# Tilsynsstrategi for byggesak 2026 – 2027- Unjárgga / Nesseby kommune

Tilsyn er regulert av kapittel 25 i plan- og bygningsloven. 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 loven, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Tilsynet skal føres i slikt omfang av den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn. Dette gjør at plankontoret kan gjennomføre tilsyn i 4K-kommunene uavhengig av samarbeidsform.

Kommunen avgjør i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på hensiktsmessig måte.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter ferdigattest er gitt. Tilsynet avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan etter ønske fra kommunen føre tilsyn med ansvarlige foretak.

Kommunen kan også føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer, dersom det er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold som er i strid med loven, og som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. I visse tilfeller av pålegg, kan det også føres tilsyn.

## 1. Overordnet mål og forankring

Målsettingen med tilsynsstrategien for Unjárgga / Nesseby kommune er:

- Likebehandling og forutsigbarhet
    - Sikre at innbyggere behandles likt etter samme lovverk. Da vil man også få forutsigbare prosesser.
    - Sikre like konkurransevilkår for profesjonelle, gjennom å sikre at alle følger samme lovverk.
- Sikre at lovverket følges
    - Redusere omfanget av oppføring og bruk av ulovlige tiltak.
- Sikre at demokratiske planprosesser følges
    - Skape tillit til kommunen som bygningsmyndighet.
    - Etter gjennomført tilsynsperiode skal resultatene rapporteres til politisk nivå.
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og respekt for regelverket

## 2. Prioriterte tilsyn fra Vestre Varanger Plankontor

**Prioriterte sakstyper:** Tiltak etter gitt dispensjon.

Ettersom Vestre Varanger Plankontor behandler et betydelig antall dispensasjonssaker og innvilgelser av slike, er det besluttet å prioritere disse sakene i tilsynsarbeidet.

Tilsyn kan gjennomføres i inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, noe som åpner for kontroll av tiltak som allerede er ferdigbehandlet av kommunen.

Tiltak etter gitt dispensasjon er valgt på bakgrunn av politisk, rettslig og samfunnsmessig sensitivitet, jf. tabell 1 under.

**Antall tilsyn per år:** Minst 1 tilsyn per år. For Vestre Varanger samarbeidet vil dette bety minst 4 tilsyn totalt (minst 1 per kommune)

**Hvordan saker velges:** Tilfeldig ved loddtrekning.

I tillegg vil andre aktuelle tilsynssaker kunne åpnes på bakgrunn av innkomne tips og henvendelser.

| Prioritet | Tiltak / sakstype | Hvorfor prioritere (risiko/effekt) | Typisk hva som kontrolleres | Hjemmel (med lenkehenvisning) |
|---|---|---|---|---|
| Høy | **Tiltak med dispensasjon** (LNFR, byggegrense mot vassdrag, sjø, vei, m.m) | Politisk, rettslig og samfunnsmessig sensitivt | Om tiltaket faktisk følger dispensasjonsvedtaket | PBL §§ 1-8, 19-2, 25-1 |
| Høy | **Tiltak med fare for liv/helse** (brann, konstruksjon, geoteknikk, flom/skred) | Størst konsekvens ved feil. Pålagt fokus nasjonalt | TEK17 krav, prosjektering, uavhengig kontroll, gjennomføring | PBL § 25-1 (tilsynsplikt), TEK17 kap. 7, SAK10 kap. 14 |
| Høy | **Søknadspliktige tiltak uten tillatelse** | Ulovlighet – må følges opp | Avdekke ulovlig bygging | PBL kap. 32 (ulovlighetsoppfølging) |
| Middels | **Tiltak med krav om uavhengig kontroll** | Risiko for tekniske feil | Kontroll av våtrom, konstruksjon, lufttetthet | SAK10 §§ 14-2 til 14-6 |
| Middels | **Større bygg (boligblokker, næringsbygg)** | Større konsekvenser ved feil | Ansvarsrett, gjennomføringsplan, dokumentasjon | SAK10 § 5-3, PBL § 25-1 |
| Middels | **Bruksendring (f.eks. næring → bolig)** | Ofte oversett krav (brann, rømningsvei, radon) | Om tekniske krav er oppfylt | PBL § 20-1 bokstav d, SAK10 § 2-1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| □ Lav | **Mindre tiltak (under 50 m², garasje, tilbygg)** | Lav konsekvens | Enkle kontroller, plassering, avstand | PBL § 20-5, PBL § 29-4 |
| □ Lav | **Tiltak i samsvar med reguleringsplan uten dispensasjon** | Lav risiko | Stikkprøvebasert kontroll | PBL § 25-1 |

*Tabell 1: Sakstyper og prioritering.*

## 3. Rutiner

Vestre Varanger plankontor gjennomfører tilsyn på vegne av kommunen.

