

Strategiplan 2021-2022

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter
Plan- og bygningsloven



Bygningen nærmer seg ferdigattest og byggetilsynet er på plassen.

Innhold

1.0 Kommunens tilsynsplikt	4
2.0 Mål	4
2.1 Hovedmål	4
2.1.1 Delmål	4
3.0 Organisering	5
4.0 Finansiering	5
5.0 Varighet	5
6.0 Prioritering	5
6.1 Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2021-2022	5
6.2 Tidsavgrensede tilsyn	6
6.3 Følgende byggesaker blir ikke prioritert for tilsyn i 2021-2022	6
6.4 Andre utvelgelser og prioritering av fagområder, sakstyper, tema som kan forekomme ved tilsyn.	6
6.5 Uavhengig kontroll	6
6.5.1 Vedtak om uavhengig kontroll	7
7.0 Beskrivelse/fremgangsmåte	7
7.1 Tilsyn	7
7.2 Dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn	8
7.3 Ulovlighetsoppfølging	9
7.3.1 Kommunens plikt	9
7.3.2 Prioritering av ulovlighetssaker	9
7.3.3 Oppfølging av ulovligheter	10
7.3.4 Virkemidler	10
7.3.5 Overtredelsesgebyr	11
7.4 Avfallshåndtering og miljøsanering	11
7.4.1 Kommunens plikt	11
7.4.2 Gjennomføring	11
7.5 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for 20-1 saker	12
7.5.1 Kommunens plikt ved ferdigstillelse av tiltak	12
7.5.2 Gjennomføring	12
7.6 Tilsyn med tiltak etter pbl § 20-4	13
7.7 Tilsyn med tiltak etter pbl § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt)	13
8.0 Opprydding i arkivene	13
9.0 Rapportering	14

9.1 Kommunens plikt.....	14
9.2 Gjennomføring.....	14
10.0 Kommunikasjon/informasjon.....	14
11.0 Kompetanseoppbygging	14

Overordnet strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging 2021-2022

1.0 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 ansvarsretsreglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvaret er basert på tillit og erklæringer. Krav om kontroll er relativt omfattende. Kommunen vil ved tilsyn påse at regelverket innarbeides og følges ved å kontrollere at aktørene er sitt ansvar bevisst, og at de jobber systematisk med kvalitetskontroll.

Et velfungerende system for tilsyns- og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende og motvirke holdninger som at det er «lettere å få tilgivelse enn tillatelse» for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Med «tilsyn» menes her tilsyn hvor det kreves dokumentasjon utover kravene til saksbehandling i pbl. §§ 1-4, 21-4 og 21-5, og Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 6-2 til 6-6, varslet inspeksjonstilsyn og uanmeldt inspeksjonstilsyn.

Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. SAK10 § 15-1. Den skal inneholde målsetting, organisering, prioriteringer og rapporteringsrutiner. Kommunen skal etter pbl. § 25-1 2 ledd føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.

2.0 Mål

2.1 Hovedmål

- Å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet og i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- ⊗ Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og lovlydighet i byggesaker

2.1.1 Delmål

- ⊗ Redusere omfang av ulovlige tiltak og ulovlig bruk av bygninger etter plan- og bygningsloven
- ⊗ Utrede alle ulovlighetssaker innen rimelig tid etter alvorlighetsgrad
- ⊗ Jobbe for at ansvarlige aktører oppfyller krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven
- ⊗ Forebygge og redusere byggefeil
- ⊗ Bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket og fungere som en ressurs for aktørene i byggebransjen

Tallfestet målsetning for tilsyn på årsbasis er satt til 20 varslede tilsyn, og 200 stedlige tilsyn ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

3.0 Organisering

Byggetilsynet er en del av sektor areal og byggesak funksjon 302.

4.0 Finansiering

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene. Der det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse som 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.

