

Boplikt

Flå kommune

Sammendrag

Bestilling

Kontrollutvalget i Flå kommune fattet i møte den 28.11.2022, sak 44/22, vedtak om at Viken kommunerevisjon IKS (VKR) skulle gjennomføre en undersøkelse innenfor området boplikt i Flå kommune.

Formål

Prosjektets formål er å undersøke hvordan Flå kommune følger opp boplikten.

Problemstillinger

- Hvilken praksis har Flå kommune for å følge opp boplikten, herunder hvilke rutiner og system er etablert for å påse at boplikt overholdes?

Oppsummeringer og konklusjoner

Ut i fra undersøkelsens definerte problemstilling og formål, har vi foretatt en vurdering av Flå kommune, når det gjelder deres behandling av konsesjonssaker, etablering av rutiner for kontroll og oppfølging, samt håndhevingen av boplikten knyttet til både landbruks- og boligeiendommer. Dette har vært kjernen av vår analyse, og den har gitt oss en innsikt i hvordan kommunen håndterer de ulike aspektene av sitt ansvar i forhold til oppfølgingen av boplikten.

Når vi vurderer de kriteriene vi har fastsatt for saksbehandlingen, ser vi at kommunen utfører sitt arbeid tilfredsstillende når det gjelder behandling av søknader om konsesjon. I form av kommunens plikt til å opplyse og veilede i søknad for konsesjon, ser vi at hjemmesiden til kommunen trenger en oppdatering. Kommunen fremstår som velinformert når det gjelder konsesjonsloven som regulerer eiendommer med boplikt. Det har ikke vært noen klager eller hendelser som har nødvendiggjort at kommunen måtte gripe inn for å håndheve boplikten. Likevel er det positivt at kommunen har satt seg inn i gjeldene regelverk og retningslinjer for håndtering hvis slike situasjoner skulle oppstå.

Når vi ser på den samlede oppfølgingen av boplikten, ser vi at kommunen ikke fører regelmessig tilsyn med eiendommer som omfattes av boplikten. Det er derfor nødvendig for kommunen å vurdere å styrke sin oppfølgingspraksis for å sikre at eiendommer som er underlagt boplikt opprettholder samsvar med gjeldende krav og bestemmelser. Dette vil bidra til å opprettholde integriteten og formålet med boplikten i Flå kommune og sikre at loven følges på en konsekvent måte.

Anbefalinger

Med bakgrunn i vår gjennomgang vil vi anbefale kommunedirektøren i Flå kommune å gjennomføre følgende:

- Påse at hjemmesiden alltid er oppdatert etter gjeldende lovverk.
- Systematisere rutinene for kontroll, slik at disse blir gjort med jevnlige intervaller.
- Følge opp eiendommer fra kontrollen i 2022.

Revisjonskriterier

Som kilder for revisjonskriteriene¹ har vi i hovedsak benyttet konsesjonsloven, forvaltningsloven, kommuneloven og matrikeloven. ²Revisjonskriteriene er i tillegg utledet fra rundskriv M-1/2021 – konsesjon, priskontroll og boplikt³.

- *Kommunen skal sikre likebehandling av søknader for konsesjon.*
- *Kommunen skal sikre at søkere er godt opplyst ved søknad om konsesjonssaker.*
- *Kommunen skal behandle klager på vedtak knyttet til boplikt.*
- *Kommunen skal føre jevnlig kontroll på at eiendommer brukes i trås med bopliktkravet.*
- *Kommunen skal håndheve brudd på boplikten.*
- *Kommunen skal føre endringer i matrikkelen uten unødig opphold og påse at opplysningene i matrikkelen er oppdaterte.*

Metode og praktisk gjennomføring

Prosjektet er gjennomført av revisjonens egne ansatte på bakgrunn av kravene som stilles til gjennomføring av forvaltningsrevisjon som prosjekt i "RSK001 Standard for forvaltningsrevisjon" så langt disse passer for undersøkelsen.

Informasjonen som er presentert i dette prosjektet, er hentet inn gjennom dokumentanalyse og samtaler med fagleder for skog og miljø og skogbrukssjef, samt gjennomgang av eiendomsarkivet til kommunen. Vi har mottatt filer med data av konsesjonssøknader fra kommunen for perioden fra 2018 frem til 2022. Disse dataene er bearbeidet og analysert, og presenteres i rapporten. Videre foretok vi et utvalg på 18 bolig eiendommer i arkivet. Vi gjennomgikk egenerklæringer for disse eiendommene.

Et utkast til rapport har blitt oversendt kommunedirektør til uttalelse. Kommunedirektørens uttalelse i brev av 18. desember 2023 er vedlagt rapporten. Høringssvaret medførte ikke noen endringer av rapporten.

¹ Revisjonskriterier er en samlebetegnelse for krav og forventninger som benyttes for å vurdere kommunens virksomhet, økonomi, produktivitet, måloppnåelse, regeletterlevelse osv. Sammenholdt med fakta beskrivelsen danner revisjonskriteriene basis for de analyser og vurderinger som foretas, de konklusjoner som trekkes, og de er et viktig grunnlag for å kunne dokumentere avvik eller svakheter.

² Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker, lov om kommuner og fylkeskommuner, lov om eiendomsregistrering.

³ Rundskriv M-1/2021. Konsesjon, priskontroll og boplikt. Landbruks og matdepartementet.

Innhold

1.	Innledning	6
1.1.	Bakgrunn for prosjektet	6
1.2.	Formål og problemstillinger	6
1.3.	Avgrensning av undersøkelsen	6
1.4.	Om boplikt	6
2.	Metode	8
3.	Revisjonskriterier	10
	Saksbehandling	10
	Oppfølging av boplikt	11
	Register over eiendommer	12
4.	Flå kommune	13
5.	Saksbehandling	17
	Vurdering	19
6.	Oppfølging av boplikt	20
	Vurdering	21
7.	Register over eiendommer	22
	Vurdering	22
8.	Oppsummering og konklusjon	23
9.	Anbefaling	23
	Referanser	24
10.	Vedlegg 1 – Uttalelse fra kommunedirektør, datert 18. desember 2023	25
11.	Vedlegg 2 – RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon	26

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for prosjektet

Kontrollutvalget i Flå kommune vedtok i sitt møte 28.11.2022, sak 44/22, at Viken Kommunerevisjon IKS (VKR) skulle gjennomføre en undersøkelse av boplikt. Forslaget bygger på et forslag innenfor samme tema som oversendt kontrollutvalget i september 2021.

1.2. Formål og problemstillinger

Prosjektets formål er undersøke hvordan Flå kommune følger opp boplikten.

I denne forvaltningsrevisjonen søker vi å belyse følgende problemstilling:

- Hvilken praksis har Flå kommune for å følge opp boplikten, herunder hvilke rutiner og system er etablert for å påse at boplikt overholdes

1.3. Avgrensning av undersøkelsen

Som det går fram av problemstillingene i kulepunktene i kapittel 1.2, er det vedtatt en relativt konkret problemstilling for undersøkelsen. Vi presiserer at prosjektet kun tar for seg de områder og temaer som faller inn under de problemstillingene som fremgår av kapittel 1.2. Vurderinger og konklusjoner omfatter derfor bare disse avgrensede definerte områdene eller temaene.

