.

Straff (§ 32-9): Straff med bøter eller fengsel. Grove saker politianmeldes etter avklaring med kommunedirektør.

Krever forsett/grov uaktsomhet og vesentlig overtredelse.

Dobbeltstraff (EMK art. 6): Vi kan IKKE ilegge overtredelsesgebyr hvis tiltakshaver er ilagt straff eller frifunnet ved dom.

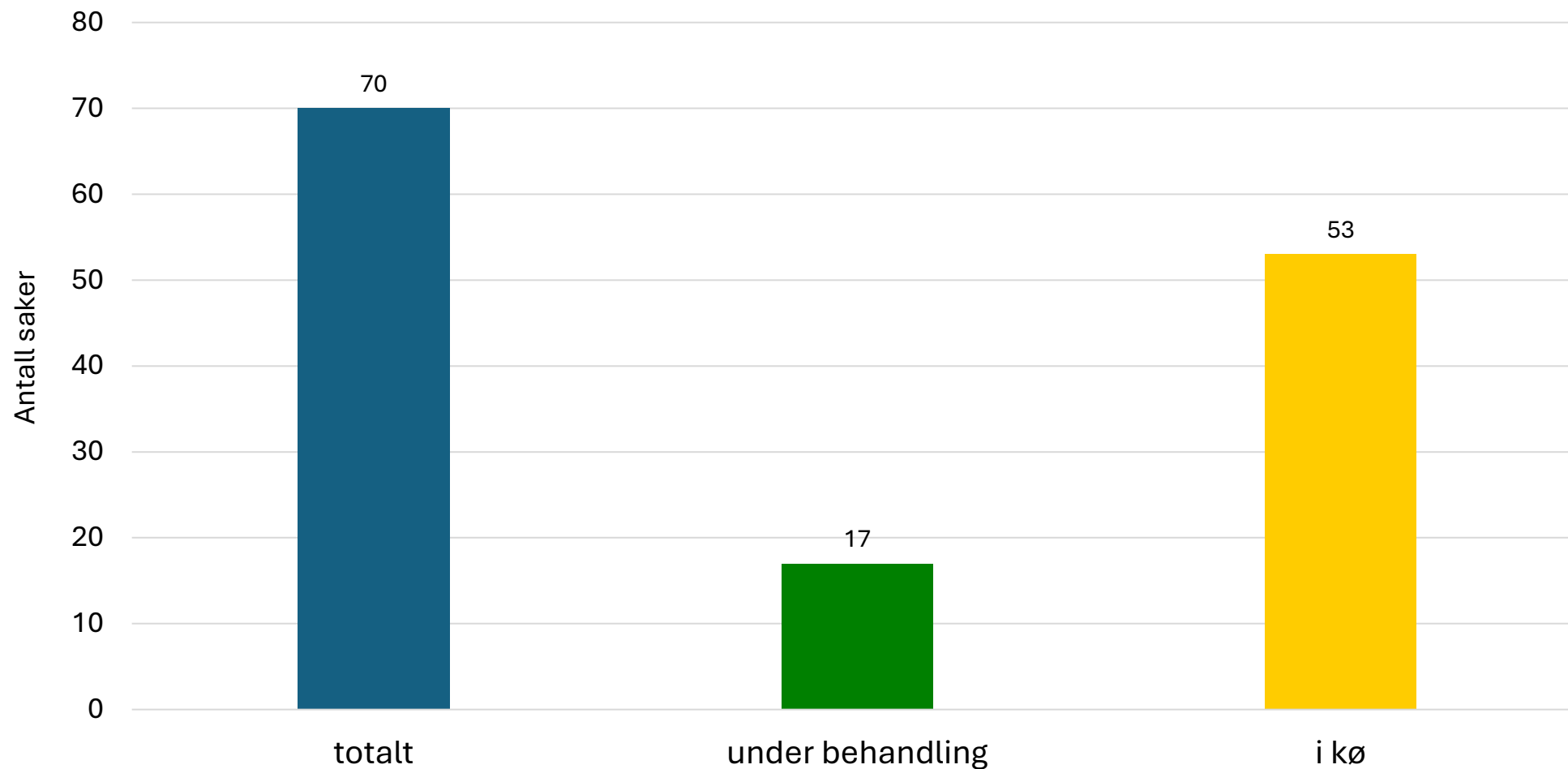


Systemstøtte -Plan&build sakssystem

- **Ulovlighetssak:** En egen sakstype for oppfølging av byggetiltak eller forhold som er i strid med plan- og bygningsloven.
- **Forløp/Arbeidsflyt:** Systemet støtter definerte "forløp" eller steg i saksbehandlingen for både tilsyns- og ulovlighetssaker, noe som sikrer **likebehandling** og at saksbehandlerne følger de lovpålagte prosedyrene. Dette kan inkludere steg som:
 - Vurdering av behov for tilsyn.
 - Opprettelse av tilsynsplan/rapport.
 - Varsling om ulovlighet.
 - Vedtak om retting/pålegg.
- **Helhetlig saksbilde:** **Kan gi all** informasjon om eiendommen, byggetillatelser, tidligere klagesaker, og historiske vedtak er samlet (én arbeidsflate). I dag ikke tilgang til tidligere saker da sakene ligger i forskjellige arkiv.
- **Matrikkelintegrasjon:** Integrasjon med Matrikkelen sikrer at man jobber med oppdaterte eiendomsdata og kobler ulovlighetssaken til riktig adresse og eier.

