

EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON

EIENDOMSFORVALTNINGEN I

HERBO AS OG

HERØY KOMMUNE

ENDELIG RAPPORT



Herøy kommune

NOVEMBER 2021

SK1026

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Herøy kommunes kontrollutvalg i perioden mars 2021 til november 2021.

Kontrollutvalget skal påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 23-2 punkt c). Forvaltningsrevisjon innebærer å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger¹.

Revisjonsteamet har bestått av prosjektleder/oppdragsansvarlig Sunniva Tusvik Sæter, prosjektmedarbeider Marius Johnsborg. Rapporten har gjennomgått intern kvalitetssikring. Teamet har vurdert egen uavhengighet overfor Herøy kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs² standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside www.revisjonmidt norge.no.

Steinkjer, 01.12.2021

Sunniva Tusvik Sæter

Oppdragsansvarlig revisor

¹ Kommuneloven § 23-3, 1.ledd

² Norges Kommunerevisorforbund, www.nkrf.no

SAMMENDRAG

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltningen i Herøy kommune og i kommunens selskap Herbo AS, samt en eierskapskontroll i Herbo AS og en problemstilling om tildeling av boliger.

I **eierskapskontrollen** konkluderer revisor med at eierskapet i Herbo AS i mindre grad utøves i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring. Konklusjonen har bakgrunn i manglende eierskapsmelding som ikke tilfredsstillende lovkravet, behov for økt involvering av folkevalgte i eierstyringa og en ikke vedtektsfestet bruk av valgkomite.

I problemstillingen om **eiendomsforvaltning i Herbo AS**, konkluderer revisor med at selskapet forvalter boligene på en tilfredsstillende måte. Konklusjonen har bakgrunn i at selskapet har målsettinger for forvaltningen, system og oversikt for å forvalte boligene, og ansatte har et godt inntrykk av boligenes standard.

I problemstilling om **eiendomsforvaltning i kommunen**, konkluderer revisor med at kommunen til en viss grad forvalter boligene på en tilfredsstillende måte. Konklusjonen har bakgrunn i at det ikke er fastsatt mål for eiendomsforvaltningen. Kommunen har etablert et system for forvaltning av eiendommene sine, og bruker dette aktivt. Det er planer om å ta i bruk systemet på flere områder. Det er et etterslep på vedlikehold av boligene som kommunen prøver å ta igjen.

Den siste problemstillingen om **tildeling av boliger** er noe omgjort, og problemstillingen undersøker om det er utarbeidet planer, retningslinjer eller rutiner som sikrer en god og helhetlig tildeling av boliger i Herøy. Revisor konkluderer med at Herøy kommune i noen grad har et system for å sikre en god og helhetlig tildeling av boliger, men at det finnes flere forbedringspunkter.

Revisor har følgende anbefalinger til eier:

- Kommunestyret bør i løpet av inneværende valgperiode utarbeide og behandle en eierskapsmelding som tilfredsstillende lovens krav
- Kommunen bør vurdere å gjennomføre mer opplæring av folkevalgte
- Kommunen bør vedtektsfeste bruk av valgkomite
- Det bør etableres rutiner for dialog og involvering av kommunestyret i saker som gjelder eierskap.
- Kommunen bør vurdere hensiktsmessigheten av å ha varaordfører som styreleder

Kommunen bør:

- Fastsette mål for eiendomsforvaltningen sin
- Vurdere behov for å systematisere klimatiltak innen boligforvaltningen
- Vurdere å utarbeide planer som sikrer et verdibevarende vedlikehold av boligene
- Vurdere å gi teknisk enkel tilgang til oversikt over ledige boliger
- Utarbeide en helhetlig plan for sitt boligsosiale arbeid
- Legge til rette for formelle kontaktpunkter mellom NAV Herøy, Herbo AS og Herøy kommune
- Vurdere behovet for å revidere egne retningslinjer for tildeling av boliger

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse	6
1 Innledning.....	8
1.1 Bestilling.....	8
1.2 Problemstillinger.....	8
1.3 Metode	8
1.4 Bakgrunn.....	9
1.4.1 Herbo AS sine boliger	10
1.4.2 Kommunens boliger	12
2 Eierskapskontroll	13
2.1 Problemstilling	13
2.2 Vurderingskriterier	13
2.3 Funn og vurderinger	13
2.3.1 Valg av selskapsform.....	13
2.3.2 Styringsdokumenter	14
2.3.3 Opplæring og dialog med kommunestyret.....	15
2.3.4 Valgkomite og styreverv.....	17
2.4 Konklusjon.....	18
2.5 Anbefalinger	19
3 Eiendomsforvaltning i Herbo AS	20
3.1 Problemstilling	20
3.2 Revisjonskriterier.....	20
3.3 Funn og vurderinger	20
3.3.1 Mål for styring og forvaltning av Herbos bygningsmasse.....	20
3.3.2 System for vedlikehold.....	22
3.3.3 Rutiner for regelmessige vurderinger av byggenes tilstand	23
3.3.4 Oversikt over ubrukt areal	25
3.4 Konklusjon.....	25
4 Eiendomsforvaltning i Herøy kommune	26
4.1 Problemstilling	26
4.2 Revisjonskriterier	26
4.3 Funn og vurderinger	26
4.3.1 Mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse.....	26
4.3.2 System for vedlikehold	28
4.3.3 Rutiner for regelmessige vurderinger av byggenes tilstand	29
4.3.4 Oversikt over ubrukt areal	31
4.4 Konklusjon.....	32
4.5 Anbefalinger	32
5 Tildeling av boliger.....	33

5.1	Problemstilling	33
5.2	Revisjonskriterier	33
5.3	Funn	33
5.3.1	Boliger	33
5.3.2	Avtaler og retningslinjer.....	36
5.3.3	Mål og målgrupper i boligforvaltningen.....	38
5.3.4	Samarbeid mellom kommunen og Herbo AS	43
5.4	Konklusjon og anbefaling.....	45
6	Høring	47
7	Oppsummering av konklusjoner og anbefalinger	48
7.1	Konklusjon.....	48
7.2	Anbefalinger	49
	Kilder.....	51
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	52
	Vedlegg 2 – Tildelingskriterier Herbo AS	64
	Vedlegg 3 – Tildelingskriterier i kommunen	65
	Vedlegg 4 – Høringssvar ordfører.....	66
	Vedlegg 5 – Høringssvar selskapet	67
	Vedlegg 6 – Høringssvar kommunedirektør.....	69

Tabeller

Tabell 1.	Nøkkelpersoner i Herbo AS.....	10
Tabell 2.	Oversikt over boliger kommunen eier	34
Tabell 3.	Herbo AS' boliger	35
Tabell 4.	Boliger hvor Herøy kommune har tinglyst tildelingsrett	37

Figurer

Figur 1.	Totale inntekter, resultat før skatt og årsresultat for Herbo AS i perioden 2012-2020.....	11
Figur 2.	Bad før og etter oppussing	21
Figur 3.	Kjøkken før og etter oppussing.....	22
Figur 4.	Herbo AS' oversikt over gjennomført og behov for vedlikehold.....	23
Figur 5.	Eksempel på innmeldte behov fra 2020 og 2021	30
Figur 6.	Eksempel på aktiviteter som er lagt til ulike driftsteknikere.	30
Figur 7.	Antall flyktninger til Herøy 2015-2021	39

1 INNLEDNING

I dette kapittelet gjennomgår vi bestilling, problemstillinger og bakgrunn for prosjektet.

1.1 Bestilling

Revisjon av Herbo AS er en del av både plan for eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Herøy kommune. Kontrollutvalget ønsket å se på boligforvaltningen både i selskapet og i kommunens regi.

Kontrollutvalget behandlet prosjektplanen i sitt møte 11. mars 2021 i sak 2. I møtet ønsket kontrollutvalget å legge til en overordnet vurdering av om det er hensiktsmessig å ha delt boligforvaltningen mellom kommunen og selskapet. Kontrollutvalget ønsket også at bærekraft skulle være et element i problemstillingene om forvaltning av boliger. Revisor tolker bærekraft til betydningen verdibevarende vedlikehold og gjenbruk.

Prosjektet er begrenset til eiendommer som brukes som boliger. Formålsbygg som barnehager og skoler vil bli holdt utenfor.

Revisor har i dialog med kontrollutvalget endret siste problemstilling.

1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger vil bli besvart i rapporten:

- Utøves eierskapet i Herbo AS i tråd med kommunens prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?
- I hvilken grad forvalter Herbo AS boligene på en tilfredsstillende måte?
 - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
 - Er det etablert et system for forvaltning av eiendommene?
 - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?
- I hvilken grad forvalter kommunen sine boliger på en tilfredsstillende måte?
 - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
 - Er det etablert system for forvaltning av eiendommene?
 - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?
- Har Herøy kommune et system som sikrer en god og helhetlig tildeling av boliger i Herøy?

1.3 Metode

Ved utarbeidelsen av denne rapporten har Revisjon Midt-Norge fulgt Norges kommunerevisorforbunds standard for forvaltningsrevisjon.

Datainnhenting er gjort gjennom dokumentgjennomgang, intervjuer og konkrete spørsmål til berørte aktører på e-post.

Listen over innhentede dokumenter er vedlagt. Intervjuene har hatt til hensikt å gi mer dybdeforståelse for å svare ut problemstillingen i rapporten. Følgende personer har bidratt med sin kunnskap og erfaring til rapporten:

- ordfører
- kommunedirektør
- kommunalsjef helse og omsorg, omtales også som kommunalsjef 1 som er stilingstittelen i organisasjonskartet
- driftssjef i kommunen
- daglig leder Herbo AS
- vaktmester Herbo AS

Det er laget intervjuguider og bekreftede referat fra alle intervju.

Det er videre sendt spørsmål til følgende personer på epost:

- kontaktperson i NAV Herøy
- fire driftsteknikere i kommunen

Det tok tid å få svar på referatet fra oppstartsmøtet med kommunen. Svarene i dette referatet var viktige for innretningen av prosjektet videre, og har medført at datainnsamlingen i prosjektet har blitt forsinket. Det har gjort det krevende å levere rapport til kontrollutvalget innen fristen. To av fire driftsteknikere har svart.

Revisor vurderer at den innsamlede dokumentasjonen i kombinasjon med intervjuer og spørsmål på epost til ulike aktører, bidrar til å sikre et godt nok datagrunnlag i rapporten. De innsamlede dataene gir et tilstrekkelig grunnlag til å gjøre vurderinger og svare ut problemstillingene.

1.4 Bakgrunn

Sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven og husleieloven har alle bestemmelser om boliger til vanskeligstilte, henholdsvis § 15, § 3-7 og § 11-1. Sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven pålegger kommunene å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Helse- og omsorgstjenesteloven peker på vanskeligstilte som de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker. Sosialtjenesteloven peker på vanskeligstilte som personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Bestemmelsene i Husleielovens § 11-1 gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet eller annen bolig som kommunen vedtar å leie ut til vanskeligstilte. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i husleieloven personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

1.4.1 Herbo AS sine boliger

Herbo AS er kommunens heleide aksjeselskap og ble stiftet i 2009. Selskapet ble etablert for å bygge og leie ut utleieboliger da kommunen hadde liten kapasitet til å ta seg av egne utleieboliger. Det var boligmangel i kommunen i 2010. I utgangspunktet skulle Herbo ta over boliger som kommunen eide. Dette viste seg å være dyrere enn planlagt grunnet dokumentavgift til staten. Selskapet har både bygd boliger selv, og fått overført eiendommer fra kommunen. Siste overføring av boliger fra kommunen skjedde i 2019

Ordfører i Herøy er kommunens eierrepresentant og utgjør generalforsamlingen. Tabellen under viser dagens sammensetning av selskapets styre.

Tabell 1. Nøkkelpersoner i Herbo AS

Daglig leder	Stig Einar Neraas
Styreleder	Jim Georg Dahl
Styremedlem	Anne-Lise Gjengaar
Styremedlem	Roar Arve Aune
Varamedlem	Brit Anne Karlsen
Varamedlem	Svein Asbjørn Lundestad

Kilde: www.soliditet.no

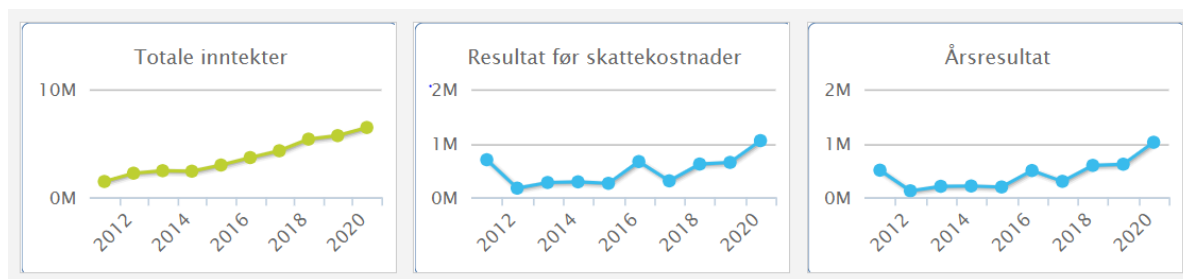
Selskapet har to ansatte, en daglig leder og en vaktmester. Selskapet har hatt en person ansatt i prosjektstilling i en periode.

Herbo har i flere omganger fått overført boliger fra kommunen. Periodevis har selskapet også forvaltet/disponert kommunens boliger. Selskapet har da ikke betalt leie, men utført vedlikehold, betalt alle kostnader og hatt alle inntekter fra disse. I perioden 2010-2014 bygde selskapet 4 toromsleiligheter, 16 treromsleiligheter og 4 fireromsleiligheter. Dette var lånefinansiert i Husbanken.

I 2015 vedtok kommunen å ta imot flyktninger. Da kjøpte Herbo AS 3 eneboliger og forberedte bygging av 10 nye store boliger. De tre eneboligene er solgt. To av disse ble solgt gjennom ordningen «fra leie til eie». De ti boligene var 4 fireromsboliger og 6 femromsboliger med to bad. Kommunen hadde ferdigregulerte tomter de ikke hadde fått solgt. Herbo tok kontakt for å få de minst attraktive tomtene. Boligene er bygd med tilskudd fra Husbanken og er tiltenkt vanskeligstilte.

I 2016 ble vedtektene endret slik at selskapet ikke skulle ha et økonomisk formål. Følgen av dette var at det ikke skal utbetales utbytte. I 2017 fikk selskapet skattefritak for deler av virksomheten. Selskapet vurderer seg som omfattet av offentlighetsloven og legger ut anbud i tråd med lov om offentlige anskaffelser.

Herbo har hatt økende driftsresultat over år. Sluttresultatet for 2020 var på litt over 1 million kroner, med tilhørende driftsinntekter på litt over 6 millioner kroner. Vedlikeholdskostnadene på boligmassen er årlig på ca. 1 million kroner. Selskapet har store lånekostnader, ca. 64 millioner kroner. Dette kan det knyttes risiko til. Alle lån, bortsett fra de i Husbanken, er flyttet til Kommunalbanken for å få bedre vilkår. Selskapet har bygd opp et overskuddsfond som gir trygghet for påløpte lånekostnader. Fondet var i regnskapet for 2020 beregnet til 4,9 millioner kroner. Det var pr. desember 2020 100 prosent utleie av Herbos boliger, med 7 kandidater på venteliste.



Figur 1. Totale inntekter, resultat før skatt og årsresultat for Herbo AS i perioden 2012-2020.

Herbo AS har bygget noen boliger med tilskudd fra Husbanken, som må leies ut til vanskeligstilte. Kommunen har derfor dialog med Herbo AS om hvor mange boliger kommunen må leie ved bosetting av blant annet flyktninger. Herøy kommune leier boliger av Herbo AS for videre utleie til blant annet flyktninger og bolig til turnuslege.

