



Medlemmene i kontrollutvalget i Evenes kommune
Ordføreren
KomRev NORD v/ oppdragsansvarlig revisor Inge Johannessen
KomRev NORD v/ oppdragsansvarlig forvaltningsrevisorer Margrete M. Kleiven og Knut
Teppan Vik

Deres ref.:
Vår ref.: 4/23/437/5.1/STT

Saksbeh.: Susan Terese Thoresen
E-postadr.: susan@k-sek.no

Telefon: 92 08 25 25
Dato: 14.02.2023

INNKALLING TIL MØTE I KONTROLLUTVALGET I EVENES KOMMUNE

I henhold til møteplanen innkalles det herved til møte i utvalget.

Møtested: Rådhuset, formannskapssalen
Møtedato: **Onsdag 22. februar 2023**
Tid: **Kl. 10.00**

./ Vedlagt følger sakliste og saksdokumenter.

Av hensyn til innkalling av varamedlemmer ber vi om at eventuelle forfall meldes til K-Sekretariatet i god tid før møtet. Som gyldig forfall regnes tjenestereiser, spesielle arbeidsforhold, sykdom og vektige velferdsgrunner. En eventuell innkalling av varamedlemmer vil skje i egen innkalling.

Enkelte saker kan bli ført for lukkede dører, jf. kommunelovens § 11-5. Det vises til saklisten for nærmere informasjon.

Med vennlig hilsen

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver

Kopi: kommunedirektøren
varamedlemmer (NB! møter kun ved særskilt innkalling)

Postadresse: K-Sekretariatet IKS Postboks 6600 9296 TROMSØ www.k-sek.no	Hovedkontor: Fylkeshuset TROMSØ Tlf. 77 78 80 43 Org.nr. 988 064 920	Avdelingskontor: Postmottak 9479 HARSTAD Tlf. 77 02 61 66	Avdelingskontor: Ringv. 1 9300 FINNSNES Tlf. 91 35 19 94	Avdelingskontor: Rådhuset 8305 SVOLVÆR Tlf. 95 10 90 02	Avdelingskontor: Fylkeshuset 8048 BODØ Tlf. 91 36 09 38
--	---	---	--	---	---



SAKLISTE

Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune
Møtedato: Onsdag 22.02.2023
Tid: Kl. 10.00
Møtested: Rådhuset i Evenes kommune, formannskapssalen

Saknr	Tittel	Unntatt off.
1/23	Godkjenning av protokoll fra møtet 22.11.2022	
2/23	Forvaltningsrevisjonsrapport <i>Leie og kjøp av Husbankbolig</i>	Offl. §13
3/23	Drøfting – bestilling av forvaltningsrevisjonsprosjekt	
4/23	Kontrollutvalgets årsrapport for 2022	
5/23	Kontrollutvalgets årsplan for 2023	
6/23	Referatsaker	
7/23	Eventuelt	

Kontrollutvalget må ta stilling til om møtet skal lukkes under behandlingen av sak 2/23 jf. kommunelovens § 11-5. 2. ledd



Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 1/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTET 22.11.2022

Innstilling til v e d t a k:

Protokollen fra møtet 22.11.2022 godkjennes.

Vedlegg til saken:

Protokoll fra møtet 22.11.2022

Saksutredning:

Protokollen fra møtet 22.11.2022 fremlegges til godkjenning.

Protokollen har vært tilsendt kontrollutvalgsmedlemmene for gjennomgang etter møtet.

Finnsnes, den 8. februar 2023

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver



MØTEPROTOKOLL

Kontrollutvalget

Møtested: Rådhuset, formannskapssalen
Møtedato: 22.11.2022
Varighet: 10.00 – 11.10

Møteleder: Liv Bratland
Sekretær: Susan Terese Thoresen

Faste medlemmer

Liv Bratland (leder)
Bjørn Kirkestuen
Harald Johnsen
Øystein Martinussen
Silje Høgås Landsholm

Varamedlemmer

Roger Hestdahl
Hans Erling Hansen
Viveka Terås
Tone Merete Rørmark
Inge Amundsen

Fra utvalget møte:

Liv Bratland
Bjørn Kirkestuen
Harald Johnsen
Tone Merete Rørmark (varamedlem)
Silje Høgås Landsholm

Meldt forfall:

Øystein Martinussen

Fra Evenes kommune møte:

Ordfører Terje Bartholsen

Fra KomRev NORD IKS møte:

Revisor Jan-Egil Dørum

Fra K-Sekretariatet IKS møte:

Seniorrådgiver Susan Terese Thoresen

Merknader til innkalling og sakliste:

Ingen merknader til innkalling og sakliste.

Behandlede saker:**SAKLISTE**

Saknr	Tittel
22/22	Godkjenning av protokoll fra møtet 29.9.2022
23/22	Rapportering fra revisor – planleggingsfasen – revisjonsstrategi 2022
24/22	Rapportering fra revisor – forenklet etterlevelseskontroll for 2022 – risiko- og vesentlighetsvurdering 2022
25/22	Forvaltningsrevisjonsprosjekt - notat fra KomRev NORD
26/22	Kontrollutvalgets møteplan 2023
27/22	Referatsaker
28/22	Eventuelt

Sak 22/22
GODKJENNING AV PROTOKOLLEN FRA MØTET 29.9.2022

Innstilling:

Protokollen fra møtet 29.9.2022 godkjennes.

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Protokollen fra møtet 29.9.2022 godkjennes.

Sak 23/22
RAPPORTERING FRA REVISOR – PLANLEGGINGSFASEN -
REVISJONSSTRATEGI 2022

Innstilling:

Kontrollutvalget tar redegjørelsen til orientering.

Behandling:

Revisor orienterte om revisjonsstrategien og svarte på spørsmål fra kontrollutvalgets medlemmer.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar redegjørelsen til orientering.

Sak 24/22
RAPPORTERING FRA REVISOR – FORENKLET
ETTERLEVELSESKONTROLL FOR 2022 – RISIKO- OG
VESENTLIGHETSVURDERING

Innstilling:

Kontrollutvalget tar revisors rapportering til orientering.

Behandling:

Revisor orienterte om risiko- og vesentlighetsvurderingen og svarte på spørsmål fra kontrollutvalgets medlemmer.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar revisors rapportering til orientering.

Sak 25/22**FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKTET – NOTAT FRA KOMREV
NORD****Innstilling:**

Kontrollutvalget tar KomRev NORDs notat av 25.10.2022 til orientering.

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalget tar KomRev NORDs notat av 25.10.2022 til orientering.

Sak 26/22**KONTROLLUTVALGETS MØTEPLAN 2023****Innstilling:**

(saken fremmet uten innstilling til vedtak)

Behandling:

Felles forslag til vedtak:

*Kontrollutvalgets møteplan for 2023 fastsettes som følger:
22. februar, 25. mai, 21. september og 29. november*

Forslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kontrollutvalgets møteplan for 2023 fastsettes som følger:
22. februar, 25. mai, 21. september og 29. november

Sak 27/22
REFERATSAKER**Innstilling:**

(saken fremmet uten innstilling til vedtak)

Referater:

NKRF – KONTROLL OG REVISJON I KOMMUNENE –
NKRFs KOTROLLUTVALGSKONFERANSE 1.-2. FEBRUAR 2023

- Informasjon

Behandling:

Felles forslag til vedtak:

Referatsaken tas til orientering.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Referatsaken tas til orientering.

Sak 28/22
EVENTUELT**Innstilling:**

(saken fremmet uten innstilling til vedtak)

Behandling:

Ingen meldte saker til behandling.

Møteprotokollen godkjennes av kontrollutvalget i påfølgende møte. Protokollen offentliggjøres derfor med forbehold om at etterfølgende endringer kan skje.

Neste møte avholdes etter møteplanen 22.02.2023



**Sladdet versjon – opplysninger unntatt
unntatt offentlighet, offl. § 13, 1. ledd
sammenholdt med fvl. § 13, 1. led nr. 1
er sladdet**

Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 2/2023	Møtedato: 22.2.2023	Saksbehandler: Tage Karlsen
--	------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT LEIE OG KJØP AV HUSBANKBOLIG

Innstilling til v e d t a k:

1. Kontrollutvalget tar forvaltningsrevisjonsrapporten «*Leie og kjøp av husbankbolig*», KomRev NORD, 11.1.2023 til orientering.
2. Kontrollutvalget oversender saken til kommunestyret med følgende innstilling til vedtak:
 1. Kommunestyret tar forvaltningsrevisjonsrapporten «*Leie og kjøp av husbankbolig*», KomRev NORD, 11.1.2023 til orientering.
 2. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å følge opp anbefalingene i rapportens kapittel 15.
 3. Kommunedirektøren rapporterer av eget tiltak til kontrollutvalget om oppfølgingen av dette vedtakets pkt. 2 i innen 30.5.2023.

Saken gjelder:

Vedlegg:

Rapport «*Leie og kjøp av husbankbolig*», KomRev NORD, 11.1.2023

Saksutredning:

1. Innledning

Kontrollutvalget bestilte i møte 23.2.2022 (sak 6/22) forvaltningsrevisjon med utgangspunkt i formannskapets vedtak i sak 68/21. Prosjektet er bestilt utenom plan for forvaltningsrevisjon.

KomRev NORD leverte rapport 11.1.2023.

2. Problemstillinger

Undersøkelsen er gjennomført med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

1. Var Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten? Var forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet til stede under hele leieperioden?
2. Var den ansattes kjøp av boligen i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17?
3. Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av leieavtale?
4. Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale?
5. Fulgte prisfastsettelsen ved salget gjeldende regler og retningslinjer?
6. Er sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale behandlet i samsvar med kommunens etiske retningslinjer?
7. Hvordan er Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd behandlet i kommunen?
8. Har kommunen hatt systemer som har sikret at henvendelser fra Husbanken har blitt fulgt opp i denne saken?

3. Revisjonskriterier

Revisjon innebærer å undersøke ut ifra kriterier som er forhåndsdefinert (revisjonskriterier).

Revisjonskriterier defineres slik i RSK 001 (standard for forvaltningsrevisjon:

«22) Med utgangspunkt i problemstillingen(e) skal det etableres revisjonskriterier for hvert forvaltningsrevisjonsprosjekt. Revisjonskriterier er de krav, normer og/eller standarder som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til.

23) Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, og utledet fra, autoritative kilder innenfor det reviderte området.»

I en undersøkelsessak vil det ofte også være problemstillinger som relaterer seg til en ren kartlegging av faktiske forhold. I angjeldende prosjekt besvares problemstillingene 1-6 ved revisjonsfaglig vurdering i henhold til revisjonskriterier. Problemstillingen 7-9 spør etter en avklaring av faktiske forhold. For disse problemstillingene undersøker revisor faktum og redegjør for disse, uten at det foretas vurderinger og trekkes konklusjoner.

Følgende revisjonskriterier er etablert:

For problemstilling 1:

- Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte
- Evenes kommune skulle bruke Kleivveien 73 som utleiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet fra Husbanken

For problemstilling 2:

- Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie
- Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse

For problemstilling 3 og 4:

- Ved inngåelse av leieavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert
- Ved inngåelse av kjøpsavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert

For problemstilling 5:

- Evenes kommune skulle ved salg av boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) gjøre dette til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

For problemstilling 6:

- Saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltroller og rollekombinasjoner unngås

4. Revisors vurderinger og konklusjoner

4.1 Problemstilling 1

Revisors vurderinger er:

«For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte **har ikke revisor grunnlag for å vurdere kriteriet da det ikke foreligger skriftlig vurdering for tildelingen av boligen**. Kommunen har ikke hatt skriftlige retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Dokumenter vi har fått i en sak om utleie inneholder maler for søknad og vedtak, og dette kan tilsi at det har vært noen føringer for praksis.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle bruke boligen i Kleivveien 73 som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet til Husbanken er revisors vurdering at kriteriet **ikke er oppfylt**. Bakgrunnen for vurderingen er at boligen ble solgt til vedkommende ansatt i 2018. Boligene var ferdigstilt i 2013.»

Revisors konklusjon er:

«Revisors konklusjon er at Husbankens regler og forutsetninger for tilskudd ikke var oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten. Bruk til annet formål i en periode uten leietakere i målgruppen skulle ha vært godkjent av Husbanken. Revisors konklusjon er at forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet ikke var til stede under hele leieperioden da boligen ikke har vært utleiebolig i 20 år fra utbetaling av tilskudd. Når det gjelder lånet er det for revisor ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det forelå regler og forutsetninger fra Husbanken som kommunen skulle ha oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten.»

4.2 Problemstilling 2

Revisors vurderinger er:

«For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie er revisors vurdering at kriteriet ikke er oppfylt. [REDACTED]

Revisors vurdering er at Evenes kommune har oppfylt revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse før kjøp av bolig. Vurderingen begrunnes i at husleieavtalen var inngått 26.2.2014 og kjøpekontrakt er datert 6.8.2018, altså over fire år fra inngåelsen av leieavtalen.»

Revisors konklusjon er:

«Revisors konklusjon er at den ansattes kjøp av boligen i liten grad var i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17.»

4.3 Problemstilling 3

Revisors vurdering:

«Revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av leieavtalen av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at habilitet ble vurdert.»

Revisors konklusjon:

«Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av leieavtale.»

4.4 Problemstilling 4

Revisors vurdering:

«Revisor kan ikke se en problematisk sammenheng mellom å være involvert i saksfremlegget og å senere selv være blant de som fikk kjøpe bolig og revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av kjøpsavtalen av den kommunale

utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at habilitet ble vurdert.»

Revisors konklusjon:

«Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale.»

4.5 Problemstilling 5

Revisors vurdering:

«Revisors vurdering er at Evenes kommune **ikke har oppfylt** revisjonskriteriet om å selge boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null. Vurderingen begrunnes i at boligen ble solgt på bakgrunn av takst.»

Revisors konklusjon:

«Revisors konklusjon er at prisfastsettelsen ved salget ikke fulgte gjeldende regler og retningslinjer.»

Problemstilling 6:

Revisors vurdering:

«Revisors vurdering er at revisjonskriteriet om at saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltroller og rollekombinasjoner unngås **er oppfylt**. Vurderingen begrunnes i at revisor ikke kan se at det er problematisk at vedkommende ansatt var både saksbehandler for saksfremlegget til kommunestyret i saken om å tiltre leie til eie-ordningen, og senere kjøper av en kommunal utleiebolig. Saken om leie til eie ble vedtatt av kommunestyret. Kjøpekontrakten ble signert av rådmann.»

Revisors konklusjon:

«Revisors konklusjon er at sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale er behandlet i samsvar med Evenes kommunes etiske retningslinjer.»

Problemstillingene 7-9 er, som beskrevet ovenfor, av deskriptiv karakter. Det innebærer at revisor ikke foretar vurderinger og trekker konklusjoner.

5. Revisors anbefalinger

Revisor fremsetter anbefalinger i rapportens kapittel 15:

«På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjoner er revisors anbefalinger at Evenes kommune bør vurdere å:

1. treffe tiltak for å sikre at kommunen oppfyller Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd.
2. treffe tiltak for å sikre at grunnlaget for kommunens avgjørelser i tildeling av kommunal bolig blir tilstrekkelig dokumentert og arkivert.

3. treffe tiltak for å sikre at kommunen følger vedtatte rutiner og retningslinjer, herunder følger egne kommunestyrevedtak og prosessen i den vedtatte ordning om «leie til eie».

6. Sekretariatets vurderinger

Sekretariatet har ingen innvendinger mot revisors metodikk og kildebruk. Det er foretatt en grundig gjennomgang av sakens fakta, og sekretariatet formoder at saken er så godt belyst som det har latt seg gjøre. Sekretariatet registrerer at det er en del vesentlig dokumentasjon som kommunen ikke har klart å fremskaffe.

Revisors vurdering under problemstilling 1 er som om inngåelsen av leiekontrakten var et enkeltvedtak. Det er i denne sammenhengen viktig å være klar over at kommunen ikke bare bedriver myndighetsutøvelse, men at den også har betydelig virksomhet av annen art. Og noen ganger kan det være krevende å skille det ene fra det andre. Enkeltvedtak fattes under kommunens myndighetsutøvelse. Å pålegge noen en plikt eller å innrømme noen en rettighet i henhold til kommunal myndighet faller inn under definisjonen av enkeltvedtak i forvaltningslovens § 2. En innvilgelse av en søknad om bolig for vanskeligstilte innebærer å tilkjenne søkeren en rettighet til å leie som bare er tilgjengelig for en liten personkrets. Dette forutsetter at søker oppfyller bestemte kriterier. Avgjørelsen i saken vil følgelig være et enkeltvedtak. Men inngåelse av en ordinær husleiekontrakt mellom kommunen og en kommunalt ansatt, eller en hvilken som helst annen person, vil være av privatrettslig karakter. Det vil si at kommunen disponerer over sin eiendom som en hvilken som helst eier. Det kan forekomme at ansatte i kommunen er i en situasjon som tilsier at vedkommende er vanskelig stilt på boligmarkedet og kan tildeles bolig på linje med andre vanskeligstilte. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det ligger slike hensyn bak denne kontraktsinngåelsen. Tvert imot taler opplysninger gjengitt i rapporten for at det var helt andre hensyn som lå til grunn for leieforholdet. Det gjengis fra rapportens s. 24:

«Revisor har heller ikke mottatt vedkommende ansatt sin søknad om å leie kommunal bolig. Kommunens representanter har i e-post opplyst til revisor at de ikke har lyktes med å finne eventuell søknad eller dokumentasjon for vurdering for tildelingen av boligen i kommunens arkiv. Til revisor har vedkommende ansatt fortalt revisor at det ikke ble levert søknad for leie av kommunal bolig, da dette var et tilbud som kommunen ga vedkommende i forbindelse med tiltredelse av stilling i kommunen. Han har fortalt til revisor at han hadde fått tilbud om tre ulike boenheter fra den som tidligere hadde hatt den stillingen han skulle tiltre. Sammen var de på visning av boligene og valget til vedkommende ansatt falt på Kleivveien 73.»

(...)

«Tidligere rådmann har også forklart til revisor at det sannsynligvis ikke ble levert noen søknad fra vedkommende ansatt. Leie av kommunal bolig ble etter samtaler vurdert som aktuelt. Tidligere rådmann har fortalt at kommunen hadde en «policy» for når kommunen rekrutterer folk til å jobbe i kommunen. Denne policyen innebærer blant annet å bistå med å få tak i bolig til nye ansatte. Nye ansatte i kommunen fikk såkalte «gjennomgangs-boliger», noe som betyr at ansatte fikk leie boligen for en viss periode med en forventning om at de etter hvert skulle skaffe bolig selv. Tidligere rådmann viste til at det var del av en «personal-pakke» hvor kommunen forsøkte å strekke seg langt for å bidra til at ansatte fikk bolig i kommunen.»

På rapportens side 42 er følgende gjengitt fra kommunikasjon mellom revisjonen og vedkommende ansatte:

[REDACTED]

[REDACTED] revisors vurdering under problemstilling 4 - at det ikke forelå inhabilitet ved saksbehandlingen. Det fremkommer av rapporten av vedkommende ansatte ikke selv behandlet saken om kjøpet.

