



# Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven

STRATEGIPLAN 2023-2027

HAUGESUND KOMMUNE, ENHET FOR BYUTVIKLING

## Innhold

1. MÅLSETTING OG RUTINER .....	2
1.1 Kommunens tilsynsplikt .....	2
1.2 Varighet .....	2
1.3 Mål.....	2
1.4. RUTINER.....	3
1.4.1 Generelt.....	3
1.4.2 Tilsyn.....	3
1.4.3 Ulovlighetsoppfølging.....	3
2. ORGANISERING.....	3
2.1 Finansiering .....	3
2.2 Kompetanse.....	3
3. PRIORITERING.....	4
3.1 Forhold som skal prioriteres for tilsyn .....	4
3.2 Tidsavgrensede tilsyn 2022-2024 .....	4
3.3 Prioritering av ulovlighetssaker.....	4
3.4 Forhold som ikke vil bli prioritert for tilsyn .....	5
4. RAPPORTERING .....	5
4.1 Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet .....	5
4.2 Tilsynsrapport.....	5

# 1. MÅLSETTING OG RUTINER

## 1.1 Kommunens tilsynsplikt

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 25-1 har kommunen ansvar og plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes. Loven omfatter gjennom ansvarsrettsreglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvar er basert på tillit og erklæringer. Et velfungerende system for tilsyns- og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende, og bidra til å øke kompetansen i foretakene og kvaliteten i tiltakene.

Med «tilsyn» menes de tilfeller hvor kommunen krever dokumentasjon utover de alminnelige kravene til saksbehandling i plan og bygningsloven og byggesaksforskriften. Det omfatter både varslet og uanmeldt tilsyn.

Kommunens tilsyn omfatter alle byggesaker, uavhengig av sakstype. Tilsyn omfatter også tiltak unntatt fra byggesaksbehandling og tiltak som er igangsatt eller oppført ulovlig.

Kommunen kan foreta tilsyn innenfor alle fagområder i et tiltak, uavhengig av om det er krav om ansvarsrett eller tiltakshaver innehar alt ansvar.

Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi jf SAK10 § 15-1. Den skal inneholde målsetting og rutiner, organisering, prioriteringer og rapporteringsrutiner. Tilsynsstrategien skal bidra til at kommunen oppfylder kravet til tilsyn i pbl. § 25-1 andre ledd. Etter denne bestemmelsen skal kommunen føre tilsyn i byggesaker, og sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser. Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekkes regelbrudd.

## 1.2 Varighet

Strategi for tilsyn skal gjennomgås og revideres ved behov, minst hvert fjerde år. I tillegg skal det lages årlig tilsynsplan.

## 1.3 Mål

### 1.3.1 Hovedmål

- Påse at tiltak i kommunen utføres i samsvar med gitte tillatelser og krav i loven
- Redusere omfanget av oppføring og bruk av ulovlige tiltak
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og respekt for regelverket

### 1.3.2 Delmål

- Utrede prioriterte ulovlighetssaker innen rimelig tid
- Være tilgjengelige og synlige på byggeplassene og bidra med deling av kunnskap om regelverket
- Være med å forebygge feil og mangler som fører til økte kostnader
- Ha god dialog med ansvarlige foretak og innbyggerne

Konkretiserte målsetninger for tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil fastsettes i årlig tilsynsplan.

## 1.4. RUTINER

### 1.4.1 Generelt

Det er utarbeidet rutiner for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Disse gjennomgås og oppdateres etter behov.

### 1.4.2 Tilsyn

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Ved å utføre tilsyn i en tidlig fase, vil en kunne begrense konsekvensene av feil og mangler. Tilsyn kan gjennomføres både i søknads-, prosjekterings- og utførelsesfasen.

