



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

2010/9842

Kommunene



Deres ref

Vår ref
10/2824-1 KFR

Dato
9 DES 2010

Nye regler om tilsyn. Ikrafttreden av tidsavgrenset krav om tilsyn

Ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2010. Vi viser til lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr. 488 (SAK10).

Blant endringene er skjerpede krav til kommunens tilsyn i byggesaker, jf. særlig pbl kapittel 25 og SAK10 kapittel 15. Kommunen skal nå føre tilsyn i større grad enn før. Det er gitt regler både om når det skal føres tilsyn og om at kommunen skal ha en strategi for tilsynet. Blant annet er det i SAK10 § 15-3 gitt regler om at sluttdokumentasjon for tiltaket og avfallsplaner/miljøsaneringsbeskrivelse skal inngå i det kommunen fører tilsyn med de nærmeste to årene, jf nedenfor.

Kommunenes tilsyn er et viktig bidrag til bedre kvalitet i bygg. Tilsyn kan avdekke feil. Tilsyn kan også hjelpe til å lære opp foretak og tiltakshavere, og bidra til bedring i næringen og til at regelverket følges.

Om tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn, jf. pbl § 25-1. Lov og forskrift stiller ikke krav om hvor omfattende tilsyn kommunen skal føre, verken i antall tilsyn eller i prosent av antall byggesaker. Loven krever imidlertid at kommunen fører tilsyn "i tilstrekkelig grad til at den kan avdekke regelbrudd", jf. pbl § 25-1 annet ledd. Kommunen kan altså ikke unnlate å føre tilsyn. Blant annet skal kommunen føre tilsyn med at pålegg følges.

Uansett hvordan kommunen velger å føre tilsyn, så skal kommunen ha en strategi for tilsynsvirksomheten sin, jf. SAK10 § 15-1. Her skal kommunen vise målsettinger og rutiner for tilsyn, organiseringen av arbeidet og prioriteringer av fagområder. Hvor mye

Postadresse:
Postboks 8117 SLO
0912 SLO

Kontoradresse:
Akersg. 59

Telefon *
22 24 90 00 / 22 24 11 01
Telefax
22 24 17 858

Bolig- og
byggningsavdelingen
Telefaks
22 24 27 36

Saksbehandler:
Knut Fredrik Thorsassen
22 24 11 49

og hvordan kommunen fører tilsyn vil således fremgå av strategien.

Kommunen kan som nevnt, selv velge hvordan det føres tilsyn. Kommunen kan for eksempel vurdere dokumentasjonen i tiltaket, besøke byggeplassen eller vurdere (revidere) foretakenes system, eller kombinere metodene. Statens bygningstekniske etats veiledning HO-2/2002 om tilsyn kan fortsatt anvendes når det gjelder den praktiske gjennomføringen av tilsyn.

Kommunene skal som utgangspunkt skrive en tilsynsrapport for hvert tilsyn, som sendes foretaket det er ført tilsyn med og tiltakshaveren.

For nærmere opplysninger om kravene som stilles til kommunens tilsyn viser vi til rundskriv H-1/10 om ikrafttreden av byggesaksdelen til pbl og veiledningen til SAK10 kapittel 15.

Tidsavgrenset krav om tilsyn

SAK10 § 15-3 stiller krav om at kommunen i en toårsperiode fra og med 1. januar 2011 skal prioritere to forhold ved tilsyn:

- at det foreligger tilstrekkelig sluttdokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier og
- at avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.

Kravet om sluttdokumentasjon sikter til at eieren av tiltaket skal få overlevert dokumentasjon fra oppføringen av bygget som setter vedkommende i stand til å utarbeide brukerdokumentasjon. Kravet om dokumentasjon følger av pbl § 21-10 og forskrift om tekniske krav til byggverk av 26. mars 2010 nr. 489 (TEK10) kapittel 4.

Overleveringen av dokumentasjonen skal i utgangspunktet dokumenteres ved bekreftelse i søknad om ferdigattest. Kommunens tilsyn med overholdelse av kravet kan for eksempel baseres på å kontakte eieren av det ferdige tiltaket for å kontrollere at dokumentasjonen er overlevert, og at den er tilstrekkelig og oversiktlig. Kommunen kan også foreta en nærmere vurdering av den overleverte dokumentasjonen.

Krav om avfallsplaner, miljøsaneringsbeskrivelse og rapportering om overholdelse av dem er overført fra forurensingsloven, og følger nå av pbl § 29-8 og TEK10 §§ 9-6 – 9-9. Ved prosjekteringen av en rekke byggetiltak skal det utarbeides en plan for håndteringen av avfall. Ved endring og riving av eksisterende bebyggelse skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes kommunen med mindre kommunen ber om det særskilt. Ved søknad om ferdigattest skal det sendes inn til kommunen en rapport om håndteringen av avfallet, sammen med kvitteringer for disponeringen, jf SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kommunens tilsyn med avfall kan for eksempel rette seg mot om det utarbeides avfallsplaner ved prosjekteringen av tiltaket, og om planene oppfyller kravene i TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Det kan også fokuseres på en nærmere vurdering av rapporteringen og håndteringen av avfallet i sluttfasen. Blant annet er det akseptabelt at sluttrapporten ikke gjelder alt avfallet som er produsert i byggeperioden, fordi rapporten sendes inn i forbindelse med søknaden om ferdigattest, og gjerne da noe før all slutføring og innredning er ferdig, jf. SAK10 § 8-1. Tilsyn kan fokusere på avfallet som oppgis å gjenstå i tiltaket.

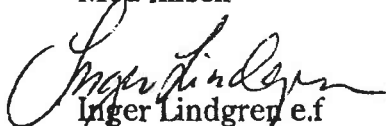
Både når det gjelder sluttdokumentasjon og avfallsplaner vises det for øvrig til veiledningen til disse bestemmelsene.


Kommunen skal rapportere til Statens bygningstekniske etat ved utløpet av toårsperioden for fokus på sluttdokumentasjon og avfallsplaner ved tilsyn, jf. SAK10 § 15-3. Rapporteringen skal omfatte både kommunens tilsynsvirksomhet og det kommunen finner i tiltakene ved tilsyn. Allerede ved oppstart av tilsyn etter bestemmelsen bør kommunen legge opp til å registrere opplysninger som vil bli relevante ved rapporteringen, for eksempel satt opp slik:

	Avfallsplan	Sluttdokumentasjon
Gjennomførte tilsyn		
Antall saker der det er funnet feil		
Antall saker der forholdet er rettet opp		

Departementet viser for øvrig til nevnte til veiledning til SAK10 og HO-2/2002. Eventuelle spørsmål om tilsyn kan rettes til Kommunal- og regionaldepartementet eller Statens bygningstekniske etat.

Med hilsen


Inger Lindgren e.f
ekspedisjonssjef


Knut Fredrik Rasmussen
seniorrådgiver