Sekretariatet vil likevel påpeke at summen av «uheldige omstendigheter» i denne saken er betydelig: En bolig som er oppført for å dekke behovet for boliger til vanskelig stilte leies ut til en kommunalt ansatt, som kort tid senere bl.a. skal ha ansvaret for å administrere kommunens boliger. Vedkommende saksforbereder etter tre år sak om innføring av leie til eie ordning for kommunestyret. Saken har generell gyldighet, men tilrettelegger også for saksberhandlers eget kjøp av boligen. Mindre enn to måneder etter at kommunestyret har behandlet saken inngås avtale om kjøpsrett mellom vedkommende og kommunen. En drøy måned deretter inngås kjøpsavtale. Avtalen innebærer en langt lavere kjøpesum enn forutsetningen i leie til eie-ordningen forutsetter. [REDACTED]

[REDACTED] Sekretariatet antar at saken har et negativt omdømmemessig potensiale for kommunen.

Sekretariatet registrerer det som et gjennomgående trekk i denne saken at vesentlig dokumentasjon ikke har latt seg fremskaffe. En enkeltstående sak gir ikke grunnlag for å trekke slutninger om den generelle tilstanden. Sekretariatet vil uttrykke tilfredshet med at nåværende kommunedirektør har iverksatt tiltak for å sikre dokumentasjon fremover.

Harstad, 10.2.2023

Tage Karlsen seniorrådgiver

FORVALTNINGSREVISJON

Leie og kjøp av Husbankbolig

Delvis unntatt innsyn, jf. offentleglova § 13 første ledd,
jf. forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 1

SLADDET VERSJON

Evenes kommune/Evenášši suohkan



Forord

På grunnlag av bestilling fra kontrollutvalget i Evenes kommune har KomRev NORD gjennomført forvaltningsrevisjon om kjøp og leie av en konkret Husbankbolig. Kontrollutvalgets plikt til å påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, følger av lov om kommuner og fylkeskommuner § 23-2 bokstav c. Ifølge kommuneloven § 23-3 innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak.

Krav til revisors uavhengighet følger av kommuneloven § 24-4 og av forskrift om kontrollutvalg og revisjon §§ 16, 17, 18 og 19. Før igangsetting av forvaltningsrevisjonen har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Evenes kommune. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Vi takker alle involverte for samarbeidet i forbindelse med forvaltningsrevisjonen.

KomRev NORD har unntatt deler av denne rapporten fra offentlighet, jf. offentleglova § 13 første ledd, jf. forvaltningsloven § 13 første ledd nr.1. **Dette er en sladdet versjon av rapporten.**

Tromsø/Narvik, 11.1.2023

Margrete Mjølhus Kleiven
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor
Ansvarlig for kvalitetssikring

Susanne Arntzen Langnes
Prosjektleder, forvaltningsrevisor

0 SAMMENDRAG

Formannskapet i Evenes kommune behandlet i møte 11.11.2021 sak 68/21 som gjaldt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og innbetaling av restgjeld etter salg av en konkret kommunal utleiebolig. Grunnlaget for kravet var lån som ble innvilget fra Husbanken til Evenes kommune for etablering av boliger for vanskeligstilte. Husbanken mente at kommunen ikke hadde oppfylt vilkårene for innvilgelse av dette lånet. Formannskapet vedtok at saken skulle undersøkes nærmere.

Kontrollutvalget i Evenes kommune besluttet i møte 23.2.2022 under sak 6/22 å følge opp punkt 3 i vedtaket fra formannskapet ved å bestille en forvaltningsrevisjon vedrørende det aktuelle forholdet. Det var opplysninger i saken som viste at en ansatt i ledende stilling hadde fått leie og kjøpe en av boligene Husbanken hadde gitt lån og tilskudd for. I det følgende presenterer revisor konklusjonene for problemstilling 1-6 med oppsummerte funn og vurderinger.

Problemstilling 1: Var Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten? Var forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet til stede under hele leieperioden?

Revisors konklusjon er at Husbankens regler og forutsetninger for tilskudd ikke var oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten. Bruk til annet formål i en periode uten leietakere i målgruppen skulle ha vært godkjent av Husbanken. Revisors konklusjon er at forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet ikke var til stede under hele leieperioden da boligen ikke har vært utleiebolig i 20 år fra utbetaling av tilskudd. Når det gjelder lånet, er det for revisor ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det forelå regler og forutsetninger fra Husbanken som kommunen skulle ha oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten.

Våre undersøkelser tilsier at kommunens utleie av Kleivveien 73 ikke har grunnlag i søknad og innvilgelse av søknad fra person vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet. Kleivveien 73 ble leid ut av Evenes kommune til ansatt i kommunen. Å leie ut boliger til kommunens ansatte er begrunnet å være en form for rekrutteringstiltak i Evenes kommune. Samtidig foreligger det ikke dokumentasjon som kan belyse om kommunen faktisk gjorde en vurdering av om den ansatte måtte regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Evenes kommune kan ikke dokumentere at Husbankens vilkår i tildelingsbrevet om at boligen skal brukes til utleiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet er oppfylt for utleie av Kleivveien 73. Revisor mener at tildeling av kommunal bolig for leie er et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. Enkeltvedtak skal begrunnes skriftlig, jf. forvaltningsloven §§ 23 og 24. Nevnte regler tilsier at det skal finnes skriftlig vedtak om tildeling av boligen i Kleivveien 73 til vedkommende ansatt.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte **har ikke revisor grunnlag for å vurdere kriteriet da det ikke foreligger skriftlig vurdering for tildelingen av boligen.** Kommunen har ikke hatt skriftlige retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Dokumenter vi har fått i en sak om utleie inneholder maler for søknad og vedtak, og dette kan tilsi at det har vært noen føringer for praksis.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle bruke boligen i Kleivveien 73 som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet til Husbanken er revisors vurdering at kriteriet **ikke er oppfylt**. Bakgrunnen for vurderingen er at boligen ble solgt til vedkommende ansatt i 2018. Boligene var ferdigstilt i 2013.

Problemstilling 2: Var den ansattes kjøp av boligen i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17?

Revisors konklusjon er at den ansattes kjøp av boligen i liten grad var i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie er revisors vurdering at kriteriet **ikke er oppfylt**. Vurderingen begrunnes i at kommunen ikke har skriftliggjort en begrunnelse/vurdering for bakgrunnen for at vedkommende ansatt fikk inngå kjøpsavtale og deretter kjøpe Kleivveien 73. Kjøpet av boligen fulgte heller ikke den vedtatte prosessen/metoden for ordningen leie til eie. Den aktuelle boligen var ikke kjøpt og «tilpasset husstandens behov for leie til eie».

Revisors vurdering er at Evenes kommune **har oppfylt** revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse før kjøp av bolig. Vurderingen begrunnes i at husleieavtalen var inngått 26.2.2014 og kjøpekontrakt er datert 6.8.2018, altså over fire år fra inngåelsen av leieavtalen.

Problemstilling 3: Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av leieavtale?

Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av leieavtale.

Revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av leieavtalen av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle å påse at habilitet ble vurdert.

Problemstilling 4: Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale?

Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale.

Revisor kan ikke se en problematisk sammenheng mellom å være involvert i saksfremlegget og å senere selv være blant de som fikk kjøpe bolig og revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av kjøpsavtalen av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at habilitet ble vurdert.

Problemstilling 5: Fulgte prisfastsettelsen ved salget gjeldende regler og retningslinjer?

Revisors konklusjon er at prisfastsettelsen ved salget ikke fulgte gjeldende regler og retningslinjer.

Revisors vurdering er at Evenes kommune **ikke har oppfylt** revisjonskriteriet om å selge boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null. Vurderingen begrunnes i at boligen ble solgt på bakgrunn av takst.

Problemstilling 6: Er sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale behandlet i samsvar med kommunens etiske retningslinjer?

Revisors konklusjon er at sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale er behandlet i samsvar med Evenes kommunes etiske retningslinjer.

Revisors vurdering er at revisjonskriteriet om at saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltroller og rollekombinasjoner unngås **er oppfylt**. Vurderingen begrunnes i at revisor ikke kan se at det er problematisk at vedkommende ansatt som både var saksbehandler for saksfremlegget til kommunestyret i saken om å tiltre leie til eie-ordningen, og senere kjøper av en kommunal utleiebolig. Saken ble vedtatt av kommunestyret.


For problemstilling 7, 8 og 9 har ikke revisor gjort noen vurderinger som følge av at dette er deskriptive problemstillinger/spørsmål.

Problemstilling 7: Hvordan er Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd behandlet i kommunen?

Problemstillingen er behandlet i kapittel 11. Det kan synes som at temaet om tilbakebetaling av lån og tilskudd har vært et samtaleemne siden 2015, hvor da Husbanken etterspurte tilbakemelding på bruk av utleieboliger som tilskuddet var innvilget til. Ønsket om rapportering ble sendt til tidligere plan- og utviklingssjef den 8.1.2015. Tidligere plan- og utviklingssjef sendte svar 9.1.2015 hvor han viste til at boligene i Kleivveien 71/73 ble brukt som flyktningebolig, som den var ment å brukes som, i starten. Boligene ble imidlertid av kommunen besluttet å brukes som vanlige gjennomgangsboliger på bakgrunn av at beliggenheten til boligene i Kleivveien var uhensiktsmessige for flyktninger, og kommunen besluttet å gjennomføre et «makebytte» med tilsvarende bolig på Liland, som inntil da var brukt som gjennomgangsbolig. Etter dette synes det som om saken har blitt liggende i bero frem til 2018. I forbindelse med rapportering på bruk av utleieboliger ga Evenes kommune tilbakemelding til Husbanken om at Kleivveien 71/73 var solgt på bakgrunn av «politisk vedtak, Bolig for velferd». I etterkant av rapporteringen har det vært korrespondanse mellom Husbanken og vedkommende ansatt i Evenes kommune, som innga rapporteringen til Husbanken. E-postkorrespondansen viser at vedkommende ansatt blant annet fikk avklart hva som skulle tilbakebetales og til hvilket kontonummer beløpet skulle innbetales til. Denne e-postkorrespondansen og informasjonen ble sendt til tidligere økonomisjef og tidligere rådmann. Etter dette synes det som om saken har blitt liggende i bero frem til 2021. I brev til Evenes kommune datert 21.10.2021 ba Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd til utleieboligene i Kleivveien 71/73. Innbetaling etter oppgjør var fortsatt ikke mottatt. I formannskapsmøte 16.11.2021 i sak 68/12 ble det vedtatt at kommunen skulle tilbakebetale resttilskuddet på kr 680 000 samt andel av lån på kr 660 000 til Husbanken.


Problemstilling 8: Har kommunen hatt systemer som har sikret at henvendelser fra Husbanken har blitt fulgt opp i denne saken?

Problemstillingen er behandlet i kapittel 12. Bakgrunnen for problemstillingen var krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd knyttet til Kleivveien 73, som synes å ha blitt liggende hos kommunen. Kommunen har ikke skriftlige rutiner for når ansatte slutter i Evenes kommune, men det er opplyst av kommunedirektør at ansatte skal rydde og slutføre eller videresende arbeidsoppgaver. Kommunen er i gang med å utarbeide arkivplan.



Spørsmålene revisor har besvart i denne forvaltningsrevisjonen omhandler en konkret sak. Revisor ser imidlertid av våre funn, vurderinger og konklusjoner at det kan gis generelle anbefalinger til Evenes kommune som forvaltningsrevisjonen som sådan retter seg mot.

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjoner er revisors anbefalinger at Evenes kommune bør vurdere å:

- treffe tiltak for å sikre at kommunen oppfyller Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd.
 - treffe tiltak for å sikre at grunnlaget for kommunens avgjørelser i tildeling av kommunal bolig blir tilstrekkelig dokumentert og arkivert.
 - treffe tiltak for å sikre at kommunen følger vedtatte rutiner og retningslinjer, herunder følger egne kommunestyrevedtak og prosessen i den vedtatte ordning om «*leie til eie*».
- 

0	Sammendrag	2
1	Innledning	7
1.1	Bestilling	7
1.2	Bakgrunn	7
2	Problemstillinger og revisjonskriterier	11
2.1	Problemstillinger	11
2.2	Revisjonskriterier	12
2.2.1	Kilder for utledning av revisjonskriterier	12
3	Metode, datamateriale og avgrensning	17
3.1	Metode og datamateriale	17
3.2	Gyldighet og pålitelighet.....	18
3.3	Avgrensning	19
4	Eiendomsforhold - Gnr 25 Bnr 49	20
5	Inngåelse av leiekontrakt og Husbankens regler for forutsetninger for inngåelse ..	22
5.1	Innledning.....	22
5.2	Leiekontrakt	22
6	Kjøpet av boligen	27
7	Habilitet ved inngåelse av leieavtale	31
8	Habilitet ved inngåelse av kjøpsavtale	32
9	Prisfastsettelsen	34
10	Etiske retningslinjer ved inngåelse av leieavtale og kjøpsavtale	35
11	Behandlingen av husbankens krav om tilbakebetaling i kommunen	38
12	Systemer for å sikre at henvendelser blir fulgt opp	44
14	Uttalelse	49
15	Anbefalinger	52
16	Referanser	53

1 INNLEDNING

1.1 Bestilling

Formannskapet i Evenes kommune behandlet i møte 11.11.2021 sak 68/21 som gjaldt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og innbetaling av restgjeld etter salg av en konkret kommunal utleiebolig. Grunnlaget for kravet var lån som ble innvilget fra Husbanken til Evenes kommune for etablering av boliger for vanskeligstilte. Husbanken mente at kommunen ikke hadde oppfylt vilkårene for innvilgelse av dette lånet. Formannskapet vedtok at saken skulle undersøkes nærmere.

Formannskapet traff følgende vedtak i saken:

- 1. Evenes kommune tilbakebetaler resttilskudd på kr. 680000 samt andel av lån på kr 660 000 til Husbanken.*
- 2. Finansiering gjennom reduksjon av avsetning til ubundet investeringsfond på kr. 1340000,-.*
- 3. Formannskapet ber kontrollutvalget om en grundig gjennomgang av saken med anbefaling om eventuelle videre skritt*

Bakgrunnen for saken var at Evenes kommune hadde mottatt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og lån knyttet til salg av utleieboliger i Kleivveien 71/73 i Bogen. Et krav som opprinnelig ble fremmet til kommunen i 2018.

Det vises i saksfremlegget til at kommunen i 2013 ferdigstilte fire boenheter til utleieboliger etter søknad om lån og tilskudd til Husbanken for etablering av flyktningeboliger. Det er salg av disse boligene, herunder Kleivveien 71/73, Husbanken fremmet krav om tilbakebetaling av tilskudd for.

Kontrollutvalget i Evenes kommune besluttet i møte 23.2.2022 under sak 6/22 å følge opp punkt 3 i vedtaket fra formannskapet ved å bestille en forvaltningsrevisjon vedrørende det aktuelle forholdet.

Kontrollutvalget behandlet i møte 19.5.2022 i sak 11/22, KomRev NORDs overordnede prosjektskisse. Prosjektskissen ble godkjent og forvaltningsrevisjonen ble igangsatt.

1.2 Bakgrunn

Husbanken forvalter økonomiske virkemidler som lån og tilskudd. Husbanken forebygger at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og medvirker til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde egen bolig. Kommuner kan søke lån og tilskudd fra Husbanken til blant annet å bygge utleieboliger til vanskeligstilte samt søke startlån til videretildeling.

Lån og tilskudd til utleieboliger skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Disse boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de allerede har.

Det finnes ingen etablert definisjon av hvem vanskeligstilte på boligmarkedet er. Det definisjonen bør ta høyde for er hvilken situasjon eller posisjon personen eller husstanden har

i boligmarkedet. I den offentlige boligpolitikken defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som «*personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd*».¹ I husleieloven² § 11-1 om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet er vanskeligstilte på boligmarkedet definert som «*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.*»

I mai 2017 i sak 29/17 traff kommunestyret i Evenes kommune vedtak om bygging av boliger på flere områder i kommunen og at kommunen skulle tiltre «fra leie til eie»-ordningen med Husbanken.

Rådmannens innstilling til kommunestyret i saken var:

- 1. Det utlyses ut konkurranse til private aktører for bygging av 10 utleieboliger, 6 i Bogen og 4 på Liland. Konkurransesgrunnlag med detaljert beskrivelse av hvilke boligtyper kommunen har behov for utarbeides. Kravspesifikasjonen stiller krav til boligene, samt til leverandørens oppfølging av bomiljøet. I tillegg utlyses det krav om 5 boliger for salg eller utleie i det åpne markedet med tilbud om tilvisningsavtale. Påbegynte boliger innen 31.12.18 tilbys til gratis kommunal tomt.*
- 2. Ved bygging av boliger i boligområder på Liland, Evenesmark og Bogen som er påbegynt 31.12.18, overføres tomten vederlagsfritt til utbygger. For øvrig gjelder vilkår som er beskrevet i rådmannens saksfremlegg.*
- 3. Evenes kommune tiltrer «fra leie til eie»-ordningen med Husbanken, og rådmannen gis delegert fullmakt til å inngå avtaler.*

Ordnningen «leie til eie», som nevnt i kommunestyrets vedtak punkt 3, har flere målgrupper, blant annet vanskeligstilte som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til lån, men som vurderes å ha potensiale for å kjøpe egen bolig på sikt, ved hjelp av startlån eller ordinært banklån og eventuelt tilskudd til etablering. Økt innsats mot vanskeligstilte barnefamilier er en viktig del av regjeringens strategi for den sosiale boligpolitikken. Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån.

I saksfremlegget vises det til Evenes kommunes boligstrategi, *utvikling og forvaltning av boliger*, vedtatt i kommunestyret 8.2.2017.

I boligstrategien er det vist til at Evenes kommune har mange kommunale eneboliger som alle er leid ut, men ikke så mange tomter for leiligheter. Det vises til at det i kommuneplanens samfunnsdel står beskrevet at Evenes kommune skal stimulere til økt boligbygging.

I kapittel tre i boligstrategien vises det til at kommunestyret høsten 2016 vedtok å delta i «bolig for velferd». Utklipp fra boligstrategien viser mål og innsatsområder i det nasjonale programmet, bolig for velferd:

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/sec4>

² Lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Utklipp 1 – Utklipp fra Evenes kommunes boligstrategi

3 Bolig for velferd

Evenes kommunestyret vedtok høsten 2016 å delta i «Bolig for velferd».

Mål og innsatsområder i det nasjonale programmet Bolig for velferd:

Hovedmål I: Alle skal ha et trygt sted å bo

Innsatsområde: Hjelp fra midlertidig til varig bolig

- Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.
- Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder.
- Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud.
- Rask bosetting av flyktninger i kommunene.

Innsatsområde: Hjelp til å skaffe en egnet bolig

- Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene.
- Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø.
- Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet.
- Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.
- Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.

Hovedmål II: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Boligstrategi i Evenes kommune

Side 9

Innsatsområde: Forhindre utkastelse

- Kommunen har internkontrollsystemer for husstander som står i fare å bli kastet ut av boligen.

Innsatsområde: Gi oppfølging og tjenester i hjemmet

- Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.

Hovedmål III: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Innsatsområde: Sikre god styring og målretting av arbeidet

- Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
- Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.

Innsatsområde: Stimulere til nytenkning og innovasjon

- Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid mellom ulike involverte aktører.

Innsatsområde: Planlegge for gode bomiljø

- Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger nok boliger, og nærmiljø av god kvalitet.

Kommunens boligstrategi har også inntatt et kapittel om ordningen «fra leie til eie» og viser til at prosjektet har følgende hovedmål:

- Kommunal bolig skal til enhver tid være tilgjengelig som et midlertidig tilbud for å sikre en verdig bosituasjon for kommunens innbyggere.
- Flest mulig skal kunne eie egen bolig. Boligen blir da en god plattform for å få et bedre liv.
- Boliger som inngår i avtaler, kan erstattes med nye utleieboliger.

I boligstrategien er det inntatt en tabell som viser prosessen for ordningen «leie til eie», se utklipp nedenfor.