5.0 Varighet

Strategi for tilsyn gjelder normalt for 2 år om gangen. Dette dokumentet gjelder fra 15.03.2021 til 31.12.2022. Strategien skal revideres minst en gang pr år. Fra 1. august 2017 fører Karmøy kommune også føre tilsyn i byggesaker for Bokn kommune. Det følger av pbl. § 25-1, 2, ledd at kommunen skal føre tilsyn i slik omfang at den kan følge opp ulovlige tiltak.

6.0 Prioritering

Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften danner grunnlaget for tilsynsarbeid og ulovlighetsoppfølging, og strategiplanen viser hva som skal prioriteres og hvordan arbeidet skal utføres i Karmøy kommune. Tilsyn vil omfatte søknadsfasen, prosjekteringsfasen, utførelsesfasen og tilsyn med produkter.

Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk skal ha forsvarlige egenskaper, og produsenten skal sørge for at egenskapene er dokumentert. Kommunens tilsyn med produkter vil bestå i kontrollere produktdokumentasjon og monteringen. Det er tilstrekkelig med stikkprøver, og det er opp til kommunen selv å vurdere omfang, metoder, antall saker og intensitet. Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet en veiledning med tilhørende sjekklister som vil bli brukt ved produkttilsyn.

6.1 Følgende forhold skal prioriteres for tilsyn i 2021-2022

- Prioriterte tidsavgrensede tilsynsområder fastsatt av Direktoratet for byggkvalitet (se 6.2).
- Større prosjekter slik som sykehjem, skoler, flermannsboliger, større næringsbygg.
- Der feil kan få store samfunnsmessige, helsemessige eller økonomiske konsekvenser. Eks. brannprosjektering, fundamentering, prosjektering av større publikumsbygg eller flermannsboliger. Videre grunnforhold/setning, bærende konstruksjoner, fuktinntrengning, brann- og redning og miljøforhold som støy oa.

- Tilsyn før brukstillatelse/ferdigattest for bolig, naust og fritidsbolig. Særlig for å sikre at allmenne interesser er ivaretatt og vilkår oppfylt.
- Tilsyn med avfall og avfallshåndtering.

6.2 Tidsavgrensede tilsyn

I følge SAK10 § 15-3:

Kommunen skal i en periode på 2 år, fra 15.mars 2021 til 31.desember 2022, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- at krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. tredje del Godkjenning og ansvar.
- at krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK). Dette er forebyggende undersøkelser uten at det behøver å foreligge mistanke om ulovlig forhold.

6.3 Følgende byggesaker blir ikke prioritert for tilsyn i 2021-2022

- Tilsyn på mindre godkjente tiltak som ikke påvirker allmenn sikkerhet, miljø eller helse negativt. Eks. drivhus i hager, boder, redskapshus, terrasser el.l

6.4 Andre utvelgelser og prioritering av fagområder, sakstyper, tema som kan forekomme ved tilsyn.

I tillegg til de tidsavgrensede tilsynene og de prioriterte områdene kan det føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. (pbl) § 25-2. ledd. Det kan også føres tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter (pbl) som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jfr. (pbl) § 31-7, 1. ledd. Det presiseres at det ikke er noe krav i loven om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn.

6.5 Uavhengig kontroll

Reglene om obligatorisk uavhengig kontroll innebærer flere oppgaver for kommunene som lokal bygningsmyndighet. Kommunen skal blant annet påse at byggesaken er belagt med tilstrekkelig ansvar, herunder nødvendige kontrollforetak.

I tillegg skal kommunen vurdere om det er grunnlag for å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest der kontrollforetaket rapporterer om åpne avvik. I noen tilfeller må kommunen også vurdere uavhengighet og unntak fra kontroll.

