

# STRATEGIPLAN FOR TILSYN BYGGESAK 1.1.2016-31.12.2017 I HALDEN KOMMUNE

## 0. Innledning

Strategiplan for tilsyn byggesak gir en oversikt over de mål og prioriteringer som er gitt innen tilsynsområdet etter plan – og bygningsloven, av statlige og kommunale myndigheter.

Videre gjør den rede for hvilke tema, fagområder, sakstyper, m.m. tilsynet vil følge opp i inneværende 2 års periode og hvordan disse skal prioriteres. Planen redegjør for organisering, ressurser, virkemidler og finansiering av tilsynsordningen

Strategiplanen er utarbeidet etter krav i Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 og omhandler det som er angitt i bestemmelsen. Byggesak- og byggeplasstilsyn vil kunne ha en oppdragende effekt på bransjen blant annet fordi vi blir mer ”synlig”.

## 1. Målsetting

I henhold til Plan- og bygningsloven (pbl) § 25-1 har kommunen en plikt til å føre tilsyn med byggesaker. Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. SAK10 § 15-1.

Videre følger det av pbl § 25-1, 2. ledd at kommunen skal føre tilsyn i slik omfang at den kan avdekke regelbrudd og har plikt til å følge opp ulovligheter utover bagatellmessige forhold.

Målet er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Halden kommune, forebygge og redusere byggefeil og bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket.

Halden kommune vil tilstrebe et samarbeide med andre kommuner og andre myndigheter om tilsyn.

Med tilsyn menes her gjennomgang av et tiltak hvor det kreves dokumentasjon utover kravene til saksbehandling i pbl § 1-4, 21-4 og 21-5, og SAK10 § 6-2 til 6-6, samt gjennomgang av dokumentasjon ut over lovfestede krav (i tillegg til revisjonstilsyn, varslet inspeksjonstilsyn og uanmeldt inspeksjonstilsyn, disse er nærmere beskrevet i rutiner for tilsyn med byggesaker).

Halden kommune avdeling for byggesak har som mål å utføre tilsyn i 10 % av alle byggesakene.

## 2. Overordnede statlige prioriteringer

Kommunen er etter SAK10§ 15-3 pålagt av Direktoratet for bygg-kvalitet (DIBK) å prioritere følgende tilsynsområder i en periode på 2 år fra 1.1.2016:

- At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. tredje del. Godkjenning og ansvar.
- At krav til produktokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

Tilsynsarbeidet i Halden kommune vil i overnevnte periode ha hovedfokus på disse områdene.

Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.

### **3. Utvelgelses og prioritering.**

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.

I kommende periode vil vi ha fokus på:

- Halden kommune vil, som tidligere nevnt, i 1. rekke prioritere tilsyn etter pålegg fra DIBK.
- Det skal 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.
- Foretakenes rutiner for dokumenthåndtering og internkontroll-systemer.
- Dernest vil man ha fokus på tiltak fritatt fra søknadsplikt etter pbl § 21-5.

Tilsynene skal gjennomføres som dokumenttilsyn og stedlige tilsyn.

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.

### **4. Ulovlighetsoppfølging.**

Kommunalt tilsyn skal avdekke forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen og få brakt ulovligheter til lovlige former, enten ved søknad og godkjenning eller tilbakeføring.

### **5. Virkemidler.**

Plan- og bygningsloven med forskrift, gir en rekke virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å rette seg etter bestemmelsene gitt i eller i medhold av loven. I forhold til foretak som har erklært ansvarsrett i byggesaker, kan man bl.a. gi advarsel og/eller gi pålegg om uavhengig kontroll. Der foretaket innehar sentral godkjenning kan man også rapportere forholdet inn til DIBK. Dette er sterke virkemiddel, som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til foretakene.

Mister et foretak den sentrale godkjenningen som følge av vår innrapportering til DIBK, vil det ha store konsekvenser for foretaket. Vi vil derfor ha stor gjennomslags- og påvirkningskraft overfor foretak med sentral godkjenning. Det betyr at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påvirke kvaliteten på de tiltak vi følger opp ved tilsyn under prosjekteringsfasen, i byggeperioden eller før ferdigattest gis. Erfaringene fra andre kommuner, tilsier at et synlig tilsyn i alle faser av byggeprosjektet gir bedre kvalitet på sluttproduktet.

Klassifisering av sanksjoner i forhold til overtredelsen, står nærmere beskrevet i forskrift til SAK 10 og veiledning til SAK 10 kapittel 16.

