



# Tilsynsstrategi 2024-2025

Tilsyn etter plan- og bygningsloven kapittel 25



**SKAUN**  
KOMMUNE

# 1 Overordnet mål

Byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) har som formål å sikre at byggetiltak blir utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Kommunen skal i sin saksbehandling legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlig foretakets opplysninger. Kommunen skal påse at saken er fullstendig opplyst og at relevante ansvarsområder er belagt med ansvarsretter.

Byggesaksbehandlingen i kommunen er basert på tillit til aktørene, og ansvaret for oppfølging av lovens krav til dokumentasjon og teknisk utførelse tillegges tiltakshaver og ansvarlige foretak. Gjennom ansvarsrettssystemet er ansvaret plassert hos de som bygger og dermed har reell mulighet til å forhindre at feil oppstår.

For å oppnå sentrale målsettinger om kvalitet i bygg og forsvarlig utførelse er det viktig å følge opp at aktørene er seg sitt ansvar bevisst og jobber systematisk med å kvalitetssikre sitt arbeid, slik at lovgitte krav og tillatelser følges. Kommunens tilsyn og ulovlighetsoppfølging er nødvendig for å kunne avdekke og følge opp feil i byggetiltakene, ulovligheter i byggesaker, samt feil og ulovligheter ved eksisterende byggverk.

Kommunen har etter pbl. § 25-1 plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Tilsynets funksjon er i hovedsak preventivt og utføres stikkprøvemessig. Tilsyn avgrenses mot ulovlighetsoppfølging, der det foreligger en ulovlighet som må rettes. Ved tilsyn kan det avdekkes ulovlige forhold som må følges opp som ulovlighetsoppfølging etter pbl. kapittel 32.

Formålet med kommunens tilsyn er å sikre at

- det oppføres trygge og sunne byggverk
- det blir like konkurransevilkår for bransjen
- at regelverket respekteres og regelbrudd avdekkes
- demokratiske prosesser respekteres ved at bindende planer følges

## 2 Prioriterte tilsyn

Tilsyn i byggesaker av stor samfunnsmessig betydning vil prioriteres. Viktige hensyn og interesser som vil bli prioritert ved kommunens tilsyn er brannsikkerhet, sikkerhet ved naturfarer, tilgjengelighet, universell utforming, kulturmiljø, barn og unges interesser samt allmenne strandsonerinteresser.

Obligatoriske tilsynsområder satt av Direktoratet for Byggkvalitet gjennom byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1 første ledd bokstav c:

**a. Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2024 la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder:**

- 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.

I tillegg ønsker Skaun kommune å prioritere å føre tilsyn i følgende saker:

**b. Branntilsyn ved oppføring/vesentlig endring av følgende bygg:**

- Publikumsbygg
- Bygg/anlegg for brannfarlig virksomhet, bensinstasjon etc.
- Vernede bygg
- Helse- og institusjonsbygg
- Bygninger med krav til heis
- Bygninger med parkeringskjeller
- Større landbruksbygg for dyr

**c. Universell utforming ved oppføring/vesentlig endring av følgende bygg:**

- Publikumsbygg
- Helse- og institusjonsbygg

**d. Avfallshåndtering ved følgende tiltak:**

- Stikkprøvekontroll ved riving og oppføring av større bygg/anlegg

### **3 Rutiner**

Tilsyn kan gjennomføres som dokumenttilsyn, stedlig tilsyn eller som en kombinasjon av disse.

Varsel om tilsyn sendes ut på et tidlig stadium i byggesaken, der tema for tilsynet beskrives.

Dokumenter som skal sendes inn til kommunen listes opp i varslet. Ved stedlig tilsyn angis tidspunkt og sted.

Ved branntilsyn ber vi om at det sendes inn oppdatert brannkonsept, som sendes videre til Orkland brann og redning for gjennomgang. Vi tar et internt møte med brannvesenet før stedlig tilsyn, for å gjennomgå hvilke punkter som er aktuelle å ta opp på branntilsyn i byggesaken, og hva som eventuelt skal tas på brannvesenets egne tilsyn når bygget er tatt i bruk.