Kriteriene for hvilke tilfeller det skal gjennomføres obligatorisk kontroll er fastlagt i byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Det kreves kontroll av:

- fuktsikring av søknadspliktige våtrom i boliger
- lufttetthet i nye boliger

Kravet gjelder også for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

For følgende fagområder i tiltaksklasse 2 og 3 kreves det uavhengig kontroll:

- byggningsfysikk
- konstruksjonssikkerhet
- geoteknikk
- brannsikkerhet

6.5.1 Vedtak om uavhengig kontroll

Etter en konkret vurdering kan kommunen fortsatt kreve at det gjennomføres uavhengig kontroll for forhold som ikke faller inn under de nye reglene om uavhengig kontroll. For å sikre kvalitet i det ferdige bygget kan kommunen pålegge kontroll på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandling eller ved tilsyn for spesielle forhold (jf. SAK10 § 14-3). Det kan etter en konkret vurdering være aktuelt å benytte uavhengig kontroll som under tiltaksklasse 2 og 3 også i tiltaksklasse 1.

Aktuelle tema for uavhengig kontroll i tillegg til de nevnt over er brannteknisk utførelse og miljøforhold som støy, overvann oa.

7.0 Beskrivelse/fremgangsmåte

7.1 Tilsyn

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Flere tilsyn kan gjennomføres i søknads-, prosjekterings- og utførelsesfasen. Det blir dermed mulig å rette fokus på et tidlig tidspunkt dersom det settes krav eller dersom det bør rettes spesielt fokus på et firma eller en spesielt vanskelig sak.

Tilsyn kan utføres når som helst i byggesaken, og vedrørende alle forhold. Byggesaken inkluderer søknadsfasen og oppføringsfasen. Der det fremkommer svakheter hos foretak, vil disse følges opp med nye tilsyn. Et tilsyn utføres først og fremst av preventive hensyn og innebærer i stor grad en undersøkelse av byggesaken. I hvilke saker det skal føres tilsyn baseres på tidligere erfaring med avvik i et foretak.

Størrelsen på prosjektet eller tilfeldig kontroll av at tiltak blir utført ihht. gjeldende lover og tilhørende forskrifter. Et tilfeldig utvalg av profesjonelle aktører skal føres tilsyn med. I tillegg vil det fokuseres på ansvarlige foretak hvor det gjennom byggesaksbehandlingen kommer indikasjoner på at tilsyn bør gjennomføres. Et eksempel på en slik indikasjon kan være hvor det gjentatte ganger er avdekket mangelfulle søknader.

Det skal utarbeides tilsynsrapport som sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte

foretak. 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.

7.2 Dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn

Tilsyn kan være dokumenttilsyn og inspeksjonstilsyn. Alle tiltak skal ha en gjennomføringsplan etter SAK10 § 5-3 som skal være et enkelt og overordnet dokument som gir kommunen tilstrekkelig med opplysninger om gjennomføringen av tiltaket, slik at det er unødvendig å sende inn ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Byggesaken avsluttes med ferdigattest som kommunen gir på grunnlag av utkvittert gjennomføringsplan. Dette betyr at byggesaken kan gjennomføres uten at kommunen ser grunnlagsdokumentene eller inspiserer tiltaket.

Kommunen kan kreve innsyn i det materialet som ligger i foretaket jf. SAK10 § 5-5 annet punktum som sier at dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Slike dokumenttilsyn vil gjennomføres ved krav om innsendelse av dokumenter i forbindelse med anmodning om ferdigattest eller ved uanmeldt tilsyn hos ansvarlig søker.

Inspeksjonstilsyn utføres ved å gjennomgå kontroll av prosjektering og utførelse som vurderes opp mot prosjekteringsforutsetningene og kontrolldokumentasjonen. Et inspeksjonstilsyn vil i praksis omfatte befarings- og inspeksjon av de utførte arbeider. Det kan foretas visuell kontroll av utførte arbeider. Men det er ikke adgang til å rive deler av byggverket. Det er derfor viktig at tilsynet har oversikt over hvilke tiltak som er under oppføring og at det finnes rutiner for å følge opp.