**Gjennomføring av tilsyn**

Tilsynet utføres først og fremst som dokumenttilsyn. Ved behov kan stedlig tilsyn i tillegg utføres.

Kommunen, ved Vestre Varanger plankontor kan gjennomføre tilsyn i samarbeid med andre etater, ved behov f.eks. Brann, Politi, Arbeidstilsynet, m.m.

Dokumenttilsyn:

Dokumenttilsyn gjennomføres ved gjennomgang av innsendt dokumentasjon.

*Eksempler på kontrollpunkter:*

- Samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak
- Bilder av tiltaket
- Kontrollerklæringer der det er krav om uavhengig kontroll
- Beregninger og prosjekteringsgrunnlag
- Tegninger og beskrivelser (samsvar med tillatelse)
- Eventuelle vilkår i tillatelsen (er disse oppfylt)
- Faglig dokumentasjon utviklet for bruk i prosjektering, utførelse eller kontroll
- Dokumentasjon på utdanning og praksis (selvbygger)
- At tiltaket er i samsvar med gitt ferdigattest
- Kontroll av utvalgte tekniske forhold (f.eks. konstruksjon, brann, våtrom)

*Rutine for gjennomføring av dokumenttilsyn:*

a. Kommunen sender forespørsel om dokumentasjon med frist
b. Dokumentene gjennomgås opp mot krav i tillatelse og regelverk
c. Avvik eller mangler registreres og følges opp
d. Rapport

Stedlig tilsyn:

Stedlig tilsyn gjennomføres ved befaring på byggeplass.

*Eksempler på kontrollpunkter:*

- At tiltaket er plassert og utført i samsvar med tillatelse
- At utførelse samsvarer med tegninger og dokumentasjon
- Følge opp et eller flere forhold som er avdekket i dokumenttilsyn

*Rutine for gjennomføring av stedlig tilsyn:*

a. Varsel om tilsyn sendes
b. Befaring gjennomføres med tiltakshaver/ansvarlig søker til stede
c. Observasjoner dokumenteres (notater/bilder)
d. Eventuelle avvik påpekes på stedet eller i etterkant
e. Rapport

**Sjekkliste/ Hjelpemidler**

Kommunen vil benytte en egen sjekkliste til gjennomføring av tilsyn, som også er basert på maler, sjekklister og veiledere utarbeidet av Direktoratet for byggkvalitet.

Elements eByggesak kan også benyttes i tilsynsarbeidet. Systemet legger til rette for en strukturert saksflyt og gir trinnvis veiledning gjennom hele tilsynsprosessen.

Ved stedlig tilsyn kan det være hensiktsmessig å ta i bruk tilsvarende digitalt utstyr for dokumentasjon og registrering direkte på byggeplass.

**Rapport**

Det skal utarbeides rapport etter gjennomført tilsyn, jf. kapittel 6 under.

## 4. Sanksjoner og ulovlighetsoppfølgning

Kapittel 32 i plan- og bygningsloven omhandler ulovlighetsoppføling og sanksjoner. Sanksjoner og ulovlighetsoppfølging gjøres i henhold til kap. 32 i plan- og bygningsloven.

## 5. Ressursbruk

Generelt dekkes kostnader ved tilsyn av selvkost etter byggesaksgebyrer. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning, Jf. Plan- og bygningsloven §25-2.

## 6. Rapportering

### Rapport per tilsyn

Det skal utarbeides tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysninger om:

a) faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket

b) foretak og ansvar i byggesaken

c) observasjoner under tilsynet

d) bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt

e) fremlagt dokumentasjon

f) kommunens vurdering av forholdet

g) sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen

h) frist for lukking av avvik.

Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken for å sikre åpenhet, men skal i utgangspunktet kun brukes internt i kommunen. Dersom tilsynsrapporten berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Direktoratet for byggkvalitet jf. Plan- og bygningsloven § 23-3 femte ledd.

Det skal forsøkes så langt som mulig at det er enighet mellom kommunen og de involverte parter om innholdet i rapporten.

### Årlig rapport

Kommunen skal utarbeide en årlig rapport over tilsynsvirksomheten. Den årlige rapporten skal inneholde en oversikt over hvilke tilsyn som er avholdt og hvorfor eventuelle planlagte tilsyn ikke er gjennomført. Kommunen skal ha oversikt over hva slags tilsyn som føres, funn, sanksjoner, hvilke forhold som er rettet osv. Rapporten vil være grunnlag for videreutvikling av strategien.

Rapporten vil også være grunnlag for rapportering til KOSTRA og rapportering til Direktoratet for byggkvalitet ved utløpet av 2-års perioden for prioriterte fokusområder. Rapporten kan presenteres til politisk nivå.