Overtredelsesgebyr gis ved forsettlig eller uaktsomme overtredelser av (pbl), jf. (SAK10) § 16-1. Maksimalt beløp ilagt en person eller foretak kan ikke overstige kr. 400.000,-. Det er i (SAK10) § 16-1 og 16-2 gitt detaljerte føringer for beregningen av gebyrets størrelse alt etter hvilken bestemmelse i (pbl) som ikke er fulgt. Overtredelsesgebyr kan ikke benyttes dersom en anmelder forholdet til politiet. Dette grunnet forbud mot dobbelstraff.

## **6. Organisering og samarbeid.**

Tilsynsansvarlig ved byggesaksavdelingen har ansvaret for tilsyn i byggesaker i kommunen.

*Oppgaven vil omfatte:*

- Utarbeide overordnede mål og rutiner.
- Organisere og gjennomføre tilsyn.

*Samarbeid med andre:*

Tilsyn er en kommunal oppgave som ikke kan settes ut til private. Loven åpner opp for at kommunen kan samarbeide med andre kommuner/instanser om tilsyn og Halden kommune vil jobbe mot at det etableres en form for interkommunalt tilsynsfora i Østfold med nærliggende kommuner. Halden kommunen har i dag et godt samarbeid med Aremark kommune innen brannvern. Det kan på sikt også være aktuelt for kommunene å ha et tilsvarende samarbeid innen tilsyn med byggesaker.

Byggesaksavdelingen ønsker også å fortsette det pågående samarbeidet med kommunens brannvesen.

*Interne rutiner:*

Tilsynsarbeidet ledes og gjennomføres av tilsynsansvarlig ved byggesaksavdelingen. Arbeidsoppgavene består i å utarbeide en tilsynsstrategi i samråd med saksbehandlere og fagleder ved avdelingen. Etter at fokusområdene er definert i strategidokumentet vil utvelgelsen av byggesaker og i hvilket omfang det skal avholdes tilsyn gjøres i samråd med saksbehandlere, gjerne etter tips fra publikum.

Alle saksbehandlere har ansvar for å bidra ved tilsyn og komme med forslag til aktuelle byggesaker, samt delta ved gjennomføring av tilsynene.

Ved stedlig tilsyn i en byggesak skal dette gjennomføres av tilsynsansvarlig sammen med saksbehandler for byggesaken. Ved dokumenttilsyn kan tilsynet gjennomføres enten av saksbehandler eller tilsynsansvarlig, alt etter som hva som er mest hensiktsmessig i saken.

Tilsynsansvarlig skal ha ansvaret for å utarbeide rutiner/maler for kommunens tilsyn ut fra hvilke typer tilsyn som skal avholdes. Ved avdekking av ulovligheter følges saken opp av ansvarlig for ulovligheter ved byggesaksavdelingen.

Det skal utarbeides rapport etter tilsynet.

Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken. Dersom det i et tilsyn kommer frem mindre avvik eller forhold som tilsier at et foretak bør miste sin sentrale godkjenning for ansvarsrett, skal dette meldes DIBK med kopi av tilsynsrapporten.

Tilsynsrapport er ikke nødvendig ved innhenting av supplerende og/eller utfyllende opplysninger i forbindelse med ordinær søknadsbehandling.

Tilsyn skal gjennomføres på en positiv og konstruktiv måte og skal bidra til enhetlig forståelse mellom partene angående forvaltning av tilsyn etter pbl.

## **7. Varighet**

Strategien evalueres og revideres ved behov av tilsynsansvarlig, etter gjennomgang med saksbehandlere, fagleder og enhetsleder.

## **8. Finansiering og kompetanse**

Tilsyn finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene.

Selv om kommunen har god faglig kompetanse for de arbeidsoppgaver som er pålagt, er opplæring og faglig utvikling et viktig fokusområde.

Kommunen har anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jfr.(pbl) § 25-2, 2. ledd.

## **9. Fremgangsmåte**

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Flere tilsyn kan gjennomføres i prosjektperioden.

Det utarbeides rutiner for tilsyn av tilsynsleder som beskriver nærmere de ulike formene for hvordan de ulike tilsynene skal gjennomføres.

## **10. Kommunikasjon/ informasjon**

Tilsynsstrategi, rutiner for tilsyn og årsrapporter gjøres tilgjengelig via kommunens nettsider.