Mange tiltak gjennomgås av byggetilsynet ved utstedelse av rammetillatelse og Igangsettingstillatelse. Ved igangsettingstillatelse/fastsettelse av høyder kan det settes som vilkår at når bestemte kritiske punkter nås, kan ikke arbeidene fortsette før byggetilsynet har hatt anledning til å inspisere et bestemt arbeid. Det kan f.eks. være sjekk av radonduk, vindsperre og fuktighet i stenderverk. Ansvarlig utførende er da pliktet til å kontakte tilsynet for inspeksjon på rett tidspunkt. Dette skal prioriteres, slik at tiltaket ikke stopper opp i påvente av inspeksjonstilsyn.

Gjennomføringen av tilsyn er ikke noe enkeltvedtak, men beslutningen om å foreta tilsyn er et enkeltvedtak. I utgangspunktet skal derfor tiltakshaver og ansvarlig søker varsles om tilsyn. Dersom det avdekkes svakheter hos bestemte foretak kan det tilsi at de følges opp med nye tilsyn.

7.3 Ulovlighetsoppfølging

7.3.1 Kommunens plikt

Kommunen plikter å føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Plikten inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som det er rimelig grunn til å anta er ulovlig. Plikten går ut på å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan – og bygningslovgivningen.

Dersom kommunen blir oppmerksom på et ulovlig forhold, vil tilsynet foreta undersøkelser med sikte på ulovlighetsoppfølging etter pbl § 32-1. Ved mistanke om ulovlig tiltak eller ulovlig bruk sendes brev der det stilles krav om redegjørelse. Bygningsmyndighetene kan kreve de opplysninger som er nødvendige for at det skal kunne tas standpunkt til om tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser i bygningslovgivningen jf. SAK 1-3 første ledd. Slik SAK 1-3 første ledd er formulert aktualiseres opplysningsplikten når bygningsmyndighetene stiller spørsmål.

Bygningsmyndighetene trenger ikke hjemmel for å observere, men dersom tilsynet skal inn i den private sfære, krever det lovhjemmel. Slik hjemmel finnes i pbl § 31-7 annet ledd og § 33-2. Bygningsmyndighetene skal bare kunne gå inn i den private sfære dersom det er grunn til å anta at det foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter plan- og bygningslovgivningen, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for helse, miljø og sikkerhet.

7.3.2 Prioritering av ulovlighetssaker

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

1. prioritet.

- Forhold som kan medføre fare for liv og helse og miljø eller få samfunnsmessige konsekvenser.
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres.
- Ulovlige tiltak i strandsonen som anses som brudd på allmenne interesser.

2. prioritet.

- Ulovlige tiltak på vernede bygg
- Nybygg
- Ulovlig arbeid/ulovlige tiltak som er under oppførelse
- Oppfølging av eksisterende ulovligheter
- Øvrige ulovlige tiltak i strandsonen
- Etterfølge ulovlig anlagte fyllinger/ deponier med urene masser
- Avfall og avfallsplan/håndtering og sortering av avfall
- Ulovlig bruksendringer.

3. prioritet.

- Ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende
- Ulovlig bruk kan være bygninger uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller at bruken med tiden er endret uten at det er søkt om bruksendring som for eksempel:
- innredning av kjellerbod til kjellerstue
- innredning av redskapsbod/naust
- del av hovedhuset tas i bruk som garasje

7.3.3 Oppfølging av ulovligheter

Det ulovlige forholdet blir fulgt opp med varsel om pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid der eier får mulighet til å sende inn søknad om tillatelse innen en bestemt frist.