Utklipp 2 – prosessen for ordningen «leie til eie»

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie	For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 prosent grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 prosent tilskudd For husstanden: Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - Fellesutgifter - Sparing etter evne	For kommunen: Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter. For husstanden: Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende og ikke kostnadsdekkende leie innebærer et subsidieelement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null	For kommunen: Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 prosent (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger. For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset låntakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

Som vist til ovenfor ferdigstilte Evenes kommune i 2013, fire boenheter til utleieboliger etter søknad om lån og tilskudd til Husbanken for etablering av flyktningeboliger. I 2014 ble det inngått en leieavtale for Kleivveien 73 i Bogen. Vedkommende som inngikk leieavtalen, var da ansatt i en ledende administrativ stilling i Evenes kommune. Senere, i 2017, skal vedkommende ansatt ha kjøpt boligen i forbindelse med ordningen «leie til eie» og «bolig for velferd». Den ansatte i ledende administrativ stilling hadde blant annet ansvar for boligforvaltning og startlån.

2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER

2.1 Problemstillinger

For denne forvaltningsrevisjonen gjelder følgende problemstillinger:

1. **Var Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten? Var forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet til stede under hele leieperioden?**
2. **Var den ansattes kjøp av boligen i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17?**
3. **Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av leieavtale?**
4. **Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale?**
5. **Fulgte prisfastsettelsen ved salget gjeldende regler og retningslinjer?**
6. **Er sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale behandlet i samsvar med kommunens etiske retningslinjer?**
7. **Hvordan er Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd behandlet i kommunen?**
8. **Har kommunen hatt systemer som har sikret at henvendelser fra Husbanken har blitt fulgt opp i denne saken?**

Under problemstilling 1 er våre undersøkelser av hvorvidt vilkårene for innvilgelse av lån og tilskudd fra Husbanken til Evenes kommune var overholdt ved inngåelse av leieavtale av den konkrete kommunale utleieboligen. Utleieboligen ble leid av en kommunalt ansatt og var øremerket for flyktninger og vanskeligstilte. Vi har også undersøkt om vilkårene satt av Husbanken har vært til stede gjennom hele leieperioden. Lånet som er gitt av Husbanken er hovedfinansieringen for oppføringen av boligene, og tilskuddet som er gitt er delfinansiering. Lånetilsagnet som revisor har fått oversendt inneholder ikke særskilte vilkår knyttet til utleie av boligen. Tilsagn om tilskudd inneholder imidlertid vilkår som må oppfylles for å kunne beholde tilskuddet som er gitt. Det er disse vilkår revisor har sett nærmere på under problemstilling 1.

Under problemstilling 2 er våre undersøkelser av hvorvidt den kommunalt ansattes kjøp av den konkrete kommunale utleieboligen øremerket flyktninger og vanskeligstilte var i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 29/17 hvor kommunen trådte inn i Husbankens ordning «leie-til eie».

Problemstilling 3 og 4 innebærer å undersøke om forvaltningslovens regler, herunder habilitetsreglene i forvaltningsloven og kommunens interne regler og retningslinjer er overholdt ved inngåelse av henholdsvis leieavtalen og kjøpsavtalen for den konkrete kommunale utleieboligen øremerket flyktninger og vanskeligstilte. Bakgrunnen er at vedkommende leietaker og kjøper av den aktuelle boligen også var ansatt i kommunen. Vedkommende hadde ansvar for saksbehandling på området. Problemstilling 6 innebærer å undersøke hvorvidt inngåelse av leieavtalen og kjøpsavtalen for den konkrete kommunale utleieboligen var i samsvar med kommunens etiske retningslinjer. Forhold som belyst og

vurdert under problemstilling 3 til 5 har også relevans med hensyn til etterlevelsen av etiske retningslinjer.

Under problemstilling 5 er våre undersøkelser av hvorvidt prisfastsettelsen av salget av den konkrete kommunale utleieboligen fulgte gjeldende regler og retningslinjer, herunder kommunens egne retningslinjer.

Problemstilling 7 innebærer kartlegging av kommunens saksbehandling i forbindelse med Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd for den konkrete kommunale utleieboligen og undersøkelse av bakgrunnen for at kravet ikke ble tilbakebetalt. Problemstilling 8 innebærer å undersøke om kommunen har systemer for at henvendelser blir fulgt opp, slik som henvendelsen fra Husbanken [REDACTED]

[REDACTED] Problemstillingene 7, 8 og 9 er deskriptivt formulert, noe som betyr at vi ikke har utledet revisjonskriterier og ikke gjør vurderinger.

2.2 Revisjonskriterier

2.2.1 Kilder for utledning av revisjonskriterier

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som kommunens praksis på det reviderte området skal vurderes opp mot. Revisjonskriterier utledes fra autoritative eller anerkjente kilder innenfor det aktuelle området. De relevante kildene for utledning av revisjonskriterier i denne forvaltningsrevisjonen er:

- Lov 10.2.1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Husbankens vilkår i avtale med Evenes kommune i tilsagn om tilskudd til utleieboliger datert 15.5.2012
- Kommunestyrets forutsetninger i vedtak i sak 29/17
- Utvikling og forvaltning av boliger - Evenes kommunes boligstrategi, vedtatt av Evenes kommunestyre 8.2.2017
- Etiske retningslinjer for folkevalgte og ansatte – Evenes kommune, vedtatt av Evenes kommunestyre i møte 18.12.2012; sak 66/1

Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 1

Grunnlån og tilskudd skal blant annet bidra til flere egnede utleieboliger for husstander i etableringsfasen og vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. forskrift 1.1.2005 om grunnlån (opphevet) og forskrift om tilskudd 23.2.2011 (opphevet).

Evenes kommune har fått tilsagn om grunnlån fra Husbanken i brev datert 7.3.2012. Vedtaket er ifølge Husbanken med hjemmel i forskrift om grunnlån (HB 7.A.1) § 1 samt utfyllende retningslinjer (HB 7.B.9) punkt 1 og 2 til oppføring av fire boliger i prosjekt Bogen/Liland. Videre har Evenes kommune har fått tilsagn om tilskudd fra Husbanken i brev datert 15.5.2012. Vedtaket er ifølge Husbanken med hjemmel i forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken §§ 1 og 2 samt utfyllende retningslinjer HB.8.b.21 pkt. 1-4, gitt tilsagn om tilskudd. I tilsagnet fremgår det at tilskuddet skal brukes til delfinansiering av fire boliger for flykninger. Av tilsagnet fremgår det flere vilkår til kommunen. Det relevante i denne sammenheng er vilkåret i Husbankens tilsagn om tilskudd at *boligene skal brukes som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet.*

Fra dette utleder vi følgende revisjonskriterier:

- Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte
- Evenes kommune skulle bruke Kleivveien 73 som utleiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet fra Husbanken

Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 2

Evenes kommunestyre vedtok i sak 29/17 at:

1. *Det utlyses ut konkurranse til private aktører for bygging av 10 utleieboliger, 6 i Bogen og 4 på Liland. Konkurranses grunnlag med detaljert beskrivelse av hvilke boligtyper kommunen har behov for utarbeides. Kravspesifikasjonen stiller krav til boligene, samt til leverandørens oppfølging av bomiljøet. I tillegg utlyses det krav om 5 boliger for salg eller utleie i det åpne markedet med tilbud om tilvisningsavtale. Påbegynte boliger innen 31.12.18 tilbys til gratis kommunal tomt.*
2. *Ved bygging av boliger i boligområder på Liland, Evenesmark og Bogen som er påbegynt 31.12.18, overføres tomten vederlagsfritt til utbygger. For øvrig gjelder vilkår som er beskrevet i rådmannens saksfremlegg.*
3. *Evenes kommune tiltrer «fra leie til eie»-ordningen med Husbanken, og rådmannen gis delegert fullmakt til å inngå avtaler.*

Vedtaks punkt nr. 3 er relevant for våre undersøkelser under problemstilling 3. Av saksfremlegget fremgår følgende:

«Fra leie til eie» er en boligsosial modell som kan hjelpe husstander som trenger stabilitet og som har eierpotensiale på sikt. Det å eie bolig i Norge er gunstig sammenlignet med leie og vi fokuserer på en modell som øker eieretableringen blant husstander som har et eierpotensiale. Det er et mål i seg selv at en slik modell skal være så enkel og forutsigbar som mulig for både husstanden og Evenes kommune. Modellen bygger utelukkende på eksisterende virkemidler, og er på mange måter bare en ny måte å tenke boligsosialt arbeid på. Videre er modellen fullt mulig å få til innenfor det eksisterende lovverket, og i så måte er det få kostnader ved å ta modellen i bruk. Tanken bak modellen er å øke eierandelen blant vanskeligstilte.

De tre hovedmålene for det boligsosiale arbeidet er:

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

Av saksopplysningene i fremlegget fremgår det at Evenes kommune har vedtatt en boligstrategi.³

Ut fra den vedtatte strategi (boligstrategi) gir Evenes kommune folk som leier kommunal bolig eller som søker å leie kommunen tilbud om å kjøpe boligen de leier. Tilbudet kan også utvides med et «leie med sparing» til egenkapital, og et tettere samarbeid med private banker. Dermed kan kommunens startlånspenger fra Husbanken hjelpe enda flere. Med en tre eller femårig

³ Vedtatt i Evenes kommunestyre 8.2.2017

spare- og leieavtale, og en boligpris som er fastsatt ved avtalens start, får husholdningen en forutsigbar boligplanlegging.

Evenes kommune har vedtatt deltakelse i Husbankens «Bolig for velferd» og ut fra beskrevne kriterier inngås det avtaler om leie til eie der det er sosialt riktig. Husbankens tilskudd og grunnlån beholdes under forutsetning at midlene brukes til bygging av nye utleieboliger.

De 15 målsettingene for gjennomføringen av «Bolig for velferd» er:

1. Vanskeligstilte som er i en overgangsfase sikres en varig bolig.
2. Ingen skal bo i midlertidige botilbud i mer enn tre måneder.
3. Ingen barnefamilier eller unge skal tilbringe tid i midlertidig botilbud.
4. Rask bosetting av flyktninger i kommunene.
5. Det utvikles et variert tilbud av egnede boliger i kommunene.
6. Utleieboliger skal være av god kvalitet i et godt bomiljø.
7. Vanskeligstilte får veiledning om det private leiemarkedet.
8. Vanskeligstilte får hjelp til å kjøpe bolig.
9. Vanskeligstilte som bor i en eid bolig skal ha en god og trygg bosituasjon.
10. Kommunene har internkontrollsystemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av boligen.
11. Alle med behov skal motta tilstrekkelig med tjenester til å opprettholde en trygg og god bosituasjon.
12. Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert og godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.
13. Boligtilbud og tjenester utvikles i dialog med brukerne.
14. Innovasjon og utvikling av det boligsosiale arbeidet gjøres i samarbeid og samhandling mellom ulike involverte aktører.
15. Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunene planlegger for mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet.

Av boligstrategien fremgår det om ordningen «leie til eie» at det i Evenes kommune er to målgrupper som skiller seg ut. Den ene er unge som ikke kommer inn på boligmarkedet med et økt krav om egenkapital og den andre gruppa er vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har gjort følgende inndeling som er målgruppen:

- Husstander som har bruk for stabilitet og trygghet i sin bosituasjon
- Husstander som i dag ikke kvalifiserer til startlån
- Husstander som har et eierpotensiale på sikt
- Husstander som kan etablere seg i eid bolig uten at det medfører for stor risiko for husholdet

Som vedlegg til boligstrategien i Evenes kommune er det inntatt ulike maler, herunder blant annet mal for «avtale om kjøperett til leiebolig». I avtalens punkt 2 fremgår det at rettighetshaver har rett til å kjøpe boligen «når leieforholdet har vart sammenhengende i 3 år fra innflytting/overtakelse iht. vedlagte leiekontrakt, og rettighetshaver har oppfylt alle forpliktelser iht. leieavtalen».

Fra dette utleder vi følgende revisjonskriterier:

- Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie

- Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse

Utleddning av revisjonskriterier for problemstilling 3 og 4

Forvaltningslovens kapittel II har bestemmelser om ugildhet (inhabilitet). Reglene om inhabilitet har flere formål. Et formål er å sikre at ikke uriktige beslutninger treffes fordi noen som har vært med på behandling av saken er partisk, og dermed kan ha handlet i egen interesse. Et annet formål er å skjerme offentlige beslutningstakere for det ubehaget som kan følge med å treffe avgjørelse i en sak man selv har interesse i. Et tredje formål med regler om habilitet er å sikre at offentlig saksbehandling og myndighetsutøvelse virker tillitsvekkende utad og ovenfor innbyggerne.

Etter § 6 a er en offentlig tjenestemann ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han selv er part i saken. Part i saken er en person som avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder, jf. § 2e. Videre er han etter § 3 bokstav c ugild når han er eller har vært gift med en part.

I tillegg er en offentlig tjenestemann ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, jf. § 6 annet ledd. I vurderingen om det foreligger andre særegne forhold skal det blant annet legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.

Etter forvaltningsloven § 8 (1) avgjør tjenestemannen selv om han er inhabil. I kollegiale organ avgjør organet spørsmålet, uten at vedkommende deltar, jf. § 8 (2). Habilitetsreglene gjelder den som treffer vedtaket, så vel som den som er saksforbereder.

Evenes kommune har i kommunestyret i møte 18.12.12; sak 66/12 vedtatt etiske retningslinjer. Av disse fremgår det at *kommunen er ansvarlig for bl.a. grunnleggende velferdstjenester og forvalter store ressurser på vegne av fellesskapet. Kommunen er gitt makt som forvalter av en rekke lover og forskrifter. Det er derfor viktig at handlingen til folkevalgte og ansatte gjenspeiler høy etisk bevissthet. Befolkningens tillitt er en forutsetning for et godt fungerende lokaldemokrati.*

Folkevalgte og ansatte skal opptre upartisk og praktisere likebehandling. Kommunens interesser og personlige interesser skal ikke blandes.

Den enkelte har selv ansvar for å opplyse om egen habilitet og trå til side når saken krever det. Dobbelroller og rollekombinasjoner som kan føre til interessekonflikter eller påstander om dette skal unngås. Som nevnt innledningsvis i rapporten var vedkommende som leide og kjøpte den konkrete kommunale utleieboligen ansatt i en ledende administrativ stilling i Evenes kommune med ansvar for blant annet boligforvaltning og startlån.

På bakgrunn av det ovennevnte utleder vi som revisjonskriterier at:

- Ved inngåelse av leieavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert
- Ved inngåelse av kjøpsavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert

Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 5

Evenes kommune har ikke utarbeidet eller vedtatt særskilte retningslinjer for salg av eiendom. Etter Evenes kommunes boligstrategi får leietaker kjøpe bolig i forbindelse med ordningen «leie til eie» til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

På bakgrunn av dette utleder vi som revisjonskriterium at:

- Evenes kommune skulle ved salg av boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) gjøre dette til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 6

Kommunestyret i Evenes vedtok 18.12.2012, i sak 66/12 etiske retningslinjer. Av disse fremgår det at *kommunen er ansvarlig for bl.a. grunnleggende velferdstjenester og forvalter store ressurser på vegne av fellesskapet. Kommunen er gitt makt som forvalter av en rekke lover og forskrifter. Det er derfor viktig at handlingen til folkevalgte og ansatte gjenspeiler høy etisk bevissthet. Befolkningens tillit er en forutsetning for et godt fungerende lokaldemokrati.*

Habilitet og rolleklarhet:

Folkevalgte og ansatte skal opptre upartisk og praktisere likebehandling. Kommunens interesser og personlige interesser skal ikke blandes.

Den enkelte har selv ansvar for å opplyse om egen habilitet og trå til side når saken krever det. Dobbeltrøller og rollekombinasjoner som kan føre til interessekonflikter eller påstander om dette skal unngås.

På bakgrunn av dette utleder vi som revisjonskriterium at:

- Saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltrøller og rollekombinasjoner unngås

Revisjonskriteriene vi har utledet, oppgis i tekstboks innledningsvis i kapitlene de brukes i.

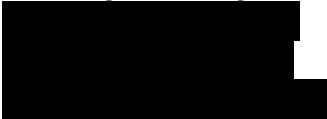
3 METODE, DATAMATERIALE OG AVGRENSING

3.1 Metode og datamateriale

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon⁴.

Revisor sendte brev om oppstart til Evenes kommune v/kommunedirektør. Kommunedirektør Bjørn Tore Sørensen ble oppnevnt som vår kontaktperson for gjennomføringen av forvaltningsrevisjonen. Revisor avholdt oppstartsmøte 13.6.2022. I oppstartsmøtet deltok kommunedirektør og Suzan Fjellaksel, leder økonomi.

For å besvare problemstillingene i forvaltningsrevisjonen har vi basert oss på dokumentanalyse. Revisor har fått oversendt ulike dokumentasjon:

- *Utbetalingsbrev Husbanken*
- *Intern delegering*
- *Rapportering på bruk av boliger som Husbanken har gitt tilskudd til*
- *Ulike e-poster angående rapportering på bruk av boliger som Husbanken har gitt tilskudd til*
- *Ulike e-poster om krav om tilbakebetaling til Husbanken*
- *Arbeidsavtale*
- *Husleiekontrakt Kleivveien 71 og 73*
- *Avtale om kjøperett Kleivveien 71 og 73*
- *Tilsagn om tilskudd fra Husbanken*
- *Tilsagn om lån fra Husbanken*
- *Tilbakebetaling av tilskudd til Husbanken*
- *Takstrapp*
- *Etiske retningslinjer for Evenes kommune*
- *Stillingsannonse*
- *Fokus takst faktura*
- *Informasjon om takst Kleivveien 71/73*
- *Boligetablering*
- 
- *Kjøpekontrakt utleiebolig*
- *Evenes kommunes boligstrategi*
- *Søknadsskjema for kommunal bolig*
- *Ulike dokumentasjon knyttet til husleieforhold mellom ansatt og Evenes kommune*

Vi har også fått muntlig informasjon fra kommunedirektør og leder økonomi. Revisor har i tillegg hatt intervju med tidligere rådmann Steinar Sørensen. Han var rådmann i perioden 1.9.2004 til 1.3.2018. Vi har også intervjuet tidligere ansatt i kommunen i perioden 2014 til august 2021 som var saksbehandler, og som inngikk leieavtale og kjøpsavtale med kommunen (som vi omtaler «vedkommende ansatt»).

⁴ RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner med oppstartsbrev sendt etter 30.09.2020

Denne forvaltningsrevisjonen retter seg mot Evenes kommune. Spørsmålene revisor skal besvare gjør det imidlertid nødvendig å belyse hva som er den tidligere kommunalt ansattes kjennskap og involvering i saksforholdet, samt de avtaleforhold som han som privatperson har hatt med Evenes kommune.

Følgende dokumenter har vi også etterspurt, men kommunen har ikke kunnet framskaffe disse:

- Søknad om lån og tilskudd fra Husbanken til oppføring av utleieboliger
- Søknad om kommunal bolig av vedkommende ansatt
- Vurdering for tildeling av kommunal bolig i Kleivveien 73 for vedkommende ansatt

Muntlige opplysninger revisor har fått i forbindelse med sine undersøkelser kan tyde på at søknad om kommunal bolig for Kleivveien 73 ikke ble utarbeidet og levert.

