

Kristiansand kommune
Post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Høringsinnspill strategi for tilsynsvirksomhet, sak 2020067789

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen (NIKR) viser til ovennevnte sak og vil her dele noen perspektiver knyttet denne. NIKR representerer 1200 virksomheter fra Kristiansandsregionen, med mange selskaper knyttet bygg, anlegg og eiendom som medlem. Vi representerer også en rekke andre bransjer som har relevante perspektiver til saken, noe vi vil utdype her. Vi vil samtidig takke Bystyret for at saken ble lagt ut til høring.

Helt overordnet følger det av plan- og bygningsloven at kommunen har en strategi for tilsyn, som påser at byggetiltak utføres i tråd med tillatelser og bestemmelser. **Vi mener strategien i all hovedsak støtter opp under dette og er enige i prioriteringene som legges til grunn, med vekt på å forebygge feil i nye bygg og ellers saker som angår liv og helse.** Vi bemerker at 1 år på å følge saker som angår liv og helse virker som lang tid. Kommunens tidsfrister for øvrige saker virker også uforholdsmessig lange. Vi bemerker også at milepælstilsyn krever mer av utbyggerne, noe som må gjenspeiles i at kommunens kontrollører har rett kompetanse. Videre fordrer dette at kommunens egne organer er samsnakket og kan gi så god veiledning som mulig for å forebygge feil, bøter og forsinkelser. Bransjen etterlyser bedre samsnalking mellom kommunale enheter (ref epost fra bransjen 4. juni då). Dette burde planen adressert tydelig med målsettinger, for å forhindre silo-tankegang.

Generelt bør formuleringer og målsettinger styrkes i planen slik at det er helt tydelig hvorfor strategien er laget (les: sikre standard for nye bygg og følge saker som angår liv/helse, ikke ta den gjengse innbygger for 20 år gamle saker). Side 7 sier at kommunen har *målsetning* om halvårlige møter med bransjen. Dette må endres til *skal*, slik at kommunen kan måles på gjennomføring. Et stikkord for gode milepælstilsyn, er dialog og måloppnåelse. Vi vet også at kravene til bygg er i endring, der klimamål strammes til. Dette gir både nye krav, men også innovasjon og nye byggeteknikker og -materialer, noe vi vil se mer av i årene som kommer. Vi vet kontakten er god for mange aktører, men en fastsetting av mål vil si noe om kommunens forpliktelse. Disse må være i balanse med hva man krever av innbyggere og virksomheter.

Strategien prioriterer altså gode milepælstilsyn som til syvende og sist kan/skal forebygge feil og mangler ved nye bygg. Bransjen selv (ref. blant annet epost 4. juni) sier disse er kostbare. Slike tilsyn er kompliserte også for kommunen, noe som sier noe om behovet for økt kompetanse, som blant annet må skje sammen med bransjen.



Respons fra rådgivende ingeniører sier at kommunen i sin praksis hittil, i for stor grad har prioritert enkle, mindre vesentlige byggesaker hos private. Disse er enkle å gjennomføre for kommunen, er lett målbare i ettertid, men har liten betydning for kommunen samlet sett. Foreslått strategi legger opp til at man ikke skal jobbe slik, men vi spør om etablert praksis følger målet. På side 9 står det også at man skal bruke skjønn, noe som i praksis kan bety at gammel praksis fortsetter. Dette er altså noe man aktivt må jobbe med i ny strategi.

Isolert har ikke de mindre sakene stor relevans for NIKR. Vi har tre grunner til å ta det opp her:

- Tiden bør (slik strategien sier) prioriteres på tilsyn av nye prosjekter samt saker som angår liv/helse
- Det er vesentlig å holde oppe rask saksbehandling. I eiendomsbransjen er tid penger, og rask og sikker saksbehandling er et vesentlig rammevilkår. God og rask saksbehandling med god veiledning (der kommunale enheter er samordnet), er et av kommunens sentrale virkemidler for å sikre utbygging av nye boliger og næringsbygg (utover *blant annet* regulering og tilgang på arealer)
- Mindre saker knyttet folks boliger vil bli fanget opp og luket ut av markedet selv. Eiendomsmeglerne har strammet inn kontrollen av boliger før de legges ut, slik at en rekke saker nå løses opp før salg. Det kan være tiltak eier ikke er klar over en gang, fordi de er tilbake i tid, men oppdages av megler. I Norge kommer de fleste boliger på et tidspunkt til salgs via en megler. Denne oppdaterte praksisen hos meglerne kunne kommunen vist til i strategien, for å underbygge at den har valgt rette prioriteringer i strategien. Målet må være at flest mulig tiltak er godkjent, ikke få opp flest mulige saker om ulovlige forhold med tilhørende bøter.

En sak som skal vedtas samtidig med denne planen – men som ikke er til høring –, er nivået for bøter. Begrunnelsen for bøter er enkelt: Å bryte regler skal ha en konsekvens samt virke avskrekkende. Men som på andre felt i samfunnet, så må en alltid vurdere hvor høye bøkene skal være for å oppnå dette. For privatfolk vil bøkene være alt fra svært krevende til noe man ikke bryr seg om, gitt nivået på privat inntekt. Bøkene er lagt til konkrete saker med fast sats, og ikke knyttet hva tiltakshaver selv tjener på lovbruddet.

Videre frykter vi bøkene for virksomheter er vel harde for små virksomheter. Dette trekker også Håndverkerforeningen frem i sin uttalelse. **Vi ber politikerne ta en ekstra runde på denne saken.** Når er et nivå avskrekkende, og når er det drakonisk? Også her vil det gå et skille mellom liten og stor, og hvilken evne selskapet har for å håndtere boten. Vi tror bøkene kunne vært



redusert eller endret i innretning for å sikre nødvendig avskrekkende effekt. En endring i innretning så langt det er lov innenfor lovverket, kan være å se an prosjektets størrelse.

Vi mener strategien også mangler en balanse mellom kommunens veiledningsplikt (med krav til samordning mellom kommunale enheter) og begrunnelsen for nivået på bøter.

På side 6 sier strategien at tilsyn er et eget virksomhetsområde og dette arbeidet ikke skal ha innvirkning på behandling av byggesøknader. Gitt at flere medarbeidere knyttet ulovlighetsoppfølging også behandler byggesøknader, skulle vi gjerne sett en bedre beskrivelse av hvordan man tenker seg dette i praksis.

Helt til slutt: Vi er enige i planens mål og prioriteringer. Men som nevnt tror vi ikke den er konkret nok for at vi kan være trygge på at dette faktisk blir etablert praksis.

Kontakt oss for eventuell mer info og dialog.

Kristiansand 4. oktober 2024

Trond M. Backer
Adm dir

