



HAREID KOMMUNE

# **Tilsynsstrategi**

# **Byggesaker**

# **2023-2025**

(PBL § 25-1 og SAK 10 § 15-1)

## Innholdsliste

Innholdsliste .....	2
1 - Innleiing: kva er tilsyn og tilsynsstrategi? .....	2
2 -Mål og målsettingar .....	3
2.1 Overordna mål:.....	3
2.2 Mål for Hareid Kommune 2023-2025 .....	4
3 - Organisering .....	4
3.1 Integrrert tilsyn .....	4
3.2 Kompetansebehov.....	5
4 - Rutinar .....	5
4.1 Førhandsvarslng.....	5
4.2 Tilsynsrapport .....	6
5 - Oppfølging .....	6
6- Ressursbruk for tilsynet.....	7
6.1 Delegering.....	8
Utveljing og prioritering av fagområde .....	8

### 1 - Innleiing: kva er tilsyn og tilsynsstrategi?

Hareid Kommune skal utføre tilsyn. Dette er lovpålagt gjennom Plan- og bygningslova § 25-1:

*Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelse 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*

Tilsyn er ei oppgåve som inngår i kommunen si forvaltning av byggesaksforskrifta (SAK 10) kapittel 15. Skal plan- og bygningsloven fungere etter intensjonen, må kommunane føre tilsyn med etterleving av regelverket slik at byggverket oppnår ønskt kvalitet.

Av SAK10 § 15-1 fremjar det at kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, der målsetjinga for tilsynsplanen/strategiplanen skildrar planlegging, organisering og gjennomføring av tilsyn med byggesaker.

Kommunens tilsynsplikt omfattar alle typar tiltak etter pbl § 20-1:

- Søknadspliktige tiltak med og utan krav om ansvarsrett
- Tiltak unnateke byggesaksakshandsaming
- Ulovlege igangsette tiltak

Av plan- og bygningslova § 31-7 fremjar det at plan- og bygningsmyndigheita skal føre tilsyn med eksisterande areal og byggverk for å sjå til at det ikkje ligg føre ulovleg bruk eller andre ulovlege forhold etter denne lov som kan medføre fare eller vesentleg ulempe for person, Eigendom eller miljø. Videre skal det førast tilsyn med at ansvarlege føretak er kvalifisert.

Det er vidare ein plikt at kommunar skal føre tilsyn med allereie gjevne pålegg og når den blir merksam på ulovlegheiter utover bagatellmessige forhold. Lov og forskrift stiller ingen krav om kor omfattande tilsynet skal være, korkje i talet på tilsyn eller kor mange prosent av talet på byggesaker.

Plan- og bygningslova § 25-1 andre ledd tilseier imidlertid at kommunen fører tilsyn ” i tilstrekkeleg grad til at den kan avdekke regelbrot”. Kommunar kan ikkje unnlate å føre tilsyn, blant annet skal kommunen føre tilsyn med at pålegg vert fylgt. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jf pbl §25-2, 2. ledd.

Kommunen kan av ulike grunnar velgje å føre tilsyn innanfor faste tema eller fagområde innanfor ei tidsperiode. Eksempelvis bør det iverksettast innanfor dei fagområde der det erfaringsmessig oppstår feil anten det er i søknadsprosessen, ulovleg igangsett eller ved økonomiske eller samfunnsmessige konsekvensar av feil er særlege store eller innanfor fagfelt der det er behov for å avdekke dei faktiske byggtekniske forhold som eks. rømmingsvegar etc.

## 2 -Mål og målsettingar

### 2.1 Overordna mål:

- Færre byggefeil og betre sikring av kvaliteten på byggverk i kommunen.
- God dialog og samarbeid med dei ansvarlege føretaka i kommunen.
- Styrke publikum si oppfatning av likehandsaming i kommunen.
- Fylje dei statlege retningslinene, og direktoratet sine vegleiarar
- Fokus på samfunnstryggleik

## 2.2 Mål for Hareid Kommune 2023-2025

- Fylje opp tips og henvendelsar vedrørande ulovlege bustadar og etablerte bueiningar. Utføre fysiske tilsyn med ulovlegheitsoppfyljing.
- Føre tilsyn i tråd med Direktoratet for byggkvalitet sine framheva tilsynsmål jf SAK 10, §15-1. Tilsynsmål for perioden 2023-2025 vert: *Ved prioritering og utval skal kommunen legge vekt på om føretak har sentral godkjenning.*
- Fylje opp laupande henvendelsar som er av graverande karakter. ( føre fysiske tilsyn med ulovlegheitsoppfyljing)
- Kommuna har eit mål om å føre tilsyn i 10% av alle motteke byggesaker

## 3 - Organisering

Hareid Kommune si "tilsynseining" ligg plassert under sektor for samfunnsutvikling og under avdeling for plan, byggesak, og geodata. Sektoren har i dag ikkje ei eiga tilsynsavdeling/tilsynstilsett og oppgåvene knyt til tilsyn fell under ansvarsområdet for byggesak.

