

Tilsynsstrategi 2024-2025

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven



Ås kommune

22.01.2024, revidert 23.02.2024

Innhold

1.0 Kommunens tilsynsplikt	3
2.0 Mål med strategien	3
2.1 Hovedmål	3
2.2 Delmål.....	3
3.0 Organisering av tilsyn i Ås kommune	3
4.0 Finansiering av tilsyn	4
5.0 Strategiens varighet.....	4
6.0 Prioriteringer	4
6.1 Innledning.....	4
6.2 Prioriterte tilsyn 2024-2025	4
7.0 Beskrivelse/fremgangsmåte.....	5
7.1 Tilsyn.....	5
7.2 Dokumenttilsyn, inspeksjonstilsyn og revisjonstilsyn.....	5
7.3 Ferdiggattest og midlertidig brukstillatelse	6
7.3.1 Kommunens plikt ved ferdigstilling av tiltak.....	6
7.3.2 Gjennomføring	6
7.3.3 Avslutning	7
7.4 Ulovlighetsoppfølging.....	7
7.4.1 Kommunens plikt.....	7
7.4.2 Prioritering av ulovlighetsaker.....	7
7.4.3 Oppfølging av ulovligheter	8
7.4.4 Virkemidler	8
7.4.5 Overtredelsesgebyr	9
7.4.6 Samarbeid med eksterne instanser.....	9
8.0 Eldre saker	10
9.0 Arbeidsplan.....	10
10.0 Rapportering.....	10
10.1 Kommunens plikt.....	10
11.0 Kommunikasjon/informasjon	10
12.0 Kompetanseoppbygging.....	10

1.0 Kommunens tilsynsplikt

Tilsyn er å påse at bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven følges. I HO-1/2004 om Tilsyn definerer tilsyn slik: tilsyn (av tilse), overvåking, kontroll, stå, være under t- av noen / ha, føre t- med noe(n). Hvordan tilsynet skal gjennomføres vil måtte tilpasses hver enkel sak og vurderes utfra hva som er mest effektivt.

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 25-1 har kommunen ansvar og plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes. Loven omfatter gjennom ansvarsretts-reglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvar er basert på tillit og erklæringer. Krav om kontroll er relativt omfattende, samtidig som regelverket for kontroll er relativt nytt, og må innarbeides. Det er derfor helt nødvendig at kommunen påser ved tilsyn at regelverket innarbeides og se til at aktørene er sitt ansvar bevisst, og at de jobber systematisk med kvalitetskontroll.

Et velfungerende system for tilsyns- og ulovlighetsoppfølging vil virke holdningsskapende og motvirke holdninger som at det er «lettere å få tilgivelse enn tillatelse» for tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunen skal utforme en tilsynsstrategi, jfr. Byggesaksforskriften (SAK10) § 15-1. Strategien skal inneholde målsetting, organisering, prioriteringer og rapporteringsrutiner. Kommunen skal etter pbl. § 25-1 2 ledd føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.

2.0 Mål med strategien

2.1 Hovedmål

- Å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet og i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Skape holdninger for god byggeskikk, god kvalitet og lovlydighet i byggesaker.

2.2 Delmål

- Redusere omfang av ulovlige tiltak og ulovlig bruk av bygninger etter plan- og bygningsloven.
- Utrede alle ulovlighetssaker innen rimelig tid etter alvorlighetsgrad.
- Jobbe for at ansvarlige aktører oppfyller krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.
- Forebygge og redusere byggefeil.
- Bidra til at aktørene er kjent med og følger regelverket og fungere som en ressurs for aktørene i byggebransjen.

3.0 Organisering av tilsyn i Ås kommune

Tilsyn er en del av enhet plan, byggesak og geodata og består av ett årsverk fordelt på to personer. Ulovlighetsoppfølging tilligger i all hovedsak de som jobber med tilsyn, men kan i noen tilfeller følges opp av andre saksbehandlere på byggesak.

4.0 Finansiering av tilsyn

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal finansieres gjennom byggesaksgebyrene. Der det ved tilsyn er nødvendig med kompetanse som kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. pbl. § 25-2 2. ledd og kommunens gjeldende gebyrregulativ.

