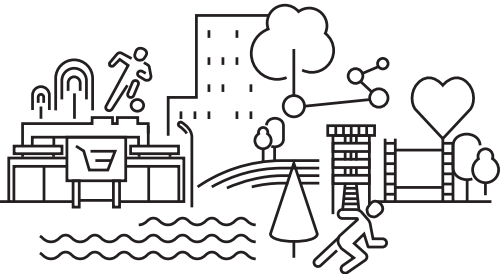
Nordre Follo
kommune



Strategi for ulovlighetsoppfølging
2020/2021

Nær og nyskapende



Strategi for ulovlighetsoppfølging i Nordre Follo kommune

1. Innledning

Kommunen er plan- og bygningsmyndighet og skal følge opp lovens formål om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Gjennom plan- og bygningsloven plikter kommunen både å føre tilsyn i byggesakene og følge opp ulovligheter.

Ulovlighetsarbeidet i kommunene har og vil i det videre basere seg på tips fra innbyggere og saksbehandlere på teamet som har oppdaget ulovligheter under saksbehandling og ved tilsyn. Denne strategien skal si noe om hvilke ulovligheter som skal prioriteres og det rettslige grunnlaget for behandlingen. Rutiner for ulovlighetsoppfølging reguleres i eget administrativt dokument.

Denne strategien skal være et verktøy i kommunens ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven. Dokumentet skal gi en oversikt over reglene om ulovlighetsoppfølging og gi veiledning i kommunens strategier og prioriteringer. Vedtatt strategi skal oppdateres i 2021 og blir da en felles tilsyns- og ulovlighetsstrategi. Oppdatering av strategien vil deretter skje hvert annet år.

2. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 32-1 – plikt til å forfølge ulovligheter

Oppfølgingsplikten for ulovlige forhold er nedfelt i plan- og bygningslovens kapittel 32 og gjelder brudd på bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealplaner og enkeltvedtak, samt Byggteknisk forskrift (TEK 17) og Byggesaksforskriften (SAK 10). Kommunen har etter plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd en plikt til å forfølge ulovligheter. Oppfølgingsplikten gjelder alle former for ulovligheter.

Etter andre ledd kan kommunen likevel «avstå fra å forfølge ulovligheter» ved overtredelser av «mindre betydning». Dette kan for eksempel være i de tilfellene der konsekvensene av ulovligheten er små. Avståelsen betyr ikke at forholdet blir lovlig.

Beslutning om å ikke følge opp en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1, og kan derfor ikke påklages.

3. Målsetting/prioritering

En del av kravene som stilles i plan- og bygningsloven og i TEK17 er absolutte krav. Underveis i et byggeprosjekt hender det at det gjøres endringer, fordi forutsetningene ikke er som først antatt, eller man finner bedre løsninger underveis. Det oppfattes som urimelig at denne type avvik skal følges opp med krav om retting og riving når konsekvensen av overskridelsen ikke har betydning. Nordre Follo kommune mener at ressurskrevende og kostbare ulovlighetsoppfølginger bør forbeholdes situasjoner der de gir høyest samfunnsnyttig gevinst, og derfor kan ikke alle ulovligheter prioriteres. Det betyr ikke at plikten til å følge opp ulovligheter opphører. Det finnes heller ingen foreldelsesfrist for ulovligheter. Går det imidlertid lang tid etter at kommunen ble kjent med forholdet, kan urimelighet med å gi pålegg veies opp mot menneskerettsloven, men det skal mye til at denne slår inn. Så lenge kommunen har et system og en prioritering for hvilke ulovligheter som skal følges opp når, kan det i realiteten gå betydelig tid.

Kommunen som bygningsmyndighet kan bare følge opp forhold som er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk. Overtredelser av andre regler må følges opp av instanser som er gitt myndighet til det, for eksempel brannvesenet, arbeidstilsynet eller vegmyndighetene.

Kommunen har heller ikke myndighet til å følge opp regelbrudd av privatrettslig karakter. Forhold som faller inn under naboloven må for eksempel ordnes opp i, gjennom domstolsapparatet.

Prioriteringer i strategien for 2020/2021 baserer seg på de satsningsområdene i gjeldende kommuneplan, der ulovlige tiltak kan ha innvirkning. De aktuelle satsningsområdene er «trygg oppvekst», «aktiv hele livet» og «byvekst med grønne kvaliteter».

