



RENNEBU KOMMUNE

**Strategi for tilsyn
og ulovlighetsoppfølging
2023-2025**

I henhold til plan- og bygningsloven

Innhold

Innledning.....	3
Målsetting	3
Kommunens mål med tilsyn i perioden 2023-2025:.....	3
Hvordan skal kommunen oppnå sin målsetting?	3
Rettslig grunnlag.....	4
Tilsyn	4
Prioriterte tilsyn.....	4
Tidsavgrenset krav om tilsyn	4
Ulovlighetsoppfølging.....	5
Organisering og ressurser.....	5
Finansiering/økonomi	6
Rutiner for gjennomføring av tilsyn	6

Innledning

Kommune som plan – og bygningsmyndighet skal følge opp lovens formål om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Gjennom plan- og bygningsloven plikter kommunen både å føre tilsyn i byggesakene og følge opp ulovligheter.

Hensikten med byggesakstilsyn er å bidra til bedre bygg og anlegg. Tilsyn er å påse at bestemmelser i plan- og bygningsloven (PBL) følges. Kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging er nødvendig for å kunne avdekke og følge opp feil i byggetiltakene og ulovligheter i byggesaker og eksisterende byggverk.

Kommune engasjement innenfor tilsyn og ulovlighetsoppfølging fremmer ansvar, tillit og respekt, med fokus på kommunens satsingsområde som «gode oppvekstvilkår». Det er av vesentlig betydning at avvik tilknyttet byggesakene lukkes (tilsyn) og at ulovlige tiltak følges opp og rettes (ulovlighetsoppfølging), slik at kommunens byggesaksbehandling ikke mister sin funksjon. Hvordan tilsynet skal gjennomføres, tilpasses hver sak utfra hva som er effektivt.

Målsetting

Kommunens mål med tilsyn i perioden 2023-2025:

Formålet er å sikre at

- det oppføres trygge byggverk
- det blir like konkurransevilkår for bransjen
- at regelverket respekteres og regelbrudd avdekkes
- demokratiske prosesser respekteres ved at bindende planer følges
- like saker behandles likt, og det innebærer at det ikke skal lønne seg å ta seg til rette.

Hvordan skal kommunen oppnå sin målsetting?

Rennebu kommune skal oppnå sin målsetting ved å fastsette riktige prioriteringsområder for tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Riktige prioriteringsområder vil være de områdene hvor tilsyn og ulovlighetsoppfølging kan oppnå størst samfunnsmessig gevinst med de ressursene kommunen har tilgjengelig. Samtidig må tilsyn og ulovlighetsoppfølging gjennomføres i et slikt omfang at ulovligheter, utfordringer rundt kritiske fagområder og hovedårsaker til gjentakende svikt innenfor ansvarsområder i byggetiltak avdekkes. Ved å avdekke dette med beviselig fakta kan tilsynet nedfelle erfaringer innenfor de prioriterte tilsynsområdene, og deretter rapportere til kommunens politikere, planmyndighet og byggesaksavdeling, Direktoratet for byggkvalitet, lovgiver, og bransjeorganisasjoner med flere. På den måten vil kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging sørge for solid kompetansedeling og en klar bærekraftig utvikling.

Rettslig grunnlag

Kommunen er pålagt å ha en strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging som en overordnet plan for tilsynsvirksomheten. Innholdet i strategien er fastsatt i byggesaksforskriften (SAK10). Strategien skal gi oversikt over reglene for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Det rettslige grunnlaget for kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging følger av plan- og bygningsloven kap. 25 (tilsyn) og kap. 32 (ulovlighetsoppfølging).

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 25-2 annet ledd. Når 5 års fristen er utløpt, er det pbl § 31-7 som hjemler tilsyn med eksisterende byggverk og arealer for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold som kan medføre vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.

Tilsyn

Tilsyn er avgrenset til konkrete byggetiltak, både omsøkte og ikke omsøkte tiltak. Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker og skal føre tilsyn i slikt omfang at det kan avdekkes regelbrudd. Kommunen har likevel ikke plikt til å undersøke alle byggesaker, og kommunens tilsynsplikt gir heller ikke grunnlag for erstatningskrav dersom kommunen ikke oppdager svikt eller ulovligheter ved tilsyn. Hovedansvaret ligger hos tiltakshaver.