5.0 Strategiens varighet

Strategi for tilsyn gjelder normalt for to år om gangen. Dette dokumentet gjelder fra 20.01.2024 til 31.12.2025. Strategien revideres en gang pr år.

6.0 Prioriteringer

6.1 Innledning

Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften danner grunnlaget for tilsynsarbeid og ulovlighetsoppfølging, og strategiplanen viser hva som skal prioriteres og hvordan arbeidet skal utføres i Ås kommune.

Det kan føres tilsyn med alle deler av byggesaken når som helst og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Det kan også føres tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk, eller andre ulovlige forhold, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jf. pbl. § 25-4.

6.2 Prioriterte tilsyn 2024-2025

Annenhvert år fastsetter Kommunal- og moderniseringsdepartementet såkalte prioriterte tilsynsområder, som er tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold. Fra 1. januar 2024 og to år frem i tid skal kommunene prioritere tilsyn med, jf. [Forskrift om endring i forskrift om byggesak](#):

- At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. SAK10 § 5-4.
- At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. SAK10 § 2-1 og § 2-1.

I tillegg til dette, kommer Ås kommune til å prioritere å føre tilsyn med følgende:

- Vann, avløp og overvann.
- Ulovlige deponier/fyllinger eller andre typer lagring/mellomlagring og forflytning av masser.
- Tilsyn før brukstillatelse og ferdigattest for nye boenheter, og større nærings- og tjenestebbygg, for å sikre at allmenne interesser er ivaretatt og at vilkår er oppfylt.
- Brann, herunder spesielt slokkevann og adkomst for brannvesen.
- Tiltak i strandsone, hensynssoner og båndleggingssoner.
- Andre tilfeller der det er fare for liv, helse og miljø.
- Kvalifikasjoner og kvalitetssikringsrutiner til ansvarlig foretak
- Bruk i strid med reguleringsplan og arealformål

7.0 Beskrivelse/fremgangsmåte

7.1 Tilsyn

Det bør gjennomføres tilsyn tidligst mulig i prosessen i byggeprosjekter. Alle byggesaksbehandlere skal kjenne godt til prioriteringene for føring av tilsyn, slik at vi får et godt grunnlag for å føre tilsyn i et omfang som gjør at vi oppdager avvik og skaper en allmenn preventiv effekt.

Tilsyn kan utføres når som helst i byggesaken, og vedrørende alle forhold. Byggesaken inkluderer søknadsfasen og oppføringsfaen. Der det fremkommer svakheter hos foretak, skal disse følges opp med nye tilsyn. Et tilsyn utføres først og fremst av preventive hensyn og innebærer i stor grad en undersøkelse av byggesaken. I hvilke saker det skal føres tilsyn kan også baseres på tidligere erfaring med avvik i et foretak.

Tilfeldig kontroll av tiltak blir utført i henhold til gjeldende lover og tilhørende forskrifter. Et tilfeldig utvalg av profesjonelle aktører skal føres tilsyn med. I tillegg vil det fokuseres på ansvarlige foretak hvor det gjennom byggesaksbehandlingen kommer indikasjoner på at tilsyn bør gjennomføres. Et eksempel på en slik indikasjon kan være hvor det gjentatte ganger er avdekket mangelfulle søknader.

Dersom det ved et tilsyn er nødvendig med kompetanse kommunen ikke besitter, har kommunen anledning til å leie inn sakkyndig bistand på tiltakshavers bekostning, jf. pbl. § 25-2 annet ledd.

Det skal utarbeides tilsynsrapport som sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak. Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det rapporteres til Direktoratet for Byggkvalitet, jf. pbl. § 22-4 siste ledd.

7.2 Dokumenttilsyn, inspeksjonstilsyn og revisjonstilsyn

I utgangspunktet kan tiltakshaver og ansvarlig søker varsles om tilsyn. Dersom det avdekkes svakheter hos et foretak kan det tilsi at det følges opp med nye tilsyn.