3.2 Gyldighet og pålitelighet

Med gyldige data menes at dataene som samles inn i undersøkelsen, skal utgjøre et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere den reviderte virksomheten opp imot revisjonskriteriene og å konkludere på problemstillingene. Revisor vurderer at det datamaterialet som er presentert som «revisors funn» i rapporten, oppfyller dette gyldighetskravet. Intervju og dokumentanalyse er vurdert å være de mest hensiktsmessige metodevalgene for å samle inn et gyldig og tilstrekkelig datagrunnlag i dette tilfellet. Revisor har imidlertid ikke for problemstilling 1 fått oversendt relevant dokumentasjon som søknad om kommunal bolig for Kleivveien 73 da slik ikke er å finne hos kommunen. Det har derfor ikke vært mulig for revisor å vurdere det utledede revisjonskriteriet om at Evenes kommune skal leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte.

Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Revisor har vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet. Vi har sammenlignet de ulike typene data med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem.

Revisor brukte opptaker i intervjuene. I etterkant av intervjuene har vi utarbeidet skriftlige intervjureferat basert på opptakene fra intervjuene. Disse lydfilene blir slettet. Alle intervjureferat og dermed alle intervjudata som benyttes i rapporten, er på forhånd tilsendt intervjuobjektene for verifisering og godkjenning. Vi har i tillegg fremlagt datamaterialet for kommunen og har innarbeidet informasjon som kommunen ga oss i den anledning. Tidligere rådmann og tidligere ansatt har fått deler av rapportutkast til gjennomgang slik at de har kunnet se hvordan opplysninger fra dem er brukt i rapporten. Vedkommende ansatt har også fått sett hvilke av rapportens øvrige opplysninger som vedrører han.

For problemstilling 7, 8 og 9 har vi ikke gjort vurderinger. Vi anser at opplysningene vi har innhentet som tilstrekkelige for å belyse spørsmålene kontrollutvalget ønsker informasjon om.

Påliteligheten og gyldigheten i det presenterte datamaterialet er også på et overordnet nivå sikret gjennom KomRev NORDs interne kvalitetssikringssystem.

3.3 Avgrensning

Evenes kommune har mottatt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og lån knyttet til salg av utleieboliger i Kleivveien 71/73 i Bogen. Spørsmålene i denne forvaltningsrevisjonen knytter seg i all hovedsak til boligen i Kleivveien 73, som det var en ansatt i ledende stilling i kommunen som leide fra Evenes kommune og senere kjøpte fra kommunen. For Kleivveien 71 ble det også inngått avtale mellom kommunen og leietakeren om kjøperett av boligen. Denne avtalen er signert 11.8.2017. Kleivveien 71 ble senere solgt til vedkommende leietakere. Kjøpekontrakten er signert 6.8.2018, samme dato som kjøpekontrakten for Kleivveien 73 er signert. Revisor vil ikke behandle disposisjoner knyttet til Kleivveien 71 i denne rapporten, men boligen vil i enkelte kapitler bli omtalt, eksempelvis i rapportens kapittel 11 som omhandler kommunens behandling av Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd.

4 EIENDOMSFORHOLD - GNR 25 BNR 49

Som vist til innledningsvis i kapittel 1 omhandler saksforholdet i denne forvaltningsrevisjonen lån og tilskudd gitt fra Husbanken til Evenes kommune for etablering av boliger for vanskeligstilte og ulike disposisjoner knyttet til en av boligene som ble oppført.

I 2013 ferdigstilte Evenes kommune fire boenheter til utleieboliger etter søknad om tilskudd til flyktningeboliger. Dette gjaldt blant annet Kleivveien 71/73 (gnr/bnr. 25/49). Ifølge kommunens representanter var den totale kostnaden på boligene kr 7 750 000,- hvorav kr 1 700 000 ble finansiert med tilskudd fra Husbanken og resterende kr 6 050 000 var lån fra Husbanken. Pr. enhet blir dette 425 000 kr i tilskudd og 1 512 500 kr i lån.

Fra kommunens representanter har revisor fått oversendt en korrespondanse angående «makebytte» av boligen i Kleivveien 73. I korrespondansen fremkommer det at Husbanken etterspør tilbakemelding på bruk av utleieboliger det er gitt tilskudd til. Ønsket om rapportering er sendt til tidligere plan- og utviklingssjef den 8.1.2015. I svar 9.1.2015 til Husbanken viser tidligere plan- og utviklingssjef til at boligene i Kleivveien 71/73 ble brukt som flyktningebolig i starten, men at de gikk over til bruk som vanlig gjennomgangsbolig. Videre viste han til at kommunen besluttet «å makebytte denne boligen med en annen tilsvarende bolig på Liland som inntil da var brukt som gjennomgangsbolig. Begrunnelsen for dette var beliggenhet på den nye boligen i forhold til mobilitet for de som skulle bo i flyktningeboligen. Beboerne som fikk tildelt denne nye boligen i Bogen, så det som vanskelig å komme seg til undervisning (skolegang og norskundervisning), barnehage, og andre servicefunksjoner herfra, og Evenes kommune valgte da å flytte disse til en tilsvarende annen bolig som kommunen hadde fra tidligere.»

Det var en ansatt i ledende stilling i kommunen som inngikk leieavtale med Evenes kommune og senere kjøpte utleieboligen i Kleivveien 73 fra kommunen. Arbeidsavtalen mellom vedkommende ansatt og kommunen var underskrevet 23.1.2014, og tiltredelsesdato i arbeidsavtalen var satt til 1.3.2014. Leieavtalen ble inngått i mellomtiden.

I det følgende presenterer vi punktvis i kronologisk rekkefølge, disposisjoner for boligen i Kleivveien 73, foretatt fra oppføring til dagens dato:

- Den 26.2.2014 ble det inngått leieavtale for Kleivveien 73 mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt i Evenes kommune. Det var altså en måned etter arbeidsavtalen var underskrevet, men før tiltredelsesdato for vedkommende ansatt.
- Den 4.5.2017 fattet kommunestyret vedtak om å tiltre ordningen «leie til eie» med Husbanken. Saksbehandler for saken i kommunestyret var vedkommende ansatt.
- Den 28.6.2017 ble det inngått en avtale om kjøpsrett i tilknytning til den vedtatte ordningen «leie til eie» for utleieboligen i Kleivveien 73 mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt for takstpris kr 1 340 000.
- I kjøpekontrakt datert 6.8.2018 fremgår det at Kleivveien 73 ble solgt fra Evenes kommune til vedkommende ansatt for en kjøpesum på kr 1 340 000.

- I brev datert 23.8.2018 ba Husbanken Evenes kommune rapportere på bruk av utleieboliger. Evenes kommune fylte ut skjema fra Husbanken med informasjon om at boligen i Kleivveien 73 var solgt. Skjemaet var 3.10.2018 signert av vedkommende ansatt.
- I e-post av 20.10.2018 til vedkommende ansatt ber Husbanken om bekreftelse på at boligen i Kleivveien 71/73 var solgt og viser til innsendte skjema fra kommunen. I e-postkorrespondanse mellom Husbanken og vedkommende ansatt blir det avklart at Evenes kommune skal betale tilbake tilskuddet til Husbanken som ble gitt for oppføringen av boligene Kleivveien 71/73. Siste e-post var fra vedkommende ansatt til Husbanken den 19.12.2018. E-posten ble også sendt i kopi til postmottaket i Evenes kommune, samt tidligere økonomisjef og tidligere rådmann.
- I brev datert 21.10.2021 fra Husbanken til Evenes kommune v/leder økonomi krever Husbanken på nytt tilbakebetalt tilskudd gitt for Kleivveien 71/73. Kravet som Husbanken tidligere har sendt til kommunen i korrespondanse i 2018 er ikke blitt innbetalt. Det foreligger også e-postkorrespondanse mellom Husbanken og Evenes kommune v/leder økonomi angående tilbakebetaling av tilskuddet.

Formannskapetets sak 68/21, i møte 11.11.2021, gjaldt som nevnt kravet fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskuddet gitt for Kleivveien 71/73. I det følgende omtaler vi disposisjonene knyttet til Kleivveien 73 som fremgår av ovennevnte punkter.

5 INNGÅELSE AV LEIEKONTRAKT OG HUSBANKENS REGLER FOR FORUTSETNINGER FOR INNGÅELSE

Var Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten? Var forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet til stede under hele leieperioden?

5.1 Innledning

Evenes kommune lyste i 2013 ut stilling med ansvar for post og arkiv, kultur, valg, næringssaker, startlån, eiendomsskatt, boligforvaltning, økonomistyring og – rapportering, pedagogiske råd, salgs- og skjenkebevilgninger og annen generell saksbehandling. Revisor har av kommunens representanter fått oversendt utlysningsteksten. Det fremgikk også av utlysningsteksten at ved ønske om bredere saksområde kunne stillingen innebære å være stedfortreder for rådmannen. Til stillingen forelå skriftlige delegasjoner fra rådmannen, blant annet *utleie av kommunens boligmasse, unntatt omsorgs- og eldreboliger*. Til revisor har vedkommende som fikk stillingen (vedkommende ansatt) fortalt at han også hadde ansvaret for å fremme sak om husleie til politikerne.

Arbeidsavtale mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt ble undertegnet 23.1.2014. Tiltredelse var ifølge arbeidsavtalen 1.3.2014. Den 26.2.2014 ble det signert leiekontrakt mellom vedkommende ansatt og Evenes kommune om leie av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73 i Bogen.

5.2 Leiekontrakt

Revisjonskriterier

- Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte
- Evenes kommune skulle bruke Kleivveien 73 som utleiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet fra Husbanken

Revisors funn

De fire boenhetene ble ferdigstilt til utleieboliger i 2013 og var finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken.

Revisor har fra kommunens representanter fått oversendt vedtak av 15.5.2012 fra Husbanken om tilsagn om tilskudd til utleieboliger. I tilsagnet fra Husbanken om tilskudd til utleieboliger vises det til kommunens søknad om tilskudd til oppføring av boliger for flyktninger. Kommunens søknad har ikke revisor sett, og kommunen har i skriftlig henvendelse til revisor opplyst å ikke lykkes med å finne denne i kommunens arkiver.

Det vises i tilsagnet til at Husbanken med hjemmel i forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken §§ 1 og 2 samt utfyllende retningslinjer HB 8.B.21 punkt 1-4, har Husbanken gitt tilsagn om tilskudd.

Formålet for tilskuddet oppgis å være: «*Tilskuddet skal brukes til delfinansiering av 4 boliger for flyktninger*» Husbanken har i tilsagnet også satt følgende vilkår:

Utklipp 3 – Vilkår i tilsagn om tilskudd fra Husbanken

Vilkår

- Arbeidet er forutsatt igangsatt senest innen 3 mnd fra tilsagnsdato og skal være ferdigstilt senest innen 2 år. Melding om igangsetting sendes Husbanken på skjema HB 7.S.32.
- Endringer i prosjektets framdrift og innhold skal godkjennes skriftlig av Husbanken i forkant.
- Bygging av boligene skal skje i henhold til godkjente tegninger datert 01.11.2011, beskrivelse datert 10.02.2012 og krav som følger av retningslinjene.
- Tilskuddet skal inngå i finansieringen av prosjektet.
- Boligene skal brukes som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet.
- Husbanken forbeholder seg retten til å foreta innsyn i alle kontrakter og fakturaer relatert til de tiltak tilskuddet gjelder, herunder kontrollere bruken av midler iht. Bevilgningsreglementet § 10.
- Kommunen skal følge regelverket om offentlige anskaffelser.
- Husbanken kan kreve relevant dokumentasjon for å sikre at ovennevnte vilkår er oppfylt før tilskuddet utbetales og kan hente inn og kontrollere opplysninger som brukes i forbindelse med rapportering.
- Retten til tilskuddet bortfaller helt eller delvis og utbetalt tilskudd kan kreves tilbakebetalt dersom ikke tiltaket er utført iht. vilkår som fremkommer i dette tilsagnsbrevet. Det samme

Kontoradresse: Torvgata 2 Bodo e-post: firmapost.bodo@husbanken.no	Postadresse: Postboks 1404 8002 BODO	Organisasjonsnr.: 942 114 184 Internett: www.husbanken.no	Kontour.:	Telefon: 815 33 370	Telefaks: 75 54 93 99
--	---	---	------------------	-------------------------------	---------------------------------



Vår dato
15.05.2012

Vår referanse
15321070

Side 2 av 3

gjelder dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger til Husbanken, som tilskuddsmottaker forsto eller burde ha forstått kunne ha betydning for tilskuddssaken.

- Tilskuddet kan bli holdt tilbake ved mistanke om brudd på norsk lovgivning og kan bortfalle når det er fastslått at det foreligger brudd på norsk lov.
- Tilskuddet avskrives med 5% per fullført år fra utbetalingsdatoen.
- Dersom boligene overdras eller disponeres til andre målgrupper enn forutsatt i søknaden, går tapt eller blir skadet slik at eiendommen blir vesentlig forringet eller ikke kan brukes til forutsatt formål, skal Husbanken varsles. Husbanken kan kreve tilbake den del av tilskuddet som ikke er avskrevet.

Ett av vilkårene knyttet seg til bruk av boligene. Boligene skulle brukes som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet. Som vist til innledningsvis i rapporten finnes det ingen etablert definisjon av hvem vanskeligstilte på boligmarkedet er. Det definisjonen bør ta høyde for er hvilken situasjon eller posisjon personen eller husstanden har i boligmarkedet. I den offentlige boligpolitikken defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd».⁵ I husleieloven⁶ § 11-1 om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet er vanskeligstilte på boligmarkedet definert som «personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne,

⁵ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/sec4>

⁶ Lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.»

En av de fire ferdigstilte boenhetene gjaldt blant annet Kleivveien 73 som det ble inngått husleieavtale om mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt. Husleieavtalen er underskrevet 26.2.2014 av representant for kommunen som utleier; Sekretær Edna Nordanfjäll/økonomikonsulent Asbjørn Johansen. Av husleiekontrakten fremgår det at leieforholdet gjaldt fra 1.3.2014. Kommunens representanter har til revisor fortalt at vedkommende ansatt signerte leiekontrakten før han startet i stilling i Evenes kommune.

Ifølge nåværende kommunedirektør og økonomisjef i Evenes kommune skulle boligene leies ut på bakgrunn av et boligsosialt boligbehov, herunder vanskeligstilte eller flyktninger. Kommunen har ikke vedtatt eget regelverk for tildeling av kommunale boliger, og det var dermed husbankens forutsetninger som skulle ligge til grunn for tildelingen av boligen.

Revisor har ikke mottatt dokumentasjon som viser at kommunen har foretatt en vurdering om vedkommende ansatt oppfylder reglene og forutsetningene for tildeling av kommunal bolig. Revisor har heller ikke mottatt vedkommende ansatt sin søknad om å leie kommunal bolig. Kommunens representanter har i e-post opplyst til revisor at de ikke har lyktes med å finne eventuell søknad eller dokumentasjon for vurdering for tildelingen av boligen i kommunens arkiv. Til revisor har vedkommende ansatt fortalt revisor at det ikke ble levert søknad for leie av kommunal bolig, da dette var et tilbud som kommunen ga vedkommende i forbindelse med tiltredelse av stilling i kommunen. Han har fortalt til revisor at han hadde fått tilbud om tre ulike boenheter fra den som tidligere hadde hatt den stillingen han skulle tiltre. Sammen var de på visning av boligene og valget til vedkommende ansatt falt på Kleivveien 73. Til revisor fortalte vedkommende ansatt at han mener å huske å ha fått de tre ulike tilbudene tilsendt på e-post.

Tidligere rådmann har også forklart til revisor at det sannsynligvis ikke ble levert noen søknad fra vedkommende ansatt. Leie av kommunal bolig ble etter samtaler vurdert som aktuelt. Tidligere rådmann har fortalt at kommunen hadde en «policy» for når kommunen rekrutterer folk til å jobbe i kommunen. Denne policyen innebærer blant annet å bistå med å få tak i bolig til nye ansatte. Nye ansatte i kommunen fikk såkalte «gjennomgangs-boliger», noe som betyr at ansatte fikk leie boligen for en viss periode med en forventning om at de etter hvert skulle skaffe bolig selv. Tidligere rådmann viste til at det var del av en «personal-pakke» hvor kommunen forsøkte å strekke seg langt for å bidra til at ansatte fikk bolig i kommunen. I denne pakken var det også inntatt husleie for et visst antall år, og så skulle husleia etter den tiden justeres opp dersom vedkommende ansatt fortsatt skulle bo i boligen. Ifølge tidligere rådmann var det inntatt i standard leieavtaler at leien skulle justeres med 20 % etter fem år. Tidligere rådmann fortalte til revisor at denne policyen skal fremgå av gamle skriftlige retningslinjer i Evenes kommune. Kommunen har ikke klart å finne slike retningslinjer i arkivene. Tidligere rådmann nevnte imidlertid en annen sak om husleiekontrakt mellom kommunen og en ansatt, og denne har kommunen klart å gjenfinne. Her inngår blant annet følgende dokumenter: Husleietildeling basert på søknad om kommunal bolig, datert 28.8.2007. Vedtak om forlenget botid, behandlet i møte i formannskapet den 4.2.2012, samt nytt vedtak om forlengelse datert 17.9.2013 med begrunnelse om at kommunen «for tiden ikke har stor pågang på leiligheter».

Av kommunens representanter har revisor også fått oversendt skjema for søknad om kommunal bolig. I skjemaet kan søker krysse av for om det søkes om blant annet gjennomgangsbolig.

Søker skal i skjemaet også opplyse om bakgrunnen for boligbehovet, og ansettelse i kommunen er ett av alternativene.

Av søknadsskjemaet fremgår det også at søker, ved å signere søknaden, må akseptere at «kommunen som utleier kan innhente opplysninger for vurdering av hussøkers betalingssevne og betalingsvilje, og at dette inngår i grunnlaget for vurdering av søknad.».

Ovennevnte dokumenter viser at Evenes kommune kan ha hatt en ordning med at ansatte kan søke på kommunale boliger.

Vedkommende ansatt leide boligen i Kleivveien 73 fram til 6.8.2018, som er datoen for undertegnet kjøpekontrakt for boligen. Revisor har ikke mottatt dokumentasjon som viser at kommunen har foretatt en vurdering om opprettholdelse av leieforholdet underveis.

Ifølge kommunens representanter er det slik at hvis boliger står tomme ønsker kommunen å benytte disse til andre grupper enn vanskeligstilte/flyktninger, og det er en viss forståelse med Husbanken om at det er i orden. Kommunen har imidlertid ikke rapportert til Husbanken om utleie av Kleivveien 73. I korrespondanse vist til i kapittel 4 angående «makebytte» av boligen i Kleivveien 73 fremkommer det at Husbanken etterspør tilbakemelding på bruk av utleieboliger det er gitt tilskudd til. I svaret fra kommunen fremgår det at boligen i Kleivveien 73 ble brukt som flyktningebolig i starten, men at kommunen besluttet å «makebytte» boligen med en annen tilsvarende bolig slik at boligen i Kleivveien 73 gikk over til å bli en gjennomgangsbolig.

Revisors vurdering

Våre undersøkelser tilsier at kommunens utleie av Kleivveien 73 ikke har grunnlag i søknad og innvilgelse av søknad fra person vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet. Kleivveien 73 ble leid ut av Evenes kommune til ansatt i kommunen. Å leie ut boliger til kommunens ansatte er begrunnet å være en form for rekrutteringstiltak i Evenes kommune. Samtidig foreligger det ikke dokumentasjon som kan belyse om kommunen faktisk gjorde en vurdering av om den ansatte måtte regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Evenes kommune kan ikke dokumentere at Husbankens vilkår i tildelingsbrevet om at boligen skal brukes til utleiebolig til vanskeligstilte på boligmarkedet er oppfylt for utleie av Kleivveien 73. Revisor mener at tildeling av kommunal bolig for leie er et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. Enkeltvedtak skal begrunnes skriftlig, jf. forvaltningsloven §§ 23 og 24. Nevnte regler tilsier at det skal finnes skriftlig vedtak om tildeling boligen i Kleivveien 73 til vedkommende ansatt.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle leie ut boligen i Kleivveien 73 finansiert av Husbanken til flyktninger og vanskeligstilte **har ikke revisor grunnlag for å vurdere kriteriet da det ikke foreligger skriftlig vurdering for tildelingen av boligen.** Kommunen har ikke hatt skriftlige retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Dokumenter vi har fått i en sak om utleie inneholder maler for søknad og vedtak, og dette kan tilsi at det har vært noen føringer for praksis.