1.4. Om boplikt

Det er et politisk mål å ha bosetting i hele landet, og boplikten skal være et virkemiddel som kan bidra til å sikre dette. Med et fokus på befolkningsutvikling i kommunen er det et overordnet mål at kommunens innbyggertall skal økes og at alder- og kjønns sammensetningen bedres ved å få flere til å bosette seg i kommunen.⁴ Konesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom. Formålet med loven er blant annet å sikre gode eier- og bruksforhold for hele samfunnet, herunder tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, og bosettingen, jf. § 1.⁵

Boplikten oppstår ved erverv av eiendom. Om det er boplikt på en eiendom bestemmes av konesjonsloven direkte, om det er forskrift om nedsatt konesjionsgrense og vedtak om konesjion på eiendom. Lovbestemt boplikt kan oppstå hvis eiendommens bebyggelse er eller har vært i bruk til helårsbolig og består av mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrket jord, eller av mer enn 500 dekar produktiv skog. Boplikten kan også oppstå ved erverv av eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, hvis bebyggelse er under oppføring og det er gitt tillatelse til oppføring med sikte på boligformål.⁶

Lovbestemt boplikt er en betingelse for at nær slekt eller odelsberettigede kan ta over landbrukseiendom konesjionsfritt.⁷ Ved erverv av bebygd eiendom, er konesjionsfriheten for arv eller

⁴ Flå kommune. Kommunal planstrategi 2020 -2023

⁵ Konesjionsloven § 1 (Lovens formål)

⁶ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konesjion, priskontroll og boplikt. 18

⁷ Konesjionsfrihet betyr at du ikke trenger å søke tillatelse for å overta eiendom.

odel betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.⁸ Det betyr at hvis du har arvet en eiendom og ikke vil bosette deg på eiendommen, må du søke om konsesjon.⁹ Det finnes også unntaksbestemmelser på grunnlag av eiendommens karakter som gjør det mulig å overta en eiendom konsesjonsfritt:¹⁰

- Ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
- Andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
- Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Kommuner som ønsker å sikre helårs bosetting på mindre eiendommer som etter konsesjonsloven ikke har konsesjonsplikt/boplikt, kan innføre en nedsatt konsesjonsgrense. I praksis betyr dette at personer som kjøper bebygd eiendom i enkelte områder eller eiendom (bebygd eller ubebygd) som ligger i området regulert for boligformål, må oppfylle kravet om å bo på eiendommen eller ha en tilknytning til stedet, enten personlig eller upersonlig. I mars 2010 innførte kommunen forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven §7.¹¹ Dette betyr at konsesjonsplikten ble utvidet til å gjelde all bebygd eiendom under arealgrensen eller som har vært i bruk som helårsbolig eller i områder som i kommunens reguleringsplan er regulert for boligformål.¹²

⁸ Konsesjonsloven § 5 (unntak på grunnlag av erververens stilling).

⁹ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt. 18

¹⁰ Konsesjonsloven § 4. (unntak på grunnlag av eiendommens karakter).

¹¹ Søknad og innvilgelse om nedsatt konsesjonsgrense for Flå kommune, datert 14.10.2010

¹² Søknad og innvilgelse om nedsatt konsesjonsgrense for Flå kommune, datert 14.10.2010

2. Metode

Forvaltningsrevisjon utført av Viken kommunerevisjon IKS gjennomføres, dokumenteres, kvalitetssikres og rapporteres i samsvar med kommuneloven og god kommunal revisjonsskikk¹³.

Undersøkelsen er gjennomført av revisjonens egne ansatte på bakgrunn av kravene som stilles til gjennomføring av forvaltningsrevisjon som prosjekt. Det vil si at gjennomgangen er basert på *RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon*¹⁴ som er vedtatt av Norges Kommunerevisorforbund (NKRF) så langt disse passer for undersøkelsen.

For å svare på revisjonskriteriene for saksbehandling og føring av matrikkel har revisjonen foretatt en arkivgjennomgang av 18 saker for boligeiendom og 20 for landbrukseiendom. En liste over konsesjonssaker og vedtakene i tidsrommet 2018-2023 ble levert til revisjonen fra kontaktperson i kommunen. Blant de 20 sakene, ble det vurdert åtte saker som relevante for problemstillingen, primært fordi disse gjaldt landbrukseiendom med bebyggelse egnet for helårsbolig. Saker som gjaldt skogeiendommer eller av andre grunner ikke omfattet problemstillingen ble ekskludert fra utvalget.

Utvalget sikrer en grundig gjennomgang av saksbehandlingen i kommunen av nyere dato og vurderes som mest relevant for problemstillingen. Siden kommunen har hatt få saker der boplikt har vært aktuelt siden nedsatt konsesjonsgrense ble satt i 2010 har vi sett på boligeiendommer fra 2010 til nåtid. Av 18 eiendommer for bolighus ser vi 15 av disse som relevante for problemstillingen.

Epost intervju

På grunn av undersøkelsens begrensede ressursrammer har revisor valgt å benytte epostintervju, fremfor mer omfattende muntlige intervjuer. Spørsmålene i intervjuguidene er utarbeidet med utgangspunkt i revisjonskriteriene.

Det er foretatt epostintervju av fagleder for jordbruk og miljø og skogbrukssjef i kommunen for å supplere dokument og arkivgjennomgang. Informasjon fra intervju har dekket saksbehandling, rutiner og håndheving av boplikt i kommunen.

Dokumentanalyse

I sammenheng med oppstartsmøte ba revisjonen om å få tilsendt rutine- og strategi dokumenter, handlingsplaner, organisasjonskart, rapporter og annen relevant dokumentasjon. Oversikt over antall konsesjonssaker de siste fem årene og oversikt over alle eiendommer som omfattes av boplikt. I tillegg har revisjonen foretatt en arkivgjennomgang av et utvalg på boligeiendom som følger med boplikt etter 2010 og landbrukseiendom fra 2018.

Gyldighet og pålitelighet

Vi mener at datamaterialet samlet sett gir et godt grunnlag for våre beskrivelser av de aktuelle områder. Vi mener også det gir et godt grunnlag for våre vurderinger i de delene av rapporten hvor det er benyttet revisjonskriterier som grunnlag for våre vurderinger. Vi mener at datamaterialet vi har samlet inn har

¹³ God kommunal revisjonsskikk i forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll kommer til uttrykk først og fremst i RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon og RSK 002 Standard for eierskapskontroll. Gjeldende standarder er fastsatt av Norges Kommunerevisorforbunds styre høsten 2020. Standarden bygger på norsk regelverk og internasjonale prinsipper og standarder, fastsett av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og Institute of Internal Auditors (IIA).

¹⁴ Vedlegg 2 – RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon

tilstrekkelig gyldighet (validitet) og pålitelighet (relabilitet) til å besvare de vedtatte problemstillingene. Gyldighet (validitet) ut fra at vi mener det er samsvar mellom problemstillingene og revisjonskriteriene for undersøkelsen, og de data som er samlet inn. Det vil si at vi har stilt de riktige spørsmålene for å få svar på de vi ønsker å undersøke. For å sikre dataenes pålitelighet (relabilitet) har vi søkt å hente informasjon fra relevante ansatte i kommunen, samtidig som alle avgitte svar har blitt verifisert.

