

Beslutad av: Drift- och servicenämnden

Datum: 2024-02-07

Ärendenummer: 24/DOS/18

Tillsynsplan 2024

Enligt PBL (Plan- och bygglagen)

Kontakt

E-post: kommun@hallsberg.se

Telefon: 0582-68 50 00



HALLSBERGS
KOMMUN

Innehållsförteckning

1	Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen 2024	3
1.1	Tillsynsplanens syfte.....	3
2	Drift- och servicenämnden tillsynsansvar	3
2.1	Allmänt	3
2.2	Drift- och servicenämnden tillsynsområden och mål	5
2.2.1	Enkelt avhjälpta hinder – tillgänglighet	5
2.2.2	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.....	6
2.2.3	Hissar och andra motordrivna anordningar.....	6
2.2.4	Olovligt byggande - olovlig åtgärd	7
2.2.5	Bristande underhåll (förfallna byggnader och ovårdade tomter).....	8
2.2.6	Utomhuslekplatser	9
2.2.7	Tillsyn över byggnadsåtgärder/ Platsbesök vid byggnation.....	10
2.2.8	IMD-individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten	11
2.3	Tillsynsarbete i praktiken	12
3	Tillgängliga resurser för tillsyn under 2024	13
3.1	Underlag för planering 2024	13
4	Under 2024 kommer nämnden att prioritera	16
4.1	Prioriterade mål och aktiviteter 2024	16
5	Uppföljning och utvärdering av tillsynsplan 2023	17
5.1	Prioriterade mål 2023	18
5.2	Slutsats	20

1 Tillsynsplan enligt plan- och bygglagen 2024

Detta är en kommunal tillsynsplan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Det är byggnadsnämnden i varje kommun som ensamt ansvarar för samhällets tillsyn över att det som byggs och att den befintliga byggda miljön uppfyller de bestämmelser och beslut som gäller enligt plan- och bygglagstiftningen. Det är ingen annan myndighet än byggnadsnämnden som har det ansvaret.

I Hallsbergs kommun är det Drift- och servicenämnden som utgör byggnadsnämnd och som är ansvarig för tillsyn enligt PBL och det är Drift- och serviceförvaltningens bygglovenhet som handlägger ärenden om tillsyn enligt PBL på delegation av Drift- och servicenämnden.

1.1 Tillsynsplanens syfte

Tillsynsplanens syfte är att tydliggöra drift- och servicenämndens tillsynsansvar, vilka områden som drift- och servicenämnden har ansvar över och hur tillsynsarbetet är tänkt att utövas i praktiken. Det ska också framgå vilka åtgärder som planeras och prioriteras under det kommande året. Tillsynsplanen ska vara ett levande dokument som uppdateras varje år.

2 Drift- och servicenämnden tillsynsansvar

2.1 Allmänt

Drift- och servicenämnden har tillsyn över att plan- och bygglagen och att de förordningar, föreskrifter, domar och andra beslut som meddelas med stöd av lagen följs. Så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse ska Drift- och servicenämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap 5§ PBL.

Drift- och servicenämnden får ofta kännedom om överträdelser via medborgare som hör av sig till kommunen med information eller klagomål. Nämnden har inte någon laglig möjlighet att avstå från en prövning om ingripande. Det gäller oavsett hur frågan kommit upp. Drift- och servicenämndens skyldighet att ta upp en tillsynsfråga till prövning omfattar inte bara åtgärder som kräver bygglov utan alla åtgärder inom plan- och bygglagstiftningens tillämpningsområde. Tillsynen omfattar exempelvis även att bygglovsfria och bygglovsbefriade åtgärder uppfyller lagens krav.

Ett aktivt tillsynsarbete ger en tydlig signal att det finns en betydande risk att avsteg från beslut och bestämmelser upptäcks.

Då tillsyn är en myndighetsutövning är det viktigt att Drift- och servicenämnden sköter denna uppgift och inte åsidosätter tillsynen. Vid försummelse kan det ytterst bli fråga om straffansvar för tjänstefel och skadeståndsansvar på grund av vårdslös myndighetsutövning.

Drift- och servicenämnden är tillsynsmyndighet och ansvarar för frågor om lov, besked och tillsyn. Drift- och servicenämnden ska verka för en god byggd miljö. Den byggda miljön är en viktig del av människors liv och påverkar människors

hälsa och säkerhet. Den byggda miljön har också kulturhistoriska och samhällsekonomiska värden som är viktiga att både bevara och utveckla.

Tillsyn är en granskning som sker i efterhand och som syftar till att överträdelser ska rättas.