Forhåndsvarsel må tilfredsstillende kravene i forvaltningslovens § 16. Varselet skal gis skriftlig og den ansvarlige skal gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Når det etter fristens utløp vurderes pålegg med tilhørende tvangsmulkt, må fristen være så romslig at tiltakshaver/eier får rimelig tid på å utføre det nødvendige for å rette det ulovlige forholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, må det tvangsfullbyrdes enten gjennom forelegg etter pbl § 32- 6 eller tvangsmulkt etter pbl § 32- 5. Om nødvendig vedtas pålegg om retting av det ulovlige forhold. Ettersom tvangsmulkten vedtas samtidig med pålegget, løper tvangsmulkten fra utløpet av fristen.

7.3.4 Virkemidler

Plan- og bygningsloven, kapittel 32 gir en rekke virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å rette seg etter bestemmelsene gitt i eller i medhold av loven. Tilsynet kan benytte følgende virkemidler:

- Dialog med fokus på retting av uønskede forhold for å unngå gjentakelse.
- Pålegg om stans og opphør med umiddelbar virkning. Brukes gjerne der det er umiddelbar fare for helse miljø eller sikkerhet.
- Varsel om, og pålegg om retting eller tilbakeføring av ulovlige tiltak.
- Tvangsmulkt der det vises liten eller ingen vilje til å etterfølge lovverk.
- Dagbøter
- Forelegg
- Overtredelsesgebyr
- Frata foretak ansvarsrett ved gjentatte lovbrudd.

I forhold til foretak med ansvarsrett i byggesaker, kan en bl.a. gi advarsel, trekke ansvarsrett og/ eller gi pålegg om uavhengig kontroll. Dette er sterke virkemiddel, som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til foretakene. Vi vil derfor ha stor gjennomslags- og påvirkningskraft overfor foretak med ansvarsrett. Det betyr at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påvirke kvaliteten på de tiltak vi følger opp ved tilsyn under prosjektering, i byggeperioden og før ferdigattest gis. All erfaring tilsier at et synlig tilsyn i alle faser av byggeprosjektet gir bedre kvalitet på sluttproduktet.

7.3.5 Overtredelsesgebyr

Etter ny plan- og bygningslov er det et uttalt formål med tilsyn å avdekke regelbrudd jf. pbl § 25-1. Dette må ses i sammenheng med at kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er en sanksjon der forvaltningen pålegger en person eller et foretak å betale et pengebeløp til det offentlige som følge av at personen eller noen som identifiseres med foretaket, har overtrådt en handlingsnorm fastsatt i lov eller forskrift og i medhold av lov.

Tvangsmulkt er ikke en sanksjon, og har kun som formål å fremtvinge oppfyllelse, mens overtredelsesgebyret er et onde som påføres på grunn av overtredelsen. Handlingsnormer for overtredelsesgebyr følger av pbl § 32-8 og utmålingsrammer følger av SAK10 § 16-1. Som følge av at fokus nå er på ulovlighetsoppfølging og bygningsmyndighetene har fått adgang til å gi overtredelsesgebyr, må bygningsmyndighetene ivareta hensynet til inkrimineringsvernet. Tilsynet kan stille spørsmål, men dersom det foreligger konkret mistanke om et ulovlig forhold som kan føre til overtredelsesgebyr, må det opplyses om rettighetene. Ulovlige forhold som medfører økonomisk vinning og tiltak som tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og da spesielt tiltak som medfører fare for liv og helse prioriteres.

Dersom kommunen vurderer at forholdet er i strid med pbl eller tilhørende bestemmelser og at overtredelsen er alvorlig, bør det vurderes om forholdet skal meldes inn til Nordsjø/ Miljøseksjon i politiet. Politiet skal kontaktes i alle tilfeller der offentlige pålegg ikke etterfølges. Politiet skal kontaktes på et tidlig tidspunkt, slik at det ikke er fare for bevisforspillelse.

7.4 Avfallshåndtering og miljøsanering

7.4.1 Kommunens plikt

Krav om plan for avfallshåndtering og miljøsanering som tidligere fulgte av forurensningsloven, følger nå av plan- og bygningslovgivningen. Sluttrapport om håndteringen av avfallet skal sendes inn sammen med søknad om ferdigattest. Det er derfor satt krav til særskilt kommunalt tilsyn i en overgangsperiode for å vurdere om disse kravene i plan- og bygningsloven fungerer hensiktsmessig.

