



**Datum**

2024-09-04

**Adress**

**Diarienummer**

SBN-2023-727

**Yttrande**

**Till**

Stadsrevisionen

**Granskning av stadsbyggnadsnämndens tillsyn**  
**SR-2023-68**

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

**Sammanfattning**

Stadsrevisionen i Malmö stad har efter riskanalys beslutat att granska stadsbyggnadsnämndens tillsyn. Syfte är att bedöma om stadsbyggnadsnämndens interna kontroll är tillräcklig för att tillgodose dess tillsynsansvar. Dokumentstudier, intervjuer och stickprov av tillsynsärenden har genomförts. Stadsbyggnadsnämnden anser att det samlade resultatet för granskningen belyser behovet av det arbete som förvaltningen planerar påbörja 2024 inom tillsynsområdet samt blir ett stöd och en tydlig vägledning i utvecklingen av tillsynsarbetet framåt. Stadsbyggnadsnämnden finner rekommendationerna relevanta och ämnar följa rapportens rekommendationer.

**Yttrande**

Kommunernas byggnadsnämnder ansvarar för att se till att bestämmelser följs under lov- och byggprocesserna och när byggnadsverken används.

Tillsyn är enligt Boverket en granskning som görs i efterhand och som syftar till att överträdelser av plan- och byggförfattningarna ska rättas. Begreppet tillsyn kan sägas vara ett samlingsbegrepp för åtgärder som byggnadsnämnden vidtar vid misstanke om överträdelse av någon bestämmelse; en anmälan kan leda till att nämnden ingriper genom att inleda en utredning, vilken i sin tur kan resultera i beslut om en eller flera typer av påföljder, till exempel byggsanktionsavgift, lovföreläggande eller förbud mot användning, samt beslut om verkställighetsmedel som vite och handräckning.



Byggnadsnämndens tillsynsområden enligt 8 kap 2 § PBF:

- byggnadsverk, inklusive skyltar och ljusanordningar
- tomter, inklusive lekplatser
- allmänna platser, områden vid anläggningar och publika lokaler, inklusive enkelt avhjälpna hinder (EAH)
- åtgärder som kräver lov eller anmälan
- åtgärder som varken kräver lov eller anmälan: särskilda säkerhetskrav
- installationer som ska vara godkända för användning, inklusive ventilationsanordningar. När ägaren har gjort obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska kopia på protokollet skickas till byggnadsnämnden
- hissar och andra motordrivna anordningar. Om ägarens besiktning visar brister ska kopia på besiktningsprotokollet skickas till byggnadsnämnden
- kontrollanter (ingripande mot)
- pågående byggnadsarbeten. Tillsyn vid pågående byggarbeten görs genom protokollförda arbetsplatsbesök, där den kontrollansvarige närvarar

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö utövar därutöver enligt dess reglemente tillsyn över:

- brandskyddskontroll enligt lag om skydd mot olyckor
- skydd av naturområden enligt 7 kap. miljöbalken, inklusive strandskydd enligt 7 kapitlet 15 §

Stadsrevisionen i Malmö stad har efter riskanalys granskat stadsbyggnadsnämndens ordinarie tillsyn av olovligt byggande, olovlig användning, bristande underhåll, motordrivna anordningar (hissar), obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och uppsättning av skylt utan tillstånd. Syfte är att bedöma om stadsbyggnadsnämndens interna kontroll är tillräcklig för att tillgodose dess tillsynsansvar. Tillräcklig intern kontroll i detta sammanhang innebär att nämnden genom tillsynen upptäcker och åtgärdar avvikelser från plan- och byggförfattningarna.

Revisionsfrågor:

1. Planerar stadsbyggnadsnämnden sin tillsyn?
2. Säkerställs att tillsynen genomförs i enlighet med plan- och byggförfattningarna och förvaltningslagen?
3. Följs tillsynsarbetet upp och utvärderas i enlighet med plan- och byggförfattningarna?

Dokumentstudier, intervjuer och stickprov av tillsynsärenden har genomförts. Revisionen har bett granskad nämnd att yttra sig angående rapporten och även ett uppföljande yttrande i september 2024 avseende vidtagna åtgärder.



### **Sammanfattande svar av revisionens bedömning**

Efter revisionens granskning av tillsyn meddelas i rapporten att den sammanvägda bedömningen är att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig i vissa delar. Granskningen av stadsbyggnadsnämnden avgränsades till stadsarkitektavdelningens tre bygglovsenheter som handlägger bygglov samt utredningsärenden inom olovligt byggande och olovlig användning (inklusive platsbesök).