I årsmeldingen for 2020 framgår det at driften i selskapet ble preget av brann den 21. mars 2020 hvor fire av Herbo AS sine boliger ble skadet:

Tre av boligene brant helt opp mens den fjerde reoveres. Brannen resulterte i utfordringer med å bosette familiene og vi har hatt venteliste for leie av bolig siden

brannen. Koronasituasjonen i 2020 gjorde at det tok noe tid for politiet å bli ferdig med sine undersøkelser og gi tilgang til tomten og tid for å få gjennomført skjønnstakst.

1.4.2 Kommunens boliger

Kommunen har i hovedsak omsorgsboliger. Kommunens boliger ligger i to områder; i nær tilknytning til sykehjem og omsorgssenter, og et bofellesskap i et annet område. Kommunens boliger er både enkeltstående omsorgsboliger, omsorgsboliger i bofellesskap, sykehjemsplasser og ellers hybler og leiligheter i bofellesskap. Kommunen har leiligheter og boliger i ulike trinn i omsorgstrappen.

Herøy kommune leier i hovedsak ut boliger til innbyggere som har behov for tilpassede boliger. Dette kan være eldre med pleiebehov, psykisk syke, yngre med spesielle behov og lignende.

Enhetsledere i sykehjem og miljøtjeneste har ansvar for utleie og kontakt med beboerne.

2 EIERSKAPSKONTROLL

2.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for eierskapskontrollen:

- Utøves eierskapet i Herbo AS i tråd med kommunens prinsipper, lovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?

2.2 Vurderingskriterier

Følgende vurderingskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- Kommunen skal utarbeide og bør jevnlig revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet
- Kommunen må behandle eierskapsmelding som inneholder lovens minstekrav minst en gang i løpet av valgperioden
- Eierstyringen skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets vedtak
- Kommunen bør velge selskapsform ut fra formål og behov
- Kommunen bør behandle eierskapsmeldingen årlig
- Det bør gjennomføres obligatorisk opplæring av, og gis informasjon til folkevalgte
- Bruk av valgkomité bør vedtektsfestes
- Kommunen bør ha et system for å unngå inhabilitet og unngå at sentrale folkevalgte og administrative ledere velges som styremedlemmer der kommunen har eierinteresser

Utledningen av vurderingskriteriene finnes i vedlegg 1.

2.3 Funn og vurderinger

2.3.1 Valg av selskapsform

Selskapet ble opprettet 07.09.2009. Eierrepresentant forteller at bakgrunnen var kommunens arbeid for å øke bosettingen i kommunen.

Revisor har sett på saksfremlegget og protokollen fra kommunestyret (sak 08/1613) i forbindelse med etableringen av selskapet. Valg av selskapsform er ikke omtalt.

Eierrepresentanten forteller at oppdelingen av ansvar for kommunens eiendommer var tema til diskusjon ved opprettelsen av selskapet. Hun kjenner ikke til andre selskapsformer enn aksjeselskap som var aktuell, eller vurdert. I løpet av selskapets levetid har formålet med selskapet endret seg noe.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen ikke har vurdert selskapsform ut fra formål og behov.

En enkel tilnærming til valget av selskapsform finner man i Kommunesektorens organisasjon (KS) sin veileder «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll» fra 2020. Noen viktige kriterier som bør legges til grunn i valget av selskapsform er virksomhetens formål, handlefrihet, samarbeid- og handelspartnere og forhold knyttet til lov og forskrift i aktuell produksjon/tjenesteleveranser.

Ut fra den informasjonen som revisjonen har fått, kan vi ikke se at Herøy kommune har utarbeidet et grunnlag som er tilstrekkelig til å kunne ta et aktivt valg av selskapsform Herbo AS. Revisjonen har ikke vurdert om valget av aksjeselskap som selskapsform uansett er hensiktsmessig.

2.3.2 Styringsdokumenter

Herbo AS har vedtekter som sist er endret i generalforsamling 09.10.2019. Minimumskravene til vedtektene etter aksjeloven om foretaksnavn, virksomhet og aksjekapital er angitt i Herbo AS' vedtekter. I utgangspunktet var selskapets formål «investering og utleie av leiligheter/boliger». Dette ble endret 02.05.2016 til «Investering i- og utleie av boliger. Selskapet skal ha et ikke-økonomisk formål der overskudd skal benyttes til videre utbygging av selskapet. Det skal ikke betales utbytte». Formålet ble endret slik at Herøy kommune kunne ta garantiansvar for Herbo AS og dermed gi gode rentebetingelser. Forutsetningen var at det ikke forelå næringsvirksomhet og Herbo AS ikke driver ren kommersiell utleievirksomhet. Daglig leder opplyser om at det vil komme forslag om en ny endring i vedtektene. Endringsforslaget kommer på grunn av selskapets ønskede satsning om å etablere Herøy tjenestetorg, som skal tilby vaktmestertjenester. Etableringen skal være et bidrag i Herøy kommune sin satsning i prosjektet aldersvennlige boliger og bomiljø.

Herøy kommune har ikke hatt eierskapsmelding til behandling siden 2013. Eierskapsmeldingen er ifølge eierrepresentanten så gammel at den ikke lenger benyttes. Revisor omtaler derfor ikke innholdet i meldingen. Kommunen har heller ingen vedtatt eierstrategi for Herbo AS.

Kommunen har startet arbeidet med å lage maler for eierskapsmeldinger. Dette er ordførers ansvar. Eierrepresentanten forteller at de fortsatt har tid til å gjøre dette uten at det blir i strid med lovkravet om at eierskapsmeldingen skal behandles i løpet av valgperioden. Eierrepresentanten forteller at kommunen har ansatt en ny nærings- og samfunnsutvikler som skal jobbe med planverk. Han vil bistå med å få på plass dokumenter som mangler.

Herbo AS har et dokument som beskriver selskapets verdibaserte posisjon. Dokumentet er signert av styreleder, daværende styremedlem og nestleder 23.05.2019 og er behandlet i generalforsamlingen. Dokumentet beskriver selskapets visjon; *Vi skaper økt bosetting i Herøy kommune*. Videre beskrives selskapets kjerneverdier: modig, inkluderende og attraktiv. Selskapet skal være *modig* og satsningsvillig i et marked der andre ikke ønsker å satse. Tilflytterne til Herøy kommer fra hele verden. For å få innbyggerne til å bli, så skal Herbo AS være *inkluderende*. Videre skal Herbo AS være *attraktiv* gjennom at husleien skal være tilpasset målgruppene, boligene må ha en moderne og attraktiv standard og selskapet må være god til å holde boligene i forventet stand. Til slutt beskrives fortid, nåtid og framtid for selskapet. Eksempelvis beskrives det for fremtiden at selskapet ønsker å inngå «leie til eie»-kontrakter for å la leietakere bli fast bosatt. Selskapet ønsker å være en viktig aktør for kommunen i inkluderingsarbeidet. Videre ønsker selskapet å bidra til å få folk inn i arbeidslivet.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen foreløpig ikke har

- **behandlet eierskapsmelding som inneholder lovens minstekrav minst en gang i løpet av valgperioden.**

Revisor vurderer at kommunen ikke har

- **behandlet eierskapsmeldingen årlig, slik som anbefalt.**

Revisor vurderer at kommunen:

- **jevnlige har revidert styringsdokumenter**

Selskapets vedtekter følger aksjeloven og er jevnlig oppdatert ettersom behov for dette har oppstått. Lovbestemmelsen om eierskapsmelding gjaldt fra og med denne valgperioden. Ut fra dokumentgjennomgangen og opplysninger gjennom intervjuene kan vi ikke se at Herøy kommune har behandlet eierskapsmeldingen slik som loven tilsier, da det mangler eierskapsmelding for en valgperiode. Det er viktig å understreke at kommuneloven trådte i kraft i inneværende valgperiode. Dersom ny eierskapsmelding behandles i løpet av inneværende valgperiode, vil man tilfredsstillende lovkravet. I samme periode har kommunen heller ikke fulgt KS' anbefaling om å politisk behandle eierskapsmeldingen årlig.

2.3.3 Opplæring og dialog med kommunestyret

Eierrepresentanten forteller at det har blitt gjennomført en enkel folkevalgtopplæring siden 2019. Denne inneholdt noe om eierskap. Opplæring av folkevalgte har blitt litt begrenset på

grunn av corona. Eierrepresentanten ønsker mer opplæring av folkevalgte, både generelt og med tanke på eierstyring.

Det er ikke rutiner for dialog med kommunestyret eller formannskapet i forkant av generalforsamlingen. Ordfører kan velge å orientere kommunestyret dersom hun mener det er behov for det. Innkalling til generalforsamling kommer sjelden så tidlig at det alltid er tid til å ta opp innkallingen i formannskapet eller kommunestyret. Innkallinger og referat fra generalforsamlinger ligger i postlista og er tilgjengelig for politikerne der.

Det gjennomføres eiermøter etter behov, ca. to ganger i året. Ordfører har også kontakt med daglig leder på epost utover dette. Dette setter ordfører i stand til å svare ut spørsmål fra folkevalgte. Ordfører opplever å ha god dialog med selskapet, styreleder og daglig leder.

Selskaper kommunen eier, orienterer for kommunestyret når de blir bedt om det. Daglig leder i Herbo AS forteller at det er en plan om å orientere kommunestyret om selskapet i inneværende valgperiode. Det ble gjennomført en presentasjon av selskapet i forrige valgperiode.

Vurdering

Revisors vurdering er at det gjennomført obligatorisk opplæring av folkevalgte.

Revisor vurderer at det ikke blir gjennomført eierstyringen innenfor rammen av kommunestyrets vedtak. Dette da kommunestyret i liten grad blir involvert som eiere.

Revisor registrerer at det er gitt noe opplæring gjennom folkevalgtopplæringen. Selskaper kommunen eier orienterer kommunestyret ved behov. Ordfører opplever at det er behov for mer opplæring, og kommunen bør derfor vurdere å styrke opplæringen i eierskap.

Det er viktig at politikerne har innsikt i rollene de har som folkevalgte, som styremedlemmer og deltaker i eierorgan, og på denne måten kjenner til styringslinjer og ansvarsfordeling. Både mer opplæring i eierstyring og gode presentasjoner av kommunens selskaper vil være tiltak som setter politikerne i stand til å styre selskapene på en bedre måte. Dette vil også sette de bedre i stand til å stille de riktige spørsmålene, og å gi styringssignaler til eierrepresentanten hvis det er behov for det.

Eierstyringen skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets vedtak. Da kommunestyret ikke har gitt noen føringer for eierskapet, har man ikke noe grunnleggende dokument som sier noe om hvordan eierstyringen skal utøves. Det er heller ikke praksis for å ha kontakt mellom eierrepresentant i forkant eller etterkant av generalforsamlinger.

Revisor mener at eierrepresentanten, i den grad det er mulig med tanke på innkallingsfrist til generalforsamlinger, bør prioritere å hente innspill fra kommunestyret eller fra formannskapet. Det er viktig at politikerne, som eiere, både får mulighet til å gi innspill i forkant av møter, og orienteres i etterkant av gjennomførte møter. Dokumenter fra generalforsamlinger og lignende er tilgjengelig på postliste, noe som gir politikerne muligheter til å orientere seg om hva som har skjedd. Likevel er det viktig å presisere at revisor ikke mener det er tilstrekkelig at informasjon gjøres tilgjengelig, men at det etableres en mer levende dialog og bevissthet rundt eierskapet. Dette kan også knyttes opp mot eierskapsmeldingen som beskrevet i kapittel 2.3.3. Det essensielle i eierstyringa er å legge opp til aktive politiske prosesser som gjør at de folkevalgte får god kjennskap til selskapet, kan få mulighet til å diskutere innretningen av eierstyringen (hvorfor eier man, og hva vil man med selskapet) i gruppemøter eller i kommunestyret som helhet. Jo mer kjennskap kommunestyrets medlemmer har om sine eierskap, desto bedre vil debatter og beslutninger bli. På et generelt grunnlag vil ikke et passivt kommunestyre gi et godt eierskap. Det er viktig at politikerne får anledning til å sette seg inn i sine eierskap, og aktivt foreta folkevalgt styring og kontroll. Dette er tidkrevende. Det er ikke alltid det er mulig eller praktisk å involvere hele kommunestyret. Det kan da vært et godt alternativ å ta opp eierskapsaker i formannskapet, som har hyppigere møter.

2.3.4 Valgkomite og styreverv

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om valgkomité.

Ordfører fungerer som valgkomite. Ordfører har ansvar for å sette sammen styret og finne nye styremedlemmer. Hun har ikke rukket å ha mye kontakt med det nye styret som ble valgt i juni. Kontakten med det gamle styret var god. Det er ingen konkrete føringer for hvordan sammensetningen av styret skal være.

I det nye styret er varaordfører i Herøy kommune valgt til styreleder. Revisor har sjekket protokoller fra før og etter valget av styreleder i kommunestyret og formannskap, og har ikke funnet noen sak om at habilitet eller eventuelle utfordringer har blitt vurdert.

Vurdering

Bruk av valgkomité er ikke vedtektsfestet

Kommunen bør vurdere habilitetsutfordringer og hensiktsmessighet med å ha varaordfører som styreleder i Herbo

Bruk av valgkomite er ikke vedtektsfestet. Så lenge Herøy kommune er eneste aksjonær har dette liten konsekvens. Det kan likevel være hensiktsmessig å etablere retningslinjer for valgkomiteens arbeid for å sikre kontinuitet og forutsigbarhet for valgkomiteens

arbeidsoppgaver. Eierrepresentanten fungerer som valgkomite for selskapet. Retningslinjene for valgkomiteens arbeid kan omfatte for eksempel praksis for kontakt med styret om behov for kompetanse hos nye medlemmer.

Det er ingen regel som sier at sentrale folkevalgte ikke kan ha styreverv, men et styreverv kan medføre habilitetsutfordringer. Kommunen bør vurdere hvor ofte vedkommende vil bli inhabil. Dersom inhabilitet vil inntre ofte i forbindelse med saker som behandles fra Herbo AS, må det vurderes om dette vil gjøre det uhensiktsmessig å velge sentrale folkevalgte til styret. Revisor har ikke kjennskap til at denne vurderingen har blitt tatt. På et generelt grunnlag er det viktig å påpeke at som styremedlem representerer man ikke kommunen, men skal jobbe til det beste for selskapet. Tydelige styringslinjer og en god rolleforståelse må ligge til grunn for at representasjon fra sentrale folkevalgte i styret skal fungere godt.

Inhabilitet kan oppstå når kommunen skal behandle en sak hvor selskapet er part. Denne situasjonen er regulert i kommuneloven og forvaltningsloven. Personer i de kommunale selskapenes eierorganer og styret må alltid vurdere sin egen habilitet i sakene som skal behandles, og bør si fra til organet dersom det kan foreligge forhold som kan lede til inhabilitet.

2.4 Konklusjon

Revisor konkluderer med at eierskapet i Herbo AS i liten grad utøves i tråd med egne prinsipper, lovgivningen og etablerte normer for god eierstyring.

Revisjonen har kartlagt mangler og svakheter i Herøy kommunes utøvde eierskap ovenfor Herbo AS. De punktene som er påpekt i avsnittene over varierer i alvorlighetsgrad. Det viktigste vil være å få på plass en lovpålagt Eiermelding i løpet av valgperioden, noe som kommunen ser ut til å ha en plan for. Dernest er det av betydning at man har rutiner for årlig oppdatering av denne. Når det gjelder opplæring av de folkevalgte har kommunen gjennomført det som er anbefalt. Her kan det legges til at dette er et minimum av det som ofte må til for å dekke behovet. En generell betraktning er at mange folkevalgte har liten erfaring med å ta en rolle på eiersiden av et selskap. Kompetanse om eierstyring er grunnleggende med tanke på å få til en konstruktiv dialog med og om styring av selskapet. I dette tilfellet erfarer vi at dialogen mellom eierrepresentant og daglig leder er god. Det bør etableres en bedre dialog om eierstyring mellom eierrepresentant og kommunestyret, eller formannskapet hvis det er mer hensiktsmessig. Bruken av valgkomite ved valg av medlemmer til selskapets styre bør vedtektsfestes. Dette er grunnleggende med tanke på åpenhet og involvering av de folkevalgte i styringen av selskapet. Det kan videre være hensiktsmessig å etablere retningslinjer for hvordan valgkomiteen skal arbeide.