Undersøkelsen viser høy grad av sammenfall mellom informasjonen som er gitt fra respondenten og dokumentgjennomgangen. Denne trianguleringen mener vi bidrar til å styrke dataenes pålitelighet. Samtidig er det et argument for at dataene har høy grad av gyldighet.

Vi viser kapittel 1.3 for eventuelle avgrensinger i prosjektets omfang.

Et utkast til rapport har blitt oversendt kommunedirektør til uttalelse. Kommunedirektørens uttalelse i brev av 18. desember 2023 er vedlagt rapporten.

3. Revisjonskriterier

Som kilder for revisjonskriteriene¹⁵ har vi i hovedsak benyttet konsesjonsloven, forvaltningsloven, kommuneloven og matrikkeloven.¹⁶ Revisjonskriteriene er i tillegg utledet fra rundskriv M-1/2021 – konsesjon, priskontroll og boplikt.¹⁷ Kriteriene er ikke nødvendigvis uttømmende for ethvert krav som stilles til alle sider av arbeidet innenfor området. Kriteriene er oppstilt etter revisjonens vurdering av hva som er det sentrale, basert på en vurdering av virksomhetens egenart og gjeldende regelverk.

Kommunen har myndighet til å behandle, fatte vedtak og følge opp vedtak i konsesjonssaker, og må sørge for at dette arbeidet skjer på en betryggende måte, i tråd med de krav som er satt til forsvarlig saksbehandling, kontroll og oppfølging, jf kommuneloven § 6. Kommunen skal legge til rette for at all saksbehandling er i tråd med overordnede forvaltningsrettslige prinsipper om rettsikkerhet, likebehandling og etterprøvnbarhet og bygger på en høy etisk standard, jf. kommuneloven § 1.

Saksbehandling

Forvaltningsloven sier at kommunen har en veiledningsplikt innenfor sine saksområder. Formålet med veiledningen skal å være å gi parter og andre interesserte adgang til å ivareta sin sak på best mulig måte, jf. § 11. Kommunen skal sørge for at det blir gitt god informasjon til søkerne om deres plikter og rettigheter når det gjelder boplikt. Ved en konsesjonssøknad skal kommunen påse at saken er så godt opplyst som mulig, og tilrettelegge saken før avgjørelse treffes. Kommunen skal i den forbindelse kontrollere at opplysninger i konsesjonssøknaden er riktige, og den skal eventuelt gi supplerende opplysninger om eiendommen, jf. forvaltningsloven § 17.

Kommunen må sørge for likebehandling og riktige avgjørelser i vurderinger av konsesjonssaker. Kommunen kan ikke drive usaklig forskjellsbehandling i sin saksbehandling. Videre følger det av forvaltningsloven § 24 at enkeltvedtak skal begrunnes. Dersom vedtaket innvilger en søknad, og det ikke er grunn til å tro at noen part vil være misfornøyd, kan kommunen la være å gi begrunnelse. I begrunnelse til vedtak skal det vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.¹⁸ Når det tas beslutninger i forvaltningssaker, er det viktig å nevne de hovedhensynene som har påvirket beslutningen. Dersom det finnes retningslinjer for beslutningstakingen, er det som regel tilstrekkelig å henvise til dem.¹⁹

Ved behandling av konsesjonssaker må saksbehandlere vurdere sin habilitet. En saksbehandler kan ikke være involvert i:

¹⁵ Revisjonskriterier er en samlebetegnelse for krav og forventninger som benyttes for å vurdere kommunens virksomhet, økonomi, produktivitet, måloppnåelse, regeletterlevelse osv. Sammenholdt med fakta beskrivelsen danner revisjonskriteriene basis for de analyser og vurderinger som foretas, de konklusjoner som trekkes, og de er et viktig grunnlag for å kunne dokumentere avvik eller svakheter.

¹⁶ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker, lov om kommuner og fylkeskommuner, lov om eiendomsregistrering.

¹⁷ Rundskriv M-1/2021. Konsesjon, priskontroll og boplikt. Landbruks og matdepartementet.

¹⁸ Forvaltningsloven §25 (begrunnelsens innhold).

¹⁹ Forvaltningsloven § 25 (begrunnelsens innhold).

- a. En sak der de selv er en part.
- b. En sak der de er i nært slektskap med en part, som foreldre, barn, eller søsken.
- c. En sak der de er eller har vært gift, forlovet, eller har et fosterforhold til en part.
- d. En sak der de er verge eller fullmektig for en part, eller har vært det etter at saken begynte.
- e. En sak der de har en ledende rolle i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamlingen for:
 1. Et samvirkeforetak, en forening, sparebank eller stiftelse som er en part i saken.
 2. Et selskap som er en part i saken, med mindre selskapet er fullstendig offentlig eid, enten alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller offentlige organer.

I tillegg er tjenestemannen inhabil når det foreligger spesielle forhold som kan svekke tilliten til deres upartiskhet. Dette inkluderer vurderingen av om utfallet av saken kan gi dem en spesiell fordel, tap eller ulempe, eller om de har en nært personlig tilknytning til noen som kan påvirkes av saken. Det skal også tas hensyn til om det er reist inhabilitetsinnsigelser av en av partene. Hvis den øverste tjenestemannen er inhabil, kan ikke en direkte, underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan treffe avgjørelsen i saken. Unntak fra inhabilitetsreglene kan gjøres hvis det er åpenbart at tjenestemannens tilknytning til saken eller partene ikke vil påvirke deres vurdering, og verken offentlige eller private interesser tilsier at de må avstå fra å delta.²⁰

Ved klage på vedtak skal det gis begrunnelse dersom en part krever det innen klagefristens utløp og klageavgjørelser skal alltid begrunnes. Begrunnelsen skal nevne de hovedhensyn som avgjørelsen bygger på og det må fremgå at alle relevante momenter er vurdert. Er det klagerett over et vedtak om å avvise en klage som er truffet av kommunen som klageinstans, går klagen til statsforvalteren, jf. forvaltningsloven § 28.

Utlede revisjonskriterier:

- **Kommunen skal sikre likebehandling av søknader for konsesjon.**
- **Kommunen skal sikre at søkere er godt opplyst ved søknad om konsesjonssaker.**
- **Kommunen skal behandle klager på vedtak knyttet til boplikt.**

Oppfølging av boplikt

Det fremgår i Rundskriv M-1/2021 at det er viktig at kommunen etablerer gode rutiner både i forbindelse med eiendoms- overdragelser, og ved oppfølging av de plikter som påhviler erververne i ettertid.²¹ Der det er fastsatt boplikt, skal kommunen og statsforvalteren føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt.²² Med dette følger det at kommunen etablerer gode rutiner i både overdragelsen av eiendommen og oppfølgingen i ettertid.²³

²⁰ Forvaltningsloven § 6 (habilitetskrav)

²¹ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt

²² Konsesjonsloven § 17 (kontroll med at vilkår overholdes m.m.) og § 13 (frist for søknad om konsesjon).