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle bruke boligen i Kleivveien 73 som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet til Husbanken er revisors vurdering at kriteriet **ikke er oppfylt.** Bakgrunnen for vurderingen er at boligen ble solgt til vedkommende ansatt i 2018. Boligene var ferdigstilt i 2013.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at Husbankens regler og forutsetninger for tilskudd ikke var oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten. Bruk til annet formål i en periode uten leietakere i målgruppen skulle ha vært godkjent av Husbanken. Revisors konklusjon er at forutsetningene for opprettholdelse av leieforholdet ikke var til stede under hele leieperioden da boligen ikke har vært utleiebolig i 20 år fra utbetaling av tilskudd. Når det gjelder lånet er det for revisor ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det forelå regler og forutsetninger fra Husbanken som kommunen skulle ha oppfylt ved inngåelse av leiekontrakten.

6 KJØPET AV BOLIGEN

Var den ansattes kjøp av boligen i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17?

Revisjonskriterier

- Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie
- Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse

Revisors funn

Evenes kommune tiltrådte med kommunestyrets vedtak i sak 29/17 ordningen «leie til eie. I saksfremlegget fremgår det at utfra vedtatte boligstrategi gir Evenes kommune folk som leier kommunal bolig eller som søker å leie i kommunen tilbud om å kjøpe boligen de leier. Det fremgår videre at «salg til leiligheter ved «fra leie til eie»-avtale vil frigi midler til bygging av nye og tilpassede boliger til nye husstander og gi økt turnover i den kommunale boligmasse. Salg av kommunale utleieboliger kan være et skritt i den retningen og følger vedtatte boligstrategi. Ved slikt salg vil mottatte grunnlag og eventuelle tilskudd kunne overføres til bygging av nye boliger.» Saksbehandler for saken var vedkommende ansatt, men saksfremlegget er ikke signert av vedkommende eller tidligere rådmann.

Revisor har fått informasjon fra tidligere rådmann om bakgrunnen for saken. Kommunen manglet boliger og det var ofte tema hvordan kommunene kunne økt tilgangen på aktuelle boliger. Kommunen mistet innbyggere til nabokommunene som følge av manglende tilgang på boliger. Ifølge tidligere rådmann inviterte kommunen andre aktører til å belyse utfordringen. I forbindelse med et boligseminar som Evenes kommune var medarrangør med Husbanken dukket ordningen «leie til eie» opp. Ifølge tidligere rådmann kunne ordningen kanskje motivere boligaktører til å bygge boliger, og at det ikke skulle vært et rent kommunalt anliggende.

Vedkommende ansatt har til revisor fortalt at det i samarbeid med tidligere rådmann ble startet opp et arbeid som følge av kontakt med Husbanken, og prosjektet «bolig for velferd». Det ble igangsatt en ny boligstrategi der kommunen ivaretok den sosiale delen, og også den boligforvaltningen som Evenes kommune ønsket å satse på når det gjaldt nye boliger og boligutleie. Høsten 2016 vedtok kommunestyret at kommunen skulle delta i «bolig for velferd» i samarbeid med Husbanken. Vedkommende ansatt fortalte at kommunen hadde mange flyktninger som kom til kommunen i den perioden og at kommunen på det tidspunktet hadde 50 utleieboliger. Vedkommende ansatt var godt kjent med utfordringene som flyktningene hadde og kommunen satt i gang med å gi boligleier en motivasjon til å ta vare på boligene og vedtak om å tiltre ordningen leie til eie, ble derfor en vinn-vinn-situasjon for kommunen.

Den nevnte boligstrategien som det vises til i fremlegget til kommunestyrets sak 29/17 er vedtatt av kommunestyret 8.2.2017. I boligstrategien er arbeidsmetoden for ordningen «leie til eie» forklart nærmere;

Det fremgår at kommunen kan kjøpe en bolig som er tilpasset en bestemt husstands behov. Det forutsettes at boligen er tilpasset husstandens behov over lang tid, noe som betyr at husstandens

fremtidige boligbehov er så avklart som mulig. Det er en kombinasjon av leie- og eie, gjennom å gi en vanskeligstilt husstand mulighet til å leie en bolig før de eventuelt kjøper den. Det påpekes at dette medfører et tydelig skille mellom leie- og eie, samtidig som det må ses i sammenheng. Boligen som kommunen kjøper inn til en bestemt husstand skal finansieres med 80 prosent grunnlån og 20 prosent tilskudd. Boligen blir kjøpt av kommunen for en sum i år null, og deretter inngås det et leieforhold hvor husstanden har rett til å kjøpe boligen etter fem år for prisen som kommunen kjøpt boligen for i år null. For å kunne kjøpe boligen er husstanden avhengig av å få tilstrekkelig finansiering for kjøpet. Husstanden tilbys en leiekontrakt på fem eller tre år hvor sparing kan inngå som en del av den månedlige leien. I vedtatte boligstrategi er det vedlagt mal for leiekontrakt hvor det er et alternativ å spare gjennom husleia. Det er også inntatt mal for kjøp av boligen. Nedenstående tabell viser metoden oppsummert.

Utklipp 4 – Modell – arbeidsmetode «leie til eie»

ÅR	FASER	KONSEKVENSER
0	Inngåelse av kontrakt leie til eie. Kommunen kjøper en bolig tilpasset husstandens behov for leie til eie	For kommunen: Kjøpesummen finansieres med 80 prosent grunnlån, fast rente, fem (tre) års avdragsfrihet 20 prosent tilskudd For husstanden: Leietaker får opsjon på kjøp av boligen etter fem (tre) år til kjøpesum i år null. Leiekontrakten omfatter krav til sparing, og leietakers vedlikeholdsansvar.
1-4	Leietakers utgifter i leieperioden: - Husbankens fem års fastrente på grunnlånet - Fellesutgifter - Sparing etter evne	For kommunen: Kommunen har ansvar for generelt vedlikehold og ivaretar feil og mangler ved boligen i leieperioden. Kommunen får dekket sine utgifter. For husstanden: Husstanden oppnår fordelen av eventuell prisstigning og verdien av påkostninger/gevinst ved godt innvendig vedlikehold. Den lave leien som følge av utgiftsdekkende og ikke kostnadsdekkende leie innebærer et subsidielement som muliggjør sparing.
5 (3)	Overgang fra leie til eie Leietaker får kjøpe boligen til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null	For kommunen: Kjøpesum/markedsverdi fra år null blir dekket. Fastrenteperioden for grunnlånet utløper og lånet kan innfris. Tilskuddet er avskrevet med 25 prosent (etter fem år), som tilsvarer fem prosent av opprinnelig kjøpesum. Dette antas å dekke kommunens omkostninger. Resttilskudd overføres til kommunen til investering i nye utleieboliger. For husstanden: Kjøpesum og omkostninger for boligen finansieres med oppspart egenkapital + evt. personrettet tilskudd og startlån med nedbetalingstid tilpasset låntakerens økonomiske evne. (Gjelder låntakere som ikke får lån i ordinær bank). Kjøp til prisen i år 0 vil representere et subsidielement dersom boligprisene har steget i leieperioden.

Av tabellen fremgår det altså at kommunen skal kjøpe en bolig tilpasset husstandens behov, som leietaker får kjøpe til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

Avtalen «Avtale om kjøperett til leiebolig» mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt er signert av tidligere rådmann for kommunen og vedkommende ansatt. Avtalen ble signert 28.6.2017. Avtalen er mal som er vedlagt kommunens boligstrategi. Som nevnt var det vedkommende ansatt som forvaltet kommunale boliger i Evenes kommune. Revisor har fått

opplyst av kommunedirektør og leder økonomi at vedkommende ansatt forvaltet boligene, men at salg av boliger lå hos rådmannen.

Avtalen gjelder kjøperett til kommunal seksjonert bolig, adresse Kleivveien 73. Av avtalen fremgår det at hensikten med avtalen er å legge til rette for at rettighetshaver senere skal ha mulighet for å kjøpe boligen på vilkår som fremgår av avtalen. Det fremgår videre at kommunen kan sette som vilkår for kjøperetten at rettighetshaver sparer et fast månedlig beløp som egenkapital til å benytte kjøperetten og at kjøperetten faller bort dersom rettighetshaver ikke oppfyller avtale om å spare et månedlig beløp.

I avtalen finner revisor følgende vilkår for kjøperetten:

- leieforholdet skal være sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse
- rettighetshaver skal stille deler av kjøpesummen som egenkapital. Dette gjøres ved at leier som opparbeidelse av egenkapital setter av kr 1000 som innbetales eier i tillegg til husleien per måned

Til revisor har vedkommende ansatt fortalt at han ved å jobbe med boligstrategi og «leie til eie»-ordningen ble han selv bevisst på hvilke muligheter som finnes. Han overtok boligen i Kleivveien 73 da han ble ansatt i Evenes kommune og leide på vanlig leiebasis frem til 2017 hvor han da inngikk såkalt «fra leie til eie»-avtale/avtale om kjøperett til boligen.

Revisor har spurt tidligere rådmann om bakgrunnen for at vedkommende ansatt fikk inngå avtale om kjøperett til Kleivveien 73 og om eventuell vurdering tilknyttet avtalen er skriftliggjort. Tidligere rådmann har fortalt revisor at han ikke husker om dette ble skriftliggjort, og at dersom det ble skriftliggjort i form av notat eller lignende så ville det være å finne i arkivet hos kommunen. [REDACTED]

Til revisor har vedkommende ansatt fortalt at han ikke kjenner til om det ble foretatt en skriftlig vurdering i forkant av avtalen om kjøperett. Han har fortalt at han ikke har sendt inn søknad om å inngå slik avtale og at det har foregått muntlig. Ifølge vedkommende ansatt hadde han og tidligere rådmann samtaler om vedkommende ansatt sin rolle som ansvarlig for kommunale boliger i kommunen [REDACTED]

Til revisor viste vedkommende ansatt til at malen/prosessen for «leie til eie» som ble vedtatt i Evenes kommune i hovedsak var hentet fra Husbankens program «Bolig for velferd».

I kontrakt datert 6.8.2018, som vist til i kapittel 4, fremgår det at Kleivveien 73 ble solgt fra Evenes kommune til vedkommende ansatt for en kjøpesum på kr 1 340 000. Med dokumentavgift og tinglysningsgebyr var totalprisen for boligen ifølge kontrakten kr 1 374 025. I kontrakten vises det til takst datert 13.6.2017.

Revisor har mottatt kontrakten, «forbrukerrådets kontrakt ved kjøp av fast eiendom som den er». Kontrakten er signert 6.8.2018 av tidligere rådmann i Evenes kommune, Rolf M. Lossius. Kontrakten som er benyttet er ikke tidligere nevnte mal vedlagt boligstrategi. I kontraktens siste side fremgår det at «denne kontrakten gjelder for kjøp av bolig og fritidsbolig mellom private, der selgeren ønsker å selge eiendommen «som den er». Kontrakten er tilpasset avhendingslova som gjelder ved slike kjøp».

Revisor har spurt vedkommende ansatt om bakgrunnen for at forbrukerrådets kontrakt ble brukt. Til dette har han fortalt at han ikke husker hvorfor den ble brukt, men at det var i samråd med både kommunen og banken, og at denne kontrakten generelt ble brukt av Evenes kommune.

Revisors vurdering

For revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle ha synliggjort at kjøper av Kleivveien 73 var i målgruppen for ordningen leie til eie er revisors vurdering at kriteriet **ikke er oppfylt**. Vurderingen begrunnes i at kommunen ikke har skriftliggjort en begrunnelse/vurdering for bakgrunnen for at vedkommende ansatt fikk inngå kjøpsavtale og deretter kjøpe Kleivveien 73. Kjøpet av boligen fulgte heller ikke den vedtatte prosessen/metoden for ordningen leie til eie. Den aktuelle boligen var ikke kjøpt og «tilpasset husstandens behov for leie til eie».

Revisors vurdering er at Evenes kommune **har oppfylt** revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at leietakers leieforhold har vart sammenhengende i tre år fra innflytting/overtakelse før kjøp av bolig. Vurderingen begrunnes i at husleieavtalen var inngått 26.2.2014 og kjøpekontrakt er datert 6.8.2018, altså over fire år fra inngåelsen av leieavtalen.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at den ansattes kjøp av boligen i liten grad var i samsvar med gjeldende regler og kommunestyrets vedtak i sak 29/17.

7 HABILITET VED INNGÅELSE AV LEIEAVTALE

Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av leieavtale?

Revisjonskriterium

- Ved inngåelse av leieavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert

Revisors funn

Arbeidsavtalen mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt er underskrevet 23.1.2014. Tiltredelsestidspunkt var i arbeidsavtalen satt til 1.3.2014.

Husleieavtalen er undertegnet 26.2.2014 av vedkommende ansatt og representant for kommunen som utleier; Sekretær Edna Nordanfjäll og økonomikonsulent Asbjørn Johansen.

Ifølge kommunens representanter foreligger det ingen dokumentasjon i kommunens arkiv om vurdering av habilitet ved inngåelsen av husleieavtalen. Leieavtalen ble inngått før vedkommende ansatt startet i stillingen i kommunen. Underveis i leieforholdet er det heller ikke dokumentasjon på vurderinger av habilitet. Kommunens representanter har opplyst til revisor at de ikke har kjennskap til noen relasjon mellom daværende rådmann og vedkommende ansatt som skulle medføre noen eventuell habilitetsproblematikk ved inngåelsen av husleieavtalen.

Inngåelsen av leieavtalen ble inngått som følge av muntlige samtaler, herunder fikk vedkommende ansatt tilbud om kommunal bolig på bakgrunn av jobb i Evenes kommune. Til revisor har vedkommende ansatt opplyst å ikke ha kjennskap til representantene fra kommunen som har signert leiekontrakten.

Revisors vurdering

Revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av leieavtalen av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at habilitet ble vurdert.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av leieavtale.

8 HABILITET VED INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE

Ble forvaltningslovens bestemmelser og kommunens reglementer og retningslinjer fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale?

Revisjonskriterium

- Ved inngåelse av kjøpsavtalen for Kleivveien 73 skulle Evenes kommune påse at habilitet ble vurdert

Revisors funn

Den 4.5.2017 fattet kommunestyret i sak 29/17 vedtak om at Evenes kommune skulle tiltre «leie til eie»-ordningen. I saksfremlegget fremgår det at utfra vedtatte boligstrategi gir Evenes kommune folk som leier kommunal bolig eller som søker å leie i kommunen tilbud om å kjøpe boligen de leier. Det fremgår videre at «*salg til leiligheter ved «fra leie til eie»-avtale vil frigi midler til bygging av nye og tilpassede boliger til nye husstander og gi økt turnover i den kommunale boligmasse. Salg av kommunale utleieboliger kan være et skritt i den retningen og følger vedtatte boligstrategi. Ved slikt salg vil mottatte grunnlag og eventuelle tilskudd kunne overføres til bygging av nye boliger.*» Saksbehandler for saken var vedkommende ansatt, men saksfremlegget er ikke signert av vedkommende eller tidligere rådmann.

Den nevnte boligstrategien som det vises til i saksfremlegget til kommunestyresak 29/17, er vedtatt av kommunestyret 8.2.2017. I boligstrategien er arbeidsmetoden for ordningen «leie til eie» forklart nærmere;

Det fremgår at kommunen kan kjøpe en bolig som er tilpasset en bestemt husstands behov. Det forutsettes at boligen er tilpasset husstandens behov over lang tid, noe som betyr at husstandens fremtidige boligbehov er så avklart som mulig. Det er en kombinasjon av leie- og eie, gjennom å gi en vanskeligstilt husstand mulighet til å leie en bolig før de eventuelt kjøper den. Det påpekes at dette medfører et tydelig skille mellom leie- og eie, samtidig som det ses i sammenheng. Boligen som kommunen kjøper inn til en bestemt husstand skal finansieres med 80 prosent grunnlån og 20 prosent tilskudd. Boligen blir kjøpt av kommunen for en sum i år null, og deretter inngås det et leieforhold hvor husstanden har rett til å kjøpe boligen etter fem år for prisen som kommunen kjøpte boligen for i år null. For å kunne kjøpe boligen er husstanden avhengig av å få tilstrekkelig finansiering for kjøpet. Husstanden tilbys en leiekontrakt på fem eller tre år hvor sparing kan inngå som en del av den månedlige leien.

Den 28.6.2017 ble det inngått avtale om kjøpsrett til utleieboligen i Kleivveien 73 mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt med takstpris kr 1 340 000. Kjøpsavtalen var undertegnet av tidligere rådmann og vedkommende ansatt. Til revisor har tidligere rådmann fortalt at han og vedkommende ansatt tidligere har jobbet i samme virksomhet, men at de aldri har hatt noen privat omgang. Vedkommende ansatt har fortalt til revisor at han ikke kjenner tidligere rådmann privat og at de hadde et profesjonelt forhold, også fra å ha jobbet i samme kommune før de jobbet i Evenes kommune i samme periode.

I kontrakt datert 6.8.2018 fremgår det at Kleivveien 73 ble solgt fra Evenes kommune til vedkommende ansatt for en kjøpesum på kr 1 340 000. Avtalen er undertegnet tidligere

rådmann Rolf Lossius og vedkommende ansatt, på bakgrunn av inngått avtale om kjøpsrett, nevnt ovenfor.

Til revisor har kommunens representanter opplyst at det ikke foreligger noen skriftlig vurdering av habilitet i forbindelse med kjøpsavtale, verken avtale om kjøpsrett eller kjøpekontrakten av utleieboligen i Kleivveien 73. Kommunens representanter har også fortalt at de ikke har kjennskap til om det forelå noen relasjon mellom daværende rådmann og vedkommende ansatt som skulle medføre noen eventuell habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av de to nevnte avtalene.

Revisors vurdering

Revisor kan ikke se en problematisk sammenheng mellom å være involvert i saksfremlegget og å senere selv være blant de som fikk kjøpe bolig og revisor har ikke opplysninger som tilsier at det foreligger habilitetsproblematikk knyttet til inngåelsen av kjøpsavtalen av den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73. Revisor anser det derfor ikke som relevant å vurdere revisjonskriteriet om at Evenes kommune skulle påse at habilitet ble vurdert.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at forvaltningslovens bestemmelser ble fulgt ved inngåelse av kjøpsavtale.

9 PRISFASTSETTELSEN

Fulgte prisfastsettelsen ved salget gjeldende regler og retningslinjer?

Revisjonskriterium

- Evenes kommune skulle ved salg av boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) gjøre dette til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

Revisors funn

Evenes kommune har ikke utarbeidet eller vedtatt særskilte retningslinjer for salg av eiendom. Ifølge Evenes kommunes boligstrategi får leietaker kjøpe bolig i forbindelse med ordningen «leie til eie» til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null.

I inngått avtale om kjøpsrett til utleieboligen i Kleivveien 73 mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt fremgikk det at kjøpesum av boligen tilsvarer takst: kr 1 340 000 ved kontraktinngåelse og at kjøper skal dekke omkostninger ved kjøpet.