2.5 Anbefalinger

Revisor har følgende anbefalinger til eier:

- Kommunestyret bør i løpet av inneværende valgperiode utarbeide og behandle en eierskapsmelding som tilfredsstillende lovens krav
- Kommunen bør vurdere å gjennomføre mer opplæring av folkevalgte
- Kommunen bør vedtektsfeste bruk av valgkomite
- Det bør etableres rutiner for dialog og involvering av kommunestyret i saker som gjelder eierskap.
- Kommunen bør vurdere hensiktsmessigheten av å ha varaordfører som styreleder

3 EIENDOMSFORVALTNING I HERBO AS

3.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling i denne forvaltningsrevisjonen:

- Forvalter selskapet boligene på en tilfredsstillende måte?
 - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
 - Er det etablert et system for forvaltning av eiendommene?
 - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?

3.2 Revisjonskriterier

Det er utledet følgende revisjonskriterier for denne problemstillingen:

- Selskapet, på vegne av kommunen, bør ha overordnede mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør ha et system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet for å sikre et verdibevarende vedlikehold
- Selskapet, på vegne av kommunen bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av bygningsmassen, og dette bør omfatte et system for:
 - innmelding av vedlikeholdsbehov
 - organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
 - tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
 - ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør etterstrebe en bærekraftig forvaltning av sine eiendommer, gjennom å i størst mulig grad gjenbruke materialer og gjenstander

Bakgrunnen for kriteriene finnes i vedlegg 1.

3.3 Funn og vurderinger

3.3.1 Mål for styring og forvaltning av Herbos bygningsmasse

Herbo AS har en verdibasert visjon for selskapet. Visjonen er at selskapet skal skape økt bosetting i Herøy kommune. I protokollen fra generalforsamlingen går det også fram at selskapet skal jobbe videre med satsning for inkluderende arbeidsliv. Her trekkes det fram følgende kjerneverdier:

«Herbo er **Modig, Inkluderende, Attraktiv.**

For å oppnå økt bosetting i Herøy kommune trengs det flere boliger. Herbo skal være *modig* og *satsningsvillig* også i et marked der andre ikke ønsker å satse.

Tilflytterne til Herbo kommer fra hele verden, for å være attraktiv og for å få innbyggerne til å bli, skal Herbo være *inkluderende*.

Herbo skal være *attraktiv*. Det betyr at husleien skal være tilpasset målgruppene, boligene må ha en moderne og attraktiv standard og Herbo som selskap må være raske og gode til å holde boligene i forventet stand.»

Videre framgår det av dokumentet, at 68 prosent av Herbo AS' boliger er helt nye eller nylig totalrenoverte boliger. Selskapet benytter ca. 1,5 prosent av boligens verdi til vedlikehold, noe som utgjør ca. 1 million kroner i året. Selskapet tilbyr både møblerte og umøblerte leiligheter.

Det er en ambisjon at «Herbo skal fortsette med å holde boligene våre godt vedlikeholdt og gjennom stedsutvikling skape et attraktivt bomiljø...»

Utover den verdibaserte posisjonen, var det en forventning fra kommunen da selskapet ble etablert, at det skulle bygges boliger til flyktninger og vanskeligstilte.

Herbo AS' vaktmester opplever at det er en målsetting at alle boligene skal ha en god standard. Han opplever at boligene lever opp til målsettingen.

Bildene under viser et bad i en av boligene som ble kjøpt 01.01.2020 før og etter oppussing.



Foto: Herbo AS

Figur 2. Bad før og etter oppussing

De neste bildene viser oppussing av et kjøkken i en av boligene som ble kjøpt 01.01.2020. Daglig leder forteller at Herbo AS har blitt flinke til å ta i bruk brukte, solide kjøkken og tilpasse disse til boligene. Dette framgår av bildene under.



Foto: Herbo AS

Figur 3. Kjøkken før og etter oppussing

Vurdering

Revisors vurdering er at Herbo AS har overordnede mål for styring og forvaltning av boligene.

Selskapet har ingen konkrete målsettinger som går på bærekraftig forvaltning. Likevel har selskapet i praksis fokus på bærekraft, gjennom eksempelvis å sette inn brukbare kjøkkeninnredninger og tilby leietakere å låne møbler eller leie møblert.

Gjennom den verdibaserte visjonen, har selskapet lagt noen overordnede føringer for hvordan selskapet skal jobbe. Det er uttrykt i visjonen at boligene skal være attraktive, og at man skal holde de vedlike. Revisor vurderer på bakgrunn av dette at selskapet har overordnede mål for styring og forvaltning av bygningsmassen.

3.3.2 System for vedlikehold

Revisor har blitt forelagt selskapets dokumenter hvor det er oversikt over boligene. Dette er både gjennom budsjettdokument og et eget Excel-dokument som har oversikt over alle boliger; størrelse, antall rom og beliggenhet samt utført vedlikehold og alder på hvitevarer. Et utdrag er vist i figur 4. Det er daglig leder som administrerer vedlikeholdet. Det er en fast ansatt og en midlertidig ansatt som jobber som vaktmestre i tillegg til daglig leder som også gjennomfører vedlikeholdsoppgaver.

Eiendom	Byggear	Utfør vedlikehold	Behov for vedlikehold
Valsåsstubben, bygg 1	2011	2019 Malt alle vannbord rekkverk	Nye takstiger
Valsåsstubben 2		2021 - Byttet ventilasjonsanlegg - Flexit. Utført av Elektro og kjøleteknikk, byttet dusjlist	
Valsåsstubben 4		2018 - Nytt laminat i hele boligen etter vannske. Soverom malt	
Valsåsstubben 6		Vannskadet i 2018 etter lekkasje fra leiligheten over. Nye takplater og gulv/laminat, vegger malt	
Valsåsstubben 8A		2018 - Alle innvendig vegger malt, byttet 2 skapdører kjøkken	
Valsåsstubben 8B		2018 - Nytt gulv/laminat i hele boligen, malt kjøkken stue og soverom	Små skader på dører kjøkkeninnredning
Valsåsstubben, bygg 2	2011	2019 Malt alle vannbord rekkverk	Nye takstiger
Valsåsstubben 21		2019 - Bygget tilbygg - garasje for kjøretøy til handicap	
Valsåsstubben 23		2021 - Malt kjøkken og soverom. Byttet skapdører kjøkken	Bytte av laminatgulv i stue og kjøkken
Valsåsstubben 25		2021 - Malt stue og gang	
Valsåsstubben 27A			
Valsåsstubben 27B		Ramponert av leietakere. Totalerenovert i 2020	

Kilde: Herbo AS

Figur 4. Herbo AS' oversikt over gjennomført og behov for vedlikehold

Leietakerne melder oftest inn behov ved å komme inn på kontoret. Ellers kan de melde på telefon eller epost. Det er tett kontakt mellom beboerne og Herbo AS, og lav terskel for å ta kontakt.

Vurdering

Revisors vurdering er at Herbo AS har et tilstrekkelig system for planlegging og styring av vedlikehold.

Selskapet har etablert et tilstrekkelig system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet. Dersom boligene vedlikeholdes og oppgraderes i takt med økt standard, vil Herbo AS oppnå verdibevarende vedlikehold på boligene.

3.3.3 Rutiner for regelmessige vurderinger av byggenes tilstand

I selskapets årsmelding for 2020 går det fram at «2020 var nok et år med stor aktivitet i selskapet og et år med betydelige investeringer i vedlikehold av boligmassen».

Daglig leder i Herbo AS forteller at hver gang noen flytter ut, går man gjennom boligen, maler og gjennomfører vedlikehold der det er behov, før den leies ut igjen. I 2019 overtok Herbo AS en del boliger fra kommunen. Selskapet er ikke ferdig med vedlikeholdet og oppgraderingen av disse boligene. Dette skyldes at det bor folk i boligene, og det er ikke hensiktsmessig å pusse opp/vedlikeholde før de flytter ut.

I noen tilfeller ønsker leietakere som har bodd i boligene lenge, å male eller gjøre andre tiltak. Hvis Herbo AS har tid til det gjør de oppussingen selv. Hvis selskapet ikke har tid, kan leietaker få maling fra Herbo AS og selv male.

Det er en del slitasje på boligene, og mye av vedlikeholdet er ikke planlagt. Det er ukentlige behov for reparasjoner, for eksempel lekkasje under kjøkkenbenker, komfyrvakter eller andre mindre ting som blir ødelagt. Det har vært en del større skader som vannskade og brann. I

2020 brant en rekke med fire hus, og i 2019 fikk flere boliger store vannskader. Selskapet er opptatt av å unngå slike skader.

Kommunen har en boveileder som veileder flere av de som bor i Herbo AS boliger. Det kan være utfordrende for mennesker som kommer fra andre land å «bo riktig» i norske trehus i et annet klima.

Da Herbo AS overtok boliger fra kommunen, pusset de opp og økte husleien noe. Daglig leder har hatt mye kontakt med Husbanken, som har signalisert at det er viktig å holde samme pris som markedet og ikke ligge lavere enn markedet. Daglig leder tror Herbo AS kan ha bidratt til å øke markedspris, da Herbo AS har hatt mange nye boliger og det er behov for å få regnskapet til å gå i balanse.

Vaktmesteren i Herbo AS gjør mye oppussing. Daglig leder gjør også en del vedlikeholdsoppgaver. De har ingen spesiell arbeidsfordeling. Selskapet har en midlertidig ansatt som arbeider med eget prosjekt, som er rehabilitering av hus etter brann.

Leietakerne trenger ikke å vente lenge på å få hjelp. Hvis det er problemer med for eksempel strøm eller vann, prioriteres dette høyt og Herbo AS vurderer om de kan gjøre det selv eller om de skal bestille fagpersonell. Mindre viktige oppgaver prioriteres ned.

Vaktmesteren snakker med daglig leder hver morgen om hva som er dagens arbeidsoppgaver. Det kan hende at daglig leder ringer vaktmester for å informere om ting som må bli gjort i løpet av dagen. Samarbeidet mellom daglig leder og vaktmester fungerer godt.

Vaktmester opplever at det er tilstrekkelige ressurser i selskapet, så lenge de ikke skal jobbe med store prosjekter. Arbeidsmengden kan også variere, slik at det er lite å gjøre en uke, og mye å gjøre påfølgende uke.

Vurdering

Herbo AS har rutiner for regelmessig vurdering av bygningsmassen gjennom å ha gjennomgang av boligene i forbindelse med ut- og innflytting, samt tett dialog med leietakere.

Herbo AS har rutiner for regelmessig vurdering av bygningsmassen gjennom å ha gjennomgang av boligene i forbindelse med ut- og innflytting, samt tett dialog med leietakerne.

Boligene gjennomgås systematisk hver gang det skiftes leietaker. Utover dette gjennomføres det vedlikehold etter innmeldte behov.

Organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver gjøres av daglig leder basert på tilbakemeldinger og kjente behov. Tilbakemelding til brukere av boliger skjer gjennom dialog siden mindre tiltak gjøres mens de bor i boligene. Større tiltak gjøres gjerne i forbindelse med ut- og innflytting.

Herbo AS er en liten organisasjon. For revisor ser det ut til at ansvar for oppgavene er tydelig fordelt i organisasjonen.

3.3.4 Oversikt over ubrukt areal

Det er oversikt over ubrukt areal, altså ikke utleid areal, i oversiktsdokumentet som også viser behovet for vedlikehold.

Daglig leder forteller at styret i Herbo AS vurderer en utvidelse av boligporteføljen. Utvidelse av Herbo AS er avhengig av samfunnet rundt, eksempelvis hvordan industrien går og om det bosettes flere flyktninger. Da det kom mange flyktninger, måtte Herbo AS bygge flere hus. I starten bodde ikke flyktingene i de nye husene, for de hadde først blitt bosatt i andre hus og trivdes der. Noen bor fortsatt i disse boliger, andre har flyttet over til boligene som ble bygget til formålet.

Vurdering

Selskapet har løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse i eget dokument.

3.4 Konklusjon

Revisor konkluderer med at selskapet forvalter boligene på en tilfredsstillende måte.

4 EIENDOMSFORVALTNING I HERØY KOMMUNE

4.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling i denne forvaltningsrevisjonen:

- Forvalter kommunen boligene på en tilfredsstillende måte?
 - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
 - Er det etablert system for forvaltning av eiendommene?
 - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?

4.2 Revisjonskriterier

Det er utledet følgende revisjonskriterier for denne problemstillingen:

- Kommunen bør ha overordnede mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør ha et system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet for å sikre et verdibevarende vedlikehold
- Kommunen bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse, og dette bør omfatte et system for:
 - innmelding av vedlikeholdsbehov
 - organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
 - tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
 - ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Kommunen bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse
- Kommunen bør etterstrebe en bærekraftig forvaltning av sine eiendommer, gjennom å i størst mulig grad gjenbruke materialer og gjenstander

Bakgrunnen for kriteriene finnes i vedlegg 1.

4.3 Funn og vurderinger

4.3.1 Mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse

Det er ikke etablert overordnede mål for arbeidet med forvaltning av kommunens bygningsmasse. Kommunen har heller ingen boligsosial handlingsplan.

Vedlikehold, ombygging og renovering håndteres av driftsenheten under teknisk drift. Kommunens vaktmestre gjennomfører kun vanlig drift. Det er fire driftsteknikere/vaktmestre samt driftsleder som håndterer vedlikeholdet.

I den årlige gjennomgangen av vedlikeholdsbehovet er målsettingen å holde bygg ved like.

Vedlikehold har ikke vært prioritert høyt, men det er satt av midler de siste årene. Driftsleder forteller at det ikke er økonomi eller ressurser som stopper vedlikeholdsarbeidet i dag. Han forteller at hindringen er at det bor mennesker i boligene som skal vedlikeholdes/reoveres.

Planen er å reovere 3 leiligheter i året. Fram til driftsleder startet i 2019 var det lite vedlikehold. Det er et stort etterslep på vedlikehold i kommunen. Driftslederen har ikke kjennskap til hvordan etterslepet har oppstått. Det er satt av midler til å få gjennomført planlagt vedlikehold. Det gjelder også store jobber som skal gjennomføres innenfor rammeavtaler. I Karolineveien skal man oppgradere boligene til 2021-norm. Dette innebærer en betydelig oppgradering.

Kommunalsjefen for helse- og omsorg uttaler at kommunens boliger har ulike byggeår og ulik standard. Kommunen har arbeidet med en plan for reovering av disse bygningene. Alle kommunale boliger har god beliggenhet i sentrum nær alle tjenestene.

En driftstekniker opplever at det til dels er klart hvilken målsetting kommunen har for hvilken standard boligene skal ha. En annen driftstekniker opplever ikke at kommunen har en klar målsetting.

En driftstekniker forteller at noen av leilighetene i Karolineveien er nedslitte og forfalne, både innendørs og utendørs. Den andre driftsteknikeren forteller at boligene stort sett har god standard, med unntak av de eldste boligene.

En driftstekniker forteller at den største utfordringen med vedlikeholdet er at det bor eldre mennesker i boligene, som er vanskelige å flytte på. Leilighetene må totalreoveres, så det kan ikke bo noen der mens arbeidet pågår. Den andre driftsteknikeren opplever at det er bemanning og kostnader som er den største utfordringen med vedlikehold.

En driftstekniker opplever at det er uforsvarlig at omsorgsboligene leies ut til eldre som er dårlige til beins, da branncellene ikke er intakte og branndører med brannmotstand ikke er på plass. Revisor har ikke undersøkt dette nærmere.