Tilsyn er en undersøkelse som skal trekke konklusjoner på grunnlag av fakta, og tilsynet må derfor etterstrebe å få frem all relevant fakta i saken og velge riktig fremgangsmåte for å konkludere riktig. Tilsynet konkluderer i en tilsynsrapport. En tilsynsrapport er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

Prioriterte tilsyn

Tilsynets prioriteringsområder for perioden 2023–2025:

- at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige

Tidsavgrenset krav om tilsyn

De tilsynsområdene som følger av SAK10 § 15-3, skal inngå i kommunens prioriteringer, men det er fremdeles kommunen selv som bestemmer omfang, ressursbruk, organisering og metoder.

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2020, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. SAK10 § 15-1 første ledd bokstav c:

- 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 lovlige, jf. byggesaksforskriften § 2-1 og § 2-2.

Ved utløpet av 2-årsperioden skal kommunene rapportere til Direktoratet for byggkvalitet om gjennomførte tilsyn innenfor de prioriterte tilsynsområdene. Kommunene får nærmere informasjon når det nærmer seg tidspunkt for innrapportering.

Ulovlighetsoppfølging

Kommunen har plikt til å forfølge ulovligheter. Oppfølgingsplikten gjelder alle former for ulovligheter etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven med forskrifter er omfattende, og sammen med bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplaner er omfanget av regler som skal håndheves stort.

Innenfor de gitte rammer og ressurser er det ikke mulig å forfølge alle overtredelser som meldes inn. Kommunen har derfor mulighet til å «avstå fra å forfølge ulovligheten» ved overtredelser av «mindre betydning». Dette kan for eksempel være i de tilfellene der konsekvensene av ulovligheten er små. Avståelsen betyr ikke at forholdet blir lovlig. Beslutning om å ikke følge opp en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

De ulovlige forhold som kommunen har plikt til å følge opp, vil bli prioritert etter overtredelsens art og omfang. Dette kan være forhold som innebærer en umiddelbar fare for helse, miljø og sikkerhet. Skadepotensialet er stort når det gjelder brann- og konstruksjonssikkerhet, flytting og fylling av masser der det er forurensning, miljøforhold og kulturminner.

Det finnes ingen foreldelsesfrist for ulovligheter, slik at ulovligheter i praksis kan følges opp flere år etter at de er oppstått. Oppfølging av ulovlige forhold er tidkrevende og strekker seg ofte over lang tid. Rennebu kommune vil derfor ikke starte oppfølging av flere saker samtidig enn de har kapasitet til å følge opp og avslutte.

Organisering og ressurser

Kommunen står fritt til å velge hvordan tilsynsaktiviteten organiseres, hva som er målet for kommunen og fremgangsmåten for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Kommunen skal gjennomføre tilsyn på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig, jf. pbl § 25-2 første ledd.

Byggesak består av 3 saksbehandlere (2,6 årsverk) som behandler bygge- og delesaker, samt dispensasjoner. I tillegg behandler planrådgiver søknader om avløpsanlegg etter pbl. Dette er ressursene Rennebu kommune har til å gjennomføre tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Ved branntilsyn kan Trøndelag brann- og redningstjeneste bistå som rådgiver.

Finansiering/økonomi

Tilsynsarbeidet er en del av kommunens forvaltning av plan- og bygningsloven og kan finansieres gjennom ordinære byggesaksgebyr. I forbindelse med revidering av gebyrregulativet for byggesak, må det foretas en vurdering av hvordan gebyrinntektene kan dekke kostnader knyttet til tilsyn.

Rutiner for gjennomføring av tilsyn

Rennebu kommune skal utarbeide maler for tilsyn og oppfølging av ulovlige tiltak. Malene skal utarbeides i samsvar med Rennebu kommune sin språkprofil.

Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak, jf. pbl § 25-2 annet ledd og SAK10 § 15-2.

Rennebu kommune skal hvert år utarbeide en rapport over tilsynsvirksomheten, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategien, jf. SAK10 § 15-1 annet ledd. Rapporten er til internt bruk og skal ikke oversendes statlig organ, men gir grunnlag for rapportering til KOSTRA.