

Byggesak

Åfjord kommune
Forslag til prosjektplan

1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med undersøkelsen er å vurdere om kommunen har en forsvarlig saksbehandling av byggesaker.

PROBLEMSTILLINGER

1. Er saksbehandling av byggesaker tilfredsstillende, når det gjelder:
 - saksbehandlingstid
 - dispensasjonssøknader
2. Har kommunen system og rutiner for byggesaksbehandlingen som ivaretar ulovlighetsoppfølging, veiledning, likebehandling, samt grunnlag for innkreving av gebyr og avgifter.
3. Har kommunen kapasitet og kompetanse til å ivareta kravene for forsvarlig byggesaksbehandling?

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: Inntil 350 timer

Rapport til sekretær: Mars 2025

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Anne Grete Wold

anne.wold@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 99 10 06 69

2 MANDAT

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Åfjord kommune bestilte den 29.04.2024, sak 19/24 forvaltningsrevisjon av kommunens byggesaksbehandling. Bestillingen er i tråd med plan for forvaltningsrevisjon 2020-2024.

Følgende tentative problemstillinger ble presentert i kontrollutvalgets møte:

- Er saksbehandlingstidene for byggesaker i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven?
- Er saksbehandlingen av dispensasjonssøknader i henhold til bestemmelsene i lov- og regelverk?
- Har kommunen kapasitet og kompetanse for å ivareta kravene for forsvarlig byggesaksbehandling?

I behandlingen sluttet utvalget seg til problemstillingene. Utvalget ville legge til problemstillinger om fakturering og innkreving av ulike byggesaksgebyrer, slik som tilkoblingsavgift, oppmåling, overtredelsesgebyr m.fl. Utvalget ønsket også problemstillinger som kan knyttes til begrepene likebehandling, veiledning og oppfølging.

Følgende vedtak ble gjort: «Kontrollutvalget bestiller en forvaltningsrevisjon med tema «byggesak» og ber revisjonen utarbeide en prosjektplan i tråd med kontrollutvalgets innspill og problemstillinger og som leveres sekretariatet innen 23.08.2024.»

I kontrollutvalgets møte 13.06.2024, sak 35-2/24, vedtok kontrollutvalget følgende tilleggsbestilling: «Kontrollutvalget ber sekretariatet videreformidle til revisor, som utarbeider prosjektplan til forvaltningsrevisjon med tema byggesak, at utvalget ønsker at en problemstilling som knytter seg til ulovlighetsoppfølging, inntas i forvaltningsrevisjonen».

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Bestemmelsene om byggesaksbehandlingen skal sikre at tiltak blir igangsatt i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak blir forsvarlig utført. Loven skal også sikre at partenes rettigheter blir ivaretatt. I formålsparagrafen til byggesaksforskriften heter det at saksbehandlingen skal sikre effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige hensyn, herunder god kvalitet i byggverk (§ 1-1, b)¹.

¹ [Byggesaksforskriften \(SAK10\) med veiledning - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Det er kommunens ansvar å sikre en god og forsvarlig saksbehandling, i samsvar med krav i lov og forskrift. En effektiv saksbehandling innebærer at kommunen overholder **saksbehandlingsfrister**. I kapittel 21 i plan- og bygningsloven² og kapittel 7 i byggesaksforskriften er det satt tidsfrister for saksbehandlingen. Kommunen skal registrere og måle saksbehandlingstiden og rapportere om disse i KOSTRA.

Byggesaksbehandling kan også omhandle behandling av søknader om **dispensasjon**. Dispensasjon innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller kommunale planer gitt i samsvar med plan- og bygningsloven, kapittel 19.

I offentlig forvaltning gjelder et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt. **Likhetsprinsippet** innebærer at vedtak skal bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet³. Selv om forvaltningsloven ikke inneholder uttrykkelige bestemmelser om likebehandling, har loven bestemmelser som stiller krav til saksbehandlingsprosessen og til utforming av vedtak. Dette gjelder blant annet forvaltningens veiledningsplikt, utredningsplikt og krav til begrunnelse av vedtak. Oppfyllelsen av disse pliktene vil bidra til å sikre saklighet, forsvarlighet og derigjennom likebehandling i saksbehandlingen (Sivilombudet 2009).

Plan- og bygningsloven kapittel 32 regulerer **ulovlighetsoppfølging**, og sier at kommunen har plikt til å forfølge ulovligheter som er av vesentlig betydning. Det betyr at kommunen kan utøve skjønn om hvorvidt en ulovlighet er vesentlig eller ikke. Kommunen kan gi pålegg om retting, stans/opphevelse og gi tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr.