Tilsynsansvarleg samarbeider også med andre etatar i enkeltsaker, som for eksempel Politi, Brannvesen, Skatteetaten, Forsikringsselskap, og Arbeidstilsynet.

Tilsynsavdelinga skal:

Tilsyn skal:

- Er ansvarleg for gjennomføring av tilsyn og utfører tilsyn samen med sakshandsamar ( blir nok den som har saka) eller med andre sektormyndigheiter.
- Utarbeide strategi- og tilsynsplan for kvart 2 år.
- Utarbeide årleg en handlingsplan for tilsyn
- Revidere og evaluere handlingsplanen/aktiviteten i forhold til strategien kvart år.

Ulovlighet skal:

- Følger opp saker etter tilsyn med samme prioriteringsomsyn
- Vurdere anmeldelse eller overtredelsesgebyr/andre sanksjoner etter pbl
- Deltaking ved tilsyn etter behov
- Utarbeide årleg en handlingsplan for ulovlegheit
- Revidere og evaluere handlingsplanen/aktiviteten i forhold til strategien kvart år.

Sidan ein i kommunen ikkje har eiga tilsynsavdeling fell dette under byggesaksavdelinga.

### 3.1 Integrert tilsyn

Det vanlegaste er at kommunens byggesakshandsamarar både handsamar byggesaker og fører tilsyn. Det er også den modellen som ofte vert anbefalt. Spesielt for mindre kommunar slik som Hareid Kommune er. Sakshandsamaren kjenner saka og føretaket, og er derfor en

nyttig ressurs for tilsynet. Dersom kapasiteten til sakshandsamaren allereie er sprengt, er det heilt naudsynt at det vert sett av tilstrekkeleg av tid slik at dei får anledning til å gjennomføre et naudsynt tal tilsyn og blir i stand til å bygge opp sin kompetanse innan fagfeltet. Ein bør utføre minimum mellom 5-10 % tilsyn av alle byggesaker for at tilsyn skal ha noko særleg effekt.

### 3.2 Kompetansebehov

Den/dei som har ansvaret for å drive med tilsyn i kommunen ( byggesaksavdelinga) bør jamleg ta del i både kurs/studiar og fagsamlingar. Dette vil bidra til å auke kompetansen kring tilsyn/ ulovlegheitsoppfyljing. Kanskje bør ein vurdere om det kan vere fornuftig å etablere eit nettverk/ samarbeid med andre nærliggande kommunar ( Sjustjerna) for utvikling og kvalitetsheving i arbeidet. Tilsyn og ulovlegheitsoppfyljing er både tidkrevjande, og komplekst. Behov for intern og ekstern kompetanse knytt til fyljande kan forekomme :

- Juridisk kompetanse
- Byggfagleg kompetanse
- Anna relevant kompetanse

## 4 - Rutinar

SAK 10 ( § 15-2) seier fyljande om utføringa av tilsyn:

*Kommunen skal utarbeide 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.*

### 4.1 Førehandsvarsling

Det ligg ikkje føringar for varsling av tilsyn. Ein kan føre uanmeldt tilsyn, der ein møter opp på tiltaksområdet, eller ved verksemda/byggeplassen, eller ein kan varsle tilsyn i forkant.

Uanmeldt tilsyn er ei tilnærming som kan vere høveleg i særskilte saker, medan varsla tilsyn vil gi best grunnlag for alle partar å førebu seg på tilsynet, og stille naudsynt dokumentasjon og bemanning klar.

Eit enkelt førehandsvarsel bør innehalde:

- Kva for eit tiltak ein skal føre tilsyn med
- Kva formål ein har med tilsynet
- Kven, kva kor?, tidspunkt og stad
- Omfanget på tilsynet
- Program for tilsynet
- Eventuelle referansedokument

#### 4.2 Tilsynsrapport

Etter eit kvart utført tilsyn, skal ein avslutte med ein tilsynsrapport. rapporten må innehalde:

- Observasjonar ein har merka seg under tilsynet/ synfaringa
- Faktiske forhold. kven, kva, kor, og andre naudsynte opplysningar i tiltaket
- Føretak eller tiltakshavar som har vore med på tilsynet
- Vise til faktiske bestemmelsar, paragrafar, føresegner og liknande som ein har utført og som kjem fram av tilsynet.
- Vise til eventuell framlagt informasjon og dokumentasjon som kom fram av tilsynet
- Kommunen si vurdering av forholdet
- Sanksjonar, bøter, mulktar eller andre reaksjonar/sanksjonar frå kommunen
- Vise til frist for lukking av avvik

Tilsynsrapporten er eit viktig element for vidare oppfølging av tiltakshavarar/eigarar eller dei ansvarlege føretak ved eventuelle feil/manglar eller ved ulovleg forhold.

