



Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i 2018

Innledning

Sarpsborg kommune har siden 2008 drevet systematisk oppfølging av ulovligheter i kystsonen. I 2011 ble det i tillegg avsatt en stilling for å følge opp ulovlig etablerte boenheter. Dette arbeidet ble effektivisert og spesialisert frem mot 2013 da det fant sin nåværende form. Kommunen har p.t. tre jurister som jobber med ulovlighetsoppfølging – i tett samarbeid med de øvrige saksbehandlerne på byggesaksteamet.

Til tross for at vi har satt av ressurser til arbeidet med ulovlighetsoppfølging og drevet systematisk med slikt arbeid gjennom flere år, opplever vi at tilfanget av nye ulovlighetssaker øker. Antall nye saker inn er større enn antall saker vi klarer å avslutte. Det har gjennom 2017 vært et mål å gi overtredelsesgebyr i flere saker i håp om at gebyrileggelsen vil virke preventivt. Vi har dessverre ikke klart å prioritere dette like høyt som vi håpet fordi det gjennom året dukker opp saker som av ulike grunner må prioriteres. Med tre jurister og et tettere samarbeid mellom disse håper vi at vi finner rom til arbeidet med overtredelsesgebyr i større grad og at dette vil bidra til at tilfanget av nye ulovlighetssaker flater ut.

Foretakstilsyn blir stadig viktigere og er sentralt for at loven skal kunne håndheves og praktiseres etter sitt system. Vi er stolte av at to av teamets medarbeidere høsten/vinteren 16/17 fullførte tilsynsmodulen ved NTNU (15 studiepoeng). «Tilsynsgruppa» har innledet et uformelt, men verdifullt samarbeid med Fredrikstad og Halden kommune. De seriøse aktørene i bransjen ønsker tilsynsarbeidet velkommen og ønsker at bygningsmyndigheten er mer synlige. Dette er signaler vi har tatt til etterretning og i 2017 forsøkte vi en modell med flere stedlige tilsyn og uvarslede tilsyn på byggeplass. Dette vil vi videreføre i 2018.

Lovgrunnlag

Bygningsmyndigheten har plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven (pbl.) overholdes i kommunen. Tilsynsplikten følger av pbl. § 25-1 og er nærmere presisert i pbl. § 25-2. I byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 15 er det gitt nærmere regler for tilsynsvirksomheten i kommunene. Her er det i §§ 15-1 og 15-2 gitt bestemmelser om plikten til å utarbeide en tilsynsstrategi og tilsynsrapport. Videre er det i § 15-3 gitt bestemmelser om prioriterte tilsynsområder. I 2018 og 2019 er kommunene pålagt å føre et særskilt tilsyn med at krav til produktokumentasjon av byggevarer er oppfylt, samt at krav til kvalifikasjoner i tiltaket er oppfylt.

Når det gjelder oppfølging av ulovlige tiltak følger oppfølgingsplikten av pbl. § 32-1. Kommunen har plikt til å følge opp brudd på bestemmelser i pbl., byggeteknisk forskrift (TEK10), SAK10, arealplaner og enkeltvedtak. Oppfølgingsplikten gjelder alle former for ulovligheter, men oppfølging kan unnlates når det dreier seg om overtredelser av mindre betydning.

Målsetting

Sarpsborg kommune har valgt særskilt å fokusere på følgende:

- Jobbe for opphør av ulovlig etablerte boenheter.
- Sikre allmennhetens muligheter for ferdsel- og friluftsliv i de mest attraktive områdene langs sjøen.
- Å styrke respekten for regelverket og troverdighet rundt kommunens behandling av byggesaker, herunder styrke publikums følelse av likebehandling.
- Færre byggefeil og bedre kvalitet i bygg.
- God dialog med ansvarlige foretak og publikum.
- Bedre kvalitet på byggesøknader.

Organisering

Ca. 3,5 årsverk er avsatt til tilsyn og ulovlighetsoppfølging:

- En saksbehandler (jurist) jobber med ulovligheter utenfor kystsonen, primært ulovlige boenheter (1 årsverk).
- To saksbehandlere (jurister) jobber med ulovligheter generelt, primært i kystsonen (1 årsverk).
- To saksbehandlere (tømrer/fagskoleingeniør og fagskoleingeniør) jobber med foretakstilsyn (1,5 årsverk).

I tillegg jobber to av byggesaksbehandlere tett mot særlig oppfølgingen av ulovlige boenheter. Disse har begge praktisk bakgrunn i tillegg til teoretisk utdanning. Saksbehandlerne bistår under befaringer og behandler brorparten av byggesakene som blir generert av ulovlighetsoppfølgingen.

Ressurser

Tilsyn med foretak finansieres gjennom en andel av det generelle saksbehandlingsgebyret for byggesaker. Tilsynet utgjør om lag 25 % av gebyrgrunnlaget, jf. gebyrregulativ for Sarpsborg kommune vedtatt 18.06.2016 (revidert 20.12.2017), punkt C.1.1.