Kommunens representanter har fortalt til revisor at de ikke kjenner til hvorfor det i avtale om kjøpsrett, samt kjøpekontrakt er brukt takst og ikke boligens verdi ved år 0. Ifølge kommunens representanter fremgår det av regnskapet at det er tatt takst av selskapet Fokus takst AS. Det er blitt foretatt takst av tre boliger i forbindelse med leie til eie. Revisor har fra kommunens representanter fått oversendt faktura fra Fokus Takst AS datert 30.8.2017, hvor det fremgår at det er foretatt takst over Kleivveien 73, samt Sundveien 95, Rudolfsletta 32 og 24 og Birkelundveien 26/28 og 42. I en e-post til Fokus Takst AS har leder økonomi i Evenes kommune etterspurt informasjon om hvem som hadde bestilt taksten og hvem fra Evenes kommune som var representert ved gjennomføring av takst. Fokus Takst AS har i en e-post svart til leder økonomi at det ble bestilt takst av vedkommende ansatt og at det også var han som var til stede på befaringsene. Revisor har fått oversendt dialogen, samt kopi av taksten som ble utført.

Til revisor har vedkommende ansatt fortalt at taksten var grunnlaget for leie til eie-avtalen. Han fortalte at det var tatt takst av alle boligene som var aktuell for leie til eie-avtale, bestilt av vedkommende ansatt. Til revisor fortalte vedkommende ansatt at han ikke husker om han bestilte taksten for Kleivveien 73, men at det er sannsynlig at han i samråd med rådmann, også bestilte taksten for Kleivveien 73, da han husker at taksten ble tatt over en eller to perioder. Til revisor har tidligere rådmann opplyst at takst ble utført på oppdrag fra han, og at han ba vedkommende ansatt om å få taksert boliger som kunne være aktuelle for salg

Revisors vurdering

Revisors vurdering er at Evenes kommune **ikke har oppfylt** revisjonskriteriet om å selge boligen i Kleivveien 73 (leie til eie) til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år null. Vurderingen begrunnes i at boligen ble solgt på bakgrunn av takst.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at prisfastsettelsen ved salget ikke fulgte gjeldende regler og retningslinjer.

10 ETISKE RETNINGSLINJER VED INNGÅELSE AV LEIEAVTALE OG KJØPSAVTALE

Er sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale behandlet i samsvar med kommunens etiske retningslinjer?

Revisjonskriterium

- Saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltroller og rollekombinasjoner unngås

Revisors funn

Evenes kommunes etiske retningslinjer for folkevalgte og ansatte ble vedtatt av kommunestyret 18.12.2012, i sak 66/12.

Det fremgår av de etiske retningslinjene at kommunen er ansvarlig for blant annet grunnleggende velferdstjenester og forvalter store ressurser på vegne av felleskapet, samt at kommunen er gitt makt som forvalter av en rekke lover og forskrifter. Det er derfor viktig at handlingen til folkevalgte og ansatte gjenspeiler høy etisk bevissthet. En forutsetning for et godt fungerende lokaldemokrati er befolkningens tillit. Kommunen har en etikkplakat for folkevalgte og ansatte, se utklipp nedenfor.

Utklipp 5 – Etikklakaten i Evenes kommune

<h2>ETIKKPLAKATEN</h2> <p>FOR FOLKEVALGTE OG ANSATTE I EVENES KOMMUNE</p>	
<p>Bedriftskulturen i Evenes kommune skal gjenspeile de etiske kjerneverdier. Folkevalgte og ledere skal gå foran og motivere til etisk refleksjon og gode valg.</p> <p>De etiske kjerneverdiene i Evenes kommune er:</p> <p style="text-align: center;">ÅPENHET REDELIGHET RESPEKT ANSVAR og MOT</p> <p>Folkevalgte og ansatte bidrar til å virkeliggjøre verdiene i de etiske retningslinjene når de:</p>	
<p>ÅPENHET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bidrar til åpenhet i alt arbeid og samhandling i kommunen <p>REDELIGHET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opptre redelig • Er klar på egen rolle og unngår dobbeltroller • Opptre upartisk og praktiserer likebehandling • Unngår gaver eller andre personlige fordeler som kan påvirke tjenestehandlinger, eller vekke mistanke om slik påvirkning <p>RESPEKT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er tydelig på eget syn og har toleranse og respekt for andres syn 	<ul style="list-style-type: none"> • Møter publikum og brukere med vennlighet, respekt og omtanke • Viser respekt for personvernet og overholder taushetsplikten • Unngår negativ omtale av kollegaer eller andre enheter <p>ANSVAR OG MOT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sier fra om kritikkverdige forhold til den det gjelder eller varsler til noen som kan gjøre noe med det • Tar ansvar for at egne handlinger er i samsvar med de etiske retningslinjene • Overholder lover og regler, og forholder seg lojalt til vedtak og avgjørelser, når disse er i samsvar med kommunens etiske retningslinjer

Som følge av at vedkommende ansatt med ansvar på området samtidig hadde leiekontrakt for og senere kjøpte en av kommunens boliger, fremgår punktet om å være klar på egen rolle og unngå dobbeltrolle som særskilt aktuelt.

Av de etiske retningslinjene fremgår det at kommunens interesser og personlige interesser ikke skal blandes. Videre fremgår det at «den enkelte har selv ansvar for å opplyse om egen habilitet og å trå til side når saken krever det. Dobbeltroller og rollekombinasjoner som kan føre til interessekonflikter eller påstander om dette skal unngås».

Leieavtalen av Kleivveien 73 er signert 26.2.2014, før vedkommende ansatt hadde tiltrådt stillingen i kommunen. Ifølge arbeidsavtalen var tiltredelsesdato 1.3.2014.

Kjøpekontrakten ble inngått mellom kommunen og vedkommende ansatt kort tid etter at kommunestyret hadde vedtatt å tiltre leie til eie-ordningen. Vedkommende ansatt står oppført som saksbehandler på saken til kommunestyret om ordningen «leie til eie».

Vedkommende ansatt har til revisor fortalt at han var inhabil i tilknytning til saker knyttet til Kleivveien 73, som han leide og kjøpte. Han hadde derfor overlatt saker knyttet til denne konkrete boligen til tidligere rådmannen og tidligere økonomisjef. Vedkommende ansatt har

fortalt revisor at kommunen var opptatt av at det som gjaldt hans private leieforhold skulle behandles på en ordentlig måte. Det var en selvfølge at han ikke skulle behandle sine egne saker, og en vurdering om inhabilitet ble derfor ikke nedfelt.

Den 6.8.2018 er kontrakt for kjøp av den kommunale boligen i Kleivveien 73 inngått mellom Evenes kommune og vedkommende ansatt. Kjøpekontrakten var signert av tidligere rådmann Rolf Lossius, på bakgrunn av allerede inngått avtale om kjøpsrett til den konkrete boligen. Avtalen om kjøpsrett var signert av tidligere rådmann Steinar Sørensen den 28.6.2017.

Revisors vurdering

Revisors vurdering er at revisjonskriteriet om at saksbehandler i Evenes kommune må påse at dobbeltroller og rollekombinasjoner unngås **er oppfylt**. Vurderingen begrunnes i at revisor ikke kan se at det er problematisk at vedkommende ansatt var både saksbehandler for saksfremlegget til kommunestyret i saken om å tiltre leie til eie-ordningen, og senere kjøper av en kommunal utleiebolig. Saken om leie til eie ble vedtatt av kommunestyret. Kjøpekontrakten ble signert av rådmann.

Konklusjon

Revisors konklusjon er at sakene om inngåelse av henholdsvis leieavtale og kjøpsavtale er behandlet i samsvar med Evenes kommunes etiske retningslinjer.

11 BEHANDLINGEN AV HUSBANKENS KRAV OM TILBAKEBETALING I KOMMUNEN

Kontrollutvalget har bedt revisor undersøke hvordan Husbankens krav om tilbakebetaling av lån og tilskudd er behandlet i Evenes kommune.

Husbanken ba Evenes kommune rapportere på bruk av utleieboliger. På fastsatt skjema datert 3.10.2018 ga Evenes kommune tilbakemelding om at Kleivveien 71/73 var solgt på bakgrunn av «politisk vedtak, Bolig for velferd». Skjemaet er påført signaturen til vedkommende ansatt og stempel fra Evenes kommune, administrasjonsavdelingen.

I en e-post den 20.10.2018 til vedkommende ansatt ba Husbanken om bekreftelse på at det var Kleivveien 71/73 som var solgt, noe som ble bekreftet av vedkommende ansatt i en e-post samme dag. Vedkommende ansatt skrev også i e-posten at kommunen var forberedt på å tilbakeføre tilskudd.

I en e-post fra Husbanken til vedkommende ansatt den 18.12.2018 viste Husbanken til en telefonsamtale samme dag angående salget av bolig i Kleivveien 71/73 og ba om informasjon om når boligen var solgt og når oppgjør vil være. Vedkommende ansatt svarte på e-posten at boligene ble solgt 15.7.2018 og at oppgjøret ble gjort i slutten av samme måned. Representanten fra Husbanken spør deretter om oppgjørstilling fra megler, da han ikke kunne se at det var mottatt noe oppgjør etter salget. Til dette spurte vedkommende ansatt om hva representanten fra Husbanken mente med «oppgjør» og om hvor mye Evenes kommune skal betale tilbake til Husbanken. I e-posten viser vedkommende ansatt også til at boligene ikke ble solgt gjennom megler, men direkte fra kommunen gjennom deres program «bolig for velferd» i samarbeid med Husbanken. I e-post til vedkommende ansatt forklarte representant fra Husbanken hva som skulle betales tilbake til Husbanken og viste til hvilket kontonummer beløpet kunne innbetales til, se utklipp nedenfor:

Utklipp 6 – E-post angående tilbakebetaling til Husbanken

Hei

Det er opprinnelig gitt lån/tilskudd til 2 2-mannsboliger sak nummer 15 321070 sum kr 6 540 000,- i lån og 1 700 000,- i tilskudd.

Når den ene 2 mannsboligen blir solgt 15.07.2018 så må det være et oppgjør mellom kjøper og selger.

Når vi fordeler lån/tilskudd på disse boligene pr 15.07.2018 er halvparten totalt kr 3 470 866,78

Fordelt slik: rest tilskudd kr 680 000,- - restgjeld kr 2 779 500,- påløpte renter kr 11 366,78

Beløpet kan innbetales til kontonummer 6345 05 03594 merkes med delinnbetaling av lån/tilskudd – 15 321070.

Med vennlig hilsen

Rune Sølvberg
Seniorrådgiver, økonomiske virkemidler
Telefon: +47 32 26 26 66
Mobil: +47 482 95 450
rune.solvberg@husbanken.no



Husbanken
Lån og tilskudd
Besøksadresse: Granland 53, Drammen
Postadresse: Postboks 1-104, 8002 Bodo
www.husbank-ri.no

Abonner på nyhetsbrev fra Husbanken

Vedkommende ansatt takket for tilbakemelding og oppklaring i svar til representanten fra Husbanken. E-posten og e-postkorrespondansen ble også sendt i kopi til e-postadressen postmottak i Evenes kommune, samt tidligere økonomisjef Hugo Heimgård og tidligere rådmann Rolf M. Lossius.

Ifølge kommunens representanter hadde det ikke skjedd noe i saken om tilbakebetaling til Husbanken etter desember 2018 og kravet ble ikke tilbakebetalt til Husbanken. Korrespondansen var mellom Husbanken og vedkommende ansatt, direkte til vedkommende ansatt sin kommunale e-postadresse.

I brev datert 21.10.2021 fra Husbanken til Evenes kommune v/leder økonomi ba Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd til utleieboligene. Det fremgår at boligene ble solgt i 2018, og at innbetaling etter oppgjør fortsatt ikke er mottatt – tross flere henvendelser om innbetaling. Revisor har fått oversendt brevet fra kommunens representanter, og det er fra kommunens sin side datostemplet 26.10.2021, se utklipp:

Utklipp 7 – Brev fra husbanken av 21.10.2021 om tilbakebetaling av tilskudd til utleieboliger

Side 1 av 1

 **Husbanken**
Retur: Husbanken
Postboks 1404, 8002 BODØ

Deres dato **Deres referanse**
Vår dato **Vår referanse**
21.10.2021 2012/3252- 20
610

Suzan Fjellaksel
Økonomi
Evenes kommune

Tilbakebetaling av tilskudd til utleieboliger

Etter informasjon fra eiendomsregister og fra årlig rapportering på bruk av boliger med tilskudd fra Husbanken, ser vi at bolig(er) med løpende tilskudd, er solgt eller på annen måte overdratt til ny eier.

- I henhold til § 11 i forskrift for tilskudd til utleieboliger fra Husbanken, skal tilskudd som ikke er avskrevet på overdragelsestidspunkt, betales tilbake ved salg av boligen.

Dette gjelder:

15321070 Kleivveien 71/73 Bogen i Ofoten kr 680.000,-

Boligene ble solgt i august 2018, og innbetaling etter oppgjør er fortsatt ikke mottatt – tross flere henvendelser om innbetaling. Beløpet er kun knyttet til disse to boligene, de øvrige 2 boligene som tilsagnet også omfatter, er holdt utenfor.

Beløpet innbetales innen 14 dager på konto 6345 05 03594
Innbetalingen merkes: **Tilbakebetaling av tilskudd til utleieboliger sak 15321070**

I tillegg løper det et lån stort kr 2.398.000 knyttet til anskaffelsen 2-mannsboligene, hvor vi ber om at restbeløp av oppgjør fra 2018 benyttes som ekstraordinært avdrag. Lånet har samme saksnr som tilskuddet. I utgangspunktet skulle også dette lånet vært innfridd ved salg av boligene, men vi kan godkjenne at et ekstraordinært fradrag blir innbetalt, tilsvarende kr 660.000,- (rest oppgjør salg av boliger). Innbetaling kan også gjøres på samme måte som over, men da merkes innbetalingen med ekstra avdrag og påfører saksnummer. Ber om at innbetalingene gjøres separat.

Med hilsen
HUSBANKEN


Berit Nyland
Seniorrådgiver



I e-post 1.11.2021 etterspør leder økonomi de nevnte henvendelsene fra Husbanken da disse ikke var å finne i kommunens arkivsystem. Leder økonomi ba om å få oversendt henvendelsene, hvor også mottaker av henvendelsene kommer frem. Husbanken besvarer e-posten fra leder økonomi samme dag. I e-posten beklager Husbanken at det fremstår som at Husbanken over lengre tid og gjentatte ganger har purret kommunen angående tilbakebetaling, og viser til korrespondanse sist i 2018 blant annet med vedkommende ansatt, som også var den som kjøpte den kommunale utleieboligen i Kleivveien 73.

Etter ovennevnte korrespondanse ble kravet om tilbakebetaling, som nevnt, gjenstand for sak i formannskapet, sak 68/12 i møte 16.11.2021. Saksfremlegget er datert 11.11.2021.

I samtale med tidligere rådmann har han fortalt til revisor at kommunen søkte finansiering av boliger til vanskeligstilte, og at flyktninger var primær målgruppe, men at støtteordningen også tilsier at andre vanskeligstilte skulle komme i posisjon til å få bolig. Ifølge tidligere rådmann viste det seg etter en tid at lokaliseringen av boligene i Kleivveien ikke var praktiske, da disse lå et stykke unna Bogen sentrum hvor voksenopplæring/undervisning i introduksjonsprogrammet var. Flyktningene hadde ikke bil og den offentlige kommunikasjonen til og fra Kleivveien var ikke optimal. Boliger på Liland var et bedre alternativ med offentlig kommunikasjon i form av skolebuss til undervisning i Bogen. Ifølge tidligere rådmann ble det en diskusjon om hva kommunen skulle gjøre, og at det ble diskutert primært to alternativer. Det ene alternativet var at kommunen skulle tilbakebetale tilskuddet til Husbanken og la boligen i Kleivveien være forbeholdt det åpne boligmarkedet. Det andre alternativet var om kommunen skulle snakke med Husbanken om å gjøre en «byttehandel» med to vertikaldelte boliger på Liland. Ved en slik byttehandel ville kommunen være innenfor målsetningen og kanskje også øke tilgangen til boliger for vanskeligstilte. Til revisor fortalte tidligere rådmann at han ba vedkommende ansatt om å kontakte Husbanken for å undersøke om det kommunen hadde diskutert var en mulighet; det å gjøre en byttehandel eller betale tilbake tilskudd. Vedkommende ansatt hadde gitt tilbakemelding til tidligere rådmann om at Husbanken hadde uttalt at så lenge kommunen opprettholdt kapasiteten til målgruppa så hadde ikke Husbanken innvendinger mot et sånt «bytte». Tidligere rådmann har fortalt revisor at han hadde bedt vedkommende ansatt om å få dette bekreftet skriftlig, men at han ikke vet hva som skjedde i ettertid. Med bakgrunn i den muntlige bekreftelsen ble flyktningene bosatt i vertikaldelte boliger på Liland, i Birkelandveien. Ifølge tidligere rådmann skal det ligge informasjon om dette i arkiv, dersom slik dokumentasjon finnes.

Vedkommende ansatt har også fortalt til revisor at det i Kleivveien 73 tidligere bodde en flyktningfamilie som syntes det ble for langt unna Bogen sentrum og at familien derfor flyttet fra boligen. Han fortalte også at det i Evenes kommune var besluttet at det ble gjennomført en «byttehandel» med lignende boliger på Liland da flyktningene syntes boligen i Kleivveien lå for langt unna sentrale funksjoner.

Til revisor har vedkommende ansatt videre fortalt at det fra starten av var helt klart at tilskuddet for Kleivveien skulle tilbakebetales. Han viste til at han hadde hatt dialog med Husbanken om kommunen kunne bruke tilskuddet på nye boliger som skulle bygges i Bogen, noe Husbanken var klar på at kommunen ikke kunne bruke. Slik korrespondanse med Husbanken mente han skulle finnes i arkivet til kommunen. Han fortalte også revisor at det var et ønske fra tidligere rådmann at vedkommende ansatt måtte klargjøre med Husbanken om hva som skulle skje med tilskuddet når boligene i Kleivveien skulle selges.

Vedkommende ansatt har til revisor fortalt at han var inhabil i tilknytning til Kleivveien 73, som han leide og kjøpte, og han derfor overlot dette til tidligere rådmannen og tidligere økonomisjef, som ifølge vedkommende ansatt skulle ha hatt full oversikt over tilbakebetalingen som skulle gjøres. Det var et skifte av rådmenn midt oppi dette, og vedkommende ansatt mener å ha informert begge rådmenn. Tidligere økonomisjef skal ha vært orientert på bakgrunn av møter og at beslutningsveien var veldig kort. Vedkommende ansatt har fortalt revisor at kommunen var opptatt av at det som gjaldt hans private leieforhold skulle

behandles på en ordentlig måte. Det var en selvfølge at han ikke skulle behandle sine egne saker, og en vurdering om inhabilitet ble derfor ikke nedfelt.

De muntlige opplysninger om at vedkommende ansatt har videreformidlet kravet om tilbakebetaling av lån og tilskudd fra Husbanken til økonomisjef og rådmenn stemmer overens med det som fremgår ovenfor, om at korrespondanse har blitt videresendt til postmottaket i Evenes kommune, samt tidligere økonomisjef Hugo Heimgård og tidligere rådmann Rolf Lossius. Det er også vist til at tidligere rådmann Steinar Sørensen hadde informasjon om kravet.