Tillsyn, tillsynsvägledning och uppföljning ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på samma sätt i hela landet inom ramen för det större eller mindre bedömningsutrymme som finns i olika regler. Avsteg och undantag ska endast kunna ske om reglerna tillåter det.

En fungerande tillsyn bidrar till att skapa förtroende för att regler som har beslutats också gäller i praktiken. Sådan tillämpning är rättssäker, rättvis och enhetlig och drift- och servicenämnden kan genom ett effektivt tillsynsarbete bidra till detta.

I plan- och bygglagstiftningen är tillsynen utformad så drift- och servicenämnden vid beslutande om ingripande inte ska kunna ha utrymme för övertalning, förhandling eller situationsanpassning. Drift- och servicenämnden ska utföra tillsynsarbetet på ett sakligt sätt som har stöd i lagstiftningen.

Länsstyrelsen och Boverket ska ge kommunerna tillsynsvägledning, råd och stöd.

Det finns bara ett tillsynsområde som byggnadsnämnden får ta ut avgift inom och det är individuell mätning och debitering (IMD) av uppvärmning och tappvarmvatten. Inom all annan tillsyn saknas bestämmelser som ger rätt för byggnadsnämnden att ta ut avgift för sitt tillsynsarbete. De byggsanktionsavgifter som nämnden tar ut tillfaller dock kommunen. Vid eventuellt vitesföreläggande tillfaller det staten.

I 9 § förvaltningslagen framgår vidare att ärenden där någon enskild är part ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att säkerheten eftersätts.

Meningen med Drift- och servicenämnden tillsyn är att:

- se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav och är säker, hälsosam och tillgänglig.
- se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer.
- säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler följs.

2.2 Drift- och servicenämnden tillsynsområden och mål

Det är lätt att få intrycket att Drift- och servicenämndens tillsyn endast handlar om att hantera så kallade svartbyggen. Tillsynsansvaret omfattar dock betydligt mer och är till nytta för många under lång tid. Nämndens tillsynsansvar omfattar exempelvis även de tekniska egenskapskraven och gäller både i byggskedet och i bruksskedet.

Nedan följer en beskrivning av respektive område som Drift- och servicenämnden har tillsynsansvar över.

2.2.1 Enkelt avhjälpna hinder – tillgänglighet

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde samt på en allmän plats ska alltid avhjälpas om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas. Lokaler dit allmänheten har tillträde är exempelvis receptioner, bibliotek, restauranger och affärslokaler. Bostäder räknas inte in som sådana lokaler som omfattas av kraven. Allmänna platser är exempelvis väg, park eller torg som i en detaljplan är utpekade för gemensamt behov. Enkelt avhjälpna hinder som ska åtgärdas är ofta fysiska, som nivåskillnader, tunga dörrar, brister i belysning eller skyltning. Hindren ska avhjälpas oavsett när de uppkommit, och om det inte åtgärdas har Drift- och servicenämnden rätt att besluta om ett åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpas kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Kravet på att avhjälpas enkelt avhjälpna hinder finns i 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2013:9, HIN 3-offentliga/publika lokaler, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

När man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kravet finns i 8 kap 12 § första stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5 ALM 2.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället är det viktigt att funktionshinderperspektivet genomsyrar de kommunala verksamheterna. Det är även viktigt att kommunen arbetar för att förbättra tillgängligheten. I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet om ett tillgängligt Sverige. Drift- och servicenämnden har ansvaret för att publika lokaler ska var tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Mål: Arbeta fram en rutin för enkelt avhjälpna hinder när eventuella klagomål inkommer.

Aktivitet: Ta fram rutin/processkartläggning.

2.2.2 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig för att funktionen hos ventilationssystem i byggnaden kontrolleras innan systemet tas i bruk och därefter kontrolleras med jämna intervall. Kontrollen utförs av en sakkunnig besiktningsman. Vid en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk. Har en omfattande ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat. Om besiktningen inte utförs inom föreskriven tid har Drift- och servicenämnden möjlighet att förelägga ägaren att utföra en OVK. Skulle det finnas brister som inte åtgärdas har Drift- och servicenämnden möjlighet att förelägga fastighetsägaren att åtgärda påtalade brister. Ett sådant beslut får förenas med vite.

Syfte

Syftet med bestämmelserna om OVK är att öka förutsättningarna för ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader, detta bidrar en god tillsyn av OVK till. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som är i lokalerna. Miljöer där barn och ungdomar vistas (förskolor och skolor) bör prioriteras. OVK är också viktigt för att bidra till det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Målet innebär bland annat att människor inte får utsättas för skadliga luftföroreningar, ljudnivå och radonhalter eller oacceptabla hälsorisker.