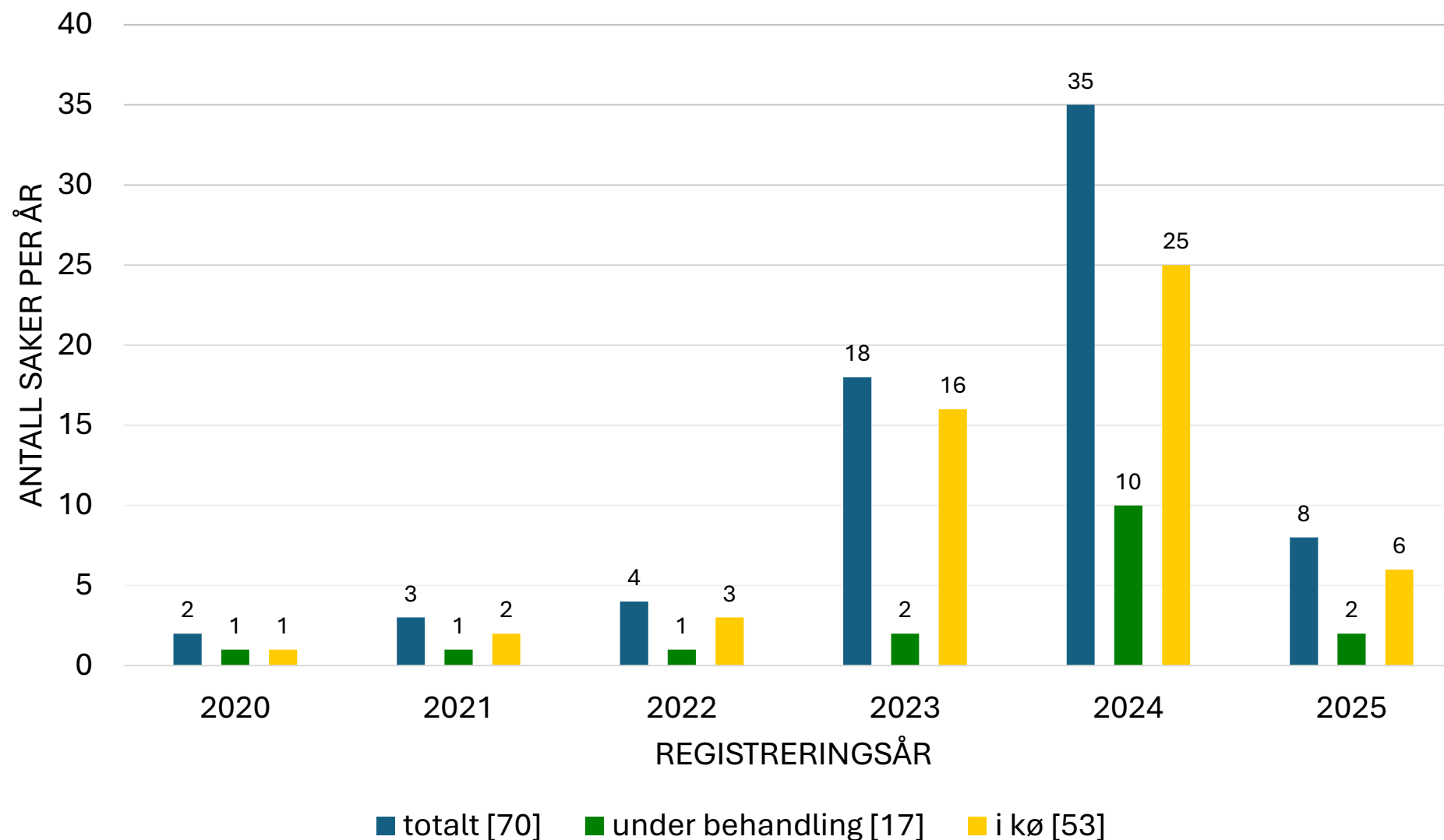


Saksmengde per 01.12.2025





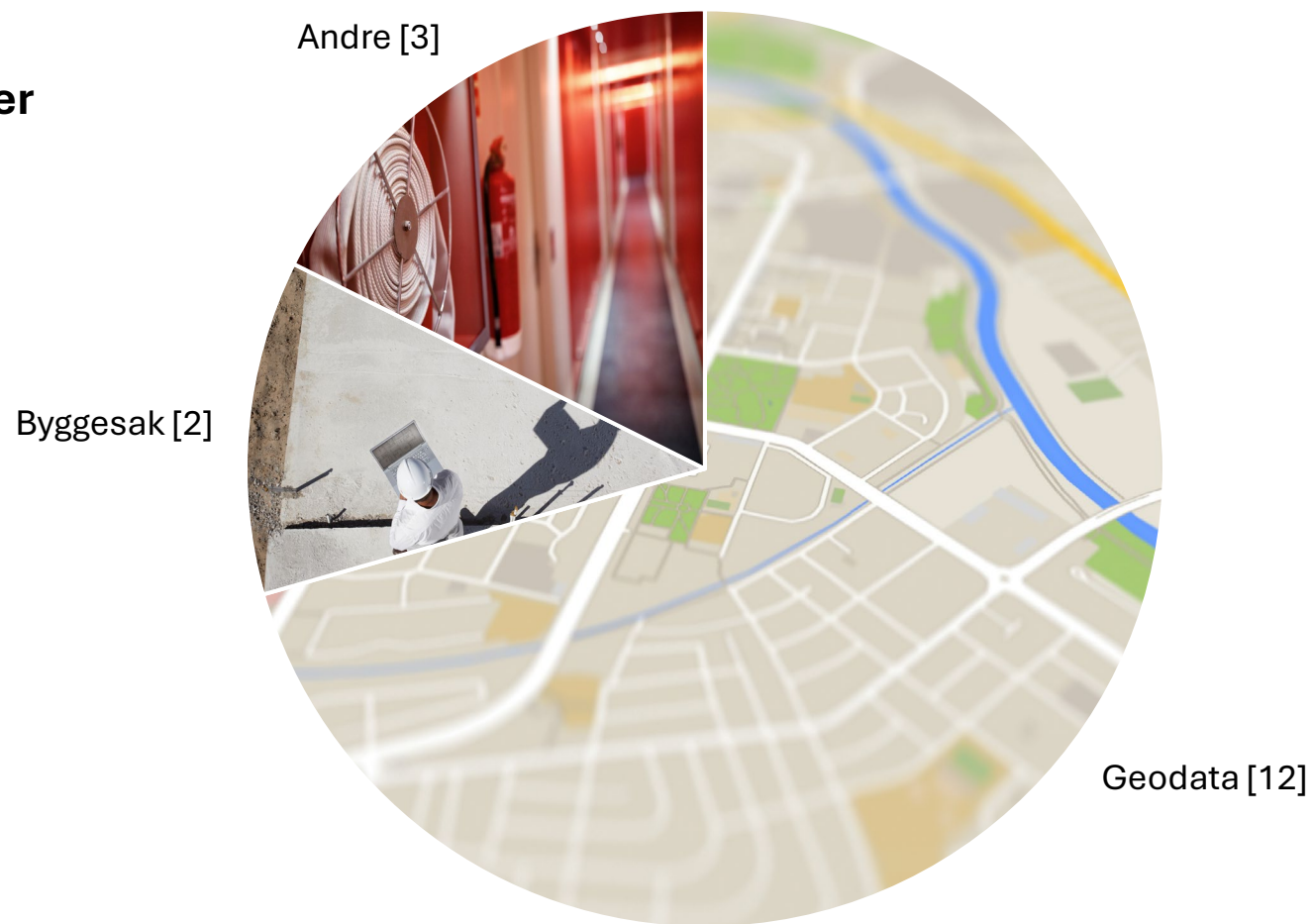
Saksmengden fordelt registreringsår





Interne varsler per 01.12.2025

Totalt 17 varsler





Hvor vi er idag

Kapasitetsproblem

Tilgjengelige ressurser har i all hovedsak vært brukt på ordinær byggesaksbehandling for å unngå saksbehandlingstid-overskridelser. Resultat er ulovlighetssaker som ligger er langt overskredet behandlingsfrist etter Forvaltningsloven, dvs innen rimelig tid.

Minimal Oppfølging

Det har vært lite kapasitet for å initiere eller følge opp ulovlighetssaker.

Øke kapasitet

Enheten har lyst ut stilling som jurist som skal være med å styrke saksbehandlingskapasitet og ulovlighetsoppfølging.

Behov for å få tatt i bruk flere funksjoner i sakssystemet

Vi vil gjennomføre en intern gjennomgang og evaluering av alle våre maler og sjekklister. Deretter vil vi i samarbeid med systemleverandør tilpasse og optimaliseremaler og sakssystemet. Målet er å maksimere effektiviteten i og strømlinjeforme rutinene slik at vi bruker ressursene våre på den mest effektive måten.