

1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke regeletterlevelse i behandling av byggesaker i Røros kommune, samt hvordan kommunen praktiserer ulovlighetsoppfølging og tilsyn på området.

PROBLEMSTILLINGER

1. Har kommunen system som sikrer tilfredsstillende byggesaksbehandling i henhold til lover og regelverk?
2. Er kommunens dispensasjonspraksis i tråd med regelverket?
3. Er kommunens tilsynspraksis og ulovlighetsoppfølging i tråd med regelverket?
4. Hva forteller data fra brukerundersøkelse om brukeres opplevelse av kontakten med byggesakskontoret i kommunen?

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: 420

Rapport til sekretær: Februar 2025

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Marie Husøy Sæther

marie.saether@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 901 74 229

2 MANDAT

I dette kapitlet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Røros kommune vedtok den 12.12.2023, sak 36/23, å bestille en forvaltningsrevisjon med tema *Plan og byggesak*. Tema for bestillingen er del av plan for forvaltningsrevisjon for 2020-2024. Tema ble ikke spesifisert nærmere i bestillingsbrevet.

Forvaltningsrevisor fra Revisjon Midt-Norge SA var til stede i bestillingsmøtet og noterte seg at kontrollutvalget ønsket å undersøke regeletterlevelse i saksbehandling, samt kommunens arbeid med tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Revisor presenterte forslag til prosjektplan med tre problemstillinger om regeletterlevelse i byggesaksbehandling og praksis for tilsyn og ulovlighetsoppfølging i kontrollutvalgets møte den 23.01.2024. Kontrollutvalget vedtok i sak 01/24 at de ønsket å tilføye en problemstilling om kundetilfredshet. Utvalgets ønske var at forvaltningsrevisjonen skulle belyse brukernes opplevelse av kontakten med byggesakskontoret gjennom en anonym undersøkelse blant kunder som har hatt søknader til behandling i perioden 2022-2023.

I tillegg ønsket utvalget at rapporten inneholder en avklaring av byantikvarens rolle ved byggesaksbehandling og hvilken myndighet som ligger til den kommunale kulturminneforvaltningen.

Utvalget ba om en korrigerert prosjektplan til neste møte hvor utvalgets innspill inkluderes.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Byggesaksprosessen er kommunens vurdering av om et byggeprosjekt er i overensstemmelse med kommunale planer og lovgivingens krav, både når det gjelder prosess og krav til for eksempel plassering og utnyttelse. Byggesaken skal være rask og effektiv, og samtidig sikre at bygget tilføres nødvendig kvalitet gjennom at samfunnets krav blir ivaretatt.¹

Gjeldende frister for kommunens saksbehandling av byggesaker er nedfelt i plan- og bygningsloven § 21-7. For saker som er i samsvar med loven, planverket og saksbehandlingsreglene i loven, gjelder frist om inntil tre ukers saksbehandlingstid. For

¹ [Byggesak - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

søknader som ikke er i samsvar med loven, planverket og saksbehandlingsreglene i loven, eller som krever dispensasjon, gjelder frist om inntil tolv ukers saksbehandlingstid.

Dispensasjon er tilfeller hvor bestemmelser i loven eller gjeldende planverk fravikes. Reglene som gjelder ved dispensasjon, er nærmere beskrevet i plan- og bygningsloven kapittel 19. Før vedtak treffes, skal naboer varsles, og regionale og statlige myndigheter som berøres av saken skal få mulighet til å uttale seg. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Kommunens plikt til å føre tilsyn i byggesaker er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 25. Videre, er det i byggesaksforskriften kapittel 15 stilt krav om at kommunen skal ha en strategi for tilsyn.