Mål: Bli av med OVK ärenden med brister.

Aktivitet: Köpa modul som underlättar handläggningen och registreringen.
Bli av med ärendeskuld av registrering från 2023.

Nätverk med andra kommuner i länet.

2.2.3 Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren eller den som är ansvarig för en hiss eller annan motordriven anordning som är skyldig att se till att anordningen kontrolleras innan anordningen tas i bruk och därefter med jämna intervall. Kontrollen ska utföras av sakkunnig besiktningsman. Motordriven anordning kan vara rulltrappor, småliftar och motordrivna portar.

Om anordningen inte uppfyller kraven på skydd för säkerhet och hälsa eller att kontrollen inte utförs inom föreskriven tid får den inte användas. För hiss ska fastighetsägaren även se till att det finns en giltig och väl synlig besiktnings skylt i

varje hiss. På skylten ska det framgå sista datum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året. Drift- och servicenämnden har via bygglovsenheten tillsynsansvar över att kraven uppfylls. Används en anordning innan bristerna är åtgärdade och ett godkänt protokoll upprättas ska drift- och servicenämnden besluta om byggsanktionsavgift. Har en anordning fått användningsförbud ska den åtgärdas så att tillgängligheten klaras till och i en byggnad. Åtgärdas inte anordningen har Drift- och servicenämnden möjlighet att förelägga anordningens ägare att åtgärda bristerna. Ett sådant beslut får förenas med vite.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Mål: Ingripa vid alla underkända besiktningsprotokoll.

Aktivitet: Gör klart den påbörjade processkartläggningen. Ta fram rutin, tavla och automatisering.

Nätverk med andra kommuner i länet.

2.2.4 Olovligt byggande - olovlig åtgärd

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov. Den juridiska termen är olovligt byggande. Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är lov- eller anmälanpliktiga och som utförs utan att start- eller slutbesked har meddelats.

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts ska drift- och servicenämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Det spelar ingen roll om felet begåtts av misstag, eller om byggherren inte känt till reglerna. Bedöms åtgärden kunna få lov i efterhand kan ett lovföreläggande beslutas där ägaren ges möjlighet att inom viss tid ansöka om lov för åtgärden. Om lovföreläggandet inte följs kan Drift- och servicenämnden besluta att på ägarens bekostnad upprätta de ritningar som behövs för att kunna pröva frågan om lov. Kan lov, start- eller slutbesked inte lämnas för åtgärden i efterhand har drift- och servicenämnden möjlighet att besluta om rättelseföreläggande där det beslutas att åtgärden ska rivas, tas bort eller återställas. Beslut om rättelseföreläggande får förenas med vite.

Preskriptionstiden för rättelseförelägganden vid olovligt byggande är 10 år och efter det är det för sent att besluta om exempelvis rivning av det olovligt byggda. Tioårsregel gäller dock inte när man ändrat en bostadslägenhet till väsentligt annat ändamål, till exempel kontor eller hantverk. Det är kommunen som har bevisbördan vid ingripanden. Kommunen kan inte ta ut byggsanktionsavgiften om Drift- och servicenämnden/Bygglovsenheten inte låtit den som byggt olovligt, fått möjlighet att yttrande sig inom fem år efter överträdelsen. För andra typer av förelägganden finns däremot ingen preskriptionstid.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att Drift- och servicenämnden lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannarnas goda vilja. Bygglovsenheten kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Mål: Få ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i ärenden inkomna 2024.

Aktivitet: Gör klart den påbörjade processkartläggning. Ta fram rutin, tavla och automatisering.

2.2.5 Bristande underhåll (förfallna byggnader och ovårdade tomter)

Förfallna byggnader

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll ska ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t.ex. bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet. Om byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den inte förvanskas. Sköter byggnadens ägare inte detta har Drift- och servicenämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har drift- och servicenämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras på fastighetsägarens bekostnad.

Om byggnaden är förfallen eller skadad i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid får Drift- och servicenämnden besluta att byggnaden ska rivas. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har Drift- och servicenämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras på fastighetsägarens bekostnad. Har byggnationen brister som kan äventyra säkerheten för den som uppehåller sig i eller i närheten av byggnaden får Drift- och servicenämnden förbjuda användningen av hela eller delar av byggnaden. Ett sådant beslut får förenas med vite.