Alle tiltak skal ha en gjennomføringsplan etter SAK10 § 5-3 som skal være et enkelt og overordnet dokument som gir kommunen tilstrekkelig med opplysninger om gjennomføringen av tiltaket. Byggesaken avsluttes med ferdigattest som kommunen gir på grunnlag av utkvittert gjennomføringsplan. Dette betyr at byggesaken kan gjennomføres uten at kommunen ser grunnlagsdokumentene eller inspiserer tiltaket.

Kommunen kan kreve innsyn i det materialet som ligger i foretaket jf. SAK10 § 5-5 annet punktum som sier at dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Slike dokumenttilsyn vil gjennomføres ved krav om innsendelse av dokumenter i forbindelse med anmodning om ferdigattest eller ved uanmeldt tilsyn hos ansvarlig søker.

Inspeksjonstilsyn utføres ved å gjennomgå kontroll av prosjektering og utførelse som vurderes opp mot prosjekteringsforutsetningene og kontrolldokumentasjonen. Et inspeksjonstilsyn vil i praksis omfatte befarig og inspeksjon av de utførte arbeider. Det kan foretas visuell kontroll av utførte arbeider og det kan gjennomføres vanlige tekniske prøver. Men det er ikke adgang til å rive deler av byggverket. Det er derfor viktig at tilsynet har oversikt over hvilke tiltak som er under oppføring og at det finnes rutiner for å følge opp. Inspeksjonstilsyn kan både varsles og ikke varsles.

Ved oppstart av arbeid, det vil si aktiv bruk av gjennomføringsplanen, skal kommunen kontaktes og gis anledning til å inspiserer et bestemt arbeid som er varselet for tilsyn. Det kan f.eks. være sjekk av

påkobling til vann og avløp, ved graving av byggegrøp med tanke på riktig sikring ved naturfare, radonduk, gjennomføring av riktig brannskille, osv. Ansvarlig foretak er da forpliktet til å kontakte kommunen for inspeksjon på rett tidspunkt. Dette skal prioriteres, slik at tiltaket ikke stopper opp i påvente av inspeksjonstilsyn.

Revisjonstilsyn er gjennomgang av foretakets rutiner samt en kartlegging av foretakets regelverksforståelse. Samtidig foretas det systematisk gjennomgang av styrende dokumenter, risikovurderinger, prosjektgjennomføring m.m.

7.3 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

7.3.1 Kommunens plikt ved ferdigstilling av tiltak

Kommunen skal ifølge pbl. § 25-1 første ledd føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med «gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen krever SAK10 § 5-5 at kommunen skal ha særskilt fokus på dokumentasjon for oppfyllelse av krav, dvs. den dokumentasjonen som ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos ansvarlig søker og de respektive ansvarlige foretak.

Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

7.3.2 Gjennomføring

Inspeksjonstilsyn kan utføres i alle saker som er behandlet etter pbl. § 20-1. Det kan utføres kontroll av at alle høyder er sikret (terreng, terrasser, osv.), kontroll av at brannalarmer, røykvarslere og slukkemateriell er montert, at tiltaket er ferdigstilt og at det er utført i samsvar med prosjekteringen.

Det skal også utføres kontroll med at alle vilkår i vedtaket er fulgt opp. Dette må kontrolleres nøye ettersom det er svært krevende å få gjort noe med dette etter at ferdigattest er gitt. Etterlevelse av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig. Ansvarlig søker varsles med avviksmelding dersom vilkårene ikke er etterfulgt og anmodning om ferdigattest ikke er innsendt. Slike saker følges opp med pålegg og tvangsmulkt dersom vilkårene ikke etterleves.

I byggesaker der kommunen har satt krav til utomhusområder, kan det utføres ferdigbefaring i samarbeid med andre enheter i kommunen for eksempel vann og avløp, samferdsel, landbruk mfl. Brannvesenet kan inviteres med på alle ferdigbefaringer som gjelder publikumsbygg og ellers kan dette vurderes i hver enkelt sak. I andre saker må det vurderes om brannvesenet bør involveres. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse skal det være spesiell fokus på sikkerhet, ettersom det fremdeles kan være pågående arbeider i eller rundt bygningen etter at den er tatt i bruk. Dette gjelder spesielt i store prosjekter der en tar i bruk de ulike delene av prosjektet til ulik tid, og der det kan foregå stor bygningsaktivitet side om side med daglig bruk av bygningen.