²³ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt. s.18

Hvis det foreligger et brudd på boplikten kan bruddet følges opp av landbruksmyndighetene med et konsesjonspålegg, dette innebærer at kommunen fatter et vedtak med pålegg for eieren innen en gitt frist.²⁴ Det er en forutsetning at bruddet på boplikten må være vesentlig, eksempler på dette kan være brudd av boplikt over tid, gjentatte brudd eller viktigheten av at eiendommen er bebodd.²⁵

Kommunens oppfølgingsansvar innebærer at den i løpet av femårsperioden med lovbestemt boplikt, regelmessig skal undersøke om boplikten er overholdt. Dette skjer ved å undersøke om eieren er registrert bosatt på eiendommen.²⁶

Ved overtredelse av kommunens vedtak om boplikt, skal kommunen straks melde ifra om dette til Statsforvalteren.²⁷ Dette skal gjøres dersom konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.²⁸

Utlede revisjonskriterier:

- **Kommunen skal føre jevnlig kontroll på at eiendommer brukes i tråd med bopliktkravet.**
- **Kommunen skal håndheve brudd på boplikten.**

Register over eiendommer

Matrikkelen er et offentlig register over fast eiendom i Norge. Den inneholder detaljert informasjon om hver enkelt eiendom, som eiendomsgrenser, arealstørrelse, eierforhold, adresser og annen relevant informasjon. Matrikkelen administreres av Kartverket, og den har som mål å sikre at all eiendomsinformasjon er nøyaktig og oppdatert. Matrikkelen brukes som grunnlag for eiendomsskatt, eiendomshandel, arealplanlegging og andre forvaltningsformål. Kommunen er lokal matrikkelstyresmakt, og har under dette ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og føre matrikkelen i kommunen.²⁹ Kommunen skal behandle krav om matrikkelføring uten unødig opphold. Føring av opplysninger i matrikkelen kan bare utføres av personer godkjent av sentral matrikkelstyresmakt.³⁰

Utlede revisjonskriteriet:

- **Kommunen skal føre endringer i matrikkelen uten unødig opphold og påse at opplysningene i matrikkelen er oppdaterte.**

²⁴ Forvaltningsloven § 13 (begrunnelse innhold).

²⁵ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt s. 52

²⁶ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt s. 52

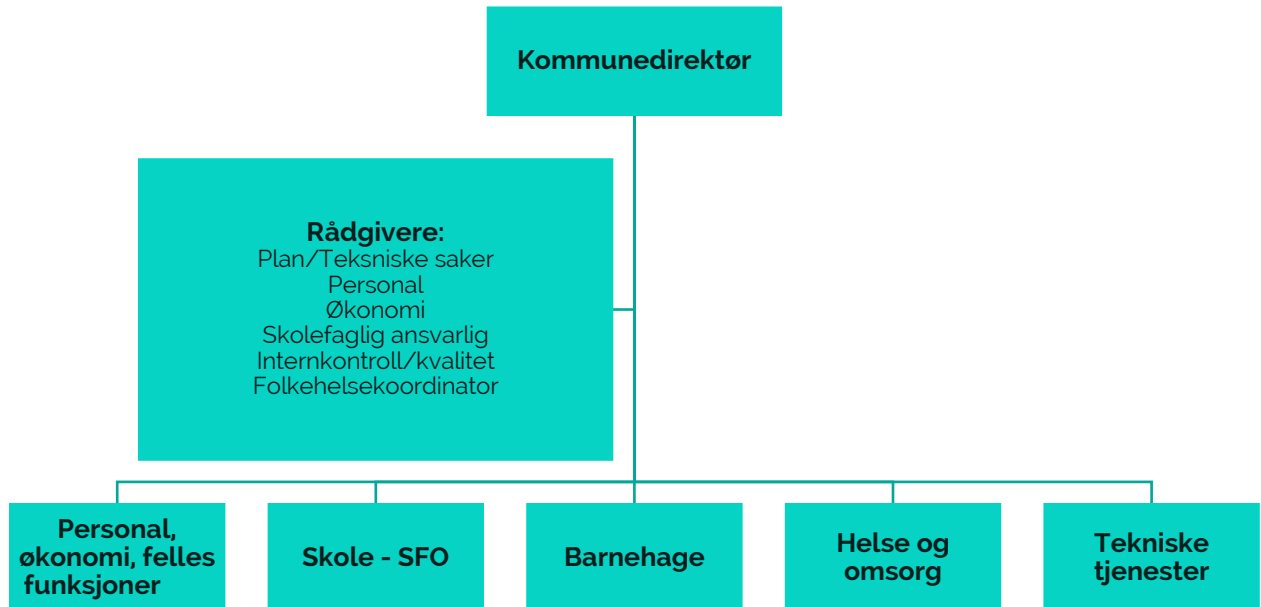
²⁷ Konsesjonsloven § 17 (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

²⁸ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)

²⁹ Matrikkeloven § 5 a (Matrikkelstyresmaktene)

³⁰ Matrikkeloven § 22 (Generelt om føring av matrikkelen)

4. Flå kommune



Behandling og oppfølging av boplikt ligger under tekniske tjenester ved avdeling for byggesak, landbruk, jordbruk, skog og miljø. Konesjonsøknader behandles av både skogbrukssjef og fagleder for jordbruk og miljø. Registrering av konsesjonsvedtak i matrikkelen utføres som regel av fagleder for jordbruk og miljø. Fagleder følger også opp boplikten i kommunen. Registrering av egenerklæring om konsesjonsfrihet og føring i matrikkelen utføres av for leder for byggesak og fagleder for jordbruk og miljø.³¹

De landbrukseiendommer det er søkt konsesjon på fra 2018 -2022, og oversikt for boligeiendommer det var utført kontroll på i 2022 er presentert i tabell 1 og 2.

³¹ Informasjon oppgitt av kommunen i dokument. Mottatt 26. juni 2023

Tabell 1 oversikt over utvalg landbrukseiendom med konsesjonsvedtak etter 2018

Eiendom	Kommentar
Landbrukseiendom 1	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Vi fant ikke dokumentasjon i arkivet. Er oppført i matrikkel med flere matrikkelenheter. Satt krav til rydding i matrikkel til eier av kommunen uten frist.
Landbrukseiendom 2	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkiv i kommunen.
Landbrukseiendom 3	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.
Landbrukseiendom 4	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives med annen eiendom.
Landbrukseiendom 5	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift
Landbrukseiendom 6	Eiendom uten boplikt Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift
Landbrukseiendom 7	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift
Landbrukseiendom 8	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.
Landbrukseiendom 9	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 10	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 11	Arv sameie med ektefelle/ samboer. Mottatt vedtak på konsesjon.
Landbrukseiendom 12	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 13	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.

Landbrukseiendom 14	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 15	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.
Landbrukseiendom 16	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.
Landbrukseiendom 17	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Tilleggsareal til annen tomt
Landbrukseiendom 18	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 19	Eiendom uten boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon. Skal drives skogdrift.
Landbrukseiendom 20	Eiendom med boplikt. Mottatt vedtak på konsesjon av kommunen. Dokumentert i eiendomsarkivet i kommunen.

Slik som tabell 1 viser, er 12 eiendommer uten boplikt og de resterende 8 eiendommene er landbrukseiendommer med boplikt.