Ovårdade tomter

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer. Tomter skall underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte. Det innebär att fastighetsägaren måste sköta sin tomt så att den hålls vårdad och att det inte samlas avfall, skräp, byggmaterial med mera som kan utgöra en betydande olägenhet för omgivningen. Även häckar och annan växtlighet ska skötas så att trafiksäkerheten inte äventyras. Om fastighetsägaren inte håller tomten i vårdat skick har drift- och servicenämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om föreläggandet inte följs har nämnden möjlighet att besluta att åtgärden ska utföras på fastighetsägarens bekostnad.

Reglerna återfinns i 8 kap 4–5 §§ och 14–16 §§ PBL samt 3 kap PBF.

Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och motverka att tomter, allmänna platser och anläggningar inte underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfall och att betydande olägenheter uppkommer.

Mål: Få ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i ärenden inkomna 2024.

Aktivitet: Gör klart den påbörjade processkartläggning. Ta fram rutin, tavla och automatisering.

2.2.6 Utomhuslekplatser

Alla barn har rätt till en stimulerande, trygg och lämplig miljö, vilket Förenta nationernas konvention om barnens rättigheter understryker. Samhällets olika organ ska känna ansvar för olycksfallsförebyggande arbete samt möjliggöra aktivt deltagande i samhället för alla barn. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas (8 kap 15§ PBL).

Fastighetsägare som till exempel kommunen, bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar, ansvarar för att lekplatsens egenskaper upprätthålls (PBL). Ansvaret för att utrustningen är säker gäller oavsett tillverkningsår. När en ny lekplats har uppförts bör en installationsbesiktning utföras av en person med erforderlig kompetens.

Kontinuerliga besiktningar och underhåll bör utföras av "en kompetent person" och dokumenteras så att den vid behov kan verifieras. Planer för besiktning, kontroll, drift och underhåll för varje lekplats bör upprättas och följas.

Förutom den årliga säkerhetsbesiktningen enligt standarden bör rutinemässiga visuella kontroller och regelbundna funktionskontroller göras. För redskap som utsätts för stora påfrestningar eller skadegörelse kan dagliga visuella kontroller vara nödvändiga. Dessa kontroller kan göras av fastighetsägaren själv.

Om fastighetsägaren inte tillser detta har Drift- och servicenämnden möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande eller rättelseföreläggande. Ett sådant beslut får förenas med vite.

Syfte

Alla barn har rätt till lek i en stimulerande, trygg och lämplig miljö, vilket lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barns rättigheter understryker. Samhällets olika organ ska känna ansvar för olycksfallsförebyggande arbete samt möjliggöra aktivt deltagande i samhället för alla barn.

Mål: Ingripa vid ej godkända besiktningsprotokoll.

Aktivitet: Jobba efter fastställd processkartläggning.

2.2.7 Tillsyn över byggnadsåtgärder/ Platsbesök vid byggnation

Vid byggnads- och rivningsåtgärder ansvarar byggherren för att lag, föreskrifter och myndighetsbeslut följs. Detta gäller oavsett om åtgärden kräver lov, anmälan eller är undantagen från både krav på lov och anmälan.

Under byggprocessen utövar byggnadsnämnden tillsyn över att byggherren tar sitt ansvar.

Exempel på när ingripande från byggnadsnämnden kan bli aktuellt:

- Byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked är utfärdat.
- Byggnaden tas i bruk innan slutbesked är utfärdat.
- En väsentlig del av kontrollplanen följs inte.
- Byggnadsåtgärden avviker från det beslutade bygglovet.
- Det saknas förutsättningar att meddela slutbesked.
- Ett tekniskt egenskapskrav uppfylls inte (avvikelse från Boverkets byggregler).
- En kontrollansvarig eller funktionskontrollant har åsidosatt sina skyldigheter.

Byggnadsnämnden upptäcker ofta dessa problem under platsbesök ute vid byggnationen, då byggnadsinspektörer kontrollerar att meddelat bygglov följs och att byggprocessen sker säkert så att det inte byggs in fukt, mm. Ibland kan inspektörerna bli tvungna att stoppa byggen då det är risk eller fara för liv/hälsa/egendom. Platsbesök ska göras minst en gång under byggets gång enligt 10 kap 27§ PBL.

Syfte

Tillsynen har till uppgift att bevaka att de krav och regler som gäller för den byggda miljön uppfylls samt att ingripa mot de förseelser som konstateras. Byggnadsnämndens skyldigheter i tillsynen är att bevaka, utreda, ingripa, arkivera och utvärdera. Detta för att se till så hus som byggs och brukas blir säkra, funktionella och friska. Det leder i sin tur till färre olyckor och sjukdomsfall på grund av exempelvis husras och sjuka hus.