Stedlig branntilsyn er som regel aktuelt på tidspunkt for søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I særskilte brannobjekt vil det kreves uavhengig kontroll av utførelse for å sikre at brannkonseptet følges. Dette kan komme istedenfor, eller i tillegg til, kommunens stedlige tilsyn sammen med brannvesenet.

Ved tilsyn med universell utforming ber vi om at det sendes inn en beskrivelse av hvordan prinsippene for universell utforming er ivaretatt i byggetiltaket. Denne beskrivelsen oversendes til Råd for folk med funksjonsnedsettelse (RFF) for uttalelse.

Det kan også være aktuelt med stedlig tilsyn med universell utforming i sen byggefase, for å undersøke om utførelsen er i samsvar med produksjonsgrunnlaget.

I foreløpig tilsynsrapport beskrives observasjoner og eventuelle avvik som ble funnet under tilsynet. Søker får en frist til å kommentere funnene og behandle eventuelle avvik. Når fristen er ute og eventuelle kommentarer og avviksbehandling er mottatt, sender kommunen ut endelig tilsynsrapport med informasjon om eventuelle sanksjoner.

### **4 Sanksjoner**

Dersom det påvises forhold i strid med regelverket, vil kommunen kunne holde tilbake midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forholdet er rettet. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll for å avdekke om forskriftskrav er oppfylt og avvik er lukket. Kommunen kan videre rette reaksjoner mot ansvarsretten i form av advarsel eller tilbaketrekking av godkjenning.

Advarsel kan i utgangspunktet kun gis ved mindre alvorlige brudd på plan- og bygningslovgivningen. Ansvarsretten kan trekkes tilbake ved alvorlige overtredelser, manglende

pålitelighet og dugelig eller dersom kvalifikasjonskravene for godkjenning ikke er oppfylt.

Dersom tilsynet retter seg mot firma med sentral godkjenning, vil det være aktuelt å oversende tilsynsrapporten til Direktoratet for Byggkvalitet, slik at de kan vurdere å trekke tilbake godkjenningen.

Ulovlige forhold som ikke rettes gjennom tilsynet skal følges opp som ulovlighetsoppfølging etter pbl. kapittel 32. Det kan gis pålegg om retting eller stans av ulovlig forhold, eventuelt med tvangsmulkt. Dersom et pålegg ikke blir etterkommet, kan kommunen gi forelegg. Forelegg som vedtas har samme virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

Ved forsettlig eller uaktsomme overtredelser kan kommunen gi den ansvarlige for overtredelsen bot i form av et overtredelsesgebyr. Avgjørelsen av om det skal gis overtredelsesgebyr skal tas av PMU, i henhold til vedtak 24/15 fattet 24.02.2015.

I tilfeller der konsekvensene av ulovlige tiltak er store, skal det vurderes å politianmelde forholdet. Påtalemyndigheten tar da stilling til om det skal forfølges som straffesak.

## **5 Ressursbruk**

Skaun kommune har ingen egen avdeling for tilsyn, arbeid med tilsyn ligger hos byggesaksgruppa under avdeling for plan- og byggesak. I tillegg til avdelingsleder, består byggesaksgruppa av en jurist, to byggingeniører og en rådgiver som blant annet har tilleggsutdanning innen universell utforming. En av byggesaksbehandlerne er også brannkonstabel hos Orkland brann og redning.

I løpet av perioden skal alle byggesaksbehandlerne ha gjennomført minst ett tilsyn i en pågående byggesak.

Ved stedlig tilsyn skal det være minst to deltakere fra kommunen.

Hovedansvaret for eventuell etterfølgende ulovlighetsoppfølging ligger hos jurist.

Tilsyn kan ikke gjennomføres av private firma, men dersom tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning, jf. § 25-2.