



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjielte

STRATEGI FOR TILSYN BYGGESAK 2022



Godkjent av utvalg for Plan: 2.3.2022

1 Overordnet mål

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. Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1.

Målet er å sikre god kvalitet på byggetiltak i Namsos kommune, forebygge og redusere byggefeil, og bidra til at aktørene har kjennskap og respekt for regelverket.

2 Prioritering

Jfr. pbl. § 25-1 2. ledd skal kommunen 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 videre føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Det kan 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 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 ulovlig forhold eller andre grunn for å kunne føre tilsyn.

Følgende skal inngå i kommunens satsingsområde for tilsyn i 2022:

Direktoratet for byggekvalitet (dibk) bruker hvert år å komme med obligatoriske tilsynsområder som kommunen skal prioritere de neste eller 1 eller 2 årene.

Direktoratet har for 2022 og ut 2023 anført følgende prioriterte områder

- 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](#).

I tillegg ønsker kommunen å prioritere:

- Sluttdokumentasjon jfr. SAK 10 § 8-1. Dokumentasjon som grunnlag for anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Tilsyn med at kvalifikasjonskravene er oppfylt for foretak som erklærer ansvar og ikke har sentral godkjenning.
- Tilsyn med tiltak fritatt fra søknadsplikt, jfr. pbl. §20-5 og SAK § 4-1.

3 Organisering, rutiner og samarbeid

Lov og forskrift stiller ikke krav om hvor mange tilsyn kommunen skal føre, verken i antall tilsyn eller i prosent av antall byggesaker. Loven krever imidlertid at kommunen fører tilsyn «i tilstrekkelig grad til at den kan avdekke regelbrudd», jfr. pbl § 25 -1 andre ledd. Kommunen kan altså ikke unnlate å føre tilsyn. Blant annet skal kommunen føre tilsyn med at pålegg følges.

Virksomhetsleder for plan og byggesak har overordnet ansvar for at tilsynsstrategi følges, at det blir utarbeidet rutiner og at det blir avsatt tilstrekkelig ressurser. Andelen av arbeidsinnsats til tilsyn på byggesaker bør være minst 10% av den totale arbeidsinnsatsen på tjenesteområdet. For Namsos vil dette utgjøre ca. en ½ stillingsandel.

4 Finansiering

Tilsyn skal finansieres gjennom de ordinære byggesaksgebyrene. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt/avvik som ikke er ivarettatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. I tillegg kreves gebyr pr. avvik som blir avdekket ved tilsyn. Kapittel 32 – Ulovlighetsoppfølging og overtredelsesgebyr gjelder for ulovlige forhold og overtredelser som blir avdekket ved tilsyn.

5 Hjelpemidler

Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet maler og sjekklister som kan være til hjelp ved gjennomføring av tilsyn.

6 Rapportering

Internt:

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Uanmeldte byggeplasstilsyn som ikke avdekker avvik trenger ikke avsluttes med tilsynsrapport. Det skal opprettes sak/-er i ephorte (kommunens saksbehandlingssystem) der alle tilsyn blir registrert.

Utvalg for Plan orienteres hvert år om tilsynsaktiviteten foregående år.

Rapportering til BE:

Ved alvorlige avvik skal Direktoratet for byggkvalitet motta kopi av tilsynsrapporten.

7 Kommunikasjon/informasjon

Tilsynsstrategi gjøres tilgjengelig via kommunens hjemmeside

8 Oppsummering av prioriterte tilsynsystema:

Tema/Prioriteringer	Avgrensning For hvilke områder skal/kan det føres tilsyn	Framdrift Når skal/kan tilsynet gjennomføres
1. At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4 .	Nye bygg med personopphold	Før vedtak fattes
2. At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2 .	Fokus på brannsikkerhet og om det etableres selvstendige boenheter	Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
3 Sluttdokumentasjon jfr. SAK 10 § 8-1	Større byggetiltak med flere ansvarlige foretak og i saker der ansvarlig søker ikke har sentral godkjenning	Tilsynet skal i hovedsak gjennomføres før det utstedes ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse
4.Tilsyn med at kvalifikasjonskravene er oppfylt for foretak som erklærer ansvar og ikke har sentral godkjenning.	Større tiltak	Så tidlig så mulig
5.Tilsyn med tiltak unntatt søknadsplikt jfr. pbl. § 20-5 og SAK 4-1	Fokus på garasjestørrelse(areal og høyde) og avstand til nabogrense	Så snart vi er kjent med at tiltaket er gjennomført

9. Vedlegg

Byggesaksforskriften kapittel 15 med veiledning