En fungerande tillsyn bidrar till att skapa förtroende för att de regler som har beslutats också gäller i praktiken. En viktig aspekt blir då enhetlighet. Reglerna ska tolkas på ett likartat sätt i hela landet.

Mål: Att besluta i 50 % av ärendena inkomna 2024.

Aktivitet: Skapa ett tillsynsärende så fort vi får kännedom om misstänkta felaktigheter.

2.2.8 IMD-individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten

Individuell mätning och debitering, IMD är ett nytt tillsynsområde sedan 1 juli 2021. IMD innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå och att kostnaden separeras från varmhyran i flerbostadshus.

Aktuella bestämmelser finns i lag (2022:333) om energimätning i byggnader, förordning (2022:336) om energimätning i byggnader samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2022:3) om energimätning i byggnader.

I korthet ska IMD installeras i följande situationer.

- IMD värme i de flerbostadshus som har sämst energiprestanda. I dessa byggnader är sannolikheten störst att en energibesparing som följd av sänkt innetemperatur ska uppväga de kostnader som installation av IMD värme medför.
- IMD tappvarmvatten i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system.
- IMD tappvarmvatten i alla nya flerbostadshus.

Det är drift- och servicenämnden som ansvarar för tillsynen över installation av system för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten. Förutom att bedriva tillsyn ska byggnadsnämnden också lämna upplysningar om kraven till byggnadsägaren för att denne ska kunna följa reglerna. Nämnden får ta ut avgift för denna tillsyn. Kravet gäller befintliga flerbostadshus med en energiprestanda, primärenergital som överstiger 200 kWh/m² i vårt län. Energiprestanda anges i energideklarationen.

Syfte

IMD är en metod som syftar till att minska energianvändningen för uppvärmning genom sänkt innetemperatur (IMD värme) och minskad användning av tappvarmvatten (IMD tappvarmvatten).

Mål: Alla fastighetsägare ska uppfylla kraven på IMD.

Aktivitet: Förelägga fastighetsägare som inte uppfyller kraven. Informera på tekniska samråd vid nybyggnad av flerbostadshus.

2.3 Tillsynsarbete i praktiken

Drift- och servicenämndens tillsyn hanteras i enskilda ärenden som vanligtvis upprättas genom att nämnden mottar information eller klagomål från en namngiven eller från en anonym medborgare. Det kan även vara så att förvaltningen eller nämnden själva anser att det framkommit skäl att bedriva tillsyn i ett enskilt fall. Har man som namngiven medborgare lämnat in en anmälan har man alltid rätt till att få sitt ärende avgjort med ett beslut och få information om hur man överklagar beslutet.

Drift- och servicenämnden tillsyn utövas direkt mot den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd. Det är framför allt byggherrar, fastighetsägare och ägare av byggnadsverk som tillsyn utövas mot, men även kontrollansvariga, sakkunniga, funktionskontrollanter, nyttjanderättsinnehavare, väghållare och huvudmän för allmänna platser omfattas av byggnadsnämndens tillsyn.

Drift- och servicenämnden samt dess tjänstemän har rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt utföra de åtgärder som behövs för arbetet på platsen. Tillsynsmyndigheter har också rätt att av byggherren få de upplysningar och handlingar som behövs för sitt tillsynsarbete.

Om det i ett ärende framkommer skäl för Drift- och servicenämnden att ingripa innebär nämndens tillsyn främst att nämnden vid förelägganden eller förbud försöker få motparten att själv vidta nödvändiga åtgärder, så som riva, städa tomten etcetera. I undantagsfall ingriper kommunen själva och genomför åtgärder på motpartens bekostnad eller vänder sig till kronofogden.

Prioritering

Det är Drift- och serviceförvaltningens bygglovenhet som handlägger ärenden om tillsyn enligt PBL på delegation av Drift- och servicenämnden. När Bygglovenheten får in ett nytt ärende tilldelas ärendet en byggnadsinspektör/handläggare, som då måste utgå från följande frågeställningar, se nedan, för att kunna göra en prioritering av ärendet.



Vid tillsynsärenden behöver handläggare ta reda på om det är: Fara för liv/hälsa/egendom, Bristande underhåll/skötsel som har gått så långt att det är fråga om förfall, Uppenbara eller stora avvikelser, Omgivningen upplever betygande olägenheter.

Finns risk för människors liv och hälsa ska ärendet prioriteras och handläggas omedelbart.

