



MOLDE KOMMUNE

Strategi for Tilsyn og Ulovlighetsoppfølging

2024



Innhold

Innhold

| | |
|--|----------|
| 1. INNLEDNING OG FELLES DEL | 3 |
| 1.1 Kommunens plikt | 3 |
| 1.1.1 Tilsyn | 3 |
| 1.1.2 Ulovlighetsoppfølging | 3 |
| 1.1 Organisering og finansiering av tilsyn og ulovlighetsoppfølging | 3 |
| 1.2 Rutiner | 3 |
| 1.2.1 Tilsyn | 3 |
| 1.2.2 Ulovlighetsoppfølging | 4 |
| 2. TILSYN | 4 |
| 2.1 Mål med tilsynsstrategien | 4 |
| 2.2 Prioriteringer for 2024 | 4 |
| 3. ULOVLIGHETSOPPFØLGING | 4 |
| 3.1 Mål med kommunens ulovlighetsoppfølging | 4 |
| 3.2 Prioriteringer for 2024 | 4 |
| Alvorlighetsgrader | 5 |

1. INNLEDNING OG FELLES DEL

1.1 Kommunens plikt

Kommunen har plikt til å påse at plan- og bygningsloven (pbl.) overholdes i kommunen, dette gjøres gjennom å gjennomføre tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

1.1.1 Tilsyn

Tilsynsplikten følger av pbl. § 25-1 og er nærmere presisert i § 25-2. I byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 15 er det gitt nærmere regler for tilsynsvirksomheten, herunder krav om utarbeidelse av tilsynsstrategi og tilsynsrapporter.

I SAK10 § 15-3 er det gitt bestemmelser om prioriterte tilsynsområder og i 2022 og 2023 er kommunene pålagt å prioritere tilsyn med at det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, og at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlig.

1.1.2 Ulovlighetsoppfølging

Kravet om å følge opp ulovligheter følger av pbl. § 32-1. Kommunen har plikt til å følge opp brudd på bestemmer i plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift, byggesaksforskriften, arealplaner og enkeltvedtak. Oppfølgingsplikten gjelder for alle typer ulovligheter, men dersom det er overtredelser av mindre betydning så kan kommunen avstå fra å følge ulovligheten og en slik beslutning er ikke et enkeltvedtak og kan følgelig ikke påklages. Kommunal og distriktsdepartementet har i brev datert 01.11.22 presisert at ulovligheter som krever dispensasjon ikke kan anses som en overtredelse av mindre betydning og at kommunen derfor er pålagt å følge opp disse sakene.

1.1 Organisering og finansiering av tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Tilsynsarbeidet er en del av enhet for byggesak og geodata og gjennomføres av byggesaksbehandlere i tillegg til vanlig byggesaksbehandling og veiledning. Det er satt av 0,9 årsverk til tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Tilsyn og ulovlighetsoppfølging finansieres gjennom byggesaksgebyrene og i kommunens gebyrregulativ § 8 er det satt av omlagt 10 % av byggesaksgebyrene til arbeid med tilsyn. Ulovlighetsoppfølging finansieres som en overheadkostnad i byggesaksgebyrene. Eventuelle inntekter fra tvangsmulkt og overtredelsesgebyrer tilfaller kommunen og kan benyttes til å finansiere ulovlighetsoppfølgingen, men kan ikke benyttes til andre fagområder i kommunen.

I tillegg er det i gebyrregulativets § 14 en bestemmelse om at kommunen kan ilegge et behandlingsgebyr for å dekke kommunens merutgifter ved behandling av ulovlighetssaker. Kommunen har også anledning i henhold til gebyrregulativets § 9 å rekvirere sakkyndig bistand på tiltakshaver bekostning der det er nødvendig med kompetanse som kommunen ikke besitter.

1.2 Rutiner

1.2.1 Tilsyn

Det kan føres tilsyn med alle deler av byggesaken, når som helst i byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. Pbl. § 25-2. Det er ikke krav om at det må foreligge mistanke om ulovlige forhold eller andre grunner for å kunne gjennomføre et tilsyn.

Tilsyn gjennomføres normalt som tilfeldig utvalgte stikkprøver, men det kan også føres tilsyn etter konkrete tips eller der kommunen har konkret erfaring med et foretak hvor man har avdekket feil og mangler tidligere.