7.4.2 Gjennomføring

Tilsyn kan for eksempel gjelde hvorvidt avfallsplanene er reelle og oppfylt, og at eventuelt gjenstående avfall blir håndtert. Dette gjelder spesielt rivnings- og rehabiliteringsprosjekter og tilsynet skal være i forkant av prosjektet. Tilsyn ved nybygg kan gjennomføres mens bygget er under oppføring. Sakene velges ut etter en miljørisikovurdering.

Tilsynet bør også være en ressurs ved å informere og veilede om nytt lovverk for å oppnå god avfallshåndtering og miljøsanering. Store prosjekter, prosjekter med mye farlig avfall og aktører som er kjent for å gjøre mange feil prioriteres.

7.5 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for 20-1 saker

7.5.1 Kommunens plikt ved ferdigstilling av tiltak

Kommunen skal ifølge § 25-1 første ledd føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med «gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen krever § 5-5 i SAK10 at kommunen skal ha særskilt fokus på dokumentasjon for oppfyllelse av krav, dvs. den dokumentasjonen som ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos ansvarlig søker og de respektive ansvarlige foretak.

Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse. Det skal utføres kontroll av gjennomføringsplan for å kontrollere hvordan foretakenes egen kvalitetssikring fungerer, og hvilke forhold som utpekes som grunnlag for kontroll.

7.5.2 Gjennomføring

Inspeksjonstilsyn kan utføres i alle saker som er behandlet etter pbl § 20-3. Det utføres kontroll av at alle høyder er sikret (terreng, terrasser, osv.), kontroll av at brannalarmer, røykvarslere og slukkemateriell er montert, at tiltaket er ferdigstilt og at det er utført i samsvar med prosjekteringen.

Det skal også utføres kontroll med at alle vilkår i vedtaket er fulgt opp. Dette må kontrolleres nøye ettersom det er svært krevende å få gjort noe med dette etter at ferdigattest er gitt. Etterlevelse av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig. Ansvarlig søker varsles med avviksmelding dersom vilkårene ikke er etterfulgt og anmodning om ferdigattest ikke er innsendt. Slike saker følges opp med pålegg og tvangsmulkt dersom vilkårene ikke etterleves.

I byggesaker der det er satt krav til utomhusområder, utføres ferdigbefaring i samarbeid med Driftsavdelingen. Brannvesenet kan inviteres med på alle ferdigbefaringer som gjelder publikumsbygg og ellers vurderes det i hver enkelt sak. I andre saker må det vurderes om brannvesenet bør involveres. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse skal det være spesiell fokus på sikkerhet, ettersom det fremdeles kan være pågående arbeider i eller rundt bygningen etter at den er tatt i bruk. Dette gjelder spesielt i store prosjekter der en tar i bruk de ulike delene av prosjektet til ulik tid, og der det kan foregå stor bygningsaktivitet side om side med daglig bruk av bygningen.

Brukstillatelse/ferdigattest skal ikke utstedes dersom det er registrert avvik ved tilsyn. Nytt tilsyn må gjennomføres etter at avviket er lukket. Kommunen kan utføre tilsyn inntil 5 år

etter at ferdigattest er utstedt etter pbl § 25-2. Kommunen kan gi pålegg om retting/utbedring til de ansvarlige i inntil 5 år etter ferdigattest og foretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

7.6 Tilsyn med tiltak etter pbl § 20-4

Tiltakshaver er selv ansvarlig i saker som er behandlet etter pbl § 20-4. Det bør derfor kontrolleres ved tilfeldig tilsyn at tiltaket er bygd etter godkjente tegninger og betingelser. Tilsynsrapport blir sendt ut dersom tiltaket avviker fra godkjennelsen. Dersom endringene er uvesentlige bes tiltakshaver kun om å sende inn nye tegninger slik at endringen kan registreres.