Kommunen har en energi- og klimaplan fra 2011. Planen omtaler ikke ombruk eller gjenbruk, men har fokus på energisparende tiltak, klimagassutslipp og fornybar energi. En driftstekniker kjenner ikke til noen miljøtiltak som gjøres i kommunen. En annen driftstekniker forteller at kommunen er i ferd med å bytte ut gamle halogenarmatur med led-lys i kommunale bygg. Kommunen sparer på møbler som er av nyere dato for å kunne gjenbruke dette andre steder. Kommunen har byttet ut en del biler med elbiler, og automatiserer arbeidet gradvis (eksempelvis plenklipping og sentral drift som styrer ventilasjon og varme).

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen ikke har etablert overordnede mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse.

Revisor vurderer at kommunen har gjort noen miljøtiltak, eksempelvis å gjenbruke møbler og ha sentral drift av ventilasjon og varme.

Kommunens klimaplan er av noe eldre dato. Dersom kommunen ønsker å ha en plan som samsvarer med eksempelvis FNs miljømål eller regjeringens strategi for sirkulær økonomi, bør planen oppdateres og gjøres kjent i organisasjonen.

4.3.2 System for vedlikehold

Kommunen har oversikt over egne boliger gjennom systemet FDV-huset. Her legger man inn både vedlikeholdsbehov og behov for større prosjekter. Enhet for tekniske tjenester har et årshjul for interne og eksterne oppgaver som skal gjennomføres i løpet av året. Her nevnes for eksempel service på ulike anlegg, i tillegg til vanning og gressklipping, gjennomgang av vedlikeholdsbehov og oppsetting av juletre.

Driftslederen og de fire driftsteknikerne bruker FDV-huset. Det kan brukes både via PC og mobiltelefon. Driftslederen opplever at FDV-huset fungerer godt. Kommunen har ikke utnyttet systemet fullt ut enda, og driftslederen ønsker å ta i bruk flere moduler. Driftslederen forteller at de har tatt i bruk de modulene som går på bygningsinformasjon, avvik, aktiviteter, firmaregister, systemer og filarkiv. Driftsleder ønsker nå å ta i bruk modulen for renhold. Da må alle bygg legges inn med romplan som beskriver type overflate og tilstand. Renholdsplanen vil da baseres på denne informasjonen, og hver enkelt renholder vil arbeide ut fra eget nettbrett samt ha full oversikt over hva som er utført av andre.

De fleste kommunale boliger har behov for totalrenovering. Fram til dette er utført har kommunen bare kortsiktige vedlikeholdsplaner med fokus på å drifte boligene fra dag til dag. Når boligene er oppusset vil det være grunnlag for å lage et vedlikeholdshjul i FDV-huset med sykluser for eksempelvis utvendig maling, vasking av tak og lignende.

Kommunen har rammeavtaler for de ulike tjenester de trenger (tilsyn, serviceintervall og spesielle kompetansebehov). Driftsleder opplever at kommunen har god oversikt over tilstand på områder de har rammeavtaler på. Videre har kommunen egne driftsteknikere med fagbrev som eksempelvis taktekker og tømrer og kompetanse innen vann og avløp. Det er en ekstra styrke i å kunne identifisere og utbedre behov selv. Rapporter fra for eksempel branntilsyn, Mattilsynet, el-kontroll, heiskontroller, skadedyrkontroll og lignende brukes for å planlegge utbedringer på bygg. Det settes opp prioriteringer ut fra tilgjengelige midler.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen har et system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet, som kan bidra til å sikre et verdibevarende vedlikehold.

Revisor vurderer at kommunen har et system, FDV-huset, som benyttes for å planlegge og styre vedlikeholdsarbeidet. Teknisk avdeling har også et årshjul som viser årlige tiltak. Med en tydeligere målsetting kan dette bidra til å sikre et verdibevarende vedlikehold. Det uttales at boliger som pusses opp, skal pusses opp til 2021-standard. Å sette boligene inn i dagens standard, gjør at boligen per definisjon har fått et verdibevarende vedlikehold. Siden man har hatt et etterslep er det vanskelig å si at man har et verdibevarende vedlikehold, men det er i hvert fall verdibevarende tiltak som setter boligene inn i dagens standard når de først vedlikeholdes. Revisor vurderer at kriteriet er oppfylt.

4.3.3 Rutiner for regelmessige vurderinger av byggenes tilstand

Driftsleder forteller at det gjøres årlige tilsyn i boligene og gjør vurderinger basert på dette. Det er mulig å legge inn i FDV-huset at det er behov for oppgradering i bolig X om eksempelvis 5 år.

Driftsleder forteller at innmeldte behov og avvik meldes til datasystemet FDV-huset. Driftsleder vurderer hvordan, av hvem og når innmeldte behov skal utbedres. Fare for skade på bygg går foran vanlig drift. Eksempelvis vil en vannlekkasje prioriteres før skifte av lyspærer. De eldre som bor i boligene melder inn vedlikeholdsbehov direkte til enhetsledere eller via hjemmehjelp. Enhetsleder legger inn behovet i FDV-huset. Driftsavdelingen legger selv inn i FDV-huset, når de ser noe som må gjøres.

Driftsleder forteller at omsorgsboligene stort sett er utleide, og derfor sliter teknisk enhet med å få utført arbeidet de har planlagt. Revisor har inntrykk av at behovet for bolig går foran oppgradering. I Karolineveien skulle teknisk i 2020 totalrenovere tre leiligheter. Når leilighetene er bebodd kommer ikke de ansatte på tekniske tjenester til, og de får ikke gjort det planlagte vedlikeholdsarbeidet. Da får kommunen et etterslep. Teknisk samarbeider med sykehjemmet og de ansatte der ser også behovet for å kartlegge behovet for vedlikehold. Figuren nedenfor viser eksempler på innmeldte behov.

Avvik	Bygg
Ønske om overbygg på terrassen på avd. Bakken	Herøy barnehage avd. Bakken
Lydabsorberende plater på Måne	Herøy barnehage avd. motell
Gamle datarom	Barneskole
Smøring av dør. , Adresse : Karolineveien 50 , Leilighetsnr nye omsorgsboliger, rom 110	Omsorgssenter
Sterilisator	Helsesenter

Figur 5. Eksempel på innmeldte behov fra 2020 og 2021

Driftsleder forteller at det øverste innmeldte behovet i figuren ovenfor er satt på vent, grunnet mulig kjøp av nabobygg til eksisterende barnehage.

Figuren nedenfor viser eksempler på aktiviteter som er lagt til ulike driftsteknikere. Aktivitetene vist i figuren under kan være både gjentakende med gitte intervaller, eller engangsoppgaver. FDV-huset har funksjoner for dette.

Avløp kjøkken	Karolineveien 12/14/16/18/20/22
Rengjøre takrenner	Karolineveien 32/34/36
Rengjøre takrenner	Karolineveien 38/40/42/44/46/48
Varemottak / papp og container rom	Omsorgssenter
Utv. kum garasje	Helsesenter
Solskjerming	Omsorgssenter

Figur 6. Eksempel på aktiviteter som er lagt til ulike driftsteknikere.

Enhet for tekniske tjenester har ikke praksis eller rutiner for å ha dialog med beboere om vedlikehold. Dialog skjer mellom beboer og enhetsledere innen sykehjem eller miljøtjeneste.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen har rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikehold av kommunens bygningsmasse, inkludert system for:

- **Innmelding av vedlikeholdsbehov**
- **Prioritering, organisering og koordinering av vedlikeholdsoppgaver**
- **Tydlig ansvarsfordeling**

Dialog med beboere gjøres av enhetsledere innen omsorg, ikke av teknisk.

Kommunen har rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse.

I FDV-huset melder ansatte inn og har oversikt over vedlikeholdsbehovet. Driftssjef benytter informasjon fra FDV-huset når vedlikeholdsoppgaver skal organiseres, koordineres og prioriteres.

I systemet tildeles de ulike teknikere ansvar for å gjennomføre oppgaver.

Teknisk har ikke rutiner eller praksis for å gi tilbakemeldinger til brukerne av boliger om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold. Denne dialogen ivaretas av enhetsledere innen omsorg. Selv om dette i utgangspunktet ikke oppfyller kriteriet, mener revisor at dette er en hensiktsmessig og praktisk ordning. Dette fordi enhetslederne innen omsorg allerede er de som har dialogen med beboerne om andre behov.

4.3.4 Oversikt over ubrukt areal

Driftssjef på teknisk enhet forteller at de ikke har oversikt over ubenyttet areal. Det er omsorgstjenesten som til enhver tid har oversikt over hvilke boliger som er ledige. Revisor har fått tilsendt en oversikt over boliger kommunen har. Her framgår det ikke hvilke som er ledige eller ikke.

Vurdering

Revisor vurderer at enheten som skal drive vedlikehold, ikke sitter med oversikten over ubrukt areal.

Teknisk enhet, som skal drive vedlikeholdet i boligene, har ikke til enhver tid oversikt over hvilke boliger som er ledige og ikke. For at teknisk skal kunne drive et godt vedlikehold i boligene krever dette i dag en tett dialog med hjemmetjenesten. Revisor mener at teknisk burde ha tilgang til å se status for alle boliger uten å måtte gå en omvei om hjemmetjenesten.

4.4 Konklusjon

Revisor konkluderer med at kommunen til en viss grad forvalter boligene på en tilfredsstillende måte.

Konklusjonen har bakgrunn i at det ikke er fastsatt mål for eiendomsforvaltningen. Kommunen har etablert et system for forvaltning av eiendommene sine, og bruker dette aktivt. Det er planer om å ta i bruk systemet på flere områder. Det er utfordrende å få gjennomført et tilstrekkelig godt systematisk vedlikehold, siden det er stort belegg på boligene og mye av vedlikeholdet ikke kan gjennomføres mens det er beboere der. I tillegg har enheten som skal drive vedlikehold, ikke oversikt over hvilke boliger som til enhver tid er ledig. Oversikten er avhengig av dialog. Kommunen prøver å ta igjen et etterslep på vedlikehold av sine boliger. Utsagn fra ansatte kan tyde på at standarden i noen av boligene er svært dårlig.

4.5 Anbefalinger

Kommunen bør:

- Fastsette mål for eiendomsforvaltningen sin
- Vurdere behov for å systematisere klimatiltak innen boligforvaltningen
- Vurdere å utarbeide planer som sikrer et verdibevarende vedlikehold av boligene
- Vurdere å gi teknisk enkel tilgang til oversikt over ledige boliger

5 TILDELING AV BOLIGER

5.1 Problemstilling

Det var i utgangspunktet utarbeidet følgende problemstilling:

- Skjer tildelingen av boliger i tråd med retningslinjene?

Herbo AS fatter ikke vedtak om tildeling av bolig, og det er derfor uhensiktsmessig å undersøke om Herbo AS gjør dette riktig. Ansvar for boligtildeling til vanskeligstilte er lagt til NAV Herøy. Revisor har utarbeidet kriterier for det overordnede boligarbeidet som bør ligge til grunn i Herøy kommune og Herbo AS, og dermed utarbeidet følgende nye problemstilling:

- Har Herøy kommune et system som sikrer en god og helhetlig tildeling av boliger i Herøy?

5.2 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha en helhetlig plan, strategi eller mål for sitt boligsosiale arbeid
- Det skal foreligge en lokal partnerskapsavtale mellom kommunen og NAV. Den skal inneholde hvilke tjenester og hvordan det skal samhandles på felleskontoret for de to partene.
- Det bør foreligge avtaler eller retningslinjer mellom kommunen og Herbo AS om kommunale boliger
- Kommunen bør legge til rette for samarbeid mellom aktører som tilbyr viktige tjenester til innbyggerne
- Kommunen og Herbo AS må ha boliger tilpasset beboernes behov

Kriteriene er utledet i vedlegg 1.

5.3 Funn

5.3.1 Boliger

Kommunen har følgende boliger til utleie:

Tabell 2. Oversikt over boliger kommunen eier

Adresse	Type bolig
Karolineveien 12-22	6 boenheter (trygdebolig)
Karolineveien 15-19	3 boenheter (omsorgsboliger)
Karolineveien 24-28	6 boenheter (trygdebolig)
Karolineveien 32-36	3 boenheter (omsorgsboliger)
Karolineveien 38-48	6 boenheter (trygdebolig)
Valsåsen bofelleskap	9 leiligheter for beboere med spesielle behov
Omsorg 3 / Hjemmetjenesten	8 omsorgsboliger
Omsorg 1. etasje / Hjemmetjenesten	5 KAD-plasser/korttidsrom/avlastning
Omsorg 1. etasje / Hjemmetjenesten	4 leiligheter
Omsorg 2. etasje / Hjemmetjenesten	8 hybler og 4 leiligheter

Kilde: Informasjon tilsendt fra kommunen

Under følger en oversikt over boligene Herbo AS eier.

Tabell 3. Herbo AS' boliger

Bygg	Adresse	Byggeår
Valsåsstubben bygg 1	Valsåsstubben 2, 4, 6, 8A og 8B	2011
Valsåsstubben bygg 2	Valsåsstubben 21, 23, 25, 27A og 27B	2011
Valsåsstubben bygg 3	Valsåsstubben 29, 31, 33A, 33B, 35	2011
Valsåsstubben bygg 4	Valsåsstubben 34, 36, 38, 40A, 40B	2011
Valsåsstubben bygg 5	Valsåsstubben 42, 44, 46A, 46B	2014
Valsåsstubben leilighetshus 1	Valsåsstubben 10A, 10B, 10C, 12A, 12B, 12C	1984
Valsåsstubben leilighetshus 2	Valsåsstubben 16A-D, 18A-D	1984
Landarvikveien	Landarvikveien 31, 33, 35, 37	1972
Gjengaarsvei	Gjengaarsvei 13 A-B	1981
Askmyra	Askmyra 8A-B, 10 A-B	1972
Nord-Herøyveien	Nord-Herøyveien 193	
Asplundveien	Asplundveien 3A-B, 5A-B	2000
Asplundveien	Asplundveien 6, 8 10, 12	1998
Noraveien	Noraveien 22, 24, 26, 28	2017
Noraveien	Noraveien 30, 32, 34, 36, 38, 40	2018

Kilde: Herbo AS

Kommunen vedlikeholder og fatter vedtak om boliger til omsorg og spesielle behov. NAV Herøy har ansvaret for tildeling av boliger til vanskeligstilte. Herbo AS eier og vedlikeholder disse boligene. Herøy kommune leier boliger til flyktninger av Herbo AS. Resterende boliger kan Herbo leie ut til andre vanskeligstilte eller ikke vanskeligstilte.

5.3.2 Avtaler og retningslinjer

I delegeringsreglementet for Herøy kommune er rådmannens myndighet etter lov om sosiale tjenester i NAV delegert til leder i NAV Herøy. Introduksjonsloven er delegert til kommunalleder 1, som er helse- og omsorgssjef.

Det foreligger en samarbeidsavtale mellom Herøy kommune og NAV Nordland, datert 05.10.2011 og signert 21.02.2012. Avtalen omfatter Herøy, Dønna og Arbeids- og velferdsetaten i Nordland. Dønna er omfattet fordi Herøy er vertskommune for Dønna etter avtale om vertskommunesamarbeid. Avtalen omfatter arbeidsoppgaver og delegeringer. Det er delegert ansvar til NAV etter lov om sosiale tjenester kapittel 3, § 3-4 Bolig for vanskeligstilte.

Det foreligger også en driftsavtale mellom Herøy kommune og Dønna kommune og NAV Nordland om drift av NAV Herøy og NAV Dønna. Avtalen er signert 21.02.2012. Denne avtalen er et vedlegg til samarbeidsavtalen. Den skal skape tydelige rutiner i forbindelse med innkjøp og fordeling av felles driftskostnader partene imellom.

Det foreligger en avtale mellom Herbo AS og kommunen om bruk av boliger til vanskeligstilte. Herbo AS kontaktet kommunen via brev 24.11.2017 med en anmodning om revidering av avtalen mellom selskapet og kommunen grunnet selskapets økonomiske situasjon. Selskapet var på dette tidspunktet ikke likviditetsmessig rustet til å møte en periode med lavere utleieprosent enn 94 prosent.