Tilsyn utføres som dokumenttilsyn eller som stedlig tilsyn, eller som en kombinasjon. Den det føres tilsyn med får mulighet til å komme med uttale før kommunen gjennomfører tilsynet og får kopi av

kommunens tilsynsrapport i ettertid. Et tilsyn kan gjennomføres når som helst i byggesaken og inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest.

1.2.2 Ulovlighetsoppfølging

De fleste ulovlighets saker kommer inn til kommunen gjennom tips og henvendelser om mulige ulovlige tiltak. De fleste som sender inn tips er anonyme. I tillegg oppdager av og til kommunen selv ulovligheter.

Kommunen har over tid hatt begrenset kapasitet til å ta tak i mulige ulovligheter og det er derfor en rekke ulovligheter som venter på kommunal behandling. I 2023 har kommunen prioritert å gå gjennom, prioritere og starte opp alle ulovlighetssakene som har vært registrert i kommunens arkiv.

For nye tips som kommer inn til kommunen blir det gjennomført en prioritering av ulovligheten og det blir gitt en tilbakemelding om dette til den som har tipset dersom denne personen er kjent. Ulovligheten vil deretter bli fordelt til en saksbehandler som vil følge opp saken videre. Ulovlighetssaker foreldes ikke og for enkelte ulovlighetssaker med lavere prioritet kan det derfor ta en stund før kommunen kan følge opp da kommunen har begrensede ressurser til tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Vi prioriterer for øyeblikket å følge opp og avslutte de tipsene som har kommet inn til kommunen og som er av eldre dato og nye tips kan derfor bli liggende litt lenger enn det som er ønskelig.

2. TILSYN

2.1 Mål med tilsynsstrategien

- Å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet og i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Færre byggfeil og bedre kvalitet i bygg.
- Jobbe for at ansvarlige aktører oppfyller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2.2 Prioriteringer for 2024

- Prioriterte tilsynsområder fra Kommunal- og distriktsdepartementet, som er boenheter og sikkerhet mot fare.
- Prosjekter der feil kan få store samfunnsmessige, helsemessig, miljømessige eller økonomiske konsekvenser, f.eks. brannprosjektering, større publikumsbygg, flermannsboliger mv.
- Tilsyn før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig og fritidsbolig for å sikre at allmenne interesser er ivaretatt og vilkår oppfylt.
- Avfallshåndtering for å sikre resirkulering og ombruk av materialer i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

3. ULOVLIGHETSOPPFØLGING

3.1 Mål med kommunens ulovlighetsoppfølging

- Å styrke respekten for regelverket og troverdighet rundt kommunens behandling av byggesaker, herunder styrke publikums følelse av likebehandling.
- Jobbe for å stoppe ulovligheter og prioritere fare for liv og helse, skade på miljø, og sjenanse for omgivelser.
- Utrede alle ulovlighetssaker innen rimelig tid etter alvorlighetsgrad.

3.2 Prioriteringer for 2024

I 2023 gikk kommunen gjennom de 229 tipsene vi hadde fått inn, de ble registrert som egne saker i kommunens arkiv og alle fikk en prioritering. Vi kjørte deretter en mindre ulovlighetssprint der vi tok tak i alle mottatte tips og tok kontakt med eierne av eiendommene og startet opp ulovlighetssakene i alle de sakene som var mottatt av kommunen per september 2023. Det har også kommet inn tips etter september 2023 og disse har blitt påstartet dersom prioriteringen tilsa det, ellers er disse blitt nedprioritert for å sikre kapasitet til å arbeide med de eldre tipsene. Per 20.03.24 er det registrert 190 pågående ulovlighetssaker i kommunens arkiv.

Noen av de påstartede ulovlighetssakene er allerede avsluttet, enten fordi det viste seg å ikke være gjennomført noe søknadspliktig på eiendommen, eller at det har blitt sendt inn søknad om det som er gjennomført.

I 2024 ønsker vi å prioritere å fullføre ulovlighetsoppfølgingen av de pågående sakene før vi eventuelt påstarter oppfølging av nye saker.

Alvorlighetsgrader

1. *prioritet*

- Forhold som kan medføre fare for liv, helse, og miljø
- Forhold som kan få større samfunnsmessige eller økonomiske konsekvenser
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres.

2. *prioritet*

- Ulovlige tiltak på vernede og bevaringsverdige bygninger.
- Større tiltak i strandsonen
- Større byggeprosjekt

3. *prioritet*

- Mindre tiltak i strandsonen
- Mindre byggeprosjekt

4. *prioritet*

- Forhold av mindre betydning som kommunen kan la være å følge opp jf. Pbl § 32.1.