

Tilsynsstrategi - Kvam herad

TILSYN OG ULOVLEGHEITSOPPFØLGING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA



«Med lov skal landet
bygges, og ikke med
ulov ødes» -
Frostatingsloven



1 Kommunen sin tilsynsplikt

Byggesakshandsaming etter plan- og bygningsloven (pbl.) har som formål å sikre at byggetiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Vidare skal loven sikra at det enkelte byggetiltak vert forsvarleg utført.

Plan- og bygningsloven gir i stor grad ansvaret for oppfølging av loven sine krav til dokumentasjon og teknisk utføring til tiltakshavar og ansvarlege aktørar i byggesaka. Byggesakshandsaming er dermed basert på tillit til aktørane. Sakshandsaminga skal legge til grunn dei innkomne opplysningane i saka, kontrollere at saka er tilstrekkeleg opplyst med omsyn til forvaltningslova § 17, samt sjekke ut at alle ansvarsområde er belagt med ansvarsrettar, jf. pbl. § 21-4.

For å oppnå sentrale målsettingar om kvalitet i bygg og forsvarleg utføring er det derfor viktig å følge opp at aktørane er seg sitt ansvar bevisst og jobbar systematisk med å kvalitetssikre arbeidet sitt, slik at dei følgjer krav og løyver. Kommunen sitt tilsyn og oppfølging av ulovlege tiltak er nødvendig for å kunne avdekke og følge opp feil i byggetiltaka og ulovlegheiter i byggesaker og på eksisterande byggverk. Vidare er det av vesentleg betydning at avvik tilknytt byggesakene vert lukka (tilsyn) og at ulovlege tiltak vert følgd opp og retta (oppfølging av ulovlege tiltak), slik at byggesakshandsaminga ikkje mister sin funksjon.

Tilsyn og oppfølging av ulovlege tiltak slik loven legg opp til vil kunne vere læring for både byggenæringa og befolkninga. På sikt vil det vere arbeidssparande for alle partar, inkludert bygningsmyndigheitene. Eit fungerande system for tilsyn og oppfølging av ulovlege tiltak vil også virke haldningsskapande, og motvirke oppfatningar om at det er «lettare å få tilgiving enn løyve» i byggesaker.

Overordna målsetning for tilsyn og oppfølging av ulovlege tiltak i Kvam herad samanfattast etter dette slik:

- Bidra til å sikre god kvalitet på bygg og at tiltak vert gjennomført i tråd med gitte løyver og gjeldande føresegner.
- Bidra til å skape haldningar for god byggeskikk og god kvalitet i bygg.
- Styrke respekten for regelverket og etterleving av dette i byggesaker.

2 Lovgrunnlaget

I følgje pbl. § 25-1 andre ledd skal kommunen føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrot. Av byggesaksforskrifta (SAK10) ¹ § 15-1 går det fram at kommunen skal utarbeide ein strategi for tilsyn. Den skal innehalda målsetting, organisering, utvelgelser og prioriteringar, samt rapporteringsrutinar.

Videre skal kommunen etter pbl. § 32-1 forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Nedenfor redegjøres kort for lovgrunnlaget for tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

2.1 Tilsyn

Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket vert gjennomført i samsvar med gitte løyver og gjeldande føresegner, samt at ansvarlege føretak er kvalifisert. Tilsynsplikta følgjer av pbl. § 25-1 og er nærare presisert i pbl. § 25-2. Kommunen skal føre tilsyn i eit slikt omfang at den kan avdekke regelbrot.

Utover tilsynsplikta i pbl. § 25-1 avgjer kommunen sjølv i kva saker og på kva for område det skal førast tilsyn med. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Kommunen kan foreta førebyggjande undersøkingar, eller undersøkingar på grunn av feil eller manglar.

Tilsyn kan dermed opnast i pågåande byggesaker og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. kapittel 25.

Kommunen kan føre ulike former for tilsyn, derunder dokumenttilsyn, byggeplasstilsyn og intervjuetilsyn.

Kommunen kan føre tilsyn med alle tiltak som faller inn under tiltaksomgrepet i pbl. § 20-1. Tema og tilsynsform vert vald ut i frå det som vert vurdert som hensiktsmessig i byggesak.

2.2 Oppfølging av ulovlege tiltak

Dersom ulovlege tiltak vert avdekka, enten ved tilsyn, innmelding eller eige initiativ, skal brot følgast opp, jf. pbl. § 32-1. Målet med å følge opp brot er å tilbakeføre det ulovlege oppførte tiltaket. Dette vert kalla i loven for retting, og viser til at tiltaket må rivast/fjernast/endrast etc. slik at situasjonen blir i tråd med gjeldande føresegner og gitte løyver.

Kommunen har plikt til å forfølge brot av føresegner gitt i eller i medhold av lova. Plan- og bygningslova med forskrifter er omfattande, og saman med føresegner i kommuneplanar og reguleringsplanar er omfanget av reglar som skal handhevast svært stort. Innafor dei gitte ressursar er det ikkje mogleg å forfølge alle brot som vert meld inn. Hovudregelen om at brot skal følges opp har en bestemmelse i andre ledd om at dersom overtredelsen er av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge den. Dette er en beslutning som ikke kan påklages. Det er viktig å understreke at unnlatt oppfølging ikke fører til at tiltaket blir lovlig, det vil fortsatt hefte en ulovlighet ved eiendommen.