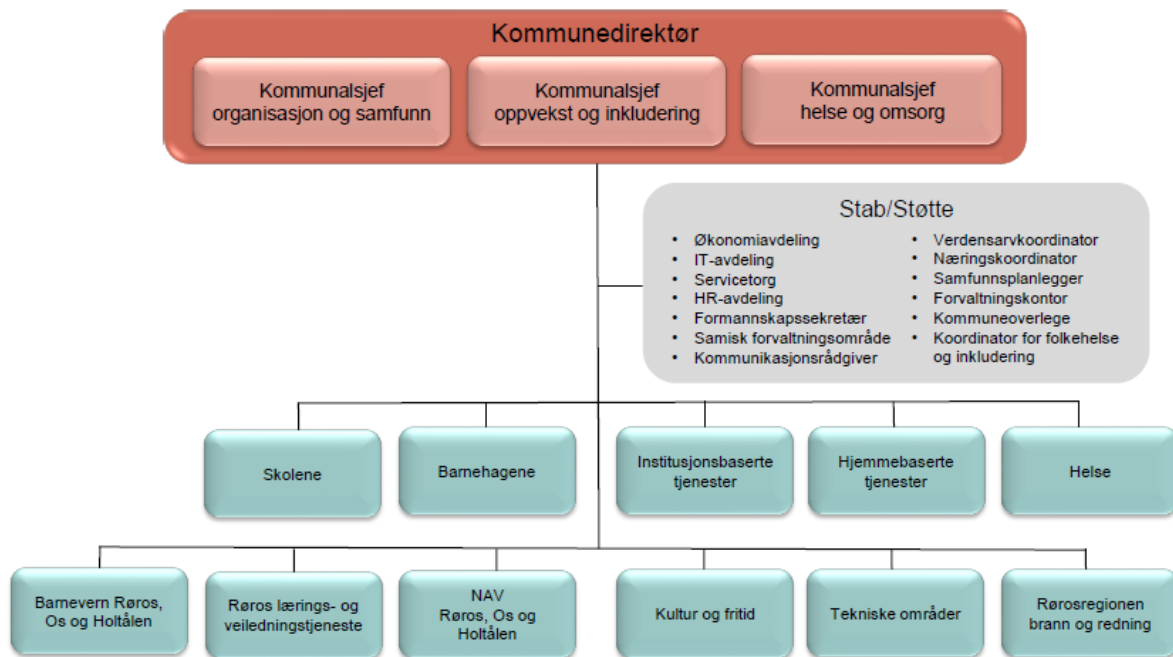
Plan- og bygningsloven kapittel 32 beskriver kommunens plikt til å forfølge ulovligheter. Med ulovligheter menes overtredelser av bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven. Eksempel på dette er dersom det ikke er søkt om nødvendig tillatelse før tiltak iverksettes, eller at tiltak ikke samsvarer med vedtaket som er fattet. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.

I de overnevnte kapitlene er det videre gitt føringer for hvordan kommunen skal håndheve sin plikt til tilsyn- og ulovlighetsoppfølging.

2.3 Kommunens organisering

Røros kommune er administrativt organisert med to beslutningsnivå: Kommunedirektørens nivå og virksomhetsnivå. Kommunedirektørens nivå består av kommunalsjefer og kommunedirektørens stab.

Figur 1. Organisering Røros kommune fra 1. september 2023



Kilde: [Om organisasjonen Rossen tjeilte / Røros kommune - Røros kommune \(roros.kommune.no\)](https://roros.kommune.no)

3 PROSJEKTDESIGN

Dette kapittelet redegjør for revisors forslag til løsning av oppdraget.

3.1 Problemstillinger

1. Har kommunen system som sikrer tilfredsstillende byggesaksbehandling i henhold til lover og regelverk?
2. Er kommunens dispensasjonspraksis i tråd med regelverket?
3. Er kommunens tilsynspraksis og ulovlighetsoppfølging i tråd med regelverket?
4. Hva forteller data fra brukerundersøkelse om brukeres opplevelse av kontakten med byggesakskontoret i kommunen?

Punkt fire er en beskrivende problemstilling som ikke vil bli vurdert opp mot noen kriterier.

Kontrollutvalgets ønske om å avklare byantikvarens rolle ved byggesaksbehandling og hvilken myndighet som tilligger den kommunale kulturminneforvaltningen, vil bli ivaretatt i problemstillingene over.

3.2 Avgrensing

Nyeste versjon av kommunens arealplan er vedtatt i kommunestyret i mai 2021². Prosjektet avgrenses til perioden 2022-2023, etter ny arealplan. Brukerundersøkelsen vil rette seg mot kunder som har hatt byggesak til behandling i 2023. Begrunnelsen for dette forklares nærmere i avsnitt 3.4.