Tabell 2 oversikt over egenerklæring for erverv av boligeiendom

Eiendom	Kommentar
Boligeiendom 21	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 22	Ikke funnet dokumentasjon på eiendom i mappegjennomgang. Kommunen har ikke funnet dokumentasjon i etterkant.
Boligeiendom 23	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 24	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 25	Regulert som fritidseiendom, medfølger ikke boplikt. Vært søkt om bruksendring til bolig, men søknad ble trukket.
Boligeiendom 26	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 27	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 28	Bolig overtatt i arv, brukes som fritidsbolig. Medfølger derfor ikke boplikt.
Boligeiendom 29	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 30	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 31	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.

Boligeiendom 32	Endret til fritidsbolig før 2010. Eiendom medfølger ikke boplikt for nåværende eier. Ikke relevant for problemstillingen.
Boligeiendom 33	Egenerklæring, bolig tatt over i arv. Medfølger derfor ikke boplikt.
Boligeiendom 34	Vedtak på bruksendring til fritidsbolig på grunn av boligstandard. Boligen har slik beliggenhet slik at den ikke kan moderniseres til dagens standard for bolighus. Eiendom medfulgte i utgangspunktet med boplikt da den ble ervervet etter 2010. Men det ble gjort vedtak på bruksendring til fritidsbolig på grunn av boligstandard.
Boligeiendom 35	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 36	Overtatt før 2010. Eiendom medfølger ikke boplikt for nåværende eier. Ikke relevant for problemstillingen.
Boligeiendom 37	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.
Boligeiendom 38	Egenerklæring på overtagelse av eiendom. Medfølger boplikt.

I tabell 2 ser vi en oversikt over de eiendommene som revisjonen har sett på i mappegjennomgang. Av 12 eiendommer finner vi egenerklæring, hvor to av egenerklæringer er oversendt til revisjonen i etterkant. To eiendommer er ervervet før 2010 og er ikke relevant for problemstillingen, det samme gjelder eiendom 25 som trakk søknad for bruksendring. Eiendom 22 mangler egenerklæring.

5. Saksbehandling

Dette kapitlet setter søkelys på følgende revisjonskriterier:

- Kommunen skal sikre likebehandling av søknader for konsesjon.
- Kommunen skal sikre at søkere er godt opplyst ved søknad om konsesjonssaker.
- Kommunen skal behandle klager på vedtak knyttet til boplikt.

For gjennomgang av saksbehandlingen av kommunen, gikk vi igjennom vedtakene for konsesjon og egenerklæringer. Dette ble supplert med epostintervju med fagleder for jordbruk og miljø.

I gjennomgang av eiendomsarkivet i kommunen var det tre egenerklæringer som manglet, kommunen oversendte to av egenerklæringene i etterkant av revisjonsbesøket. En eiendom mangler egenerklæring, slik at vi ikke fikk kontrollert for saksbehandling, se tabell 2.

Kommunen opplyser om at det har vært byttet eiendomsarkiv de siste årene og at noe av dokumentasjon kan ha blitt borte i dette. Det jobbes med å lage et nytt arkivsystem med den hensikt å få mer oversikt over eiendommene.³²

Likebehandling

Når kommunen skal behandle konsesjonssøknader, bruker kommunen rundskriv M-1/ 2021 punkt 6.1 som oppslagsverk for å sikre likebehandling.³³ I tillegg til dette bruker saksbehandlere i kommunen tidligere og lignende søknader som veiledere. I epostintervju påpeker fagleder for jordbruk og miljø at hver sak vurderes individuelt, da det ofte er mange ulike faktorer som ligger til grunn for om vedtaket skal fattes eller ikke. Ofte er eiendommene det søkes konsesjon for ulike i form av areal, områder, reguleringer og med eller uten bolighus. Andre forhold, kan være at søkere er arvtakere som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen, eller at det er forhold, slik som oppussing som gjør at tilflytning må utsettes. Andre forhold som kan ha påvirkning på vurderingen er om det skal pålegges boplikt ut ifra om boligen kan settes i beboelig stand.³⁴

Ved gjennomgang av vedtak for landbrukseiendom og boligeiendom der det er søkt om konsesjon, viser vedtakene flere typer vurderinger for om konsesjon skal gis for eiendommen. I gjennomgangen av konsesjonssøknadene så vi at vurderingene er tatt med bakgrunn i reguleringsplaner for eiendommen, prishensyn, erververens bakgrunn eller tilknytning for eiendommen, areal og eiendommens bolighus.³⁵

For å sikre at konsesjonssøknadene er fattet på riktig grunnlag, er det flere verktøy kommunen bruker. Ved konsesjonssøknader følger det som regel med vedlegg som skjøte, kjøpekontrakt eller annen avtale, takst og eventuelt skogbruksplan. Fagleder for jordbruk og miljø sier i epostintervju at hvis informasjonen oppgitt i søknaden samsvarer med vedleggene, vil det som regel være god nok informasjon, men

³² Samtale med kommunen, datert 15. august 2023.

³³ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 6.1 (Grunnleggende krav til vedtak etter konsesjonsloven) s. 34

³⁴ E-postintervju med Fagleder for jordbruk og miljø, datert 4. september 2023

³⁵ Dokumentgjennomgang av oversendt vedtak og søknad om konsesjon.

påpeker at kvalitetssikringen av dette vil være begrenset.³⁶ Andre metoder for kvalitetssikring er at saksbehandler bruker informasjon tilgjengelig via matrikkelen og gårdskartet. Kommunen har i tillegg skogbruksplaner for alle eiendommer i kommunen. Hvis det skulle være noe i saksbehandleren reagerer på i søknaden, vil matrikkelen og gårdskartet være kilder å sjekke opp mot dette. Utover dette er det kontakt med søker og eventuelt megler/advokat aktuelt for kvalitetssikring av søknaden.

Oppløsning ved søknad

Ved kommunens hjemmesider, under «Konsesjon, bo- og driveplikt»³⁷, opplyser kommunen om i hvilke tilfeller det skal sendes egenerklæring for overtagelse av eiendom og i hvilke tilfeller det må søkes om konsesjon. Noe av informasjonen på hjemmesiden er ikke oppdatert, da det for eksempel står 25 dekar i stedet for 35 dekar, jf. konsesjonsloven. I epost korrespondanse med kommunen, er kommunen klar over at dette er feil og skal rette det opp.³⁸

Det vises til to ulike skjemaer basert på om eiendommen er bebygd og over 500 dekar eller har mer enn 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. For overtagelse av eiendom som ikke nevnt i konsesjonsloven §4³⁹ og §5⁴⁰ er det eget skjema for søknad om konsesjon. Ved arv kan erververen ta over konsesjonsfritt ved at erververen skal bruke eiendommen etter reguleringsplanen, skal eiendommen brukes til annet formål må det søkes om konsesjon.