Herøy kommune har tinglyst tildelingsrett³ for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet for 44 av Herbo AS' boliger. Det er en tildelingsavtale⁴ med kommunen for 25 av disse. I tillegg har selskapet 6 boliger som vanligvis benyttes til vanskeligstilte, men her er det ingen kommunal rett.

³ Når kommunen har tildelingsrett, så betyr det at kommunen har rett til å tildele en ledig leiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen avgjør hvem som anses som vanskeligstilt.

⁴ Når man har en tildelingsavtale, kan ikke selskapet leie ut boligene til andre enn målgruppen på leiemarkedet. Dette selv om kommunen ikke benytter seg av avtalen og boligene dermed må stå tomme. I slike tilfeller vil selskapet tape penger.

Boligene dette gjelder er følgende:

Tabell 4. Boliger hvor Herøy kommune har tinglyst tildelingsrett

Bolig	Type tildeling
Valsåsstubben, bygg 1 (5 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte
Valsåsstubben, bygg 2 (5 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte
Valsåsstubben, bygg 3 (5 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte
Valsåsstubben, bygg 4 (5 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte
Valsåsstubben, leilighetshus 1 (6 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte, inkl. signert avtale om kommunal disposisjonsrett for utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
Valsåsstubben, leilighetshus 2 (8 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte, inkl. signert avtale om kommunal disposisjonsrett for utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
Noraveien (10 adresser)	Tinglyst med tildelingsrett for Herøy kommune for utleie til vanskeligstilte, inkl. signert avtale om kommunal disposisjonsrett for utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Kilde: Herbo AS

Boligene som ikke har noen krav rundt seg er dermed Valsåsstubben bygg 5, samt boliger i Landarvikveien, Gjengaarsvei, Askmyra, Nord-Herøyveien og Asplundveien.

Både Herbo AS og kommunen har rutiner og retningslinjer for tildeling. Disse finnes i vedlegg 2 og 3.

Herøy kommune har en kommunedelplan for økt bosetting, for perioden 2013-2016. I denne beskrives mål for økt bosetting, status i kommunen, strategi og ulike tiltak. Tiltakene er organisert inn i følgende tema: Omdømmebygging, varierte arbeidsplasser, attraktivt botilbud, integrering og inkludering og handlingsplan 2013-2016. Botilbud og bosituasjon for Herbos målgrupper er ikke spesifikt omtalt. Tiltak 3.10. handler om etablering av et boligkontor, som skal ha oversikt over det totale bildet av ledige leieboliger i kommunen.

Vurdering

Revisor vurderer at det foreligger avtaler mellom kommunen og NAV som definerer hvilke tjenester som inngår.

Revisor vurderer at det foreligger avtaler mellom kommunen og Herbo om fordeling av boliger og bruk av boliger.

5.3.3 Mål og målgrupper i boligforvaltningen

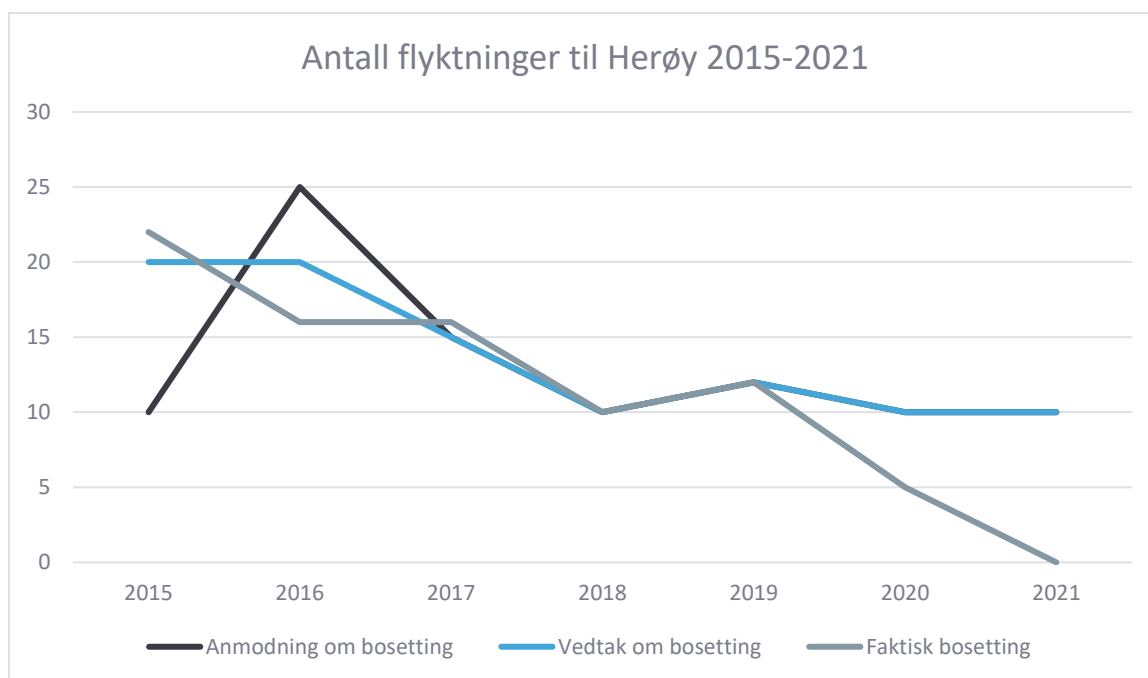
Mål og målgrupper i Herbo AS

Herbo AS har følgende målgrupper for sine boliger:

- Vanskeligstilte⁵
- Flyktninger
- Andre som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet
- Alle som trenger leiebolig

Figur 7 viser antall flyktninger til Herøy de siste årene.

⁵ Regjeringens strategi for boligsosialt arbeid definerer vanskelige situasjoner på boligmarkedet inn i tre grupper; de som er uten egen bolig, de som står i fare for å miste boligen, og de som bor i uegnet bolig eller bomiljø.



Kilde: Integrerings- og mangfoldsdirektoratet

Figur 7. Antall flyktninger til Herøy 2015-2021

I 2021 er det 21 nyinnflyttede i Herbo AS' boliger. Dette er da andre målgrupper enn flyktninger, jf. figur 7. Det er pr 1. november 2021 ikke venteliste på bolig.

Revisor spurte daglig leder om hvor mange i de ulike målgruppene som bor i Herbo AS' boliger. Daglig leder stilte spørsmål tilbake; «er flyktninger flyktninger for alltid?». Han forteller at noen kan være vanskeligstilte når de flytter inn, og situasjonen forandrer seg i leieperioden. Hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet kan ha mange ulike årsaker, og dette kommer også an på om det er et press i boligmarkedet for øvrig. Arbeidsinnvandrere kan begynne som vikarer og ha ustabil inntekt, men dette endrer seg etter hvert. Daglig leder har foretatt en skjønsmessig vurdering av antall boliger som er leid ut til hvilken gruppe pr. 01.11.2021:

Grupper	Antall boliger
Flyktninger	18
Økonomisk vanskeligstilte	17
Andre vanskeligstilte	5
Ikke vanskeligstilt	16

Kilde: Herbo AS

I tillegg er det seks ledige boliger, fire av disse står ledige grunnet brann.

Hvordan skjer tildeling av boliger i Herbo AS?

Herbo AS fatter ikke vedtak for **tildeling til vanskeligstilte** selv. Tildeling av boliger til vanskeligstilte skjer via NAV Herøy. Kommunen har sjelden noen rolle i dette. NAV Herøy melder behov til Herbo AS, og dette behovet prioriteres ved utleie fra Herbo AS. Daglig leder fikk en forespørsel om et udekket behov en uke før intervjuet med revisor. Han måtte melde tilbake at det ikke var noen ledige boliger. Hvis det blir ledige boliger, vil NAVs behov bli prioritert. Daglig leder har hatt dialog med NAV om behov for mer formelle rutiner. Daglig leder forteller at NAV synes ordningen fungerer godt uten rutiner. I årsmelding 2020 framgår det at «femti av Herbo AS sine boliger er boliger for vanskeligstilte. Deler av denne målgruppen trenger mer oppfølging enn det som Herbo har ressurser til å tilby.»

I en periode var det få i gruppen «vanskeligstilte». Kommunen hadde en sak i Husbanken om dette, da de kunne trekke tilskuddet tilbake hvis det ikke var vanskeligstilte som bodde i boligene som var bygd med tilskudd fra Husbanken.

Tildeling av flyktningeboliger skjer etter henvendelse fra kommunen. Kommunalleder 1 (helse og omsorg) eller flyktningekonsulenten kontakter Herbo AS når kommunen skal bosette flyktninger. De ønsker da en bolig tilpasset flyktingens behov. Daglig leder tar selv kontakt med kommunen når Herbo AS har ledige boliger blant boligene hvor kommunen har tildelingsrett for bosetting av flyktninger. Denne kontakten følger av Herbo AS' rutiner for tildeling. Kommunalsjef forteller at kommunen ikke har hatt utfordringer når det gjelder tildeling av boliger til flyktninger via Herbo AS.

Kommunalsjef helse og omsorg opplyser at kommunen i noen tilfeller må leie boligene flere måneder før flyktingene kommer. Daglig leder i Herbo AS utdyper at kommunen noen ganger velger å leie boligen når de forventer at det skal komme flyktninger innen en viss tid. Det har vært boligmangel det siste året, og dersom Herbo AS leier ut boligen til f.eks. barnefamilie er det vanskelig og uønsket å måtte kaste de ut av boligen når flyktingene kommer. Det har vært to tilfeller dette året hvor kommunen har leid bolig før flyktninger kommer. Kommunen forventet at det skulle komme en flyktingfamilie i februar, og leide en bolig Herbo AS fikk ledig da. Daglig leder tror det er koronasituasjonen som har gjort at denne familien fortsatt ikke har kommet. Kommunen har i mellomtiden brukt boligen til ansatte. Kommunen leide også en større flyktningebolig som ble ledig i juli. Denne har kommunen midlertidig leid ut til en nyansatt til han fikk tak i annen bolig. Flyktingfamilien flyttet inn i boligen i november 2021.

Kommunen leier boligene av Herbo AS og framleier den til flyktingene så lenge de er i introduksjonsordningen. Etter at denne perioden er ferdig får de som bor i boligen mulighet til å fortsette å leie boligen direkte fra Herbo AS, eller de kan velge å leie annen bolig i markedet.

Da kommunestyret vedtok å ta imot flyktninger fra Syria vedtok de også å be Herbo AS om å bygge boliger. Det tar tid å bygge boliger, så mange flyktninger kom før disse boligene var ferdig. Herbo AS kjøpte 3 eneboliger og bosatte flyktninger i disse og i andre boliger de hadde ledige. Når «flyktningeboligene» var ferdige i 2018 ønsket ikke flyktningene å flytte. Dette kunne bety problemer for Herbo AS siden boligene var bygget som flyktningeboliger med tilskudd fra Husbanken. Flyktningene hadde allerede slått seg til ro i boligene sine. Herbo AS ønsket ikke å tvinge dem til å flytte. Herbo AS valgte derfor, som et tiltak for å gjøre det mer attraktivt å flytte til disse boligene, å sette ned husleien for flyktningene. Herbo AS lyktes med dette og nå er 8 av 10 boliger bosatt av flyktninger (de siste to av vanskeligstilte). Styret har vedtatt å fjerne denne midlertidige forskjellen i leie. Herbo AS har ingen forskjell i leie mellom flyktninger og andre leietakere.

Det er ingen tidsbegrensning for hvor lenge flyktningene kan bo der. Når de er ferdige med introduksjonsprogrammet må de inngå egen husleieavtale med Herbo AS. I perioden flyktningene går på introduksjonsprogrammet, leier kommunen fra Herbo AS og fremleier til flyktningene.

Andre tiltak i Herbo AS

Herbo AS begynte å diskutere «**leie til eie**» for ca. fire år siden. Dette var etter innspill fra Husbanken. Leie til eie har blitt gjennomført andre steder med gode erfaringer. Herbo AS ønsket også å prøve ut dette. Herbo AS kjøpte to eneboliger der leietakere har benyttet seg av leie til eie.

Daglig leder opplyser i e-post om at det vil komme et forslag fra selskapet om å **etablere et tjenestetorg**, dette som et bidrag i Herøy kommune sin satsning i et prosjekt om aldersvennlige boliger og bomiljø. Herbo AS har hatt en midlertidig ansatt som har jobbet med å rehabilitere en bolig etter brannen. Det vil ansettes en vaktmester i fast stilling fra 01.01.2022 for å klare eget vedlikehold enda raskere og for å kunne arbeide i denne satsingen.

Styret i Herbo AS vurderer om **boligporteføljen** skal utvides. Utvidelse er avhengig av samfunnet rundt, eksempelvis om det bosettes flere flyktninger og om industrien går godt.

Herbo AS har en ambisjon om å få **flere inn i arbeidslivet**. Dette er et ønske fra eier, som selskapet ikke har fått startet på. Bakgrunnen for ønsket er at mange av beboerne ikke er i jobb. Daglig leder og tidligere styreleder har hatt mye kontakt med ordfører om satsningen, men har måttet utsette den grunnet brannen som har vært arbeidsbelastende for selskapet. Herbo AS har finansiert kompetanseheving i form av flere førerkortklasser for vaktmester.

Som et ledd i å skape en mer **givende hverdag** for beboerne, har Herbo AS bygd en oppvarmet garasje som kan benyttes fritt av alle beboerne. Garasjen har tre avdelinger: et verksted, et rom for materialer og maling, og et lager for møbler. Vaktmester forteller at mange bruker garasjen. Vaktmester er ansvarlig for utlån av garasjen og har oversikt over hvem som bruker den. Den benyttes gjerne til vasking av bil, oljeskift og vedlikeholdsoppgaver.

Vurdering

Revisor vurderer at Herbo har definerte målgrupper gjennom avtalen med kommunen nevnt i forrige kapittel. Herbo har overordnede mål for sitt boligsosiale arbeid i dokumentet som beskriver selskapets verdibaserte posisjon.

Herbo AS har relativt nye og oppdaterte målsettinger for sitt arbeid. Herbo AS' målsettinger går utover hva man kan forvente av en privat boligtilbyder, og legger til rette for selskapets arbeid med en mer givende hverdag for beboerne. Det går fram av datamaterialet at noen av beboerne kan ha større behov enn hva Herbo AS kan tilby. I slike tilfeller er det viktig at det ligger gode strukturer til grunn for samarbeidet mellom Herbo AS og kommunen, slik at beboere med store behov ikke faller mellom to stoler.

Mål og målgrupper i kommunens boligforvaltning

Kommunen har ikke boligsosial handlingsplan eller andre målsettinger for sitt boligsosiale arbeid. Kommunen har en kommunedelplan for økt bosetting for kommunestyreperioden 2012-2015. Planen gir et bilde av inn- og utflyttingstendenser i kommunen, bygging av boliger, utleiemarkedet og en rekke tiltak for å oppnå økt bosetting.

Kommunen forvalter omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Kommunens boliger tildeles etter kriterier og har enkeltvedtak (med unntak av personalboliger ved behov). Kommunens boliger ligger i to områder; i nær tilknytning til sykehjem og omsorgssenter, og et bofellesskap i et annet område. Kommunen har leiligheter og boliger i ulike trinn i omsorgstrappen.

Kommunalsjef ser ingen ulemper med å håndtere den tyngste brukergruppens boliger i kommunen. Hun opplever det som riktig at Herbo AS håndterer utleie til andre enn de som er hjelpetrengende og har krav på vedtak etter loven. Det kan være utfordringer med å definere hvem som er vanskeligstilt og ikke, og da er det greit at dette ikke ligger til Herbo AS.

Hvordan skjer tildelingen av boliger i kommunen?

Tildeling av boligene skjer gjennom omsorgstjenesten. Hvis husene er tomme, kan de brukes til vikarer. Enhetslederne i hjemmetjenesten eller miljøtjenesten fatter vedtak, avhengig av

hvilken type søknad det er snakk om. Retningslinjer for tildeling finnes i vedlegg 3. Retningslinjene er udaterte, og gamle.