Brukstillatelse/ferdigattest skal ikke utstedes dersom det er registrert avvik ved tilsyn. Dette kan utstedes når avvikene er lukket. Kommunen kan utføre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt etter pbl. § 25-2. Kommunen kan gi pålegg om retting/utbedring til de ansvarlige i inntil 5 år etter ferdigattest og foretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

7.3.3 Avslutning

Ansvarlig saksbehandler skal utarbeide rapport etter gjennomført tilsyn. Dersom ytterligere oppfølging ikke skal gjøres (ingen eller ubetydelig svikt, evt. åpenbare feil/ mangler som ikke nødvendiggjør tilbakemelding fra ansvarlig foretak), skrives tilsynsrapport/avviksmelding. Om mulig skal det konkluderes med årsaken til at feil har oppstått.

I tilsynsrapporten kommenteres om endringer i foretakets kontrollsystem eller bruken av dette kan være nødvendig for å unngå tilsvarende hendelser i fremtiden. Oppfølging av påpekte feil og mangler, samt svikt i kontrollen, kreves tilbakemeldt innen en angitt frist.

7.4 Ulovlighetsoppfølging

7.4.1 Kommunens plikt

Kommunen plikter å føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Plikten inntreffer når bygningsmyndighetene på en eller annen måte blir kjent med et forhold som det er rimelig grunn til å anta er ulovlig. Plikten går ut på å sørge for at forholdet blir brakt i samsvar med plan – og bygningslovgivningen.

Dersom kommunen blir oppmerksom på et ulovlig forhold, kan tilsynet foreta nødvendige undersøkelser med sikte på eventuell ulovlighetsoppfølging etter pbl. § 32-1. Ved mistanke om ulovlig tiltak eller ulovlig bruk kan vi sende brev der det stilles krav om redegjørelse.

Bygningsmyndighetene kan kreve de opplysninger som er nødvendige for at det skal kunne tas standpunkt til om tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser i bygningslovgivningen jf. SAK10§ 1-3 første ledd. Slik SAK10 § 1- 3 første ledd er formulert aktualiseres opplysningsplikten når bygningsmyndighetene stiller spørsmål.

Bygningsmyndighetene trenger ikke hjemmel for å observere, men dersom tilsynet skal inn i den private sfære, krever det lovhjemmel. Slik hjemmel finnes i pbl. § 25-4 annet ledd, § 25-5 og § 33-2. Bygningsmyndighetene skal bare kunne gå inn i den private sfære dersom det er grunn til å anta at det foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter plan- og bygningslovgivningen, som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for helse, miljø og sikkerhet. Bilder kan tilsynsmedarbeiderne ta både utenfor og inne i en bygning. Dette har kommunen hjemmel til etter forvaltningsloven. Bildene blir kun benyttet i faglig sammenheng.

7.4.2 Prioritering av ulovlighetssaker

Gjennomføring av tilsyn på ulovlighetssaker skal skje etter følgende prioritering:

1.

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

2.

- Ulovlig arbeid/ulovlige tiltak som er under oppførelse
- Ulovlig massehåndtering
- Ulovlig/endret bruk av bygning som i stor grad avviker fra tidligere bruk eller hva reguleringsplanen tillater

- Oppfølging av eksisterende ulovligheter
- Ulovlige boenheter/bruksenheter eller manglende søknad om bruksendring i forbindelse med etablering av hybel eller lignende som medfører tilflytting av personer

3.

- Ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende
- Ulovlig bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller at bruken med tiden er endret uten at det er søkt om bruksendring men til samme hovedformål
- Manglende søknad om bruksendring hvor rom fortsatt brukes av husets eier, for eksempel at bod tas i bruk som kjellerstue

Kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning, jf. pbl. § 32-1 annet ledd. I vurderingen av om ulovligheten er av mindre betydning skal prioriteringslistene for tilsyn og ulovligheter i strategien brukes. Hver sak vurderes individuelt, men det er viktig å streve etter konsekvent og lik praksis. Beslutning om at en ulovlighet ikke skal forfølges, kan ikke påklages fordi det ikke er et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1.

7.4.3 Oppfølging av ulovligheter

Det ulovlige forholdet kan etter en konkret vurdering følges opp gjennom henvendelser fra kommunen, eventuelt deretter varsel om pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, jf. pbl. § 32-3. Kommunen kan i enkelte tilfeller stanse et arbeid eller kreve opphør av bruk uten forutgående varsel, jf. pbl. § 32-4. Eier vil få mulighet til å sende inn søknad om tillatelse innen en bestemt frist. En søknad om tillatelse for ulovlige forhold skal behandles som om forholdet ikke foreligger. Det er altså ikke anledning til å legge vekt på forhold som at ulovligheten allerede er gjennomført og hvilke konsekvenser en retting vil få, i en vurdering av søknad om tillatelse for ulovlige forhold.

Forhåndsvarsel må tilfredsstillende kravene i forvaltningslovens § 16. Varselet skal gis skriftlig og den ansvarlige skal gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker, jf. pbl. § 32-2. Når det etter fristens utløp vurderes pålegg med tilhørende tvangsmulkt, må fristen være så romslig at tiltakshaver/eier får rimelig tid på å utføre det nødvendige for å rette det ulovlige forholdet. Om nødvendig vedtas pålegg om retting av det ulovlige forholdet. Ettersom tvangsmulkten vedtas samtidig med pålegget, løper tvangsmulkten fra utløpet av fristen. Dersom pålegget ikke etterkommes, må det tvangsfullbyrdes enten gjennom forelegg etter pbl. § 32-6 eller tvangsmulkt etter § 32-5.

7.4.4 Virkemidler

Plan- og bygningsloven kapittel 32 gir en rekke virkemidler for å få foretak og tiltakshavere til å rette seg etter bestemmelsene gitt i eller i medhold av loven. Tilsynet kan benytte følgende virkemidler:

- Dialog med fokus på retting av uønskede forhold for å unngå gjentakelse, eventuelt få tiltakshaver til å søke godkjenning med påfølgende ettergodkjenning.
- Pålegg om stans og opphør med umiddelbar virkning. Brukes gjerne der det er umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.
- Varsel om, og pålegg om retting eller tilbakeføring av ulovlige tiltak.

- Tvangsmulkt (dagbøter) der det vises liten eller ingen vilje til å etterfølge lovverk.
- Overtredelsesgebyr.
- Frata foretak ansvarsrett ved gjentatte lovbrudd etter tilsyn eller ved første lovbrudd hvis lovbruddet er alvorlig og det synes at foretaket ikke er dugelig.
- Forelegg.
- Samarbeid med politi, brann, skattemyndigheter, og andre offentlig etater i saker hvor det synes nødvendig.

I forhold til foretak med ansvarsrett i byggesaker, kan det gis advarsel, trekke ansvarsrett og/ eller gi pålegg om uavhengig kontroll. Dette er sterke virkemidler som kan gripe direkte inn i næringsgrunnlaget til foretakene. Kommunen vil derfor ha stor gjennomslags- og påvirkningskraft overfor foretak med ansvarsrett. Det betyr at vi gjennom tilsyn i stor grad kan påvirke kvaliteten på de tiltak vi følger opp ved tilsyn under prosjektering, i byggeperioden og før ferdigattest gis. Erfaring viser at et synlig tilsyn i alle faser av byggeprosjektet bidrar til bedre kvalitet i byggverket.

Ettersom kommunen innehar inngående kunnskap om plan- og bygningslovgivningen vil det bli lagt vekt på dialog med foretakene og informasjon om kravene som lovverket setter.