Fagleder for jordbruk og miljø forteller at søkere ofte ringer kommunen med spørsmål rundt søknad om konsesjon, da disse søknadene ofte er mer komplekse og krevende enn egenerklærings skjemaene. Det kan for eksempel være spørsmål rundt priskontroll. Saksbehandler svarer på spørsmål over telefon, men henviser også ofte til landbruksdirektoratets hjemmesider, som har en mer utfyllende veiledning enn kommunens hjemmeside.⁴¹

Habilitet

I e-post intervju viser skogbrukssjef til de etiske retningslinjer for kommunens styring for sikre at saksbehandlere er bundet av forvaltningslovens habilitetsregler. Videre sier de etiske retningslinjene at saksbehandlere har en selvstendig plikt til å varsle sine overordnede om inhabilitet slik at man kan fritas fra videre befatning med saken. Ved tvil om inhabilitet skal saksbehandler forelegge spørsmålet for sin nærmeste leder. Skogbrukssjef påpeker at habilitet i tillegg blir vurdert når de fordeler saker mellom seg i avdelingen. Det har vært saker der hvor fagleder for jordbruk og miljø ikke ble vurdert som habil. Rutinen for kommunen blir da å bytte saksbehandler eventuelt sette saken til en annen kommune.⁴²

Klager

I gjennomgangen av konsesjonssøknader og i arkivgjennomgangen finner vi ikke dokumentasjon på klager. Fagleder for jordbruk og miljø kan ikke erindre om de har mottatt klage på vedtak. Kommunen har per nå ikke opprettet egen rutine for klagehåndtering, Fagleder for jordbruk og miljø nevner i epostintervju at rutinen for saksbehandlere vil i så fall å gå igjennom saken på nytt igjen.

³⁶ E-postintervju med fagleder for jordbruk og miljø, datert 4. september 2023

³⁷ [Flå kommune hjemmeside, Konsesjon, bo- og driveplikt](#).

³⁸ E-post korrespondanse med fagleder for jordbruk og miljø, datert 23. august, 2023

³⁹ Konsesjonsloven § 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

⁴⁰ Konsesjonsloven § 5 (unntak på grunnlag av erververens stilling)

⁴¹ E-postintervju med fagleder for jordbruk og miljø, datert 4. september 2023

⁴² E-postintervju med skogbrukssjef, datert 26. oktober 2023

Vurdering

Mappene i eiendomsarkivet fremstår som godt dokumentert, med unntak av de egenerklærings skjemaer som mangler i enkelte av mappene. Det er positivt at kommunen skal endre arkivsystem, slik at kommunen får mer oversikt over eiendomsmappene.

Etter forvaltningsloven § 6 skal saksbehandler alltid vurdere sin habilitet i de saker som skal behandles. Saksbehandlere i kommunen viser at de gjør vurderingen i fordeling av saker i forhold til habilitet hos den enkelte saksbehandler. Utover dette kan vi ikke vurdere hvorvidt beslutningen om habilitet har blitt vurdert riktig, da vi ikke har hatt gjennomgang av konkrete tilfeller ved habilitetsspørsmålet. Vi ser det imidlertid som positivt at kommunen i noen tilfeller vurderer å gi saken til en annen kommune for vurdering og at saksbehandlere har oversikt over de etiske retningslinjene i kommunen.

I gjennomgangen av konsesjonssøknader for landbrukseiendom ser vi at vedtakene er begrunnet i hjemmel og at vedtakene følger vanlig oppsett med opplysning om klage. Vi vurderer behandling av konsesjonssøknader som vurdert etter likebehandlingsprinsippet og at saksbehandlerne er godt oppdatert på gjeldene lovverk. Revisjonskriteriet anses som innfridd.

Når saksbehandlere mottar telefon fra søkere, oppfyller de veiledningsplikten sin ved å besvare spørsmål og henviser til de riktige instansene, jf. forvaltningsloven § 11. Det er naturlig å tro at mange oppsøker hjemmesiden til kommunen ved overtagelse av ny eiendom, det er derfor hensiktsmessig at informasjonen på hjemmesiden er oppdatert. Revisjonskriteriet vurderes som delvis innfridd.

Det er ikke mange eiendommer som skifter eier i kommunen og alle søknader for konsesjon som vi har sett på er blitt vedtatt. Kommunen kan ikke erindre at det har vært klage på konsesjon, revisjonen har heller ikke funnet dette i sin gjennomgang.

Kommunens rutine for klage på vedtak vil være å gå igjennom vedtaket på nytt, jf. forvaltningsloven § 28. Siden det ikke har vært tilfelle av klage på vedtak for konsesjon, men kommunen viser at de vil gjøre en ny vurdering på vedtaket, anser vi revisjonskriteriet som innfridd.

6. Oppfølging av boplikt

Dette kapittelet setter søkelys på følgende revisjonskriterier:

- Kommunen skal føre jevnlig kontroll på at eiendommer brukes i tråd med bopliktkravet.
- Kommunen skal håndheve brudd på boplikten.

Gjennomføring av kontroll

I 2022 gjennomførte kommunen en kontroll for boligeiendom med boplikt. Utvalget var boligeiendom etter 2010 hentet fra eiendomskattesystemet, Komtek, som ble sjekket mot folkeregisteret og sortert på eiendommene som måtte kontrolleres. Av 18 eiendommer ble det sendt ut 9 av 10 brev, 8 av brevene ble besvart. Resultatet av oppfølgingen av boplikt, er at 6 eiendommer må følges opp, samt at det må sendes ut brev til den uteglemte eiendommen.⁴³

Når det kommer til oppfølging av kontrollen over boligeiendommer, var det noen eiendommer som skulle sjekkes opp i forhold til arv og kortidsutleie og etter plan og bygningsloven. De eiendommene det er korttidsleie på har ikke blitt fulgt opp, da det ikke er begrensninger i lovverket for utleie av eiendom ifølge kommunen. Fagleder for jordbruk og miljø påpeker at i disse sakene kan det midlertidig være vanskelig å kontrollere for boplikt da det ikke alltid er slik at leietager har folkeregistrert seg på adressen.⁴⁴ Utover dette har ikke de andre eiendommene blitt fulgt opp.

Fagleder for jordbruk og miljø opplyser at de ikke har rutine for kontroll på eiendommer med boplikt. Kommunen har et Excel skjema hvor det ble ført inn landbrukseiendommer med boplikt 2018 og 2022, men uten påminnelse eller annen form for kontroll for at for eksempel frist for tilflytning er gått ut. Det er heller ingen rutine for å sjekke skjemaet. For boligeiendom er det ingen rutine for å registrere at en boligeiendom har skiftet eier og med påfølgende kontroll av at boligen er tilflyttet.

Håndheving av boplikten

Fra kommunens hjemmeside står det at mislighold av bo- og driveplikten kan medføre offentlige pålegg som kan følges opp gjennom tvangssalg av eiendommen. Kommunen har ikke hatt saker hvor de har måttet håndheve brudd på boplikten. Rutinen blir å følge rundskriv om konsesjon, priskontroll og boplikt (M-1/2021), punkt 10.2.2.⁴⁵

⁴³ Gjennomgang av eiendomsarkiv, datert 15. august 2023.

⁴⁴ Sammenfatning av rapport, kontroll av boligeiendom, mottatt dato 26. juni 202

⁴⁵ Landbruks- og matdepartementet. Rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 10.2.2 (Oppfølging av brudd på lovbestemt boplikt) s. 52

Vurdering

Vi ser det som positivt at kommunen har gjennomført en kontroll for boligeiendom i 2022, men ser at oppfølgingsarbeidet i etterkant ikke har vært tilstrekkelig. Selv om det ikke er mange erverv av eiendommer i kommunen, burde kommunen etablere et system og kontinuerlig gjennomføre kontroll av eiendommer, både med personlig og upersonlig boplikt.