For arbeider med ulovligheter betales kr: 980,- per time, jf. gebyrregulativ for Sarpsborg kommune vedtatt 18.06.2016 (revidert 20.12.2017), punkt C.2.17. Arbeid med veiledning og klagebehandling faktureres ikke, men forutsettes dekket av det generelle byggesaksgebyret.

Prioriterte tema

I tilsynsarbeidet vil Sarpsborg kommune i 2018 prioritere tilsyn med:

1. At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt iht. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK), jf. SAK10 § 15-3.
2. At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. SAK10 § 15-3.
3. Tiltak under oppføring gjennom varslet og uvarslet byggeplasstilsyn.
4. At prosjektering og utførelse samsvarer med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.
5. Tilsyn med rutiner og avvikshåndtering ved mangelfulle byggesøknader.

Ovennevnte punkt 1 og 2 er prioriterte tilsynsområder i 2018 og 2019, jf. SAK10 § 15-3. Ved utløpet av denne 2-årsperioden skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.

I arbeidet med ulovlighetsoppfølging vil kommunen prioritere:

1. Å avverge akutt fare for liv og helse.
2. Å stanse / følge opp / bringe til opphør boenheter som er etablert uten tillatelse fra kommunen.
3. Å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter i kystsonen.
4. Å stanse / følge opp / bringe til opphør ulovligheter under oppføring som kan få samfunnsmessig betydning.

Rutiner

Tilsyn:

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, jf. pbl § 25-2. Det er ikke noe krav om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne føre tilsyn.

De fleste tilsyn føres som stikkprøver hvor både tiltak og foretak velges ut tilfeldig. Noen tilsyn blir imidlertid igangsatt som følge av feil/mangler i byggesøknaden eller pga. tips vedr. mulige ulovlige forhold, feil og mangler. Det kan være brev, e-poster eller (anonyme) telefoner. Det er også aktuelt å føre nye tilsyn med foretak hvor det tidligere har blitt avdekket feil/mangler, og særlig i tilfeller hvor det er gitt advarsel eller ansvarsrett har blitt fratatt.

Tilsyn utføres som dokumenttilsyn eller stedlig tilsyn, eller som en kombinasjon av disse to tilsynsformene. I 2018 vil det i større grad enn tidligere føres uvarslede tilsyn på byggeplass.

Ulovlighetsoppfølging:

Kommunen mottar jevnlig tips og henvendelser om mulige ulovligheter. Det kan være brev, e-poster eller (anonyme) telefoner. I tillegg oppdager kommunen selv en rekke mulige ulovligheter. For hver mulig ulovlighet opprettes en sak i kommunens saksbehandlingssystem slik at forholdet og eiendommen gjøres søkbart og tilgjengelig. Siden sommeren 2012 blir det i alle disse sakene sendt et standard tilsynsbrev. Brevet opplyser tiltakshaver om forholdet og plasserer ansvaret hos vedkommende. Kommunen mener dette er viktig for å nå flere av målsettingene med kommunens tilsynsvirksomhet.

Sakene blir deretter tatt tak i etter prioriteringene overfor. Kommunen velger enten først å befare tiltaket eller starter saken med å sende et varsel om pålegg. Tiltakshaver gis anledning til å uttale seg eller eventuelt også å søke tiltaket godkjent i ettertid.

Mål for 2018

Tilsyn:

- Føre 50 stedlige tilsyn (både varslet og uvarslet).
- Føre 50 dokumenttilsyn.

Ulovligheter i kystsonen:

- Lukke 15 ulovlighetssaker.

Ulovligheter utenfor kystsonen:

- Lukke 100 ulovlighetssaker.

Rapportering og evaluering

Foretakstilsyn

- Ved lukking av tilsynet utarbeides en tilsynsrapport.
- I saker der tilsynet avdekker forhold som kan ha betydning for et foretaks sentrale godkjenning sendes kopi av tilsynsrapporten til den sentrale godkjenningsmyndigheten (DIBK). Det samme gjelder dersom det gis advarsel eller ansvarsrett fratras.
- Resultatene fra tilsynsarbeidet presenteres for Utvalg for plan, miljø og teknikk en gang årlig.
- Ved utløpet av 2019 sendes en oversikt med vurdering av de tidsavgrensede krav om tilsyn, jf. SAK10 § 15-3, til departementet.

Ulovligheter

- Resultatene fra ulovlighetsarbeidet presenteres for Utvalg for plan, miljø og teknikk en gang årlig.

Status per 01.01.18

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nye ulovlighetssaker	150	173	177			
Derav avsluttede saker	17	18	21			
Totalt avsluttede ulovlighetssaker	83	61	62			
Varsel om pålegg	35	49	67			
Vedtatte pålegg med tvangsmulkt	10	12	3			
Vedtatte stoppordrer	4	9	5			
Nye tilsynssaker	0	27	52			
Avsluttede tilsynssaker	5	22	47			
Advarsler gitt		1	16			
Ansvarsretter fratatt		1	2			
Ansvarsretter trukket som følge av tilsyn		3	3			
Søknad om ansvarsrett innsendt som følge av tilsyn		5	4			