### **Rekommendationer från revisionen**

Utifrån granskningens resultat lämnas följande rekommendationer till stadsbyggnadsnämnden:

- Besluta om tillsynsplan inklusive riskanalys.
- Säkerställ att tillsynsärenden i samtliga kategorier, inklusive hisstillsyn, aktivt drivs fram till ett avgörande.
- Säkerställ att aktuella rutiner och mallar finns för samtliga tillsynstyper och väsentliga delar i tillsynsprocessen, inklusive fotobevisning.
- Säkerställ att startbesked och slutbesked inte lämnas utan att ta hänsyn till eventuellt pågående tillsynsärende.
- Följ regelbundet upp tillsynsplanen i nämnden.

### **Stadsbyggnadsnämndens syn på revisionens bedömning**

Stadsbyggnadsnämnden anser att det samlade resultatet belyser behovet av det planerade arbetet som förvaltningen kommer genomföra under 2024 inom tillsynsområdet. Revisionens rekommendationer blir ett positivt stöd i nämndens fortsatta arbete framåt.

Nedan återges revisionens frågor (1-3) inom denna granskning samt sammanfattande bedömning av revisionen. Till varje fråga anges vilka åtgärder stadsbyggnadsnämnden avser vidta, vilka effekter som förväntas och när åtgärderna senast ska vara genomförda.

## **1. Planerar stadsbyggnadsnämnden sin tillsyn?**

### **Sammanfattande bedömning av revisionen**

Revisionen ser att stadsbyggnadsnämnden delvis planerar sin ordinarie tillsyn. Det beskrivs finnas en fastställd organisation för tillsynen, liksom rutiner och mallar. IT-stöd finns.

Det finns, till skillnad mot i miljölagstiftningen, inget krav i plan- och byggförfattningarna på tillsynsplan. Boverket uppger dock på sin webbplats att effektivt tillsynsarbete förutsätter att det i så stor utsträckning som möjligt planeras och resurssätts i förväg. Stadsbyggnadsnämnden har en inaktuell tillsynsplan (för tillsynsåret



2019). Arbetet med tre prioriterade mål för tillsynen pågår, och en aktualiserad tillsynsplan ska enligt uppgift fastställas i samband med verksamhetsplan 2024. Någon samlad och dokumenterad riskanalys av tillsynsverksamheten beskrivs inte finnas. Däremot framgår risker av bland annat den processbeskrivning av tillsynen som har upprättats.

Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att:

- besluta om tillsynsplan inklusive riskanalys.
- säkerställa att aktuella rutiner och mallar finns för samtliga tillsynstyper och väsentliga delar i tillsynsprocessen, inklusive fotobesivning.

### **Vilka åtgärder planeras att genomföras på stadsbyggnadsnämnden?**

-Stadsbyggnadsnämnden planerar att revidera tillsynsplanen från 2019 under 2024.  
-Stadsbyggnadsnämnden ser över och utvecklar arbetssätten för OVK (obligatorisk ventilationskontroll), utdömande och beräkning av vite samt kommunikationsvägarna med fastighetsägare och andra berörda.

### **Förväntad effekt av åtgärder?**

Att arbeta fram en tillsynsplan resulterar i ett effektivt tillsynsarbete som planeras och resurssätts i förväg.

### **När ska åtgärderna senast vara genomförda?**

Tillsynsplanen ska upprättas under 2024 och börja användas första kvartalet av 2025.

### **Vidtagna åtgärder**

-Stadsbyggnadsnämnden har under våren påbörjat arbetet med att revidera tillsynsplanen från 2019. Arbetet kommer fortsätta under hösten 2024 och målet är att nämnden ska ta beslut om en reviderad tillsynsplan första kvartalet av 2025. Därefter ska tillsynsplanen ses över, eventuellt revideras samt årligen följas upp i stadsbyggnadsnämnden. Arbetet har ännu så länge gått enligt planering.  
-Under våren har stadsbyggnadsnämnden påbörjat ett arbete med att revidera befintliga rutiner och mallar samt upprätta nya rutiner och mallar där behov finns. 9 av 11 rutiner reviderades eller upprättades innan sommaren. Resterande revideras eller upprättas under hösten 2024. Arbetet med rutinerna kommer att vara färdigt och förankrat hos berörda innan årsskiftet och stadsbyggnadsnämnden kommer löpande kunna börja arbeta efter dessa. Likaså gäller för mallarna.