Hyppigheten av disse kontrollene burde vurderes ut ifra skjønn og med hensyn til kommunens ressurser, men eiendommene burde følges opp noen ganger i løpet av femårsperioden som boplikten medfølger, jf konsesjonsloven § 17. Det er ingen skriftlig dokumentasjon som kan verifisere overtagelsen av Eiendom 22. Revisjonskriteriet vurderes derfor ikke innfridd.

Kommunen har ikke hatt saker hvor de har måtte håndheve boplikten frem til nå. Siden kommunen ikke har rutine på oppfølging av boplikt, kan det være tilfeller hvor boplikten blir brutt i kommunen uten at kommunen er klar over dette. Kommunen henviser til gjeldene lovverk for håndheving av boplikt. Med bakgrunn i dette, ser vi det på som godt gjort at kommunen vil håndtere eventuelle brudd på boplikten på riktig måte. Revisjonskriteriet anses derfor som innfridd.

7. Register over eiendommer

Dette kapitlet setter søkelys på følgende revisjonskriterie:

- Kommunen skal føre endringer i matrikkelen og påse at opplysningene i matrikkelen er oppdaterte.

Kommunen bruker i hovedsak matrikkelen som register over eiendommer som omfattes av boplikten. Tilsvarende brukes fagsystemet for eiendomsskatt Komtek, som også er basert på matrikkelen.⁴⁶ Uttrekk fra matrikkelen kan sorteres på hvilke eiendommer som har bolighus, tilsvarende kan kommunen gjøre i Komtek hvor kommunen kan gjøre uttrekk på eiendommer som har eiendomsskatt for bolighus. Uansett metode, må det gjøres etterarbeid med datosortering på erverv.⁴⁷

I forbindelse med kontrollen kommunen gjennomførte i 2022, har vi mottatt et register over de boligeiendommer som må følges opp av kommunen, samt oversikt over landbrukseiendommer som har boplikt etter 2018. Revisjonen har etterspurt oversikt over alle eiendommer (både bolig og landbruk) med boplikt. Kommunen har denne oversikten i eiendomsskattesystemet Komtek. Revisjonen har ikke foretatt innsyn i eiendomsskattesystemet Komtek, men gjort søk i kartverket der eiendommene i utvalget var registret og tinglyst.

De fleste egenerklæringer sendes til byggesaksbehandler for føring i matrikkelen, dette gjøres normalt innen en uke. Egenerklæringsskjemaer via Turufjell⁴⁸ sendes til fagleder for jordbruk og miljø da tomtene ofte ikke er tinglyst enda. Dette gjelder også for tilsvarende tomter i andre områder som venter tinglysning. Skjemaene føres i matrikkel når eiendommene er tinglyst. Konesjonsvedtak fattes av jordbrukssjef eller fagleder for jordbruk og miljø og føres som regel av fagleder for jordbruk og miljø i matrikkelen.⁴⁹

Vurdering

Kommunen viser gode rutiner for føring i matrikkelen, uten unødig opphold i saksbehandlingen, jf matrikkeloven § 22 og føring straks etter tinglysning, jf. matrikkeloven § 24. Ved et tilfelle i arkivgjennomgangen ser vi at eiendom 1 har fått beskjed fra kommunen om å oppdatere riktig i matrikkelen uten frist. Kommunen bør derfor følge opp at eiendommen(e) er riktig oppført i matrikkelen. Revisjonskriteriet vurderes som delvis innfridd.

⁴⁶ E-postintervju med fagleder for jordbruk og miljø, datert 4. september 2023

⁴⁷ Lov om nedsatt konsesjonsgrense

⁴⁸ Områderegulering Turufjell, vedtatt 17. august 2017

⁴⁹ E-postintervju med fagleder for jordbruk og miljø, datert 4. september 2023

8. Oppsummering og konklusjon

Helhetlig fremstår Flå kommune godt oppdatert på gjeldene lovverk som eiendommer med boplikt omfattes. Kommunen har ikke hatt klager eller tilfeller hvor de har måttet håndheve boplikten, men det er positivt at kommunen har gjort seg kjent med rutiner for håndtering av slike tilfeller. Av de kriteriene vi har satt for saksbehandling, ser vi at kommunen jobber tilfredsstillende med behandling av søknad om konsesjon og deres praksis med rask og nøyaktig registrering i matrikkelen.

Den helhetlige oppfølgingen av boplikt er etter revisjonens vurdering ikke tilfredsstillende, da kommunen ikke fører jevnlig kontroll på eiendommer som medfølger boplikt. Det er derfor nødvendig for kommunen å evaluere og styrke sitt kontrollarbeid for å sikre at eiendommer som omfattes av boplikt, kontinuerlig overholder de gjeldende krav og bestemmelser.

9. Anbefaling

Med bakgrunn i vår gjennomgang vil vi anbefale kommunedirektøren i Flå kommune å gjennomføre følgende:

- Påse at hjemmesiden alltid er oppdatert etter gjeldende lovverk.
- Systematisere rutinene for kontroll, slik at disse blir gjort med jevnlige intervaller.
- Følge opp eiendommer fra kontrollen i 2022.

Et utkast til rapport har blitt oversendt kommunedirektøren til uttalelse. Kommunedirektørens uttalelse i brev av 18. desember 2023 er vedlagt rapporten.

Drammen, den 22. desember 2023.

Torkild Halvorsen
Leder for forvaltningsrevisjon/
Oppdragsansvarlig

Mathilde Tomasgård
Forvaltningsrevisor/ Prosjektleder

Jørund Sagedal
Forvaltningsrevisor/
Prosjektmedarbeider

Referanser

LOV 2018-06-22-83, Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)

LOV 1967-02-10, Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven)

LOV 2003-11-28-98, Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (Konsesjonsloven)

LOV 2005-06-17-101, Lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven)

Rundskriv M-1/2021, Konsesjon, priskontroll og boplikt. (Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)).

RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon, fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020.

https://www.nkrf.no/filarkiv/File/Publikasjoner/RSK_RevisjonsStandard_Kommune/RSK_001_Standard_for_forvaltningsrevisjon_200812.pdf

10. Vedlegg 1 – Uttalelse fra kommunedirektør, datert 18. desember 2023



Flå kommune

VIKEN KOMMUNEREVISJON IKS
Postboks 4197
3005 DRAMMEN

Deres ref

Vår ref
2023/250-4

Dato
18.12.2023

Forvaltningsrevisjon - boplikt

Vi ser til oversendt utkast til rapport om boplikt i Flå kommune. Rapporten har følgende anbefalinger:

- Påse at hjemmesiden alltid er oppdatert etter gjeldende lovverk
- Systematisere rutinene for kontroll, slik at disse blir gjort med jevnlige intervaller.
- Følge opp eiendommer fra kontrollen i 2022.

Kommunedirektøren er enig i anbefalingene og vil sørge for at punktene blir fulgt opp.