Det rettslige grunnlaget for innkreving av **gebyrer** følger av plan- og bygningsloven § 33-1. Det er bare kostnader som er nødvendige for å gjennomføre oppgaver som kommunen må gjøre for sine innbyggere som kan gebyrlegges. Det ble i 2021 utarbeidet en veileder⁴ for hvordan kommunen skal beregne selvkost og utarbeide gebyrforskrift i byggesaker.

2.3 Om kommunen

Ifølge kommunens egen hjemmeside, er Åfjord kommune organisert i fire sektorer:

- Helse og velferd (sektorsjef er Sissel Rånes Braseth)
- Oppvekst (sektorsjef er Reidun S. Dypaune)
- Landbruk og tekniske tjenester (sektorsjef er Lars Helge Kolmannskog)

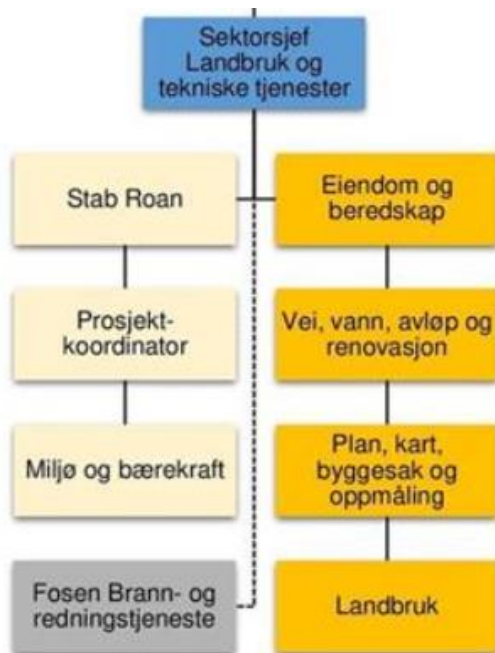
² [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

³ [Vurderingen av anførsel om usaklig forskjellsbehandling i sak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven - Sivilombudet](#)

⁴ [h-2514-b-veileder-for-beregning-av-selvkost_v2.pdf \(regjeringen.no\)](#)

- Kultur, idrett og frivillighet (sektorsjef er Jan Ove Berdahl)

Øverste leder er rådmann Per Johansen. Hver sektor har flere enheter, med egne enhetsledere. I 2022 hadde kommunen 467 årsverk. Sektor Landbruk og tekniske tjenester, og i særlig grad enhet Plan, kart, byggesak og oppmåling, vil være mest aktuell for denne forvaltningsrevisjonen (figur 1).



Figur 1. Utdrag fra organisasjonskart Åfjord kommune. Kilde: Åfjord kommune.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Kommunestyret vedtok 27. oktober 2022 ny kommuneplan samfunnsdel for perioden 2022-2034⁵. Ifølge kommunens egen hjemmeside, var arbeidet med ny arealplan planlagt ferdigstilt sommeren 2024. Dette arbeidet er forsinket. Sannsynlig tidspunkt for vedtak av plan er tidligst i starten av 2025. Inntil ny arealdel er vedtatt, gjelder de gamle arealdelene for de tidligere kommunene Roan og Åfjord.

⁵ [kommuneplanens-samfunnsdel-endelig.pdf \(afjord.kommune.no\)](https://afjord.kommune.no/kommuneplanens-samfunnsdel-endelig.pdf)

3 PROSJEKTDESIGN

3.1 Problemstillinger

Revisor har følgende forslag til problemstillinger:

1. Er saksbehandling av byggesaker tilfredsstillende, når det gjelder:
 - saksbehandlingstid
 - dispensasjonssøknader
2. Har kommunen system og rutiner for byggesaksbehandlingen som ivaretar ulovlighetsoppfølging, veiledning, likebehandling, samt grunnlag for innkreving av gebyr og avgifter.
3. Har kommunen kapasitet og kompetanse til å ivareta kravene for forsvarlig byggesaksbehandling?

3.2 Presiseringer og avgrensinger

Problemstilling 1 drøftes på bakgrunn av et utvalg av byggesaker fra 2022 og fram til dags dato.