3 Tillgängliga resurser för tillsyn under 2024

På Bygglövsenheten finns inte någon utpekad tjänsteperson för tillsynshandläggning utan alla handläggare handlägger tillsynsärenden.

Personal

- 2023 la enheten enligt tidredovisning lite mer än 350 timmar på tillsyn jämfört med ca 270 timmar 2022.
- I mars 2024 beräknas en person gå på föräldraledighet och är borta ca 1,5 år. Tjänsten kommer inte att tillsättas till att börja med pga. lågkonjunktur och nedgång av lovansökningar.
- En person kommer även gå ner i arbetstid till 80% under ett halvår.

3.1 Underlag för planering 2024

- Fortsätta utvecklingen av verksamhetssystemet utifrån processkartläggningen av tillsynsprocesserna.
- Ta fram rutiner utifrån processkartläggningen
- Ta höjd för akuta ärenden. Tunga ärenden tar mycket tid.
- Ärenden prioriteras utifrån fara och säkerhet.
- Följa upp och arbeta med tillsynsplanen på APT
- Bygglövsärenden prioriteras nästan alltid före tillsynsärenden bortsett från de fall då det är fara för liv och hälsa.
- Fortsätter ansökningar om bygglov minska kommer mer tid läggas på kvalitetsarbete och tillsyn.
- Enheten fortsätter avsätta vissa dagar för enbart tillsyn för att arbeta av ärendemängden.
- Antalet öppna tillsynsärenden 2023-12-31 är 87, vilket motsvarar en ärendeskuld på ca 1580 timmar.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är bortlyft från tabellen nedan då de är återkommande besiktningar som aldrig avslutas utan ligger öppna. När vi får in protokoll som inte är godkända skapas separata tillsynsärenden
- Även antal hissärenden är borttaget från tabell då vi behöver kvalitetssäkra informationen i vårt verksamhetssystem för att avgöra vilka ärenden vi behöver bedriva tillsyn på.

Nedan en tabell som visar ärendeskulden per år samt uppskattad tid att komma i kapp. Tillsynsärenden är i detta fall olovligt byggande, ovårdad växtlighet och ovårdade tomter.

År	Antal inkomna klagomål	Antal beslutade	Totalt antal pågående ärenden	Uppskattad tid
2023	37	25	86	1580 timmar
2022	24	27	60	
2021	25	18	54	
2020	49	24	41	
2019	26	28	24	
*De 87 pågående ärendena startades enligt nedan				
År	Antal			
2023	34			
2022	12			
2021	11			
2020	15			
2019	3			
2012-2018	11			

Uppskattad tid 1580 timmar motsvarar ca 1,58 heltidstjänster.

Under 2023 inkom följande tillsynsärenden

Inkommande tillsynsärenden	Antal/år
HIN (enkelt avhjälpa hinder)	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	61
Hissar	16
Olovligt byggande	16
Ovårdad växtlighet/byggnad	13
Ovårdad tomt (nedskräpning)	7
Lekplatser	71
IMD- Individuell mätning och debitering*	0
summa	184

* IMD inkom 2022 (19st) och genererar inga nya ärenden.

4 Under 2024 kommer nämnden att prioritera

Nedan redovisas den tillsyn som planeras utifrån tillgängliga resurser 0,5 tjänst????

4.1 Prioriterade mål och aktiviteter 2024

1. Hissar
2. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
3. IMD, individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten.

Utöver dessa prioriteringar får man tänka på att ta höjd för akuta ärenden, samt arbete med processkartläggning och rutiner.

Område	Mål	Aktivitet
Hissar och andra motordrivna anordningar	Ingripa vid alla underkända besiktningsprotokoll	Gör klart den påbörjade processkartläggningen. Ta fram rutin, tavla och automatisering. Nätverk med andra kommuner i länet.
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Bli av med OVK ärenden med brister	Köpa modul som underlättar handläggningen och registreringen. Bli av med ärendeskuld av registrering från 2023 Nätverk med andra kommuner i länet.
IMD- Individuell mätning och debitering	Alla fastighetsägare ska uppfylla kraven på IMD	Förelägga fastighetsägare som inte uppfyller kraven. Informera på tekniska samråd vid nybyggnad av flerbostadshus.
Övriga ärendetyper kommer även handläggas om tid finns!		
Olovligt byggande - olovlig åtgärd	Få ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i ärenden inkomna 2024	Göra klart den påbörjade processkartläggningen. Ta fram rutin, tavla och automatisering.