Med hilsen

Odd-Egil Stavn
Kommunedirektør

Elektronisk godkjent uten signatur

Sentrumsvegen 24, 3539 Flå
postmottak@flaa.kommune.no
Orgnr: 964 951 462

Tlf: 32 05 36 00
www.flaa.kommune.no
Kontonr: 2351 05 40700



11. Vedlegg 2 – RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon

Nedenfor følger et kort resyme av RSK 001, med de viktigste punktene som skal følges.

Fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner med oppstartsbrev sendt etter 30.09.2020.

Standarden er bygget opp med 34 punkter bestående av grunnleggende prinsipper og revisjonshandlinger i forvaltningsrevisjon, hvor noen er anbefalinger og noen er obligatoriske krav. Standarden fastsetter normer for planlegging, gjennomføring og rapportering av forvaltningsrevisjon i kommuner, fylkeskommuner og i (fylkes)kommunalt eide selskap.

Gjennomføring av forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave i kommuner og fylkeskommuner⁵⁰, og kontrollutvalget skal påse at det utføres forvaltningsrevisjon. Det skal utarbeides en plan for forvaltningsrevisjon som viser på hvilke områder det skal gjennomføres forvaltningsrevisjoner. Denne skal baseres på en risiko- og vesentlighetsvurdering, og den skal vedtas av kommunestyret eller fylkestinget selv.

Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger. Forvaltningsrevisjon skal ikke overprøve politiske prioriteringer som er foretatt av kommunens eller fylkeskommunens folkevalgte organer.

Punkt	Innhold
	Innledning
1-3	Krav til revisor
4-8	Bestilling og problemstilling
9-13	Revisjonsdialogen
14-15	Revisjonskriterier
16-19	Metode og data
20-22	Vurderinger og konklusjoner
23	Anbefalinger
24-28	Rapport
29-31	Dokumentasjon
32-34	Kvalitetssikring og kvalitetskontroll

Krav til revisor:

Det skal utpekes en oppdragsansvarlig for hvert oppdrag i forvaltningsrevisjon, og denne er ansvarlig for å påse at standardens krav er oppfylt. Oppdragsansvarlig revisor skal sikre at forvaltningsrevisjonen gjennomføres med tilstrekkelig kunnskap om og ferdigheter i relevante metoder, og med tilstrekkelig kunnskap om temaet som revisjonen omhandler. Revisor skal være uavhengig og objektiv ved utførelsen av sine oppgaver.

⁵⁰ LOV 2018-06-22 nr 83, Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), syvende del, kapittel 22 til 26, §§ 22-1 til 26-1

Bestilling og problemstilling:

Forvaltningsrevisjonen skal gjennomføres i samsvar med kontrollutvalgets bestilling, og revisor skal vurdere om kontrollutvalgets bestilling lar seg gjennomføre. Revisor skal forsikre seg om at kontrollutvalget og revisor har lik forståelse av oppdraget, at rammene er tilstrekkelig klarlagt, og om nødvendig avklare bestillingen med kontrollutvalget.

Revisor skal sikre at det utarbeides problemstillinger som er tilstrekkelig konkretisert og avgrenset til å kunne besvares, og at de er egnet til å besvare kontrollutvalgets bestilling. Dersom det er behov for å endre problemstillinger underveis slik at det kan ha betydning for gjennomføringen av oppdraget, skal dette avklares med kontrollutvalget.

Revisor skal utarbeides en skriftlig prosjektplan for hver forvaltningsrevisjon, som redegjør for problemstillinger, revisjonskriterier eller grunnlaget for disse, og metodebruk.

Revisjonsdialogen:

Revisor skal iverksette tiltak som er egnet til å sikre god dialog med revidert enhet, øvrige involverte og andre relevante aktører. Senest før datainnsamling starter skal revisor sende oppstartsbrev til kommunedirektøren (alt. selskapet). Som hovedregel skal det avholdes oppstartsmøte hvor det redegjøres for bakgrunn, problemstillinger, revisjonskriterier, informasjonsbehov og planlagt gjennomføring av forvaltningsrevisjonen.

Utkast til rapport skal sendes kommunedirektøren (alt. selskapet som er gjenstand for forvaltningsrevisjon), og uttalelsen skal fremgå av rapporten i sin helhet. Endelig rapport skal oversendes kontrollutvalget, med kopi til kommunedirektøren (alt. selskapet).

Revisjonskriterier:

Med utgangspunkt i problemstillinger skal revisor etablere revisjonskriterier utledet fra autoritative eller anerkjente kilder innenfor det reviderte området. Kildene skal presenteres for revidert enhet, som skal gis anledning til å komme med innspill. Revisjonskriteriene skal være relevante, konkrete og i samsvar med de kravene som gjelder for revidert enhet innenfor den aktuelle tidsperioden.

Metode og data:

Revisor skal sikre dataenes relevans (gyldighet, validitet) for problemstillingen, og datainnsamlingen skal gjennomføres på en måte som sikrer dataenes pålitelighet (reliabilitet). Metodevalg skal begrunnes og eventuelle svakheter i datamaterialet skal synliggjøres. Det skal innhentes data i tilstrekkelig omfang til å kunne gjøre vurderinger og svare på problemstillingene. Data som er fremkommet muntlig skal nedtegnes skriftlig og bekreftes av kilden. Personopplysninger skal behandles i tråd med kravene i personopplysningsloven.

Vurderinger, konklusjoner og anbefalinger:

Revisor skal vurdere innsamlede data opp mot revisjonskriteriene, og dersom det avdekkes vesentlige avvik skal det komme tydelig frem i rapporten. Vurderinger må være objektive, og med bakgrunn i disse skal revisor konkludere i forhold til problemstillingene.

Anbefalinger er ikke obligatorisk, men skal gis der dette er hensiktsmessig ut fra data, vurderinger og konklusjoner. Anbefalinger skal ikke gis i form av detaljerte løsninger.

Rapport:

Det skal skrives rapport til hvert forvaltningsrevisjonsprosjekt, og rapporten skal utformes så leservennlig som mulig med hensyn til språk og struktur.

Rapporten skal vise sammenhengen ("den røde tråden") mellom problemstillinger, revisjonskriterier, innsamlede data, vurderinger, konklusjoner og eventuelle anbefalinger, og det skal være et klart skille mellom hva som er presentasjon av data (fakta) og hva som er revisors vurderinger. Praksis eller tilstand innen det reviderte området skal beskrives i et omfang som i tilstrekkelig grad underbygger revisors vurderinger og konklusjoner.

Dokumentasjon:

Forvaltningsrevisjon skal dokumenteres på en måte som er tilstrekkelig til å gi en totalforståelse av utførelsen av prosjektet, og til å underbygge revisors vurderinger og konklusjoner. Forhold som tilsier at det kan foreligge misligheter eller feil, skal dokumenteres særskilt. Det samme gjelder dersom det avdekkes åpenbare brudd på annet regelverk enn det som inngår i revisjonen. Dokumentasjon skal oppbevares i minst 10 år.

Kvalitetssikring og system for kvalitetskontroll

Utførelse av forvaltningsrevisjon skal kvalitetssikres, og denne skal dokumenteres. Den skal sikre at undersøkelse og rapport har nødvendig faglig og metodisk kvalitet og følger denne standard.

Revisjonsenheten skal dokumentere et system for kvalitetskontroll.

