

Byrådets sak

Vår ref. (saksnr.):
21/3927 - 4

Byrådets sak nr.:
43/21

Vedtaksdato:
25.10.2021

Høring - forslag til endringer i byggesaksforskriften - tidsavgrensede krav om tilsyn. Høringsuttalelse fra Oslo kommune

Saksfremstilling:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i byggesaksforskriften vedrørende tidsavgrensede krav om tilsyn. Høringsfrist er 01.11.2021.

Om høringsforslaget

Hvert andre år fastsetter departementet tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold (prioriterte tilsynsområder). Områdene er regulert i byggesaksforskriften § 15-3. Formålet er å sikre at kommunene fører tilsyn med utvalgte områder, enten på grunn av at det har skjedd endringer i regelverket, eller fordi det av ulike årsaker er behov for særskilt innsats. Områdene skal inngå i kommunenes prioriteringer, men det er opp til kommunene selv å bestemme omfang, intensitet, ressursbruk, organisering og metoder.

For perioden 1. januar 2020 til 1. januar 2022 er det foretaketes kvalifikasjoner i byggesak og produktdokumentasjon av byggevarer, som er prioriterte tilsynsområder.

Det foreslås nå at nye prioriterte tilsynsområder i en periode på 2 år fra 01.01.2022 er tilsyn med:

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

I høringsnotatet fremgår at Direktoratet for byggkvalitet har som mål å utarbeide veiledningsmateriell som er klart til innføringen av tilsynsområdene.

Vedtakskompetanse:

I henhold til delegert fullmakt (byrådets vedtak av 03.07.2001, sak 1360, jf. bystyrets vedtak av 30.02.2001, sak 218) er myndighet til å avgi høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune delegert til byrådene i saker som ikke er av prinsipiell betydning. Foreliggende sak vurderes å være av en slik karakter at byråd for byutvikling kan avgi uttalelse.

Vedtak/Oslo kommunes høringsuttalelse:

Byråd for byutvikling avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse:

Oslo kommune anser de foreslåtte tilsynsområdene som viktige, og støtter at det settes fokus på sikkerhet mot naturfarer, og at boenheter og hybler er omsøkt og lovlige. Oslo kommune vil til hvert område bemerke:

Om tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet med naturfarer

Slik ordlyden er formulert, fremstår det som litt uklart om tilsynet kun skal avdekke hvorvidt slik dokumentasjon foreligger, eller om tilsynet også skal se på om dokumentasjonen er av tilstrekkelig god kvalitet. Oslo kommune reiser spørsmål ved verdien av den prioriterte tilsynsvirksomheten på området, dersom tilsynet kun skal avdekke om dokumentasjonen eksisterer.

Om tilsyn med ulovlige hybler eller boenheter i eksisterende bygg

Oslo kommune forstår dette forslaget som ren ulovlighetsoppfølging, ettersom det gjelder eksisterende bygg. Fra Oslo kommune kan opplyses at det sjeldent oppdages ulovlige hybler eller boenheter i forbindelse med tilsyn i byggesaker / nye bygg.

Dette tilsynsområdet er imidlertid viktig og allerede prioritert i Oslo kommune. Kommunen mottar årlig en rekke henvendelser om mulig ulovlige hybler og boenheter. Disse henvendelsene mottas fra innbyggerne og offentlige virksomheter som gjennom sitt arbeid oppdager mulig ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven. Blant annet oppdages en del ulovlige hybler/boenheter der det utføres branntilsyn. Brannsikkerheten er av erfaring ofte ikke tilstrekkelig ivaretatt. Ulovlige forhold som kommunen blir gjort oppmerksom på, har kommunen allerede en plikt til å forfølge, jf. pbl. § 32-1 første ledd.

Utfordringen med dette tilsynsområdet er manglende muligheter til å avdekke slike forhold utover de tilfellene som allerede blir meldt inn til kommunen. Oslo kommune kan ikke bedrive oppsøkende virksomhet uten at kommunen har en konkret mistanke om ulovlige forhold, jf. pbl. § 31-7.

Hanna E. Marcussen

byråd for byutvikling