Tilsyn kan være dokumenttilsyn eller inspeksjonstilsyn. Det kan føres tilsyn både med saker som er søknadspliktige og som dermed skal avsluttes med ferdigattest, og saker som er unntatt søknadsplikt og skal avsluttes med melding til kommunen. Det kan føres tilsyn med blant annet

- produktdokumentasjon
- kompetanse i foretaket og styringssystemer
- at kompetansen finnes på byggeplassen
- at godkjent tillatelse og tegninger foreligger på byggeplassen
- at sjekklister benyttes

### 1.4.3 Ulovlighetsoppfølging

Kommunen har en plikt til å følge opp brudd på plan- og bygningsloven, jf. § 32-1. Plikten inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som er rimelig grunn til å anta er ulovlig. Kommunen plikter da å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Etter § 32-1 andre ledd kan kommunen avstå fra å forfølge en ulovlighet, dersom overtredelsen er av mindre betydning. Kommunen må da først gjennomføre en saksbehandling for å kunne avgjøre om overtredelsen skal forfølges, og partene må gis anledning til å uttale seg. Når kommunen har truffet beslutning om å avstå fra å følge opp ulovligheten, innebærer dette at saken er ferdig. Det er ikke klagerett på beslutning.

## 2. ORGANISERING

Byggetilsynet er organisert som en del av byggesaksavdelingen og består av 3 årsverk.

### 2.1 Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene. Der det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. pbl. § 25-2 2 ledd og kommunens gjeldende gebyrregulativ.

### 2.2 Kompetanse

De ansatte på tilsyn skal jevnlig delta på kurs om tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven. Det skal også legges vekt på kunnskapsdeling og gjensidig faglig støtte. Det skal gjennomføres interne kurs ved behov. Tilsynet deltar i et samarbeid med jevnlike møter med tilsynet i Karmøy og Tysvær kommune, der det utveksles kunnskap og erfaring.

## 3. PRIORITERING

### 3.1 Forhold som skal prioriteres for tilsyn

Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2023-2027:

- Prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder fastsatt av Direktoratet for byggkvalitet, se pkt. 3.2
- Store prosjekter som leilighetsbygg, offentlige bygg og større næringsbygg
- Tiltak der feil i prosjektering/utførelse kan medføre store samfunnsmessige konsekvenser
- Tilsyn før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger og næringsbygg. Særlig for å sikre at allmenne interesser er ivarettatt og vilkår i tillatelsen er oppfylt

### 3.2 Tidsavgrensede tilsyn 2022-2024

Kommunen skal til enhver tid prioritere krav om tidsavgrenset tilsyn i henhold til SAK10 § 15-3. I perioden fra 1. januar 2022 til 1. januar 2024 skal kommunen føre tilsyn med:

- At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer jf. byggesaksforskriften § 5-4.
- At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2.

### 3.3 Prioritering av ulovlighetssaker

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

#### 1. Prioritet

- Forhold som kan medføre fare for liv og helse
- Forhold som kan få store samfunnsøkonomiske konsekvenser
- Forhold som kan medføre skade på viktige natur- og friluftsinnteresser

#### 2. Prioritet

- Ikke omsøkte endringer av bevaringsverdige bygninger
- Arbeid som er under utførelse uten igangsettingstillatelse
- Fyllinger/deponier med urene masser
- Etablering eller oppdeling av boenheter uten tillatelse
- Bruk av bygning til annet formål enn tillatelsen forutsetter
- Bruk av tiltak uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

#### 3. Prioritet

- Ulovlig oppførte mindre tiltak, som for eksempel terrasser, tilbygg, boder, leegger og forstøtningsmurer

### 3.4 Forhold som ikke vil bli prioritert for tilsyn

Følgende forhold vil ikke bli prioritert for tilsyn i 2023-2027:

- Tiltak som anses å være av mindre betydning og som ikke har negative konsekvenser for allmenne interesser, helse, miljø eller sikkerhet
- Brudd på plan- og bygningslovgivningen som anses å være mindre betydning og ellers ivaretas av privatrettslig lovverk, som for eksempel mindre støttemurer, levegger og gjerder.

## 4. RAPPORTERING

### 4.1 Rapportering til Direktoratet for byggkvalitet

Kommunen skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet ved utløp av toårsperioden for tidsavgrenset tilsyn jf. SAK 10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn.

### 4.2 Tilsynsrapport

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Tilsynsrapporten skal inneholde identifiserte funn, hvem som er ansvarlig for å lukke avvik og frist for tilbakemelding til kommunen. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.

Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet. Tilsynsrapporten brukes også til intern bruk for å ha oversikt over tilsynsvirksomheten.