2.3 Forhold mellom tilsyn og ulovlegheitsoppfølging

Som hovudregel vil ulovlegheitsoppfølging vere adskilt frå tilsyn, men tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan vere overlappande. Tilsynets funksjon er i hovudsak preventivt og utføres stikkprøvemessig. Ulovlighetsoppfølging er ein reparerende funksjon, men målet er også at det skal ha ein preventiv effekt for tilsvarende tiltak. Ved ulovlighetsoppfølging må det imidlertid foreligge ein overtredelse eller ein mistanke om overtredelse. Det er ikkje anledning til å drive ulovlighetsoppfølginga som ein oppsøkende virksomhet uten forutgående mistanke om overtredelse.

3 Virkemidlar og reaksjonar

Plan- og bygningslova har reglar om kva for verkemidlar og reaksjonar som kan nyttast for å forfølge brot på lova. Verkemidlane og reaksjonane skal bidra til at avvik eller ulovligheita rettast slik at situasjonen vert i tråd med gitte løyver og gjeldende reglar. Før verkemidlane eller reaksjonane vert vedteke skal den ansvarlege varslast. Nedanfor gis det ein kort oversikt over verkemidlane i plan- og bygningslova sine kapittel 23, 31 og 32:

- *Frata ansvarsrett og advarsel om å frata ansvarsrett: ansvarsretten skal fratas ved alvorlege brot, manglande dugelegheit, pålitelegheit og ved manglande kvalifikasjonar.*
- Pålegg om retting og stans: kan omfatte retting, opphør av bruk, forbod mot framleis verksemd og stans av arbeid.
- Pålegg om stans og opphør med øyeblikkeleg verknad: kan vere aktuelt dersom ein bygning er teke i bruk utan naudsynt løyve, eller dersom arbeid er sett i gong utan løyve.
- Tvangsmulkt: skal sikra rettidig oppfylling av pålegg. Tvangsmulkt vert ilagt som eit eingangsbeløp, ein løpende mulkt eller ein kombinasjon av eingangsbeløp og løpende mulkt.

- Førelegg: manglande etterleving av pålegg kan følgast opp med førelegg. Den ansvarlege kan bringe forholda inn for domstolane dersom det er ønskje om å overprøva førelegget.
- Overtredelsesgebyr: kan illeggast sjølv om det er gitt pålegg som er etterkomme. Må påvisast skyld i form av forsett eller uaktsomheit.

Dersom ein eventuell overtredelse er vesentleg og den ansvarlege har handla forsettleg eller grovt uaktsomt, bør forholda anmeldast til politiet.

4 Tilsyn

4.1 Målsetting

Kommunen sitt overordna mål med tilsyn er å påse at tiltak vert oppført med god kvalitet, samt å førebygge og redusere byggfeil. Tilsyn har vidare som mål å bidra til at aktørane er kjent med og følg regelverket, og at dei gjennomfører sine oppgåver i samsvar med ansvarsretten. Kvam herad fokuserer i hovudsak på tilsyn i pågåande byggesaker. Tilsyn førast då parallelt med byggesakshandsaminga, og det er viktig at tilsynet vert opna tidleg i byggesaksprosessen.

Kommunen har som mål å føre tilsyn tilsvarande minst 5 % av antall handsama byggesaker årleg, basert på tallet fra året før. Antall utførte tilsyn vert berekna ut ifrå antall tema det vert førd tilsyn med. Vidare har kommunen som mål å auke sin kompetanse på tilsyn.

Kommunen skal tilpassa rutinane i kvalitetssystemet etter tilsynsstrategien.

Vurdere samkjøring av kommunale tilsyn

4.2 Innsatsområder

1. Kommunen skal i ein toårsperiode fra 1. januar 2024 prioritere tilsyn med at det er utarbeida dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer og at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlege, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 15-3.
2. Utover dei lovpålagte områda skal kommunen prioritere branntryggleik, særleg med omsyn til campingplassar.
3. Andre innsatsområder og temaer for tilsyn er krav til kvalitetssikringssystem og tekniske krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).
4. Kommunen skal føre tilsyn med tiltak i alle risikoklasser.

4.3 Prioriterte saker

1. Ulovlege forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerheit.
2. Større tiltak/-prosjekter.
3. Ulovleg bygging generelt, med ekstra fokus på tiltak i strandsona.

4. Tilsyn med ansvarleg søker, spesielt der det over tid/gjentakande er store manglar i byggesøknadene.

Kommunen vil prioritere tilsyn i saker etter Plan- og bygningslova av 2008. Ved større avvik etter eldre lovar vil kommunen vurdere tilsyn opp mot kapasitet og alvorlegheitsgrad.

5 Kommunikasjon

5.1 Metodar for å melde inn avvik

Med innføring av ein tilsynsstrategi er det viktig at kommunen har eit ryddig system for å ivareta meldingar om avvik og systematisering av desse.

Befolkninga kan melde avvik på fleire måtar:

- Telefonsamtale med kommunen (56553000)
- E-post til postmottak (postmottak@kvam.herad.no)
- Brev til kommunen (Kvam herad, Grovagjelet 16, 5600 Norheimsund)

5.2 Anonymitet

Dei som ønskjer å vere anonyme har høve til det når det vert meld inn eit avvik. Det vert registrert i kommunen sitt system, men vert unntatt offentlegheita.

5.3 Informasjon på nettsidene til kommunen

Kommunen vil legge til rette for god informasjon på nettsidene til kommunen om tema tilsyn. Informasjonen vil verta oppdatert fortløpande.

5.4 Orientering

Rådmannen vil minst ein gong i året gi ei orientering politisk om tilsyn i kommunen.