Bristande underhåll	Få ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i ärenden inkomna 2024	Göra klart den påbörjade processkartläggningen. Ta fram rutin, tavla och automatisering.
Utomhuslekplatser	Ingripa vid ej godkända besiktningssprotokoll	Jobba efter fastställd processkartläggning.
Tillsyn över byggnadsåtgärder/ Platsbesök vid byggnation	Att besluta i 50 % av ärendena inkomna 2024.	Skapa ett tillsynsärende så fort vi får kännedom om misstänkta felaktigheter.
HIN (enkelt avhjälpna hinder)	Arbeta fram en rutin för enkelt avhjälpna hinder när eventuella klagomål inkommer	Ta fram rutin/processkartläggning
Ärendeskuld från tidigare år	Bli av med ärendeskuld	Besluta i ärenden inkomna tidigare år.

5 Uppföljning och utvärdering av tillsynsplan 2023

Ser man tillbaka på 2023 och arbetet med tillsyn så har vi jobbat mer med tillsyn än tidigare år. Nedgången av bygglovsärenden har gjort att vi kunnat lägga mer tid på tillsyn och utveckling av processkartläggningar inom tillsyn. Detta förväntar vi oss kunna göra även nästa år om konjunkturen fortsätter som 2023.

2023 har varit ett rekordår vad gäller stora sanktionsavgifter som har dömts ut. Det har framför allt varit företagare som har haft för bråttom och börjat innan de fått enligt lag.

Under 2023 var enheten kort om folk då två inspektörer slutade under början av året. Rekrytering resulterade i att en inspektör började i maj och en i augusti. När två erfarna inspektörer slutar betyder det mer jobb för de som är kvar i och med att pågående ärenden får fördelas om och ny personal ska läras upp.

Kumla kommun kommer att betala tillbaka pengar för personal till Hallsbergs kommun i början av 2024.

Inom IMD så har vi varit i framkant om man jämför med kommunerna i vår närhet som knappt har påbörjat detta arbete. Det betyder att vi själva har fått tagit fram rutiner och arbetssätt. Någon direkt vägledning har inte funnits. Det har tagit tid.

Arbetet och utvecklingen av processkartläggningar för tillsyns har pågått kontinuerligt under hela året vilket har gjort att vi kommit fram till hur vi ska arbeta. Arbeta har varit omfattande och vi har konsulterat en hel del med Kumla

kommunens jurist för att säkerställa att vi använder oss av lämpligaste juridiska vägarna inom varje tillsynsområde.

Detta arbete ligger nu till grunden för framtagande av stöd i verksamhetssystemet.

Samtliga tillsynsområden är föremål för utveckling av processtöd där vi har kommit olika långt. Längst gången är stödet i IMD och tillsyn om växtlighet men även där finns delar som fortfarande behöver utvecklas.

Stödet innebär en långtgående standardisering i hur ärendena handläggs då man använder fördefinierade parametrar vilket även avlastar handläggarna eftersom man låter datorn utföra en större del av det administrativa arbetet. Ett stort antal robotregler har kopplats till de olika processerna så att till exempel protokoll mm. distribueras automatiskt till mottagarna.

2023 hade bygglovsenheten och gata/park i Hallsberg möte rörande tillsyn ovårdad växtlighet, det handlar framför allt om häckar som behöver klippas ner eller smalnas av för att inte skymma sikt. Det är alltid fastighetsägares ansvar men ofta behöver man påminna om detta och se till så häckarna klippas. Tillsynsansvaret ligger på bygglovsenheten. Under mötet visade det sig att ärenden om detta även kom till gata i Hallsberg och att de brukade lägga informationsbrev i invånarnas postlådor då de inte uppfyller kraven. Under mötet kom vi fram till att Bygglovsenheten ska handlägga alla dessa ärenden men att gata kan fortsätta dela ut informationsbrev. Vi ska föra dialog mellan enheterna om det blir problem. Detta har resulterat i att bygglov fått fler ärenden om växtlighet än om man jämför med tidigare år.

Några gånger per år redovisar bygglovsenheten öppna tillsynsärenden till nämnden, där nämnden har reagerat på att vi inte blir av med de äldre ärendena. Vi har i tidigare tillsynsplaner tydligt framfört att vi inte hinner med ärendeskulder från tidigare år.

5.1 Prioriterade mål 2023

Under 2023 hade vi tre mål i tillsynsplanen som var prioriterade och det var hissar, lekplatser och IMD.