Dersom kommunalsjef lurer på om det er ledig bolig, kontaktes leder for hjemmetjenesten eller den ansatte som fakturerer for bolig. Hun har skjema med oversikt over alle boligene. Kommunalsjef understreker at Herøy er en liten og oversiktlig kommune. Det er ikke alltid behov for å ha «formell» oversikt over eksempelvis hvilke boliger som er ledige, da man vet det.

Det er ikke venteliste i dag. Kommunen klarer stort sett å tildele bolig til de som har behov. Kommunen har boliger for ulike omsorgsnivå. Ledelsen opplever at det er rett mengde boliger tilgjengelig og at det er en god fordeling av boliger i omsorgstrappa. Herøy har ikke landfast tilknytning til alle øyer. Når de har behov for boliger så tildeles de som bor på øyene først. Da kan de fungere i en ordinær bolig med tilbud om hjelp fra hjemmetjenesten. Kommunen har hybler hvis det er utfordringer på vinter, og har tilbud om hjemmetjeneste til disse. Kommunen har ikke fått forespørsel på denne typen bistand på vinter.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen ikke har noen helhetlig plan, strategi eller mål for sitt boligsosiale arbeid.

Kommunen mangler overordnede dokumenter som sier noe om hvordan det boligsosiale arbeidet i kommunen skal foregå. Kommunens egne retningslinjer for tildeling er av eldre dato, og det kunne vært hensiktsmessig med en gjennomgang av disse for å sikre at de tilfredsstillende dagens behov og omfatter det man faktisk vurderer.

5.3.4 Samarbeid mellom kommunen og Herbo AS

Eierrepresentant opplever delingen mellom Herbo AS og kommunen som grei. Kommunalsjef 1 og ordfører forteller at man diskuterte fordelingen mye da Herbo AS ble etablert. Kommunalsjefen opplever at det i dag er fornuftig at kommunen eier boligene til den svakeste gruppen. Da er man tett på og har god oversikt. Det oppleves som fornuftig at kommunen har boligene de fordeler etter hjelpebehov. Dersom Herbo AS skulle håndtert dette, ville det krevd et tettere samarbeid enn i dag. Kommunalsjefen forteller at det går raskt å håndtere endringer i behov og lignende i egen organisasjon. Eksempelvis dersom noen skulle bli sykere og har behov for annen type bolig, kan man raskt ta grep i stedet for å forholde seg til Herbo AS som er en selvstendig juridisk enhet.

Det er dialog mellom kommunen og Herbo AS når det gjelder flyktningeboligene. 1-2 ganger i året har Herbo AS og flyktningetjenesten en felles gjennomgang av alle boligene. Da ser de

på selve boligen, og foretar boveiledning sammen. Daglig leder anslår at det er ukentlig kontakt mellom Herbo AS og flyktnings-tjenesten utover dette. Kommunen har både miljøarbeider og flyktningskonsulent. I hovedsak er det flyktningskonsulenten og miljøarbeideren som fungerer som boveileder. Kommunalsjef helse er leder for flyktnings-tjenesten. Daglig leder opplever at både Herbo AS og kommunen er fleksible. Han kjenner heller ikke til noen utfordringer mellom Herbo AS eller kommunen.

NAV har noen brukere som er vanskeligstilte og har behov for bolig. Kommunen opplever at det er god forutsigbarhet i samarbeidet med Herbo AS. Både kommunen, Herbo AS og NAV Herøy uttrykker at samarbeidet mellom partene er godt. Representant fra NAV Herøy opplever at de ønsker å løse ting sammen. Faste møter kunne vært en fordel, gjerne med ledelsen i kommunen for å avklare forventninger. Representant fra NAV Herøy forteller at når de kontakter Herbo AS, får de svar med en gang. Nå har det vært litt ventetid på boliger, men det skyldes at det er få ledige boliger i kommunen. Det har ikke vært en utfordring enda.

Daglig leder i Herbo AS forteller at han fram til 2019 opplevde at det hadde vært ryddigere dersom Herbo AS hadde alt av boliger til utleie. I 2019 overtok Herbo AS boligene fra kommunen som ble utleid til samme målgruppe som Herbo AS sine boliger. Daglig leder ser at boligene som kommunen fortsatt har, går til personer med andre behov enn Herbo AS' målgrupper. Kommunens boliger er omsorgsboliger som er krevende å holde. Daglig leder opplever at ansvarsfordelingen mellom Herbo AS og kommunen fungerer godt, så lenge kommunen leier ut sine boliger til målgrupper som trenger tettere oppfølging enn Herbo AS er kompetente til å tilby.

Kommunalsjef opplever at Herbo AS ikke har bygd boligene sine på gunstige steder. Det kan være utfordrende for integrering og inkludering når man har så mange boliger til en gruppe sammen. Herbo AS har fått tomtene av kommunen. Kommunalsjefen er usikker på om de fikk tomtene eller kjøpte de av kommunen. Kommunen hadde bygd ut boligfelt og noen tomter ble ikke solgt. Det er på disse tomtene Herbo AS endte opp med å bygge boliger på.

Vurdering

Revisor vurderer at kommunen har forbedringspotensial i å legge bedre til rette for samarbeid mellom aktører gjennom å formalisere flere kontaktpunkt mellom aktørene.

Flere kilder viser til at Herøy er en liten kommune med korte avstander mellom partene. Revisor har inntrykk av at dialogen mellom kommunen, Herbo AS og NAV Herøy er god. Likevel kan det være hensiktsmessig å fastsette en struktur eller etablere noen litt mer formelle møtepunkter for å sikre at man har tilstrekkelig dialog og forventningsavklaringer. På denne

måten kunne kommunen lagt bedre til rette for et samarbeid mellom aktørene. Dersom Herbo AS utvider sin portefølje med nye aktiviteter, kan det oppstå nye behov for kontaktpunkter med kommunen eller andre aktører.

En informant mener at plasseringen av Herbo AS' boliger ikke er optimal. Dersom dette er beskrivende for dagens situasjon, kunne det vært unngått dersom kommunen hadde hatt en helhetlig plan for sitt boligsosiale arbeid.

5.4 Konklusjon og anbefaling

- Har Herøy kommune et system som sikrer en god og helhetlig tildeling av boliger i Herøy?

Herøy kommune tildeler boliger til flyktninger, NAV formidler boliger til vanskeligstilte via Herbo AS og Herbo fatter ikke vedtak selv. Herbo har ansvaret for boliger både til flyktninger og vanskeligstilte. Herbo kan leie ut til andre vanskeligstilte eller andre på boligmarkedet dersom det er ledige boliger.

Revisor konkluderer med at Herøy kommune i noen grad har et system for å sikre en god og helhetlig tildeling av boliger, men at det finnes flere forbedringspunkter.

Herøy kommune har ikke et overordnet planverk, og dette har virkninger inn i Herbo AS' aktivitet siden selskapet i stor grad samarbeider med NAV og kommunen. Det finnes en kommunedelplan for økt bosetting fra 2014 som omtaler noen av områdene, men den er ikke et helhetlig grunnlag for det boligsosiale arbeidet og samsvarer heller ikke med dagens organisering. I Herbo AS er det planer og målsettinger for arbeidet internt i selskapet. Revisor har inntrykk av at dagens organisering gir en klar fordeling av hvilke mennesker som faller inn under kommunens boliger (som har et omsorgsbehov), og hvilke som faller inn under Herbo AS' boliger (som av ulike årsaker ikke stiller sterkt på boligmarkedet). Selv om det på papiret er en klar fordeling, kan det i realiteten oppstå tilfeller i en gråsoner hvor man bor i en av Herbo AS' boliger, men kan få eller har et behov som går utover Herbo AS' kompetanse. I slike tilfeller er det viktig å ha lagt grunnlaget for en grundig og god dialog mellom Herbo AS, kommunen og eventuelt NAV.

Herbo AS må ha et høyt belegg på sine boliger, da de har lån å betjene. Nettopp det høye belegget bidrar til sårbarhet, da dette gir mindre fleksibilitet. Kommunen har måttet betale for tomme hus for å være sikre på at flyktninger som kommer, har bolig. Man kan si at det er uheldig at kommunen må kjøpe kapasiteten for å ha fleksibiliteten de trenger. Samtidig kan det hende at kommunen ville hatt samme utgift dersom boligen var organisert inn i kommunen, og ikke i Herbo AS. Med et høyt belegg er det ikke sikkert Herbo AS har boliger tilgjengelig når

NAV etterspør kapasitet. Herbo AS og kommunen har et system for å fordele boliger, men systemet kan være sårbart dersom Herbo skulle strekke det langt og fylle boliger for vanskeligstilte med andre leietakere. Mange av boligene er finansiert gjennom Husbanken og har dermed føringer for at vanskeligstilte skal bo der. Herbo har økonomisk interesse av å la vanskeligstilte bo i boligene hvor det foreligger krav om det.

Revisor har følgende anbefalinger:

- Kommunen bør utarbeide en helhetlig plan for sitt boligsosiale arbeid
- Kommunen bør legge til rette for formelle kontaktpunkter mellom NAV Herøy, Herbo AS og Herøy kommune
- Kommunen bør vurdere behovet for å revidere egne retningslinjer for tildeling av boliger

6 HØRING

Ordfører, kommunedirektør og daglig leder i selskapet har gitt høringssvar. Styreleder i selskapet har opplyst pr. telefon om at han ikke har noen tilbakemeldinger til rapporten utover høringssvaret fra daglig leder.

Høringssvarene har medført endringer i rapportens datadel. Det har ikke blitt gjort endringer i vurderinger eller konklusjoner som følge av høringsbrevene. Høringsbrevene følger rapporten som vedlegg (4-6).

7 OPPSUMMERING AV KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

7.1 Konklusjon

I **eierskapskontrollen** konkluderer revisor med at eierskapet i Herbo AS i mindre grad utøves i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring. Konklusjonen har bakgrunn i manglende eierskapsmelding som ikke tilfredsstillende lovkravet, behov for økt involvering av folkevalgte i eierstyringa og en ikke vedtektsfestet bruk av valgkomite.

I problemstillingen om **eiendomsforvaltning i Herbo AS**, konkluderer revisor med at selskapet forvalter boligene på en tilfredsstillende måte. Konklusjonen har bakgrunn i at selskapet har målsettinger for forvaltningen, system og oversikt for å forvalte boligene, og ansatte har et godt inntrykk av boligenes standard.

I problemstilling om **eiendomsforvaltning i kommunen**, konkluderer revisor med at kommunen til en viss grad forvalter boligene på en tilfredsstillende måte. Konklusjonen har bakgrunn i at det ikke er fastsatt mål for eiendomsforvaltningen. Kommunen har etablert et system for forvaltning av eiendommene sine, og bruker dette aktivt. Det er planer om å ta i bruk systemet på flere områder. Det er et etterslep på vedlikehold av boligene som kommunen prøver å ta igjen.

Den siste problemstillingen om **tildeling av boliger** er noe omgjort, og problemstillingen undersøker om det er utarbeidet planer, retningslinjer eller rutiner som sikrer en god og helhetlig tildeling av boliger i Herøy. Revisor konkluderer med at Herøy kommune i noen grad har et system for å sikre en god og helhetlig tildeling av boliger, men at det finnes flere forbedringspunkter.

Herøy kommune har ikke et overordnet planverk, og dette har virkninger inn i Herbo AS' aktivitet siden selskapet i stor grad samarbeider med NAV og kommunen. Det finnes en kommunedelplan for økt bosetting fra 2014 som omtaler noen av områdene, men den er ikke et helhetlig grunnlag for det boligsosiale arbeidet og samsvarer heller ikke med dagens organisering. I Herbo AS er det planer og målsettinger for arbeidet internt i selskapet. Revisor har inntrykk av at dagens organisering gir en klar fordeling av hvilke mennesker som faller inn under kommunens boliger (som har et omsorgsbehov), og hvilke som faller inn under Herbo AS' boliger (som av ulike årsaker ikke stiller sterkt på boligmarkedet). Selv om det på papiret er en klar fordeling, kan det i realiteten oppstå tilfeller i en gråsoner hvor man bor i en av Herbo AS' boliger, men kan få eller har et behov som går utover Herbo AS' kompetanse. I slike tilfeller

er det viktig å ha lagt grunnlaget for en grundig og god dialog mellom Herbo AS, kommunen og eventuelt NAV.

I tillegg til de vedtatte problemstillingene, har kontrollutvalget gitt uttrykk for at de ønsker å ha et overordnet blikk på kommunens organisering av boligforvaltningen. Dette overordnede blikket baseres derfor på tvers av problemstillingene i rapporten.

For revisor ser det ut til at dagens organisering fungerer. Dette inntrykket har bakgrunn i at det er relativt klare skiller mellom hvilke målgrupper kommunen har, og hvilke målgrupper Herbo AS har. Det kan finnes personer som befinner seg i en gråsoner mellom disse målgruppene. I slike tilfeller er det viktig at man klarer å finne en best mulig løsning for personen som enten skal bosette seg i en bolig tilknyttet helse- og omsorgstjenesten i kommunen, eller i en bolig for vanskeligstilte (og dermed mindre oppfølging) gjennom Herbo AS. En best mulig løsning er avhengig av en god dialog mellom Herbo AS og kommunen. Revisor har inntrykk av at dialogen mellom partene er god.

Skillet mellom omsorgsboliger i kommunen og «ordinære» boliger i Herbo AS, gjør også at vedlikehold og drift av boligene håndteres på forskjellig vis. Herbo AS gir uttrykk for at de er fornøyde med at kommunen selv forvalter og vedlikeholder boliger for personer med andre behov enn de selv håndterer. Vi har spurt både kommunen, eierrepresentanten og Herbo AS om hvordan de opplever delingen av boliger, og vi har ikke inntrykk av at noen er misfornøyde med dagens ordning. Rent hypotetisk kan det oppstå en situasjon hvor vanskeligstilte står i kø for å få bolig hos Herbo AS, mens det kan være ledige boliger øremerket helse og omsorg som står ledige, eller omvendt.

Revisor har ikke grunnlag for å si noe om dagens organisering har negativ effekt for økonomi, produktivitet, regeletterlevelse eller virkninger i Herbo AS og kommunen. Det som er klart, er at selskapet og kommunen har ulik grad av definerte mål og strategier.

7.2 Anbefalinger

Revisor har følgende anbefalinger til eier:

- Kommunestyret bør i løpet av innværende valgperiode utarbeide og behandle en eierskapsmelding som tilfredsstillende lovens krav
- Kommunen bør vurdere å gjennomføre mer opplæring av folkevalgte
- Kommunen bør vedtektsfeste bruk av valgkomite
- Det bør etableres rutiner for dialog og involvering av kommunestyret i saker som gjelder eierskap.
- Kommunen bør vurdere hensiktsmessigheten av å ha varaordfører som styreleder

Kommunen bør:

- Fastsette mål for eiendomsforvaltningen sin
- Vurdere behov for å systematisere klimatiltak innen boligforvaltningen
- Vurdere å utarbeide planer som sikrer et verdibevarende vedlikehold av boligene
- Vurdere å gi teknisk enkel tilgang til oversikt over ledige boliger
- Utarbeide en helhetlig plan for sitt boligsosiale arbeid
- Legge til rette for formelle kontaktpunkter mellom NAV Herøy, Herbo AS og Herøy kommune
- Vurdere behovet for å revidere egne retningslinjer for tildeling av boliger

KILDER

- Byggeskikknøkkel, «Boligplan og boligsosial planlegging» <<https://byggeskikknokkelen-dibk.azurewebsites.net/bsn/kommuneplan/Kommunedelplaner/Sider/Boligplan.html>>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Forskrift om kontrollutvalg og revisjon», 2019 <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-06-17-904#KAPITTEL_3>
- , *Kommuneloven*, 2018 <<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83>>
- , «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle», 2004 <<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2004-22/id387767/>>
- , «Orden i eget hus - kommunedirektørens internkontroll», 2020 <<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/lokaldemokrati/internkontroll/Kommunedirektorens-internkontroll-veileder-F41-web.pdf>>
- Kommunalteknikk, «Kommunalteknikk nr. 04-2011», 4, 2011 <<https://www.kommunalteknikk.no/kommunalteknikk-nr-4-2011.4907352-76800.html>>
- KS, «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll», 2020 <<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/for-deg-som-folkevalgt/AnbefalingerEierskap2020.PDF>>
- , *KS FOU-prosjekt nr. 124003: Forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur - dilemmaer og løsninger*, 2013 <<https://www.ks.no/contentassets/21ad2ff9734c4ba9a7e7f20bf0db5f1f/00---samplerapport-ks-realkapital---v-3.0---02-04-13---ro.pdf>>
- NAV, «Veileder til partnerskapsavtalen», 2020 <<https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/om-nav/fakta-om-nav/partnerskapet-i-nav/veileder-til-partnerskapsavtalen>>
- Regjeringen, «Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)», 2014 <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf>

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner (§7) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis.