7.4.5 Overtredelsesgebyr

Etter pbl. er det et uttalt formål med tilsyn å avdekke regelbrudd jf. pbl. § 25-1. Dette må ses i sammenheng med at kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyret er en sanksjon der forvaltningen pålegger en person eller et foretak å betale et pengebeløp til det offentlige som følge av at personen eller noen som identifiseres med foretaket, har overtrådt en handlingsnorm fastsatt i lov eller forskrift og i medhold av lov.

Tvangsmulkt er ikke en sanksjon, men har som formål å fremtvinge oppfyllelse. Overtredelsesgebyret gis derimot på grunn av overtredelsen. Handlingsnormer for overtredelsesgebyr følger av pbl. § 32-8 og utmålingsrammer følger av SAK10 §§ 16-1 og 16-2.

Som følge av at kommunen fokuserer på ulovlighetsoppfølging og kommunen har fått adgang til å gi overtredelsesgebyr, må bygningsmyndighetene ivareta hensynet til selvinkrimineringsvernet (vern mot egen «domfellelse») når saken går over til ulovlighetsoppfølging. Tilsynet kan stille spørsmål, men dersom det foreligger konkret mistanke om et ulovlig forhold som kan føre til overtredelsesgebyr, må det opplyses om rettighetene. Ulovlige forhold som medfører økonomisk vinning og tiltak som tas i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og da spesielt tiltak som medfører fare for liv og helse, skal prioriteres.

7.4.6 Samarbeid med eksterne instanser

Ås kommune skal samarbeide med andre kommunale og statlige myndigheter der det er naturlig. Dersom kommunen vurderer at forholdet er i strid med pbl. eller tilhørende bestemmelser og at overtredelsen er alvorlig, bør det vurderes om forholdet skal meldes til politiet. Politiet skal kontaktes på et tidlig tidspunkt, slik at det ikke er fare for bevisforspillelse. Andre instanser det er naturlig å samarbeide med er blant annet Follo Landbrukskontor og Follo Brannvesen.

8.0 Eldre saker

Flere bygg i Ås har ikke ferdigattest. Saker eldre enn fra 1998 vil ikke få ferdigattest, men kan få brukstillatelse basert på en fagkyndig gjennomgang av plan og bygningslovgivningens regelverk på den tiden bygget ble oppført.

9.0 Arbeidsplan

Det utarbeides årlig en intern arbeidsplan for året som stipulerer antall tilsyn og ikke minst type tilsyn, samt antatt ressursbruk både på tilsyn og på ulovligheter.

10.0 Rapportering

10.1 Kommunens plikt

Kommunen skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet ved utløpet av toårsperioden for tidsavgrensede krav om tilsyn, jf. SAK10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte både kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn.

Videre skal kommunen utarbeide en intern årlig rapport om tilsynsvirksomheten, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategien, jf. SAK10 § 15-1 annet ledd. Denne skal ikke oversendes statlig organ, men bør samtidig være grunnlag for KOSTRA-rapportering og rapportering til Direktoratet for byggkvalitet etter to-årsperiodene med fokusområder.

11.0 Kommunikasjon/informasjon

Befaring på byggeplassen skal brukes aktivt for å bli kjent med de ulike aktørene i bransjen og for å opprette et godt samarbeid. På denne måten kan kommunen utveksle erfaring og diskutere ulike problemstillinger med de ansvarlig prosjekterende og utførende i de ulike tiltakene. Denne kommunikasjonen er med på å danne grunnlaget for hvor tett de ulike firmaene må kontrolleres. Målet er at det skal være en lav terskel for å ta kontakt med kommunen dersom det trengs veiledning for eksempel i forbindelse med innarbeiding av nytt lovverk.

12.0 Kompetanseoppbygging

Å arbeide med tilsyn krever løpende kompetanseheving hos de ansatte. Dette er krevende saker som ofte er vanskelige også for de som blir berørt av det som kommunen utfører. Det betyr at de ansatte på tilsyn hele tiden må delta på kurs der plan- og bygningsloven og tilsyn har fokus. Kommunen vil også gjennomføre interne kurs og kunnskapsdeling med andre kommunen ved behov.