3.3 Aktuelle kilder til kriterier

- Plan- og bygningsloven
- Byggesaksforskriften
- Veiledere, rundskriv, tolkningsuttalelser eller andre hjelpedokumenter til regelverket
- Interne rutiner og prosedyrer for saksbehandling av byggesaker

² Sak 36/21 den 27.mai 2021.

3.4 Metoder for innsamling av data

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

Vi vil foreta intervju med kommunens ansatte som har ansvar og 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. Utvalget vil gjøres fra perioden 2022-2023, dvs. blant saker som er behandlet etter siste versjon av kommunens arealplan.

For å undersøke brukernes opplevelse av kontakten med byggesakskontoret vil vi gjennomføre en brukerundersøkelse. Av ressurs hensyn vil vi gjennomføre undersøkelsen blant et *utvalg* brukere som har hatt søknad til behandling ved byggesakskontoret. Utvalget vil omfatte ferdig behandlede søknader, og inkludere både vedtak om innvilgelse og avslag. Utvalget gjøres blant søkere fra året 2023, dette for å øke sjansen for at brukernes minne av opplevelsen av kontakten med kontoret er så riktig som mulig. Vi vil gjennomføre undersøkelsen ved telefonintervju av et tilfeldig utvalg brukere.

Informasjon fra brukerundersøkelsen vil kunne bidra til å belyse kunders tilfredshet med kontakten med byggesakskontoret. Informasjonen vil imidlertid være basert på utsagn fra et begrenset utvalg brukere. Vi anser intervju over telefon som en effektiv metode for å komme i kontakt med brukerne, men denne formen for informasjonsinnhenting har også sine begrensninger i form av type og antall spørsmål som er hensiktsmessig å stille til brukerne. Resultatene fra undersøkelsen vil slik si noe om dette utvalgets oppfatning av kontakten med byggesakskontoret på de punkter revisjonen inkluderer blant sine spørsmål, men ikke være egnet som basis for å konkludere på vegne av den totale brukermassen.

Det kan i tillegg være aktuelt å benytte seg av andre metoder for innsamling av data.

4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Marie Husøy Sæther
Prosjektmedarbeider	Johannes Nestvold
Kvalitetssikrer	Eirik Gran Seim
Kvalitetssikrer	Arve Gausen

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	12.12.2023, ønske om revidert plan i vedtak 23.01.2024
Prosjektplan til sekretær	10.01.2024, ny prosjektplan februar 2024
Oppstartsmøte	April 2024
Datainnsamling ferdig	November 2024
Rapport til uttalelse	Desember 2024
Rapport til sekretær	Februar 2025

Trondheim, 23.02.2024

Marie Husøy Sæther

Oppdragsansvarlig revisor

VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

 Midt-Norge	
Prosjekt nr: FR1277	Kommune: Roros kommune
Vurdering av uavhengighet - revisors egen vurdering i forbindelse med forvaltningsrevisjonsprosjekt: Plan og byggesak	

<p>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 -- Vilkår for revisjonsoppdrag pkt. 4, 12-13 RS 300 -- Planlegging av revisjon av regnskaper pkt. 6 Standard for forvaltningsrevisjon RSK 001 pkt. 8 Standard for eierskapskontroll RSK 002 pkt 3</p>

Ansattelsesforhold:	Undertegnede har ikke ansattelsesforhold 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 til rollen som revisor.
Nærstående	Undertegnede har ikke nærstående som har tilknytning til ovenfor nevnte kommune som har betydning for uavhengighet og objektivitet. Undertegnede har nærstående som har hatt byggesak i kommunen i 2021. Revisjonen avgrenses til perioden 2022-2023.
Rådgivnings- eller andre tjenester som er egnet til å påvirke revisors habilitet	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. 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. Undertegnede har ikke ytet rådgivnings- eller andre tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som kommer i konflikt med denne bestemmelsen.
Tjenesten under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver	Undertegnede har ikke ytet tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som hører inn under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver.
Opptre som fullmektig for den revisjonspliktige	Undertegnede opptre 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.

Trondheim 08.01.2024


Marie Husøy Sæther
Oppdragsansvarlig revisor

Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no