Problemstilling 2 er avgrenset til å undersøke hvordan kommunen i sin internkontroll ivaretar elementene i problemstillingen. Det innebærer etterlevelse av lovkrav i form av nødvendige og hensiktsmessige rutiner/prosedyrer, dokumentasjon, risikovurderinger, avvikssystem og lederoppfølging. Det er rutiner innenfor byggesaksområdet som blir gjenstand for revisjon. De øvrige tjenestene sine rutiner tas ikke inn i prosjektet.

Innbyggerperspektivet tas ikke inn i prosjektet.

3.3 Kilder til kriterier

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
- Nasjonale veiledere og andre nasjonale føringer
- Kommunens egne rutiner og prosedyrer for byggesaksbehandlingen

3.4 Metoder for innsamling av data

Revisjonen vil foreta vurderinger basert på informasjon hentet fra ulike kilder.

Vi vil gjennomføre intervju med kommunens ansatte som har ansvar og/eller oppgaver innen byggesaksbehandling, og som har kjennskap til hvordan rutinene fungerer i praksis.

Revisjonen vil innhente og gjennomgå skriftlig dokumentasjon fra kommunen, eksempelvis rutiner og prosedyrer relevant for byggesaksbehandling. Slike rutiner og prosedyrer vil kunne si noe om hvilke føringer som er lagt for saksbehandlingen, men også være selvstendige kilder til revisjonskriterier. Videre vil vi foreta en gjennomgang av et utvalg vedtak i byggesaker som er ferdigbehandlet.

4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Anne Grete Wold
Prosjektmedarbeider	Marie Husøy Sæther
Kvalitetssikrer	Johannes Nestvold
Kvalitetssikrer	Arve Gausen

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	29. april 2024
Prosjektplan til sekretær	23. august 2024
Oppstartsmøte	01.oktober 2024
Datainnsamling ferdig	20. desember 2024
Rapport til uttalelse	15. februar 2025
Rapport til sekretær	20. mars 2025

Steinkjer, 20. august 2024

Anne Grete Wold

VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

RvRevisjon Midt-Norge	
Prosjekt nr: FR 1302	Kommune: Åfjord kommune
Vurdering av uavhengighet - revisors egenvurdering i forbindelse med forvaltningsrevisjonsprosjekt: Byggesak	
Hovedreferanse: Kommuneloven § 24-4 Forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3 RS 200 – Formål og generelle prinsipper for revisjon av regnskaper pkt. 4 RS 220 – Villkår for revisjonsoppdrag pkt. 4, 12-13 RS 300 – Planlegging av revisjon av regnskaper pkt. 6 Standard for forvaltningsrevisjon RSK 001 pkt. 8	
Ansattforhold:	Undertegnede har ikke ansattforhold i andre stillinger enn Revisjon Midt-Norge SA
Medlem i styrende Organer	Undertegnede er ikke medlem av styrende organ i noen virksomhet som ovenfor nevnte kommune deltar i
Delta eller inneha funksjoner i annen virksomhet, som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit	Undertegnede deltar ikke i eller innehar funksjoner i annen virksomhet som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit
Nærstående	Undertegnede har ikke nærstående som har tilknytning til ovenfor nevnte kommune som har betydning for uavhengighet og objektivitet.
Rådgivnings- eller andre tjenester som er egnet til å påvirke revisors habilitet	<p>Før slike tjenester utføres foretas en vurdering av rådgivningens eller tjenestens art i forhold til revisors uavhengighet og objektivitet. Dersom vurderingen konkluderer med at utøvelse av slik tjeneste kommer i konflikt med bestemmelsen i forskriften § 18, skal revisor ikke utføre tjenesten. Hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt.</p> <p>Revisor besvarer løpende spørsmål/henvendelser som er å betrakte som veiledning og bistand og ikke revisjon. Paragrafen sier at også slike veiledninger må skje med varsomhet og på en måte som ikke binder opp revisors senere revisjons- og kontrollvurderinger.</p> <p>Undertegnede har ikke ylet rådgivnings- eller andre tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som kommer i konflikt med denne bestemmelsen.</p>
Tjenesten under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver	Undertegnede har ikke ylet tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som hører inn under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver.
Opptre som fullmektig for den revisjonspliktige	Undertegnede opptrer ikke som fullmektig for ovenfor nevnte kommune.
Andre særegne forhold	Undertegnede kjenner ikke til andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til uavhengighet og objektivitet.

Steinkjer 02.07.2024


Anne Grete Wold

Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Dokumentet er signert digitalt av:

• ANNE GRETE WOLD, 02.07.2024

Forseglet av



Posten Norge

Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no