## **2. Säkerställs att tillsynen genomförs i enlighet med plan- och byggförfattningarna och förvaltningslagen?**

### **Sammanfattande bedömning av revisionen**

Revisionen ser att stadsbyggnadsnämnden i vissa delar inte säkerställer att tillsynen genomförs i enlighet med plan- och byggförfattningarna.

Granskningen visar att genomförandet av tillsynen säkerställer rättssäkerheten till övervägande del, bland annat beträffande att iakttä preskriptionstider samt den



enskildes rätt att bli underrättad om kommande tillsynsbesök, att få komma till tals i sitt ärende och att få klagande beslutsmotiveringar. Under framförallt 2021 och 2022 har många äldre ärenden fördelats och avslutats. Det finns dock ett stort antal öppna tillsynsärenden som ännu inte har fördelats till handläggare. Vissa rutiner och mallar saknas eller behöver uppdateras. Samordning behövs mellan pågående tillsynsärenden och den del av stadsbyggnadskontorets verksamhet som bland annat omfattar att lämna start- respektive slutbesked vid byggnation.

Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att:

- säkerställa att tillsynsärenden i samtliga kategorier, inklusive hisstillsyn, aktivt drivs fram till ett avgörande.
- säkerställa att startbesked och slutbesked inte lämnas utan att ta hänsyn till eventuellt pågående tillsynsärende.

### **Vilka åtgärder planeras att genomföras på stadsbyggnadsnämnden?**

- Stadsbyggnadsnämnden kommer att avsätta resurser för att minska kön.
- En översyn av tillsynsprocessen planeras som en del av tillsynsplanen där målet är att effektivisera och korta ner ledtiderna.
- Under 2024 införs ett nytt system som kommer att skapa bättre överblick och underlätta prioriteringar och resursfördelning.

### **Förväntad effekt av åtgärder?**

Kortare kö och ökad service till malmöborna.

### **När ska åtgärderna senast vara genomförda?**

Sista december 2024.

### **Vidtagna åtgärder**

- Stadsbyggnadsnämnden har under första halvan av året arbetat med att minska kön. Nämnden har haft möjligheten att tillfälligt avsätta två resurser från bygglovhandläggargruppen, på grund av färre inkomna bygglovsärenden, för att aktivt driva fram tillsynsärenden till ett avgörande. Utredarna har under året som mål, utifrån målarbetet 2024, att alla ärenden med startdatum från 2019 och bakåt ska vara fördelade.
- Effektiviseringsåtgärder i processen arbetar vi med kontinuerligt och det är en del av den kommande tillsynsplanen. Arbetet med våra mallar och rutiner är redan påbörjat och kommer leda till en effektivisering för nämnden och för malmöborna.
- Under 2024 införs ett nytt system som kommer att skapa bättre överblick och underlätta prioriteringar och resursfördelning. Detta kommer vara klart till årsskiftet 2024/2025.



### **3. Följs tillsynsarbetet upp och utvärderas i enlighet med plan- och byggförordningen?**

#### **Sammanfattande bedömning av revisionen**

Revisionen ser att stadsbyggnadsnämnden följer upp och utvärderar tillsynsarbetet i enlighet med plan- och byggförordningen.

Granskningen visar att uppföljning och utvärdering av tillsynen görs på flera sätt. En samlad och skriftlig uppföljning och utvärdering av tillsynsarbetet gjordes senast för 2018 genom tillsynsplanen för 2019.

Stadsbyggnadsnämnden rekommenderas att:

- regelbundet följa upp tillsynsplanen i nämnden.

#### **Vilka åtgärder planeras att genomföras på stadsbyggnadsnämnden?**

-Efter att tillsynsplanen upprättats ska den årligen följas upp i stadsbyggnadsnämnden.

#### **Förväntad effekt av åtgärder?**

Att arbeta med en uppdaterad tillsynsplan resulterar i ett effektivt tillsynsarbete som planeras och resurssätts i förväg.

#### **När ska åtgärderna senast vara genomförda?**

Tillsynsplanen ska upprättas under 2024 och börja användas första kvartalet 2025. Därefter ska tillsynsplanen årligen följas upp i stadsbyggnadsnämnden.

#### **Vidtagna åtgärder**

-Stadsbyggnadsnämnden har under våren påbörjat arbetet med att revidera tillsynsplanen från 2019. Arbetet kommer fortsätta under hösten 2024 och målet är att nämnden ska ta beslut om en reviderad tillsynsplan första kvartalet av 2025. Därefter ska tillsynsplanen ses över, eventuellt revideras samt årligen följas upp i stadsbyggnadsnämnden

ordförande

[Förnamn Efternamn]

sekreterare

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]