Fra kommunens representanter har revisor fått oversendt en korrespondanse angående «makebytte» av boliger som nevnt av både vedkommende ansatt og tidligere rådmann Steinar Sørensen. I korrespondansen fremkommer det at Husbanken etterspør tilbakemelding på bruk av utleieboliger det er gitt tilskudd til. Ønsket om rapportering er sendt til tidligere plan- og utviklingssjef den 8.1.2015. I svar 9.1.2015 til Husbanken viser tidligere plan- og utviklingssjef til at boligene i Kleivveien 71/73 ble brukt som flyktningebolig i starten, men at de gikk over til bruk som vanlig gjennomgangsbolig. Videre viste han til at kommunen besluttet «å makebytte denne boligen med en annen tilsvarende bolig på Liland som inntil da var brukt som gjennomgangsbolig. Begrunnelsen for dette var beliggenhet på den nye boligen i forhold til mobilitet for de som skulle bo i flyktningeboligen. Beboerne som fikk tildelt denne nye boligen i Bogen, så det som vanskelig å komme seg til undervisning (skolegang og norskundervisning), barnehage, og andre servicefunksjoner herfra, og Evenes kommune valgte da å flytte disse til en tilsvarende annen bolig som kommunen hadde fra tidligere.» Han viste videre til at saksbehandler som hadde denne saken i Evenes, var sluttet og at han ikke kjente til at dette var drøftet med Husbanken. I svaret til Husbanken satte plan- og utviklingssjef tidligere rådmann og vedkommende ansatt som kopimottakere. Rådgiver i Husbanken tok på bakgrunn av at vedkommende ansatt var satt som kopimottaker i svaret fra plan- og utviklingssjefen, direkte kontakt med vedkommende ansatt i e-post 15.1.2015. Husbanken spurte om følgende:

- *Er det slik at de boligene Husbanken har gitt tilsagn til ikke brukes til vanskeligstilte, men som ordinære utleieboliger?*
- *Har dere orientert Husbanken om dette makebyttet? I så fall, hvem i Husbanken har dere orientert?*
- *Er dette byttet permanent? Eller er det et annet tidsperspektiv på det?*
- *Er boligene som nå benyttes til vanskeligstilte samme standard som de det er gitt tilskudd til? Dvs. er det samme størrelse og samme alder på boligene?*

I e-post, som revisor ikke kan se når er datert, svarer vedkommende ansatt følgende:

Omdisponeringen ble gjort etter sterkt ønske fra mødre med barn på grunn av avstand til skolen og butikk. Vi fant situasjonen så vanskelig at vi måtte finne en smidig og snarlig løsning. Leiligheten det er snakk om ligger i Kleivveien i Bogen og noe høyt oppe i fjellet. Skolen ligger på Liland hvor det også er skole og nærhet til butikk.

På spørsmålene svarte han følgende:

- *Boligen er leid ut som ordinær bolig i og med at det ble byttet med en slik en fra Liland.*
- *Husbanken ble ikke orientert.*
- *Byttet er ikke permanent, men så lenge mødrene med de barna ønsker å bo i de leilighetene som ble byttet.*

- *Boligen som ble fraflyttet har ca. 20 m2 mindre areal enn de boligene på Liland som er leiligheter over to plan.*

Vedkommende ansatt har fortalt revisor at han trodde kravet fra Husbanken ble tilbakebetalt i det øyeblikket han kjøpte boligen. Til revisor har kommunedirektør og leder økonomi opplyst at kravet nå er tilbakebetalt.

12 SYSTEMER FOR Å SIKRE AT HENVENDELSER BLIR FULGT OPP

Kontrollutvalget har bedt revisor undersøke hvorvidt kommunen har hatt systemer som har sikret at henvendelser fra Husbanken har blitt fulgt opp i denne saken om tilbakebetaling av lån og tilskudd. Som nevnt tidligere i rapporten behandlet formannskapet i Evenes kommune i møte 11.11.2021 sak 68/21 som gjaldt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og innbetaling av restgjeld etter salg av en konkret kommunal utleiebolig. Grunnlaget for kravet var lån som ble innvilget fra Husbanken til Evenes kommune for etablering av boliger for vanskeligstilte.

Formannskapet traff følgende vedtak i saken:

- 1. Evenes kommune tilbakebetaler resttilskudd på kr. 680000 samt andel av lån på kr 660 000 til Husbanken.*
- 2. Finansiering gjennom reduksjon av avsetning til ubundet investeringsfond på kr. 1340000,-.*
- 3. Formannskapet ber kontrollutvalget om en grundig gjennomgang av saken med anbefaling om eventuelle videre skritt*

Av saksfremlegget til formannsaksak 68/21 fremgår det at bakgrunnen for saken er at Evenes kommune har mottatt krav fra Husbanken om tilbakebetaling av tilskudd og lån knyttet til salg av utleieboliger i Kleivveien 71/73. Et krav som opprinnelig ble fremmet til kommunen i 2018.

Det vises i saksfremlegget til at kommunen i 2013 ferdigstilte fire boenheter til utleieboliger etter søknad om lån og tilskudd til Husbanken for etablering av flyktningeboliger. Det er salg av disse boligene, herunder Kleivveien 71/73, Husbanken fremmet krav om tilbakebetaling av tilskudd for.

Revisor oppfatter dermed at bakgrunnen for undersøkelsen er denne konkrete saken da henvendelse synes å ha blitt liggende hos kommunen.

Revisor har spurt kommunens representanter om hvordan henvendelser arkiveres i kommunen og om eventuelle retningslinjer for innkommende post. Revisor har også stilt spørsmål om rutiner for når ansatte slutter i kommunen.

Til dette har kommunens representanter fortalt at utgangspunktet i Evenes kommune er at all dokumentasjon skal arkiveres, og at det er noe alle ansatte i kommunen er kjent med. De opplyste til revisor at kommunen holder på å utarbeide arkivplan, da kommunen ikke har hatt det tidligere. Kommunedirektøren har opplyst at det ikke foreligger noen skriftlige rutiner for når ansatte slutter i Evenes kommune, men ansatte skal rydde og slutføre/videresende arbeidsoppgaver. Han påpekte at kommunen likevel ikke kan sjekke e-posten til ansatte når de slutter.

Revisor har av kommunens representanter fått oversendt dokument vedrørende Ephorte/sak/post/arkiv. Revisor har inntatt dette i sin helhet:

Utklipp 8 – Vedrørende Ephorte/sak/post/arkiv

Vedr. Ephorte/sak/post/arkiv

Vårt nye saksbehandlingssystem er ennå nytt og uvant i tillegg til at det nok er noe mer komplisert enn Forum WinSak. Det gjøres derfor naturlig nok en del feil, men vi må bestrebe oss på at disse blir ferrest mulig.

Vi registrerer bl.a. at det opprettes saker i en litt ukontrollert form; noe som bl.a. fører til at vi på en og samme sak har opp til flere saksnummer.

1. Før du oppretter en ny sak, må du være 100 % sikker på at det ikke allerede er opprette en saksmappe hvor vedkommende sak hører hjemme. Bruk søkefunksjonene i systemet

Dersom du må opprette en ny sak - så husk arkivkode.

Dersom du er usikker – spør Edna, eller Oddveig

2. Dersom du oppretter en ny sak som skal behandles i formannskapet eller kommunestyret ber arkivpersonalet opprette saksmappa slik at riktig arkivkode blir påført automatisk
3. Husk at på alle utgående brev skal det sendes/leveres to gjenparter til resepsjonen: En gjenpart for oppbevaring i ringpermen for brev/gjenparter (i resepsjonen) og en egen gjenpart merket "Arkiv"
4. Når du oppretter et nytt dokument under/i en allerede opprettet saksmappe så blir (inntil videre angjeldende arkivkode) ikke automatisk påført det nye dokumentet slik det ble i Win-Sak. Derfor må arkivkoden påføres brevet/dokumen
5. tet etter at dette er opprettet. Dette vil gjøre arkivarbeidet mye enklere

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

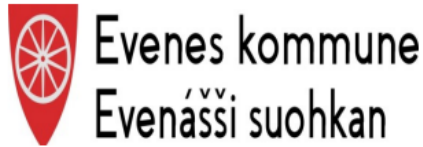
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

14 UTTALELSE

Ifølge gjeldende standard for forvaltningsrevisjon skal revisor sende rapportutkast til uttalelse til kommunedirektør. Rapport fra revisor ble oversendt kommunedirektøren 7.12.2022. Revisor har mottatt uttalelse fra kommunedirektøren som gjengis i sin helhet i det følgende.



Kommunedirektør

Komrev Nord Iks
Sjøgata 3
9405 HARSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:
22/1208 - 43 / BTS

Dato:
09.01.2023

Uttalelse forvaltningsrevisjon

Det vises til mottatt rapport knyttet til forvaltningsrevisjonen «Leie og kjøp av husbankbolig».

Rapporten omhandler en sak som ligger tilbake i tid. Det er pr. i dag ikke noen som er ansatt i kommunen som har hatt befatning med saken. Det må derfor legges til grunn den kartlegging som er foretatt.

Kartleggingen og rapporten virker grundig, og det er innhentet opplysninger fra de relevante parter.

Basert på innholdet har kommunedirektøren følgende kommentarer til rapporten:

Pkt. 5 Leieforholdet

Når det gjelder konklusjon i punkt 5 så vil en understreke at selv om boliger er delfinansiert med tilskudd fra Husbanken, så er kommunen avhengig av husleieinntekter. Det vil være uhensiktsmessig å la boliger stå tomme. Som det beskrives i faggrunnlaget så har det vært en forståelse fra Husbanken for dette, og det er heller ikke noen entydig definisjon på brukergruppe. Vilkår i tilsagnet tilsier at boligene kan selges, men da må ikke avskrevet tilskudd tilbakebetales Husbanken.

I rapportering fra kommunen til Husbanken for 2018 var boligene anmerket solgt, og dette var grunnlaget for at Husbanken krevde tilskudd tilbakebetalt.

Slik kommunedirektøren oppfatter det vil det derfor ikke i strid med regelverk at en bolig selges, dersom tilskudd mv. til Husbanken gjøres opp.

Pkt. 9 Prisfastsettelse, jfr. pkt. 11 Behandling av krav om tilbakebetaling

Det konstateres at påhvilende restgjeld på eiendommen, samt krav om tilbakebetaling av tilskudd overstiger salgssum med litt i underkant av kr. 400.000,-. I faktabeskrivelsen pkt. 11 framkommer det ulike oppfatninger om hvorvidt tilskuddet måtte tilbakebetales. Slik utfallet ble, så genererte salget en netto utgift for kommunen.

Postadresse Postboks 43 8539 Bogen i Ofoten	Besøksadresse rådhuset Bergvikveien 11 8533 Bogen i Ofoten	Telefon +47 76 98 15 00	Kontonr. Org.nr. 940 642 140	E-post postmottak@evenes.kommune.no Internett www.evenes.kommune.no
---	--	----------------------------	------------------------------------	---

Dersom dette hadde vært kjent så burde salget ha vært behandlet i kommunestyret, siden det er kun kommunestyret som har fullmakt til å bevilge/budsjettere en slik utgift.

Ved en prisfastsetting til opprinnelig kjøpesum/markedsverdi i år 0, ville slik problemstilling være unngått.

Med hilsen


Bjørn Tore Sørensen
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

15 ANBEFALINGER

Spørsmålene revisor har besvart i denne forvaltningsrevisjonen omhandler en konkret sak. Revisor ser imidlertid av våre funn, vurderinger og konklusjoner at det kan gis generelle anbefalinger til Evenes kommune som forvaltningsrevisjonen som sådan retter seg mot.

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjoner er revisors anbefalinger at Evenes kommune bør vurdere å:

- treffe tiltak for å sikre at kommunen oppfyller Husbankens regler og forutsetninger for lån og tilskudd.
 - treffe tiltak for å sikre at grunnlaget for kommunens avgjørelser i tildeling av kommunal bolig blir tilstrekkelig dokumentert og arkivert.
 - treffe tiltak for å sikre at kommunen følger vedtatte rutiner og retningslinjer, herunder følger egne kommunestyrevedtak og prosessen i den vedtatte ordning om «*leie til eie*».
- 

16 REFERANSER

- Lov 10.2.1967 om behandlingssåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Lov 26.3.1999 nr.17 om husleieavtaler (husleieloven)
- Forskrift 18.11.2019 nr.1546 om lån fra Husbanken
- Husbankens egne vilkår i avtale med Evenes kommune i tilsagn om tilskudd til utleieboliger datert 15.5.2012 og lånetilsagn datert 7.3.2012
- Kommunestyrets vedtak i sak 29/17
- Etiske retningslinjer for folkevalgte og ansatte – Evenes kommune, vedtatt av Evenes kommunestyre i møte 18.12.12; sak 66/1
- Evenes kommunes boligstrategi vedtatt av Evenes kommunestyre i møte 18.12.2012 sak 66/12
- www.husbanken.no
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/sec4>

Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner og fylkeskommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms og Finnmark fylkeskommune, Nordland fylkeskommune, tolv kommuner i Nordland og 28 kommuner i Troms og Finnmark.

Vårt hovedkontor ligger i Harstad, og vi har avdelingskontorer i Tromsø, Narvik, Finnsnes, Bodø, Sortland, Sjøvegan, Leknes og Svolvær.

Vi har 45 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

Selskapet er uavhengig i forhold til kommuner, stat, privat næringsliv og andre institusjoner i samfunnet.

Vårt forvaltningsrevisjonsteam består av 14 medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjoner i Evenes kommune:

<i>Kvalitet og ressursbruk i hjemmetjenestene</i>	2019
<i>Forebygging og oppfølging av sykefravær</i>	2014
<i>Økonomiforvaltningen – evaluering av omorganisering</i>	2010
<i>Økonomistyring i pleie- og omsorgstjenesten</i>	2006





Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 3/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

DRØFTING - BESTILLING AV FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT

Innstilling til v e d t a k:

Kontrollutvalget bestiller et forvaltningsrevisjonsprosjekt rettet mot økonomistyring og økonomisk internkontroll i samsvar med bestillingsskjema og ber revisjonen utarbeide en overordnet prosjektskisse for prosjektet.

Saken gjelder:

Drøfting vedrørende bestilling av nytt forvaltningsrevisjonsprosjekt

Vedlegg til saken:

A: Trykte vedlegg:

Bestillingsskjema utarbeider av K-Sekretariatet, datert 14.02.2023

B: Utrykte vedlegg:

Kommunestyresak 67/20

Kontrollutvalgssak 15/20 og 3/21

Saksutredning:

1. BAKGRUNN

Formålet med forvaltningsrevisjon er i hovedsak å bidra til læring og derigjennom å sikre at innbyggerne får de tjenester de har krav på. Videre kan forvaltningsrevisjoner bidra til en bedre og mer effektiv kommune og å gi kommunestyret informasjon om tilstanden på de enkelte forvaltningsområder. Noe forenklet kan man si at forvaltningsrevisjoner er systematiske kontroller som foretas for å se om kommunen etterlever de krav og mål som stilles til kommunens virksomhet.

Plan for forvaltningsrevisjon for inneværende valgperiode ble vedtatt av kommunestyret den 03.12.2020 i sak 67/20:

1. *Kommunestyret vedtar følgende plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2020 til 2024:*
 - a. *Økonomistyring og økonomisk internkontroll (oppstart etter oktober 2021)*
 - b. *Kvalitet i grunnskolen (oppstart høsten 2022)*
 - c. *Kvalitet i sykehjemstjenesten (oppstart høsten 2021)*
2. *Kommunestyret vurderer, med grunnlag i risiko- og vesentlighetsvurderinger, samt kommunens eierskapsportefølje, at det ikke er hensiktsmessig bruk av begrensede ressurser til forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll å gjennomføre eierskapskontroll inneværende planperiode. Kommunestyret vedtar derfor at plan for eierskapskontroll vedtas uten kontroller til gjennomføring for perioden 2020 - 2024.*
3. *Kommunestyret delegerer til kontrollutvalget å foreta endringer i planperioder ved endringer i risiko- og vesentlighetsbildet, herunder initiere andre prosjekter.»*

Med unntak av tilføyelsen «(oppstart høsten 2021)» er vedtaket i samsvar med kontrollutvalgets innstilling.

Etter anmodning fra formannskapet er plan for forvaltningsrevisjon fraveket ved at gjennomføring av prosjekt vedrørende utleie av kommunal bolig er blitt gjennomført med første prioritet utenom planen. Kontrollutvalget er underrettet om at det har vært politisk enighet om denne prioriteringen.

Evenes kommune har per august 2022 til rådighet 395 timer til forvaltningsrevisjon og/eller eierskapskontroll. Denne saken gjelder bestilling av nytt forvaltningsrevisjonsprosjekt.

2. AKTUELLT FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT

Etter planen står et prosjekt om **økonomistyring og økonomisk internkontroll** som neste prosjekt på planen.

I plan for forvaltningsrevisjon står det:

Sekretariatet vil forut for vedtakelsen av ny plan for forvaltningsrevisjon påpeke at administrasjonen i en årrekke har levert årsregnskap lenge etter den lovbestemte fristen. Henvendelser fra revisor har også ved flere tilfeller vært besvart altfor sent. Kontrollutvalget har ved flere anledninger sett seg nødt til å rapportere til kommunestyret vedrørende dette. Med tanke på viktigheten av regnskapet som styringsverktøy og kontrollinstrument er sekretariatet at det er sterke grunner til å få denne delen av den kommunale forvaltningen til å levere i henhold til de krav som følger av regelverket.

Det vises også til innspill fra KomRev NORD som fremkommer i plan for forvaltningsrevisjon:

Fra oppdragsansvarlig revisor og kontaktrevisor for Evenes kommune har jeg fått innspill om at økonomistyring også bør være et aktuelt forvaltningsrevisjonstema i Evenes kommune. Innspillet er begrunnet med at kommunen har slitt med å holde budsjettene innenfor områder som barnevern, bolig og sosialkontoret de siste årene.

Kollegaene mine har også påpekt at kommunen har utfordringer med å klare å levere årsregnskap og årsberetning i tide. Det kan nok hende at en kartlegging av ressursituasjonen (herunder f.eks. kompetanse, sykefravær osv.) ved administrasjonsavdelingen kunne ha vært aktuelt i lys av dette.

Årsregnskap og årsberetningen for 2021 ble avlagt innen fristen.

3. SEKRETARIATETS VURDERING

Sekretariatet foreslår at forvaltningsrevisjonen gjennomføres med utgangspunkt i prosjektet som er oppført med førsteprioritet – økonomistyring og økonomisk internkontroll.

Det har riktig nok vært vesentlige forbedringer med hensyn til avlevering av regnskap i tide og andre forhold etter at kontrollutvalget utarbeidet forslag til plan for forvaltningsrevisjon. Økonomistyring og økonomisk internkontroll har imidlertid ikke vært gjenstand for forvaltningsrevisjon tidligere, i alle fall ikke i K-Sekretariatets funksjonstid. Dette er et område av stor betydning og en generell risiko- og vesentlighetsvurdering tilsier derfor at det bør være gjenstand for forvaltningsrevisjon med ikke altfor store tidsintervaller. Sekretariatet kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for ytterligere fravikelser fra den vedtatte plan for forvaltningsrevisjon.

4. FORMÅL OG PROBLEMSTILLING

Formålet med prosjektet er å belyse om Evenes kommune har god økonomistyring og økonomisk internkontroll. En god økonomistyring bidrar til forutsigbarhet, noe som gir kommunen trygge rammer for planlegging og strategisk tenking for fremtiden for kommunen og dens innbyggere. God økonomisk internkontroll med tilstrekkelige og korrekte rapporteringer, bidrar med nødvendige styringsverktøy til politisk nivå i forhold til utarbeidelse av økonomiplan og budsjett.

