



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

(1) Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2011, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- a. 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
- b. At avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.

(2) Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år etter første ledd, i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- a. At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
- b. At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

(3) Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.

Veiledning

Kommunen skal fra 1. januar 2011 til 31. desember 2012 gjennomføre tilsyn med at bakgrunnsdokumentasjonen for å kunne gi ferdigattest foreligger og at dokumentasjonsgrunnlaget for forvaltning, drift og vedlikehold er levert eieren. I tillegg skal det gjennomføres tilsyn med at avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges. Fra 1. januar 2013 til 31. desember 2014 skal kommunen gjennomføre tilsyn med at kravene til universell utforming og energibruk er oppfylt i tiltaket. Fagområdene er valgt fordi kravene er nye eller krever en viss omstilling. Hver periode avsluttes med oversendelse av en vurdering av tilsynene til departementet, delegert til Direktoratet for byggkvalitet.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd.

En veiledning for kommunalt tilsyn med plan- og bygningslovens krav til byggavfall (HO-3/2011) finnes her . Det er også gitt ut veiledninger om kommunalt tilsyn innenfor områdene energi og universell utforming .

Direktoratet har utviklet en applikasjon for iPad til bruk i tilsynsarbeidet, se nærmere informasjon her .

Til første ledd (tidsavgrensede forskriftskrav)

Bestemmelsen gir tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold i en periode på 2 år fra 1. januar 2011, og deretter med andre særlige forhold i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2013, jf. pbl § 25-1 andre ledd tredje punktum. I første omgang gjelder tilsynsplikten to områder der kravene er nye eller krever en viss omstilling.

Kravene til ferdigstillelse er endret, og det stilles nå strengere krav om utstedelse av ferdigattest og krav om dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen, krever bestemmelsen at kommunene skal ha særskilt fokus på dokumentasjonen for oppfyllelse av krav, dvs. den dokumentasjonen som det ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos søker og de respektive ansvarlige foretak. Dette tilsynet bør foretas i løpet av de 3 ukene kommunen har til å utstede ferdigattest etter at søknaden om ferdigattest er innkommet. Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Krav om plan for avfallshåndtering og miljøsanering følger nå av plan- og bygningslovgivningen. Det har tidligere vært forsøksordninger med dette i medhold av forurensningslovgivningen. Etter forurensningslovens krav skulle disse planene godkjennes av kommunen, og kommunen skulle også ha sluttrapport. Etter plan- og bygningslovens system er det ikke krav om innsending eller godkjenning i forbindelse med søknaden om tillatelse, men sluttrapport om håndteringen av avfallet skal sendes inn sammen med søknad om ferdigattest. Behandlingen av avfallsplaner er altså noe enklere etter plan- og bygningslovens regler enn etter forurensningsloven, og det kan derfor være behov for særskilt kommunalt tilsyn i en overgangsperiode for å vurdere om disse kravene i plan- og bygningsloven fungerer hensiktsmessig. Tilsynet kan f.eks. gjelde hvorvidt avfallsplanen er reell og oppfylt, og at eventuelt gjenstående avfall blir håndtert.

Det er ikke nødvendig at kommunen går inn med omfattende tilsyn i alle saker, og det er derfor valgt formuleringen ”inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder”. Det vil være tilstrekkelig med stikkprøver, og kommunene må selv vurdere omfang, metoder, antall saker og intensitet ut fra egen kapasitet og planer om opptrapping av tilsynet ut fra eventuelle planer om endringer av ressursbruk, prioriteringer osv. Dette må tas inn i kommunenes tilsynsstrategier.

Til andre ledd

Etter den første 2-årsperioden som nevnt i første ledd, skal det i de neste 2 år fra 1. januar 2013 føres tilsyn med at kravene til universell utforming og energibruk blir etterlevd. Dette er nye krav, og det er naturlig at de får virke en tid før det iverksettes tilsyn.

Det blir iverksatt forskriftskrav til energibruk og universell utforming samtidig med ikrafttreden av ny bygningsdel i plan- og bygningsloven. Dette er krav av stor samfunnsmessig betydning, der det er viktig å overvåke innarbeidingen og oppfølgingen. Det har vært diskusjon om hvorvidt disse områdene skal være gjenstand for uavhengig kontroll, men departementet ønsker å vurdere spørsmålet på bakgrunn av kommunenes erfaringer med tilsyn. Samtidig er det heller ikke hensiktsmessig å innføre slike tilsynskrav umiddelbart. Kravene til energi og universell utforming er nye, og det er naturlig å avvente innarbeiding før tilsynet skjerpes.

Til tredje ledd (innsendelse av rapport til departementet)

Ved utløpet av 2-årsperiodene må kommunene ha utarbeidet en kortfattet oversikt over tilsynet, en kort vurdering av hvordan tilsynet har fungert, og av hvordan regelverket fungerer på disse områdene. En slik tilbakemelding vil blant annet kunne brukes av departementet for å vurdere hvorvidt det bør stilles krav om kontroll på disse områdene, om kravet til tilsyn skal fortsette, eller om kravene om hhv. avfallshåndtering, sluttokumentasjon, og deretter energi og universell utforming er tilstrekkelig innarbeidet slik at det ikke er nødvendig med krav om kontroll eller særskilte krav om tilsyn. Krav om kontroll er relativt omfattende, samtidig som regelverket om kontroll er nytt, og må innarbeides. Det er derfor naturlig å starte med at kommunene overvåker regelverket i større grad, og deretter vurdere problemstillingen og eventuelt krav om kontroll på bakgrunn av kommunenes erfaringer.

Det presiseres at de områdene som er nevnt i første og andre ledd skal inngå i kommunenes prioriteringer, men det er fremdeles kommunene selv som bestemmer omfang, intensitet, ressursbruk, organisering, metoder osv.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn i innledningen en lenke til ny tilsynsveileder for avfall. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 11.11.13. Til Innledning: Endret tekst med link til veiledninger om tilsyn innenfor energi og universell utforming, samt link til nettside for tilsynsapplikasjon.