EIERSKAPSKONTROLL

Kommuneloven⁶ slår fast i § 26-1 at kommunene minst en gang i valgperioden skal utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret eller fylkestinget selv. Eierskapsmeldingen skal inneholde:

- a) kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
- b) en oversikt over selskaper, kommunale eller fylkeskommunale foretak og andre virksomheter som kommunen eller fylkeskommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
- c) kommunens eller fylkeskommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt i bokstav b.

KS' anbefaling fire⁷ handler om at kommunestyret årlig bør få en rapport (eller eierskapsmelding) om status i selskapene. Det betyr at man ikke nødvendigvis trenger å behandle hele eierskapsmeldingen med prinsipper og formål, men kan behandle den delen som omhandler status i selskapene. Eierskapsmeldingen kan også inneholde f.eks. eiers forventninger til selskapenes forhold til etikk, miljø, likestilling, samfunnsansvar etc.

KS sin anbefaling fem er at kommunestyret skal utarbeide og revidere styringsdokumenter jevnlig.

⁶ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, *Kommuneloven*, 2018 <<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83>>.

⁷ KS, «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll», 2020 <<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/for-deg-som-folkevalgt/AnbefalingerEierskap2020.PDF>>.

Dette gir følgende kriterier:

- Kommunen skal utarbeide og bør jevnlig revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet
- Kommunen må behandle eierskapsmelding som inneholder lovens minstekrav minst en gang i løpet av valgperioden
- Kommunen bør behandle eierskapsmeldingen årlig

Opplæring

KS sin anbefaling nummer tre handler om obligatorisk opplæring og informasjon til folkevalgte. Kommunene bør som en del av sitt folkevalgtprogram gjennomføre obligatoriske kurs eller eierskapsseminarer. Den første opplæringen bør gjennomføres i løpet av de første seks månedene av valgperioden. Det anbefales også at det nye kommunestyret tidlig i perioden får en oversikt over status for selskapene.

Dette gir følgende kriterier:

- Det bør gjennomføres obligatorisk opplæring av, og gis informasjon til folkevalgte

Valg av styre

KS sin anbefaling nummer ti sier at ved valg av styrer til kommunalt eide selskaper bør det vedtektsfestes bruk av valgkomité. I selskap med flere eierkommuner bør valgkomiteen sammensettes slik at den reflekterer eierandelene. I tillegg anbefales det at det utarbeides retningslinjer for valgkomiteens arbeid, at valgkomiteen har en dialog med styret før forslag fremmes og at valgkomiteen begrunner sine forslag.

Videre sier KS anbefaling nummer ni at man bør sørge for god kompetanse og sammensetning i styret. Videre at det ikke er noe til hinder for at medlemmer av folkevalgte organer kan velges til styremedlemmer i selskaper. Forståelse og erfaring fra det politiske systemet i kommunen eller fylkeskommunen kan gi en viktig innsikt og kompetanse som styret bør besitte. Når det er spørsmål om å velge folkevalgte eller ansatte i kommunen eller fylkeskommunen til styremedlemmer i selskaper kommunen eller fylkeskommunen har eierandeler i, bør kommunen eller fylkeskommunen imidlertid vurdere hvor ofte vedkommende kan bli inhabil. Dersom inhabilitet ofte vil skje bør det vurderes om dette vil gjøre det uhensiktsmessig å velge den aktuelle personen til styremedlem. Det er ikke hensiktsmessig å velge en person som i

mange sammenhenger likevel må fratre som inhabil fordi han eller hun kommer i en dobbeltrolle. Typisk gjelder dette der det er snakk om at sentrale folkevalgte eller ansatte i kommunale lederstillinger ønskes valgt inn i styret i et kommunalt eid selskap. Om ulempene ved å velge slike personer til styremedlemmer overstiger behovet for å ha den aktuelle personen i styret er en vurdering som kommunestyret eller fylkestinget selv bør gjøre.

Dette gir følgende kriterier:

- Bruk av valgkomité bør vedtektsfestes
- Sentrale folkevalgte bør ikke ha styreverv hvis dette ofte medfører inhabilitet

Dialog med kommunestyret

Av KS sin anbefaling 7 anbefales det, avhengig av selskapets formål, som en hovedregel at kommunestyret oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet. Eierstyring skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets vedtak. Selve eierstyringen skjer i eierorganet. I anbefaling 8 heter det at bestemmelser om innkallingsfrist til generalforsamling bør tas inn i vedtektene, slik at det tas hensyn til kommunens behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker. Kommunestyret bør derfor få mulighet til å sette rammer for eierrepresentanten, og behandle eventuelle aktuelle saker i forkant av generalforsamling i tilfelle man ønsker å gi føringer til representanten.

Dette gir følgende kriterie:

- Eierstyringen skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets vedtak

Eiermøter og dialog med selskapet

Eiermøter er ikke lovregulert og er bare en uformell arena hvor det ikke treffes vedtak. KS sin anbefaling nummer seks er at det jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet. Eiermøtet er et møte mellom representanter fra kommunen som eier, styret og daglig leder.

Eiermøter kan være interkommunale formøter før representantskapsmøter eller møter for å drøfte en sak uten at det blir gjort formelle vedtak. Det er opp til eierne selv å vurdere behovet for, og hvordan slike eiermøter skal gjennomføres.

Dette gir følgende kriterier:

- Det bør gjennomføres eiermøter mellom eierne og selskapet for å informere eier om måloppnåelse og for å ta opp aktuelle problemstillinger for selskapet
- Eierne bør sikre seg nødvendig rapportering fra selskapet

Valg av selskapsform

KS' anbefaling 1 handler om at kommunen eller fylkeskommunen bør som eier sørge for en selskapsform som er tilpasset virksomhetens formål og oppgaver, behovet for eierstyring, samfunnsansvar, hensynet til innsyn, markedsforhold og det aktuelle lovverket.

Dette gir følgende kriterie:

- Kommunen bør velge selskapsform ut fra formål og behov

FORVALTNINGSREVISJON KAPITTEL 3 OG 4

Ifølge forskrift om kontrollutvalg og revisjon⁸ (§7) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Kommuneloven
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»⁹
- Kommunalteknikk nr. 04-2011¹⁰

⁸ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Forskrift om kontrollutvalg og revisjon», 2019 <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-06-17-904#KAPITTEL_3>.

⁹ Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle», 2004 <<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2004-22/id387767/>>.

¹⁰ Kommunalteknikk, «Kommunalteknikk nr. 04-2011», 4, 2011 <<https://www.kommunalteknikk.no/kommunalteknikk-nr-4-2011.4907352-76800.html>>.

- KS FoU-prosjekt nr. 124003: Forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur – dilemmaer og løsninger ¹¹
- KS, Kommunedirektørens internkontroll: Orden i eget hus

Utledelede revisjonskriterier for problemstillingene om eiendomsforvaltning:

- Kommunen bør ha overordnede mål for styring og forvaltning av kommunens bygningsmasse
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør ha overordnede mål for styring og forvaltning av bygningsmassen
- Kommunen bør ha et system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet for å sikre et verdibevarende vedlikehold
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør ha et system for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet for å sikre et verdibevarende vedlikehold
- Kommunen bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse, og dette bør omfatte et system for:
 - innmelding av vedlikeholdsbehov
 - organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
 - tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
 - ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Selskapet, på vegne av kommunen, bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av bygningsmassen, og dette bør omfatte et system for:
 - Innmelding av vedlikeholdsbehov
 - Organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige behov)
 - Tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
 - Ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Kommunen bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse

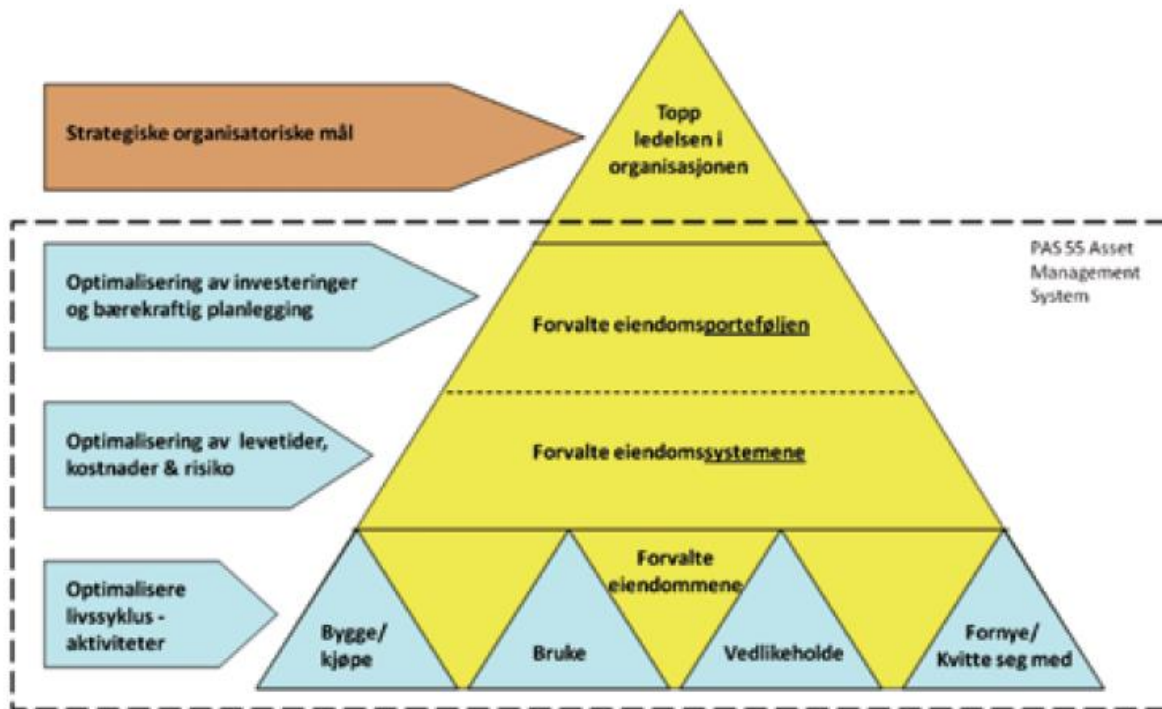
¹¹ KS, KS FOU-prosjekt nr. 124003: Forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur - dilemmaer og løsninger, 2013 <<https://www.ks.no/contentassets/21ad2ff9734c4ba9a7e7f20bf0db5f1f/00---samplerapport-ks-realkapital---v-3.0---02-04-13---ro.pdf>>.

- Selskapet, på vegne av kommunen, bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse
- Kommunen bør etterstrebe en bærekraftig forvaltning av sine eiendommer, gjennom å i størst mulig grad gjenbruke materialer og gjenstander

KILDER TIL KRITERIER: SYSTEMER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Av kommuneloven § 23, andre ledd, fremgår det at «administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll». Dette medfører at kommunen må ha etablert et system for internkontroll av eiendomsforvaltningen av eid bygningsmasse og drift og vedlikehold av vei, vann og avløp.

Når det gjelder hva som ligger i betryggende kontroll innenfor eiendomsforvaltning, utleder vi dette nærmere fra NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», som har legitimitet i kommunesektoren. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lov eller forskrift, finnes det flere dokumenter som gir faglige anerkjente føringer for hva som er god eiendomsforvaltning, og nødvendigheten av slike føringer. Det å etablere strategiske mål er grunnleggende i dette arbeidet, og bør være styrende for utvikling av bygningsmassen. Kravene til relevante anbefalinger for forvaltning av bygninger, er illustrert nærmere i neste figur:



Figur: Integriert perspektiv på livssyklusforvaltning av bygningsporteføljer. Kilde: IAM 2008

11. Livssyklusforvaltning av bygningsporteføljen

Kilde: Kommunalteknikk nr. 04-2011, s. 48

NOU 2004:22 viser til at forutsetninger for at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell og effektiv måte, må det også stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået. Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et rasjonelt (målrettet) system, for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Dette kan derfor fremsettes som et kriterium for at et slikt system er etablert, for god eiendomsforvaltning. Behovet for tilstandsinformasjon vil kunne variere fra kommune til kommune, og mellom aktørene eier, bruker og forvalter.

I NOUen listes kriterier for god eiendomsforvaltning opp på følgende vis:

1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - a. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - b. Effektiv arealutnyttelse
 - c. Godt, verdibevarende vedlikehold
 - d. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - e. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - f. En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen

g. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

Multiconsult og PWC gjennomførte på oppdrag fra KS i 2008 en undersøkelse om tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Rapporten avdekket et betydelig vedlikeholdsetterslep i kommune-Norge og framhevet viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element.

Det er ikke gitt spesifiserte krav til forvaltning av grunneiendom, utover de overnevnte krav til eiendomsforvaltningen. Disse gir imidlertid flere viktige føringer for forvaltning av grunneiendom. Både når det gjelder viktigheten av å etablere strategiske målsettinger for styring og system samt planer for forvaltning av bygningsmassen i denne undersøkelsen.

I ny kommunelov er det gitt følgende krav til kommunens internkontroll i § 25-1:

Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren:

a)	utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering
b)	ha nødvendige rutiner og prosedyrer
c)	avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik
d)	dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig
e)	evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.

§ 25-2 har følgende bestemmelse om rapportering til kommunestyret om internkontroll og statlig tilsyn:

Kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året.

Frem til overnevnte krav blir gjeldende gjelder kravene fra forrige kommunelov § 23.2 om at rådmannen skal sikre en betryggende kontroll i egen administrasjon: «*Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll.*»

Kommunene har etter kommunelovens § 25-1 plikt til å ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Ansvar for internkontrollen er lagt til kommunedirektøren.

KS' rapport om eiendomsforvaltning slår fast at kommunene selv kan gjøre mye for å bedre eiendomsforvaltningen. I rapporten foreslås det tre områder for tiltak kommunene selv kan gjøre; kompetanse, kommunikasjon og kontroll.

KS har utarbeidet en veileder for kommunedirektørens arbeid med internkontroll.¹² Kommunedirektøren skal gjennom internkontrollen sikre at vedtatt politikk gjennomføres, at tjenestene er av god kvalitet og at ressursene brukes effektivt og riktig. Kommuneloven § 25-1 stiller krav til at kommunen skal ha internkontroll, og den skal være tilpasset virksomheten.