Resultatet blev följande:

Hissar

Processkartläggning är klar avseende inledande skede vilket täcker de flesta ärendena. Systemstöd är klart ungefär till hälften och kommer bli till hög grad automatiserat. Grundläggande kontroll och rättning av befintliga ärenden är utförd till stora delar vilket är viktigt eftersom det lägger grunden för en fortsatt hög kontroll och kvalitetsnivå samt förutsätts för att kunna använda automatisering.

Utomhuslekplatser

Under 2023 så har vi haft dialog och möte med gata i Hallsberg rörande lekplatser för att få ordning på detta tillsynsområde och för att få kännedom om vilka lekplatser som finns i kommunen. Gata har tagit fram en rutin som ska följas och varje år ska besiktningsprotokoll skickas in till bygglovsenheten som vi sedan ska

följa upp. Vi har även haft en dialog med Hallbo och vägsamfälligheter. Detta har resulterat i att vi nu i slutet av året fick in besiktningsprotokoll på Hallsbergs kommuns och Hallbos lekplatser. Nu ska de registreras och handläggas, för att se om någon lekplats är underkänd.

IMD- Individuell mätning och debitering

Målet att 50% av de berörda fastighetsägarna skulle ha fått beslut i sina ärenden 2023 har inte kunnat uppnås. Det har beslutats om undantag i 4 ärenden. Ytterligare 14 ärenden har kompletterats av fastighetsägarna och de återstår att avgöra. 1 ärende har inte kompletterats.

Systemstöd är framtaget till stor del av processen, dock är inte sista delen klar för avvikande ärenden

Det vi har gjort under året är att vi har skickats ut om föreläggande att lämna in redovisning av IMD till de fastighetsägare som inte inkommit med några svar sedan det första brevet skickades ut, i december 2022. Redovisning skulle ha inkommit 31 maj 2023. Efter detta fick vi skicka ut påminnelser och det hela har dragit ut på tid. Enheten har gått igenom handlingarna från de fastighetsägare som har lämnat in sina redovisningar och det visar sig att man kan avsluta de flesta ärendena. Några ärenden återstår att bedöma under 2024.

Utöver dessa prioriterade mål så skulle vi även jobba kontinuerligt med övriga ansvarsområden inom tillsyn och ta höjd för akuta ärenden.

Resultat:

OVK- obligatorisk ventilationskontroll

Målet var att bli av med OVK ärenden med brister genom att ta fram en manual för registrering och handläggning i nya verksamhetssystemet.

En manual för registrering finns. Leverantörens utveckling av OVK-modul har dragit ut på tiden men finns sedan en kort tid tillbaka tillgänglig för beställning.

Modulen kostar pengar och enheten har inte kunnat köpa denna under 2023.

Det finns en ärendeskuld avseende registrering, denna är under genomförande och det är en förutsättning för att ta hand om ärendena vidare.

Ärendeskulden avseende registreringen ska arbetas bort under 2024

HIN (enkelt avhjälpna hinder)

Vi har ej hunnit arbeta fram en rutin för detta. Vi har heller inte haft några ärenden som rör denna tillsyn.

Olovligt byggande - olovlig åtgärd

Vi har fått ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i 63% av ärendena inkomna 2023. Målet var 100%. Ett par ärenden inkom precis i slutet av året. Processkartläggning är påbörjad.

Bristande underhåll (ovårdad byggnad, ovårdad tomt och växtlighet)

Vi har fått ut ett första brev om att tillsynsärende är skapat i 45% av ärendena inkomna 2023. Målet var 100%. Processkartläggning är påbörjad.

Här kom det in flera ärenden än vad vi hade räknat med vilket kan ha att göra med att ärenden gått från gata till bygglovsenheten.

Tillsyn över byggnadsåtgärder/ Platsbesök vid byggnation

Det finns beslut i 67% av tillsynsärenden av detta slag från 2023, och med det har vi klarat målet som var att 15% skulle beslutas.

Det man kan se är att vi inte har hunnit bli färdiga med de prioriterade områdena fullt ut. Några av de prioriterade områdena kvarstår även under 2024 och med det hoppas vi att kunna få ordning på dessa ärenden.

5.2 Slutsats

För 2023 saknade Drift- och servicenämnden de resurser som krävdes för att utföra all den tillsyn som de har ansvar över. Vi har under året lagt ner mer tid än tidigare år, detta tack vare att ärendemängden om lov har avtagit i och med lågkonjunkturen. Det inkommer fler tillsynsärenden per år än vad vi hinner handlägga och besluta. Detta gör att ärendeskulden ökar och är svår att bli av med. Tillsynsarbetet tar tid men är väldigt viktig.