



Arealbruk

Tilsynsrapport

Rapport etter tilsyn med Systembygg AS, organisasjonsnr. 919709340. Tilsynet var varslet og det var kalt inn til tilsyn 24.01.2014. Etter henvendelse fra Andor Rødsjø 22.01.2014 ble tilsynet gjennomført på et par timers varsel. Tilsynet ble gjennomført 22.01.2014 i Bjugn rådhus.

Dato:	22.01.2014
Byggeplass:	Gjølga, gnr. 38, bnr. 12
Ansvarlig foretak:	Systembygg AS
Organisasjonsnr.:	919709340.
Deltaker ved tilsynet:	
Fra kommunen:	Kjell Vingen (tilsynsleder) Trond Langseth (tilsynsmedhjelper)
Fra foretaket:	Andor Rødsjø (daglig leder)

Formål

Kommunen har plikt til å føre tilsyn med at byggetiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven § 25-1.

Ansvarsforhold

Foretaket er godkjent med ansvarsrett innenfor følgende funksjoner og fagområder: ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for hele tiltaket.

Tiltaksart og status

Tiltaket omfatter garasje på eiendommen gnr. 38, bnr. 12. Garasje med bruksareal på 48 m² ble byggemeldt 03.05.2010 og godkjent av kommunen 17.06.2010.

25.06.2013 ble kommunen ad tredjeperson gjort oppmerksom på at garasjen var oppført i to etasjer med boareal i andreetasjen. Tiltakshaver ble tilskrevet og kommunen mottok etter dette endringssøknad fra Systembygg AS, slik bygget er bygget. Bruksareal er nå oppgitt til 103 m². Godkjenning av endringssøknaden ble gitt 12.10.2013.

Bakgrunn for tilsynet

Det er gjennomført avtalt tilsyn med foretakts funksjon som ansvarlig søker på bakgrunn av mangler ved søknadsprosessen.

Observasjoner under tilsynet

Ansvarlig foretak vedkjenner seg at søknadsprosessen ikke er gjennomført slik den skal i denne saken. Foretakets representant ber om at følgende tas inn i tilsynsrapporten:

Både tiltakshaver og ansvarlig søker var i kontakt med tidligere saksbehandler i kommunen angående endring av tiltaket. Det ble gitt inntrykk av at endringene kunne godkjennes, men at det måtte søkes om endringen. Tiltakshaver fikk med søknadspapirer for dette.

Kommunen har ikke mottatt slik endringssøknad, ikke før tiltakshaver ble tilskrevet angående avvik i byggesaken gjennom brev av 06.08.2013.

Etter saksbehandlingen har kommunen beregnet et særlig saksbehandlingsgebyr jevnfør forskrift om gebyrregulativ i tilknytning til plan- og bygningsloven, matrikkellova og eigarskiftelova i Bjugn

kommune. I henhold til punkt C.3.7.1, bokstav b, skal det beregnes tre ganger normalt behandlingsgebyr ved behandling av tiltak som er ulovlig bygd/igangsatt. Gebyret er påklaget av tiltakshaver.

Kommunens rutiner er at faktura for behandlingsgebyr sendes til tiltakshaver, men kunne for så vidt også vært sendt til ansvarlig søker. Et eventuelt oppgjør mellom tiltakshaver og ansvarlig søker om fordeling av det særlige saksbehandlingsgebyret tar ikke kommunen stilling til. Ansvarlig søkers representant sier de kan være villig til å ta deler av denne kostnaden for å avslutte saken uten videre behandling av klage på ilagt gebyr. Avslutning betinger i så fall at kommunen får underretning om at klagen trekkes.

Ilagt gebyr og klage på dette har ingen direkte betydning i tilsynet, men dette nevnes her da det ble gjort til et tema under tilsynet.

Vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-1 at vesentlig endring av tiltak ikke må utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og kommunen deretter har gitt tillatelse. Foretaket skal ha kunnskap til å vurdere om endringene er vesentlige og søknadspliktige. Det henvises her til SAK10 kap. 10 og 12. Foretaket skulle oppdaget dette før tiltaket ble igangsatt.

Det anføres at det er vurdert å gi en advarsel i henhold til plan- og bygningsloven. Ut fra at dette åpenbart er en unormal og enkeltstående hendelse for foretaket, som vi for øvrig kun har positive erfaringer med, gis det ikke advarsel.

Kjell Vingen
tilsynsansvarlig