1. *prioritet*
   - forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet
   - ulovlige tiltak i friområder, LNF, marka og strandsone
   - oversikt over og systematisering av alle tidligere påbegynte og/eller innrapporterte saker
2. *prioritet*
   - ulovligheter i hensynssoner
   - bygging over eiendomsgrenser mot grønne områder eller kommunal veigrunn
   - ulovlige tiltak på verneverdige/bevaringsverdige bygg og anlegg
   - virksomhet/drift i strid med reguleringsformål
3. *prioritet*
   - ulovlig oppførte terrasser, boder, levegger
   - ulovlige bruksenheter der tillatelse mangler og som ikke medfører fare for helse, miljø og sikkerhet
   - bruk uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

4. Saksbehandling/oppfølging

Kommunen avdekker selv ulovligheter, og i tillegg mottas det jevnlig tips og henvendelser om mulige ulovligheter. Mulig ulovligheter opprettes som egen sak, og blir vurdert for videre oppfølging i tråd med denne strategien.

Ofte blir det gjennomført tilsyn og befaring før kommunen krever redegjørelse for hva som er utført. Deretter, om nødvendig, følges saken opp med forhåndsvarsel og påfølgende pålegg om retting for å få brakt ulovligheten i orden. Framgangsmåten følger kravene i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Kommunen gir veiledning om regelverk og hva som er mulig å bygge innenfor gjeldende plan, og om adgangen til å søke om å få tiltaket etterhåndsgodkjent. Dette gjelder også om tiltaket krever dispensasjon fra regelverket. Vedtak om tillatelse eller avslag kan påklages og går da videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse, med mindre kommunens politikere eller administrasjonen tar klagen til følge.

Ulovlighetssaker kan strekke seg over år, og kan i realiteten komme til politisk behandling i flere omganger før alle muligheter er utprøvd og samtlige virkemidler benyttet.

5. Virkemidler

Plan- og bygningsloven kapittel 32 gir kommunen nødvendige virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å innrette seg etter loven. Samtlige vedtak i oversikten under kan påklages, bortsett

fra vedtak om forelegg. Mot forelegg må det reises søksmål mot kommunen innen 30 dager etter at forelegger er forkynt.

1. *Pålegg om stans og/eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning*
   I tilfelle der det er stor fare for helse- miljø og sikkerhet, kan stoppordre gis uten forhåndsvarsling. Dette virkemiddelet benyttes nokså sjeldent.
2. *Varsel om, og pålegg om retting, opphør av bruk eller tilbakeføring av ulovlig tiltak*
   Et vanlig virkemiddel, og er første trinn i arbeidet med å få forhold over i lovlig form.
3. *Varsel om, og ilegging av tvangsmulkt*
   Et vanlig virkemiddel, som benyttes for å motivere den ansvarlige til å etterkomme et pålegg. Vanligvis varsles tvangsmulkten samtidig med pålegget. Tvangsmulkten ilegges som en større engangsmulkt og/eller som en løpende tvangsmulkt, som slutter å løpe når det ulovlige forholdet blir rettet.
4. *Overtredelsesgebyr*
   Dette gebyret ilegges den som forsettlig eller uaktsomt begår handlinger eller unnlatelser som plan- og bygningsloven har listet opp i § 32-8. Gebyret er en mildere reaksjon enn straff, og beløpets størrelse er regulert i SAK 10 (byggesaksforskriften) § 16-1.
5. *Forelegg*
   Dette er et inngripende virkemiddel som sjelden brukes. Det tas i bruk der man enten har vurdert at tvangsmulkt ikke vil føre fram, eller der tvangsmulkt ikke har oppnådd sin hensikt. Forelegg gir kommunen direkte rettsgrunnlag for å gripe inn direkte, uten tiltakshavers medvirkning.

6. Ressurser

Arbeidet med ulovlighetsoppfølging finansieres på selvkost gjennom det generelle registreringsgebyret for byggesøknadene.

7. Mål for 2021/2021

Kommunens arbeid med ulovlighetsoppfølgingen i 2020 har som mål å systematisere og igangsette saker for de registrerte ulovlighetene etter strategiens prioriteringer, både for påbegynte saker fra tidligere Ski og Oppegårds systemer, samt nye saker i nordre Follo som er kommet i løpet av året.

8. Kommunikasjon/informasjon

Nordre Follo kommune vil lage digitale løsninger for å gi god informasjon om ulovligheter og tilrettelegge for digital melding om ulovlige forhold via kommunens nettside.

9. Kompetanseoppbygging

Nordre Follo kommune vil bygge opp sin juridiske kompetanse innen ulovlighetsoppfølging. I samspillet mellom kommunen og innbyggerne er det verdifullt å få til god kommunikasjon selv om saken er vanskelig. Det er også viktig å beholde objektiviteten i slike saker, samt ha et bevisst forhold til kommunens etiske retningslinjer.