Et gitt antall befaringer (jf. den årlige tilsynsplanen) gjennomføres for å sjekke om tiltakene er tatt i bruk uten at det er anmodet om ferdigattest, og for å påse at de er oppført etter godkjente tegninger.

7.7 Tilsyn med tiltak etter pbl § 20-5 (tiltak som er unntatt fra søknadsplikt)

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt fra søknadsplikt utføres i samsvar med pbl og tilhørende bestemmelser. Tiltakshaver skal informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata, jf. sak § 4-1 Inspeksjonstilsyn kan utføres i alle saker som blir meldt inn til kommunen, også tiltak som blir meldt inn av naboer eller andre. Det føres da kontroll med at tiltaket er i samsvar med pbl og gjeldende reguleringsplaner. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende regler, er tiltaket ulovlig oppført. Saken følges da opp som en ulovlighetssak, der eier i første omgang vil få anledning til å søke om å få tiltaket godkjent.

8.0 Opprydding i arkivene

Byggesaksarkivet inneholder store mengder "gamle" saker der det ikke er gitt ferdigattest. Bygningene er tatt i bruk og ansvarlig søker anser seg som ferdig med tiltaket. Det vil derfor aldri bli anmodet om ferdigattest dersom det ikke blir etterspurt fra kommunen. I de fleste byggesaker settes det krav som må gjennomføres før ferdigattest kan gis, og det blir derfor enkelte ganger unnlatt å anmode om ferdigattest for å slippe å utføre disse kravene. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse setter ansvarlig søker en frist for når resterende arbeider vil være utført og dermed frist for anmodning om ferdigattest. Konsekvensen er at mange bygg står uferdige og at ulike krav som er satt i byggesaken ikke er gjennomført. Det er derfor viktig å få disse sakene ferdigstilt både av hensyn til sikkerhet, å få avklart den lovlige bruken av bygningen og for å få avsluttet sakene. Når ferdigattest er gitt, går saken videre til kommunens bygningsarkiv.

9.0 Rapportering

9.1 Kommunens plikt

Kommunen skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet ved utløpet av toårsperioden for tidsavgrensede krav om tilsyn, jf. SAK10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte både kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn.

9.2 Gjennomføring

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Dersom ytterligere oppfølging ikke skal gjøres (ingen eller ubetydelig svikt, evt. åpenbare feil/ mangler som ikke nødvendiggjør tilbakemelding fra ansvarlig foretak), skrives tilsynsrapport. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.

I tilsynsrapporten kommenteres om endringer i foretakets kontrollsystem eller bruken av dette kan være nødvendig for å unngå tilsvarende hendelser i fremtiden. Oppfølging av påpekte feil og mangler, samt svikt i kontrollen, kreves tilbakemeldt innen en angitt frist. Foretaket vil bli registrert internt med hensyn til godkjenning av ansvarsrett i ny sak.

10.0 Kommunikasjon/informasjon

Befaring på byggeplassen skal brukes aktivt for å bli kjent med de ulike aktørene i bransjen og for å opprette et godt samarbeid. På denne måten kan tilsynet utveksle erfaring og diskutere ulike problemstillinger med de ansvarlig prosjekterende og utførende i de ulike tiltakene. Denne kommunikasjonen er med på å danne grunnlaget for hvor tett de ulike firmaene må kontrolleres. Målet er at det skal være en lav terskel for å ta kontakt med tilsynet dersom det trengs veiledning for eksempel i forbindelse med innarbeiding av nytt lovverk.

11.0 Kompetanseoppbygging

Deltakelse på kurs der plan- og bygningsloven og tilsyn har fokus.

Interne kurs og/eller kunnskapsdeling ved behov.

Revidering av maler etter ny plan- og bygningslov.