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Mål 12 om ansvarlig forbruk og produksjon har en rekke delmål, blant annet 12.5 om å innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk. 12.6 oppfordrer selskaper til å ta i bruk bærekraftige metoder. Målene kan leses til å være sirkulær økonomi i praksis; en økonomisk vekst som er fristilt fra ressursbruk. Dette kan oppnås gjennom å bruke produkter så lenge som mulig, reparere og bruke de på nytt. Omstillingen til en sirkulær økonomi omfatter også å endre i produktenes design, slik at slitedeler kan skiftes og det er mulig å reparere produktet. Regjeringen har utarbeidet en nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi. Her omtales blant annet ombruk og rehabilitering av eksisterende bygninger og areal, og gjenbruk og gjenvinning av byggevarer. Det er listet opp en rekke tiltak som regjeringen vil, blant annet:

- Medvirke til at eksisterende bygg kan brukes lengre, blant annet ved å gjøre det lettere å oppgradere og bruke byggene, selv om ikke alle tekniske krav kan oppfylles
- Medvirke til at det blir lettere å bruke byggevarer om igjen, blant annet ved å utarbeide mer veiledning og vurdere endringer i forskrift om dokumentasjon av byggevarer
- Vurdere å øke kravet for å sortere ut byggavfall

Strategien inneholder også et kapittel om hvordan offentlige anskaffelser kan benyttes til å oppnå en mer sirkulær økonomi.

¹² Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Orden i eget hus - kommunedirektørens internkontroll», 2020 <<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/lokaldemokrati/internkontroll/Kommunedirektorens-internkontroll-veileder-F41-web.pdf>>.

FORVALTNINGSREVISJON KAPITTEL 5

Regjeringen utarbeidet en nasjonal strategi for boligsosialt arbeid for perioden 2014-2020.¹³ I denne strategien defineres tre nasjonale mål:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Det siste punktet har tre prioriterte innsatsområder:

1. sikre god styring og målretting av arbeidet
2. stimulere til nytenkning og sosial innovasjon
3. planlegge for gode bomiljøer

Kommunen har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er hjemlet i følgende lover:

- Lov om folkehelsearbeid (skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale helseforskjeller. Bolig er nevnt som en påvirkningsfaktor på helsetilstand)
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Evnen til å mestre hverdag og boforhold skal styrkes. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Dette gjelder blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for de som trenger det.)
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet)
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV skal utføre. Loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV er forpliktet til å finne midlertidig bolig til de som ikke klarer det selv.

¹³ Regjeringen, «Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)», 2014 <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf>.

For å sikre et helhetlig arbeid innen bolig, kan kommunen lage en boligplan med forankring i kommuneplanen. I boligplanen kan man konkretisere mål, tiltak og prioriteringer i boligarbeidet. Byggeskikknøkkelen¹⁴ anbefaler at det bør framgå av planen hvordan kommunen tilrettelegger for fortetting, transformasjon og valg av hensiktsmessige tomter og hvordan arbeidet skal utføres innen lovens rammer. Planen kan deles inn i en boligpolitisk del og en boligsosial del.

Regjeringens boligutvalg har i *NOU 2011:15 Rom for alle* vektlagt at kommunene gjør en stor og viktig innsats for å hjelpe flere til en trygg bosituasjon. Utvalget understreker at kravet til samordning, organisering og planlegging vil øke i årene fremover. Det utfordrer kommuner med boligsosiale utfordringer til å knytte mål og tiltak til arbeidet, og sikre at disse inngår som en integrert del av øvrig planverk. Utvalget framhever fem viktige suksessfaktorer for det boligsosiale arbeidet i kommunene:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

I NOUen står det at forebygging er viktig. Kommunene bør sette mål for det boligsosiale arbeidet og integrere det i øvrig planverk. Den kommunale utleiesektoren bør i størst mulig grad være et tilbud for en kort periode. Boligkvalitet og bomiljø må bli bedre, og midler til vedlikehold må sikres. En betydelig satsning på boliger for personer med rusavhengighet, psykiske lidelser og dobbeltdiagnoser, sammen med bedre oppfølgingstjenester, skal gi kommunene bedre muligheter til å løse de største boligsosiale utfordringene. Det er et mål at flest mulig skal eie sin egen bolig. For noen kan likevel kommunal bolig være den mest egnede løsningen. Godt samarbeid mellom de som skal tilby tjenester til innbyggere med flere utfordringer er viktig.

I Lov om arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 13 og 14 framgår det at NAV og kommunen skal ha felles lokale kontorer, og det skal ivareta oppgaver for Arbeids- og velferdsetaten og kommunen. Kontoret skal opprettes ved avtale mellom NAV og kommunen. Avtalen skal inneholde bestemmelser om lokalisering og utforming, organisering og drift av kontoret, hvilke kommunale tjenester som skal inngå i kontoret, og hvordan kontoret skal samhandle med representanter for kontorets brukere og kommunens øvrige tjenestetilbud. NAV har utarbeidet

¹⁴ Byggeskikknøkkelen, «Boligplan og boligsosial planlegging» <<https://byggeskikknøkkelendibk.azurewebsites.net/bsn/kommuneplan/Kommunedelplaner/Sider/Boligplan.html>>.

en veileder til partnerskapsavtalen. Her står det at det bør foreligge en lokal partnerskapsavtale som avklarer og definerer rammene for virksomheten i NAV-kontoret, samt en samarbeidsavtale om drift og forvaltning av eiendom.¹⁵

Utlede kriterier:

- Kommunen bør ha en helhetlig plan eller strategi for sitt boligsosiale arbeid
- Kommunen bør legge til rette for samarbeid mellom aktører som tilbyr viktige tjenester til innbyggerne
- Kommunen må ha boliger tilpasset beboernes behov
- Det bør foreligge en partnerskapsavtale og en samarbeidsavtale om drift og forvaltning av eiendom mellom Herøy kommune og NAV Herøy

¹⁵ NAV, «Veileder til partnerskapsavtalen», 2020 <<https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/om-nav/fakta-om-nav/partnerskapet-i-nav/veileder-til-partnerskapsavtalen>>.

VEDLEGG 2 – TILDELINGSKRITERIER HERBO AS

I tildelingsavtalen mellom Herbo og kommunen framgår følgende om tildeling av boliger:

- a) Eier/utleier varsler kommunen skriftlig når en bolig blir ledig. Varselet gis når leietaker sier opp leieforholdet, eller tre måneder før leiekontrakten utløper slik at kommunen kan tildele ny boligsøker. Ved nybygg skal kommunen varsles tre måneder før ferdigstillelse.
- b) Når kommunen har tildelt en bolig, har kommunen ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier. Utleier må gi boligsøker tilgang til boligen innen 10 dager fra det tidspunkt boligsøkeren tar kontakt med eier/utleier. Hvis boligen er bebodd, må utleieren i tillegg gi leietakeren varsel i god tid før visning kan gjennomføres.
- c) Hvis boligsøkeren ikke ønsker å ta imot tilbudet om leiekontrakt, må kommunen eller boligsøker gi beskjed om dette til eier/utleier innen tre dager regnet fra søkeren fikk tilgang til boligen. Kommunen må da finne en annen boligsøker. Kommunen har ansvar for at boligsøkeren straks avtaler visning med eier/utleier.
- d) Hvis det ikke er inngått leiekontrakt tre uker før boligen står ledig, kan eier/utleier annonsere, holde visninger og leie ut boligen med en treårskontrakt til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- e) Hvis utleier har varslet kommunen for sent etter bokstav a, blir tidspunktet for utleiers adgang til å leie ut boligen uten kommunens tildeling forskjøvet tilsvarende lengden på forsinkelsen.
- f) Når kommunen har tildelt boliger innenfor gjeldende frister, skal eier/utleier inngå leiekontrakt med kommunens boligsøkere. På tidspunktet for kontraktsinngåelse skal kommunen ha sørget for at dokumentasjon for stilt depositum eller garanti er oversendt utleier. Før boligsøker overtar bør kommunen godkjenne at boligen er innflyttingsklar.
- g) Når leietaker overtar leiligheten, skal utleier og leietaker sammen fylle ut en overtakelsesprotokoll. Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har utarbeidet en overtakelsesprotokoll som utleier kan benytte.
- h) Kommunens tildelingsrett gjelder på nytt etter hvert som leieavtalene opphører.

De resterende boligene går til følgende målgrupper i prioritert rekkefølge;

- Vanskeligstilte
- Flyktninger
- Andre som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet
- Alle som trenger leiebolig.

VEDLEGG 3 – TILDELINGSKRITERIER I KOMMUNEN

Kommunen har noen gamle, udaterte retningslinjer. I tillegg bruker man loven, og ser an hjelpebehovet til den som søker.

Retningslinjene har fire punkter i prioritert rekkefølge:

1. Søker må i utgangspunktet være alderspensjonist eller uføretrygdet
2. Søker må ha en helsemessig eller sosial funksjonshemming. Helsetilstand som krever spesiell tilrettelegging av bolig og/eller omfattende hjelp fra pleie- og omsorgstjenesten er tungtveiende grunn for å bli tildelt bolig. Sosial isolasjon kan være en annen tungtveiende grunn. Tilpassing av bolig slik at den har tilnærmet livsløpsstandard må i utgangspunktet være den enkeltes ansvar. Ønske om å slippe ansvaret for vedlikehold av egen bolig og lignende skal derfor i utgangspunktet ikke tillegges avgjørende vekt ved tildeling av slik bolig. Når sykdom rammer kan likevel dårlig bostandard alene være grunn nok til at en søker må prioriteres for tildeling av trygdebolig eller omsorgsbolig.
3. Søkere fra Sørøyene prioriteres foran søkere fra Sentrumsøyene under ellers like omstendigheter. Dette er pga. begrensede muligheter for å få offentlig hjelp på bostedet.
4. Kommunens innbyggere går foran alle andre søkere. Dersom ledige boliger skal tildeles andre enn de som f.t. faktisk bor i Herøy kommune, må de ha en klar tilknytning til Herøy ved å ha bodd i kommunen en vesentlig del av sitt liv.

Videre står det at rådmannen kan bestemme at det over en nærmere bestemt periode bør holdes ledig 1-2 boliger for å imøtekomme forventet behov for tilpasset bolig.

VEDLEGG 4 – HØRINGSSVAR ORDFØRER

SV: Høring: Eiendomsforvaltning i Herbo AS og Herøy kommune



Elbjørg Larsen <Elbjorg.Larsen@heroy-no.kommune>
Til Sunniva Tusvik Sæter

↩ Svar

↩ Svar til alle

→ Videresend



tir. 23.11.2021 13:08

Du svarte på meldingen 23.11.2021 13:11.

Hei, har gått gjennom høringsrapporten. Jeg er ikke nevnt som informant (s 8)?

Det er riktig som det pekes på ang planverk og mangler. Jeg vet ikke om det er nødvendig å belyse en «forklaring» på dette? I så fall er det at administrasjonen har vært underbemannet og ikke kommet opp i fulltallig team før nå – i desember 2021.

Planarbeidet har derfor ikke blitt prioritert.

Ellers er det mange gode tilrådninger til oss.

Med vennlig hilsen
Elbjørg Larsen

Ordfører Herøy kommune



8850 Herøy
Mobil: 48006554
Sentralbord: 75 06 80 00
post@heroy-no.kommune.no
www.heroy-no.kommune.no

VEDLEGG 5 – HØRINGSSVAR SELSKAPET

SV: Høring: Eiendomsforvaltning i Herbo AS og Herøy kommune



stig@herbo.no

Til Sunniva Tusvik Sæter; jim.dahl@live.no

Svar

Svar til alle

Videre send



tor. 25.11.2021 10:37

Hei.

Takk for høringsrapporten.

Jeg er glad for at dere har fått med det vesentlige angående driften av Herbo og samarbeidet vårt med Herøy kommune. Tror ikke vi har mye å tilføye eller kommentere her. Vi vil raskt forsøke gjennomføre deres forslag til tiltak. Jeg vil be styret vurdere å foreslå valgkomite og lengre tidsfrist for innkalling til generalforsamling i vedtektene.

Styreleder vil eventuelt sende uttalelse til rapporten etter helga.

Jeg sender først noen opplysninger som jeg mener kan være fakta feil og noen oppdaterte opplysninger.

Side 9, nest siste avsnitt:

«Periodevis har selskapet også leid boliger av kommunen».

Herbo har ikke leid boligene i den forstand at vi har betalt leie. Vi har forvaltet/disponert boligene. Vi har ikke betalt leie, men utført vedlikehold, betalt alle kostnader og hatt alle inntekter fra de.

«Dette var lånefinansiert, dels i Husbanken og dels i Helgeland Sparebank».

Disse boligene er alle lånefinansiert i Husbanken. (Byggelånene var i Helgeland Sparebank)

Side 9, siste avsnitt:

«En av de tre kjøpte boligene har blitt solgt og en annen lagt ut som leie til eie».

Alle de tre boligene er solgt. To av boligene ble solgt gjennom en «fra leie til eie» ordning.

Side 38, siste setning i nest siste avsnitt:

«Flyktningsfamilien som er tiltenkt denne boligen antas å snart komme til Herøy».

Flyktningsfamilien flyttet inn i boligen i november.

Side 39, to siste setning i første avsnitt:

«Daglig leder har innstilt til styret å fjerne denne midlertidige forskjellen.....osv.»

Styret har vedtatt å fjerne denne midlertidige forskjellen i leie. Herbo AS har ingen forskjell i leie mellom flyktninger og andre leietakere.

Side 42, andre avsnitt tredje siste setning

«Representant fra NAV Herøy forteller at når de kontanter Herbo AS»

Skal stå kontakter

Side 10, andre avsnitt

«Selskapet er omfattet av offentlighetsloven»

Jeg har tidligere kontaktet advokat i Virke angående dette spørsmålet og lagt fram alle opplysninger om vår virksomhet. Tilbakemeldingen var at det ikke var gitt at vi var underlagt offentlighetsloven og at han kunne foreta en vurdering av dette. Styret valgte å ikke gjennomføre en slik vurdering, men vedtok at vi skal betrakte oss som underlagt offentlighetsloven.

Hvis det er deres konklusjon at selskapet er underlagt offentlighetsloven så er det riktig at det står sånn «Selskapet er omfattet av offentlighetsloven». Men hvis det er vår vurdering som ligger i denne setningen så er det kanskje riktigere at det står «Selskapet vurderer seg som omfattet av offentlighetsloven og legger ut anbud i tråd med lov om offentlig anskaffelser».

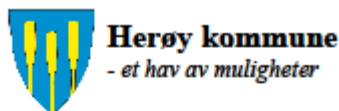
Med vennlig hilsen

Stig Neraas
Daglig leder



Telefon 90527052
stig@herbo.no

VEDLEGG 6 – HØRINGSSVAR KOMMUNEDIREKTØR



Saksnummer: 2021/1448 - 8
Dato: 29.11.2021
Saksbehandler: John Arne Andersen
E-post: john.arne.andersen@heroy-no.kommune.no

Forvaltningsrevisor Sunniva Tusvik Sæter
Revisjon Midt-Norge, Brugata 2
7715 STEINKJER

Tilsvar høringsrapport Herbo AS og Herøy kommune

Administrasjonen har lest gjennom forvaltningsrapporten vedr. eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon eiendomsforvaltningen i Herbo AS og Herøy kommune. Herunder delkonklusjoner, hovedkonklusjon og anbefalinger.

Man kan i liten grad, på nåværende tidspunkt, uttale seg om forhold i aksjeselskapet Herbo AS, da dette til nå har vært en sak mellom styret/daglig leder i selskapet og politisk ledelse/generalforsamling i kommunen.

Fra administrasjonen merker man seg at det brukes formuleringer som at «NAV tildeler bolig....» for eksempel. Side 43 kap 5.4. NAV tildeler ikke boliger. Dette blir ikke riktig. Når det gjelder kap. 5.3 pkt. 5.3.1 Boliger er man ikke sikker på om rapporten har fått alle bo- og utleieenheter Herøy kommunene selv disponerer/forvalter med under dette punktet. Dette er sendt pr mail tidligere, men vedlegges denne henvendelsen for avstemming. Institusjonsplasser mer merket med gul bakgrunn

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

John Arne Andersen
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Vedlegg

- 1 Oversikt kommunale boliger. Herøy kommune nov-21...docx (003)

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Herøy kommune	Silvalveien 1	75068000	4333 06 01462
Silvalveien 1	E-postadresse	Hjemmeside	Org.nr
8850 HERØY	post@heroy-no.kommune.no	www.heroy-no.kommune.no	NO 872 417 982

MRevisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no