Tilsynsrapporten skal arkiverast i bygningsarkivet. Rapporten skal sendast til tiltakshavar/eigar, ansvarleg føretak i byggesaka. Dersom tilsynsrapporten rører ved grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendast Direktoratet for byggkvalitet.

## 5 - Oppfølging

Av Plan- og bygningslova kapittel 32 og § 32-1 kjem det fram at kommunane har plikt til å fylgje opp lovbrøt gjeve i medhald av lova:

*“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”*

Dersom eventuelle avvik ikkje vert retta opp i , og kommunen ikkje kan sjå på desse som bagatellmessige, eller av mindre betydning vil oppfølging etter eit tilsyn kunne medføre åtvaring eller iverksetting av sanksjonar etter PBL kap 32. Dette vil også kunne føre til

konsekvensar for eventuelle føretak sin ansvarsrett. Ulovlegheit skil seg frå tilsyn då man med sikkerheit i spesifikt tilfelle har konstatert at det ligg føre eit avvik. Då oppstår oppfølgingsplikta til kommunen etter pbl §32-1.

I tilfelle der det heilt klart ligg føre eit eller fleire avvik, står kommunen fritt til å velje kva for reaksjonsform eller sanksjonar ein vil utøve knyt til ulovlegheita.

Av temavegleiaren til Direktoratet for byggkvalitet pkt. 1.5.2 vert det skissert dei ulike praktiske reaksjonsformer som kan brukas:

- Advarsling (plan- og bygningslova § 22-4)
- Tilbaketrekking av ansvarsrett (plan- og bygningslova § 22-4)
- Krav om uavhengig kontroll (jf SAK10 § 14-3)
- Pålegg (plan- og bygningslova § 32-3)
- Førelegg og tvangsmulkt (plan- og bygningslova §§ 32-6 og 32-5)
- Overtredelsesgebyr (plan- og bygningsloven § 32-8)
- Tvangsmulkt ( plan- og bygningslova §32-5)
- Omgjering av vedtak etter forvaltningslova (forvaltningslova § 35)
- Straff (plan- og bygningslova § 32-9)

Saker der overtredelsesgebyr spesielt skal vurderast:

- Mindre alvorlege saker (som nemnt i avsnittet nedanfor)
- Ulovleg bruk av leilegheiter
- Tiltak i LNF områder og strandsona
- Ikkje omsøkte bruksendringar i næring

Saker der politianmeldelse skal vurderast:

- Strandsonesaker som ikkje er reversible
- Komplekse saker med stor samfunnsinteresse (f.eks. fare for liv og helse)
- Gjengangarar
- Bevisst unnlating av å følge våre vedtak
- Andre alvorlege saker

## 6- Ressursbruk for tilsynet

I dag har ikkje Hareid kommune eiga tilsynsavdeling. Ansvarsområdet for tilsyn fell under Plan, Byggesak, Geodata, og nærare definert til byggesaksavdelinga. Tilsyn ligg under byggesak med einingsleiar som nærmaste overordna. Byggesak består av 1,7 årsverk. Ressursane knyt til tilsyn er difor avgrensa. Ein har stor saksmengd på byggesaker, delesaker og forureining. Behovet for eigen tilsynsressurs er absolutt til stades. Det vil vere behov for juridisk kompetanse.

## 6.1 Delegering

Tilsynsavdelinga/byggesak har delegert ansvar frå kommunestyret til å fatte vedtak i enkeltsaker som ikkje er av prinsipiell karakter. Saker av prinsipiell karakter skal handsamast av politisk organ. Tilsynsarbeidet er ein del av kommunen si forvaltning av plan- og bygningslova, og vert finansiert gjennom byggesaksgebyr. Der er ikkje einskilde gebyr for tilsyn, men "gebyr" for tilsyn er baka inn i handsamingsgebyr i gebyrregulativet.

## Utveljing og prioritering av fagområde

Hareid Kommune skal i perioden 2023-2025 prioritere fyljande saker:

- Fare for liv og helse ( for eksempel ulovlege bueiningar)
- Oppfølging av saker med avslag ( der tiltaket allereie er utført)
- Føre tilsyn i tråd med Direktoratet for byggkvalitet sine framheva tilsynsmål jf SAK 10, §15-1. Tilsynsmål for perioden 2023-2025 vert: *Ved prioritering og utval skal kommunen legge vekt på om føretak har sentral godkjenning.*
- Føre tilsyn ved søknad om mellombels bruksløyve/ ferdigattest på nye bustadar

Byggesakshandsamar

Christer Adrian Mork