Prosjektet foreslås gjennomført med følgende forslag til problemstillinger:

1. Har Evenes kommune økonomistyring i henhold til gjeldende regelverk?
2. Har Evenes kommune i tilstrekkelig grad skriftliggjorte rutiner og retningslinjer for økonomisk internkontroll? Etterleves rutinene i praksis?
3. Hva gjør kommunen for å sikre at ansatte har kompetanse til å ivareta oppgaver innenfor økonomistyring og internkontroll?

Innstilling til vedtak er utformet i samsvar med dette.

K-Sekretariatet har utarbeidet forslag til en bestilling av prosjektet økonomistyring og økonomisk internkontroll (vedlegg).

KomRev NORD vil, etter kontrollutvalgets endelige utforming av bestillingen, utarbeide en overordnet projektskisse basert på denne. Den overordnede projektskissen vil bli forelagt kontrollutvalget for godkjenning, eller eventuelt justeringer, før prosjektet igangsettes.

Dersom utvalget ønsker å prioritere et annet prosjekt, vil sekretariatet lage forslag til bestilling av dette til neste møte.

Finnsnes, den 14. februar 2023

Susan Terese Thoresen
Seniorrådgiver



BESTILLING AV FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT

Bestilling til: KomRev NORD

Arbeidstittel: Økonomistyring og økonomisk internkontroll

Kommune: Evenes kommune

Saksbehandler: Susan Terese Thoresen

Bakgrunnen for prosjektet

Prosjektet er første prosjekt i plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll, vedtatt av kommunestyret 03.12.2020 (sak 67/20)

Formål med prosjektet

Formålet med forvaltningsrevisjonsprosjektet, slik sekretariatet vurderer det, er å bidra til å sikre at Evenes kommune har fokus på viktigheten av en god økonomisk internkontroll, samt å bidra til styrking av internkontrollen ved å påvise områder for forbedring. En god økonomisk internkontroll både sikrer og synliggjør hvordan kommunens penger blir brukt og knytter bruken til politiske vedtak. Den ivaretar derigjennom den demokratiske kontrollen ved bruken av kommunens midler. Den gir en større oversikt og trygghet for kommunens ansatte, og kommunens innbyggere. En god økonomistyring i en kommune bidrar til forutsigbarhet, noe som gir kommunen trygge rammer for planlegging og strategisk tenking for framtiden for kommunen og dens innbyggere. God økonomistyring med tilstrekkelige og korrekte rapporteringer, også for så vidt gjelder kommunekassens egne regnskaper, bidrar med nødvendige styringsverktøy til politisk nivå i forhold til utarbeidelse av økonomiplan og budsjett.

Foreløpig forslag til problemstillinger

Hovedproblemstilling:

1. Har Evenes kommune økonomistyring i henhold til gjeldende regelverk ?
2. Har Evenes kommune i tilstrekkelig grad skriftliggjorte rutiner og retningslinjer for økonomisk internkontroll? Etterleves disse i praksis?
3. Hva gjør kommunen for å sikre at ansatte har kompetanse til å ivareta oppgaver innenfor økonomistyring og internkontroll?

Utfyllende opplysninger

Kontrollutvalget forutsetter at regnskapsrevisorene vil kunne bidra med nyttig informasjon til prosjektet, herunder bakgrunnen for dette.

Vedlegg: Kontrollutvalgssak 3/23

Dato: 14.02.2023

Sign: Susan Terese Thoresen



Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 4/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

KONTROLLUTVALGETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

Innstilling til vedtak:

Kontrollutvalget rå kommunestyret å fatte slikt vedtak:

Kontrollutvalgets årsrapport for 2022 tas til orientering.

Saken gjelder:

Kontrollutvalgets årsrapport for 2022

Vedlegg til saken:

- A: Trykte vedlegg: Kontrollutvalgets årsrapport for 2022 (sekretariatets forslag)
- B: Utrykte vedlegg:

Saksutredning:

Kontrollutvalget skal etter kommunelovens § 23-5 rapportere om resultatet av sitt arbeid til kommunestyret. Dette skjer ved at enkeltsaker sendes løpende gjennom året til kommunestyret, og ved en oppsummering av aktiviteten i kontrollutvalget i det året som har gått (årsrapport).

Vedlagt følger forslag til kontrollutvalgets årsrapport for 2022. Utvalget drøfter og gjennomgår forslaget i møtet. Etter kontrollutvalgets behandling og godkjenning oversendes årsrapporten til ordføreren for framlegging i kommunestyret.

Finnsnes, den 7. februar 2023

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver



Evenes kommune
Evenássi suohkan
Midt i opplevelsen

ÅRSRAPPORT 2022

**Kontrollutvalget
i
Evenes kommune**

1. INNLEDNING

Kommuneloven og forskrift om kontrollutvalg og revisjon gir bestemmelser vedrørende internt tilsyn, kontroll og revisjon i kommuner og fylkeskommuner. Regelverket gir også nærmere bestemmelser om valg og sammensetning av kontrollutvalget, utvalgets ansvar og oppgaver, og om saksbehandling og sekretariat.

2. KONTROLLUTVALGETS FORMÅL OG SAMMENSETNING

2.1 Formål

Etter kommuneloven har kommunestyret det øverste tilsyn med den kommunale forvaltning, jf. § 22-1.

For å ivareta dette tilsynsansvaret velger kommunestyret selv et kontrollutvalg som skal "forestå det løpende tilsyn med den kommunale forvaltning på sine vegne", jf. § 23-1.

2.2 Valg - sammensetning

Kontrollutvalget skal ikke tillegges andre oppgaver enn det som knytter seg til kontroll- og tilsynsfunksjonen. Det vil si at kontrollutvalget ikke skal delta i den aktive politiske beslutningsprosessen. Det er et krav at kontrollutvalgets medlemmer skal være uavhengig i forhold til forvaltningen av kommunen, både i forhold til politiske organer og administrasjonen, og det er derfor gitt strenge valgbarhetsregler. I praksis er det kun kommunestyreprerestanter som ikke blir tillagt andre politiske oppgaver, som kan inneha vervet, samt valgte personer utenom de folkevalgte.

Minst ett av medlemmene av kontrollutvalget skal velges blant kommunestyrets medlemmer.

For inneværende valgperiode (2019-2023) består kontrollutvalget av:

Faste medlemmer:

Varamedlemmer:

1. Liv Bratland – leder	1. Roger Hestdahl
2. Harald Johnsen – nestleder**	2. Viveka Terås**
3. Bjørn Kirkestuen	3. Steinar Olaussen
4. Øystein Martinussen	4. Tone Merete Rørmark
5. Silje Christine Høgås Landsholm*	5. Inge Amundsen

* Medlem av kommunestyret.

** Valgt av kommunestyret i møte 03.12.2020 i sak 69/20.

3. SAKSBEHANDLINGEN I KONTROLLUTVALGET

Utvalget har truffet sine vedtak i møter. Det er skrevet protokoll fra møtene. Utskrift av møteprotokollene er sendt utvalgets medlemmer og oppdragsansvarlige revisorer, samt at protokollene publiseres på kommunens hjemmeside.

Tidspunkt for møtene er blitt fastsatt av utvalget selv, og møtene har blitt holdt for åpne dører.

Innkalling til møtene har vært sendt medlemmer, ordfører og oppdragsansvarlige revisorer, og inneholdt en oversikt over de sakene som skulle behandles samt saksdokumentene.

K-Sekretariatet IKS har i 2022 sørget for saksutredning og øvrig sekretariatsbistand. Revisjon for Evenes kommune er utført av KomRev NORD IKS.

4. KONTROLLUTVALGETS ARBEID I 2022

4.1 Generelt om kontrollutvalgets oppgaver

Kontrollutvalget skal som nevnt ovenfor forestå det løpende tilsyn med den kommunale forvaltning (inkludert selskaper) på vegne av kommunestyret. Kontrollutvalgets oppgaver fremgår av lov, forskrift eller kommunens egne retningslinjer.

Kommunelovens § 23-2 er en sentral bestemmelse som sier at:

Kontrollutvalget skal påse at

- a) *kommunens eller fylkeskommunens regnskaper blir revidert på en betryggende måte*
- b) *det føres kontroll med at den økonomiske forvaltningen foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak*
- c) *det utføres forvaltningsrevisjon av kommunens eller fylkeskommunens virksomhet, og av selskaper kommunen eller fylkeskommunen har eierinteresser i*
- d) *det føres kontroll med forvaltningen av kommunens eller fylkeskommunens eierinteresser i selskaper mv. (eierskapskontroll)*
- e) *vedtak som kommunestyret eller fylkestinget treffer ved behandlingen av revisjonsrapporter, blir fulgt opp.*

Kontrollutvalget skal videre:

- ✓ Vedta planer for utvalgets virksomhet og planer for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll.
- ✓ Gjennomføre risiko - og vesentlighetsvurdering som grunnlag for valg av mulige forvaltningsrevisjonsprosjekter i perioden.
- ✓ Avgi uttalelse til årsregnskapet.
- ✓ Følge opp merknader fra revisor (i nummererte brev, eller i årsregnskapet).
- ✓ Behandle resultatet fra revisors etterlevelseskontroll.
- ✓ Rapportere resultatene av sin virksomhet til kommunestyret.
- ✓ Følge opp kommunestyrets vedtak i saker som er rapportert.
- ✓ Utarbeide budsjett for kommunens tilsyn og kontrollarbeid.

I tillegg kan kontrollutvalget ta opp andre saker ut fra sitt mandat for kontroll og tilsyn.

4.2 Aktiviteter gjennom året

Kontrollutvalget har i 2022 hatt 4 møter. Møtene har vært lagt til rådhuset. Utvalget har behandlet 28 saker.

Utvalget er gjennom året blitt holdt underrettet om revisjonens virksomhet, og har ført tilsyn med at revisjonsarbeidet har foregått i samsvar med gjeldende forskrift og andre bestemmelser.

4.3 Forhold som er behandlet i 2022

Av saker som har vært behandlet i kontrollutvalget nevnes de viktigste:

REGNSKAP/REGNSKAPSREVISJON:

Kontrollutvalgets har flere oppgaver knyttet til regnskapsrevisjonen. Den mest sentrale er det såkalte «påse» ansvaret overfor kommunens revisor. Det betyr at kontrollutvalget blant annet skal påse at kommunes regnskaper blir revidert på en betryggende måte. Det er kommunens regnskapsrevisor KomRev NORD IKS som utfører revisjonen og gjennomfører andre revisjonshandlinger, herunder utsteder revisjonsberetninger. Kontrollutvalgets «påse» ansvar ivaretas gjennom en rekke løpende orienteringer og tilbakemeldinger fra revisor gjennom året.

✓ *Rapportering fra revisor – årsregnskapet 2021 – Evenes kommune*

Kontrollutvalget mottar en utførlig rapportering fra revisor i forbindelse med utvalgets behandling av sak om kontrollutvalgets uttalelser om kommunens årsregnskap. Rapporteringen er både en del av kontrollutvalgets generelle tilsyn med den kommunale forvaltningen og ivaretagelsen av kontrollutvalgets påseeransvar overfor kommunens revisjon.

✓ *Kontrollutvalgets uttalelse om Evenes kommunes årsregnskap for 2021*

Kontrollutvalget avga uttalelse til kommunens årsregnskap for 2021.

✓ *Revisors uavhengighetsvurdering*

Kontrollutvalget tok uavhengighetsvurderingen til orientering.

✓ *Rapportering fra revisor – revisjonsstrategi for 2022*

Revisjonens fremleggelse av revisjonsstrategien for kontrollutvalget inngår i kontrollutvalgets oppfølging av sitt påseeransvar overfor revisor. Kontrollutvalget tok presentasjonen til orientering.

✓ *Rapportering fra revisor – risiko- og vesentlighetsvurdering for forenklet etterlevelseskontroll for 2022*

Revisor fremla risiko- og vesentlighetsvurdering for forenklet etterlevelseskontroll. Her er området innen formidlingslån valgt ut.

✓ *Rapportering fra revisor - forenklet etterlevelseskontroll med kommunens økonomiforvaltningen*

Kommuneloven pålegger revisor å utføre en kontroll av de delene av økonomiforvaltningen som ikke nødvendigvis blir kontrollert under den «vanlige» finansielle revisjonen. Formålet med kontrollen er å bidra til å forebygge og avdekke alvorlige feil og mangler i den sentrale økonomiforvaltningen i kommunen, det vil si hvor feil og mangler vil kunne få vesentlige økonomiske konsekvenser, eller ha stor betydning for tilliten til kommunens økonomiforvaltning.

Revisors kontroll for regnskapsåret 2021 tok for seg etterlevelsen av kapittel 9 - justering av merverdiavgiftsloven med tilhørende forskrift, og forskrift om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv § 6 - justering av kompensert merverdiavgift.

Revisors konklusjon var at de ikke har funnet vesentlige feil. Det var dermed ingen behov for oppfølging fra kontrollutvalget.

FORVALTNINGSREVISJON:

Forvaltningsrevisjon er systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. I valgperioden skal kontrollutvalget sørge for at det blir gjennomført forvaltningsrevisjon av utvalgte deler av kommunens eller fylkeskommunens virksomhet, og av utvalgte selskaper kommunen eller fylkeskommunen har eierinteresser i. Forvaltningsrevisjon utføres av KomRev NORD IKS etter bestilling fra kontrollutvalget. Hvilke saker som skal blir gjenstand for en forvaltningsrevisjon bestemmes av kommunestyret eller av kontrollutvalget selv etter særskilt delegasjonsfullmakt.

✓ *Forvaltningsrevisjonsrapport med grunnlag i formannskapets vedtak i sak 68/21.*

Kontrollutvalget vedtok i møte 23.2.2022 å bestille forvaltningsrevisjon med grunnlag i formannskapets vedtak i sak 68/21. Kontrollutvalget vedtok å orientere formannskapet om at utvalget ikke kan gi anbefalinger vedrørende eventuell oppfølging av saken.

KomRev NORD IKS utarbeidet en overordnet prosjektskisse som ble vedtatt av kontrollutvalget i møte 19.5.2022 under sak 11/22. Det fremgår av prosjektskissen at rapport fra forvaltningsrevisjonen er ferdigstilt primo 2023.

Saken er ikke avsluttet i 2022.

✓ *Oppdragsansvarlige forvaltningsrevisorers uavhengighetsvurderinger*

Forvaltningsrevisjonsteamet i KomRev NORD IKS ledes av to oppdragsansvarlige forvaltningsrevisorer. Kontrollutvalget tok begge oppdragsansvarlige revisorers uavhengighetsvurderinger til orientering.

ANDRE FORHOLD:

I kontrollutvalget skilles det mellom oppgaver som kontrollutvalget *skal* gjøre og *kan* gjøre. Utover de oppgaver som er hjemlet i lov og forskrift kan kontrollutvalget behandle «andre saker» som faller inn under kontroll og tilsynsfunksjonen. Dette er ikke en vedtaks kontroll, og utvalget tar heller ikke stilling i enkeltsaker. Kontrollutvalgets rolle ligger her i å avdekke mulige kritikkverdige forhold som eventuelt kan meddeles særskilt til kommunestyret. Grunnlaget for å iverksette undersøkelser i «andre saker» kan komme fra utvalget selv, media eller fra henvendelser direkte og eksterne tips.

✓ *Saksbehandlingstid og gebyrberegning - praksis i byggesaker*

Kontrollutvalget ba rådmannen gi en skriftlig redegjørelse om kommunens praksis knyttet til reduksjon av gebyrer i byggesaker som fastsatt i byggeforskriftens § 7-6.

Rådmannen har i brev av 3.1.2022 redegjort for at byggesaksbehandlingen for Evenes kommune er overført til vertskommunesamarbeid med Narvik kommune som vertskommune. Kontroll og tilsyn med vertskommunesamarbeid er i etter kommunelovens § 20-9 lagt til kontrollutvalget i vertskommunen. Rådmannen kan derfor ikke imøtekomme kontrollutvalgets bestilling om en orientering om praksisen i byggesaker.

Kontrollutvalget tok rådmannens svar til orientering.

✓ *Rutiner for oppfølging av politiske vedtak*

Kontrollutvalget ba rådmannen redegjøre skriftlig om rutiner for oppfølging av politiske vedtak.

Rådmannen har i brev av 21.2.2022 beskrevet praksisen som følges for å sikre oppfølgingen av vedtak og opplyst at det ikke foreligger noen struktur gjennomgang for oppfølging av saker til utvalg og kommunestyret.

Å sikre oppfølging av politiske vedtak er en sentral del av rådmannens internkontroll, en internkontroll som er dokumentert og etterprøvbart. Det bør derfor utarbeides skriftlige rutiner, eventuelt kan en etablert og velfungerende praksis nedfelles skriftlig som en formell rutine.

Kontrollutvalget vedtok å anbefale rådmannen å utarbeide skriftlige rutiner for oppfølging av politiske vedtak og tilbakerapportering til vedtaksorganene.

✓ *Undersøkelser rundt rammeavtaler*

Kommunedirektøren ble bedt om å oversende dokumentasjon i henhold til punkt 1 og svare på spørsmålene i punkt 2 til 5:

1. Evenes kommune bes oversende en oversikt over løpende rammeavtaler som viser inngåelsesdato, utløpsdato, gjennomførte avrop og gjenstående saldo for avtalene.

2. Har Evenes kommune skriftliggjorte retningslinjer som er egnet til å oppfylle anskaffelsesregelverkets krav til verdi- eller mengdeangivelser i forbindelse med kunngjøringen av rammeavtaler. Det vises til EU domstolens avgjørelse av 17. juni 2021, i sak C-23/20.
3. Har Evenes kommune rutiner/ retningslinjer som er egnet til å klargjøre og fordele ansvar og arbeidsoppgaver – før og etter kontraktsinngåelse?
4. Gjennomføres forlengelse og endringer i løpende rammeavtaler i samsvar med anskaffelsesregelverket, herunder grunnprisippene om konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet, etterprøvnbarhet og forholdsmessighet.
5. Kommunedirektøren bes opplyse om Evenes kommune er felt i KOFA eller i domstoler for brudd på regelverket om rammeavtaler eller om det foreligger uavklarte klagesaker i anskaffelsessaker.

Saken er ikke avsluttet i 2022.

Orienteringer/andre saker:

- ✓ Budsjettramme 2023 for kontrollutvalgets virksomhet
- ✓ Kontrollutvalgets møteplan for 2023

Orienteringen er ikke uttømmende.

Årsrapporten for 2022 er vedtatt av kontrollutvalget i møte 22.02.2023 (sak 4/23)



Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 5/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

KONTROLLUTVALGETS ÅRSPLAN FOR 2023

Innstilling til v e d t a k:

Kontrollutvalget godkjenner forslag til årsplan 2023.

Saken gjelder:

Utarbeidelse av årsplan 2023 for kontrollutvalget.

Vedlegg til saken:

A: Trykte vedlegg: Forslag til årsplan 2023
B: Utrykte vedlegg:

Saksutredning:

K-Sekretariatet legger fram utkast til Årsplan 2023 for utvalget, jf. vedlegg. Det vil være naturlig at utvalget selv ser nærmere på planen.

Kontrollutvalget drøfter om det er flere forhold/saker som ønskes omtalt i årsplanen.

Finnsnes, den 7. februar 2023

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver



K-Sekretariatet



Evenes kommune
Evenássi suohkan
Midt i opplevelsen

EVENES KOMMUNE

**KONTROLLUTVALGETS ÅRSPLAN
FOR 2023**

ÅRSPLAN 2023

1. MØTEPLAN

Møteplanen er vedtatt i sak 26/22, som følger:

- 22. februar
- 25. mai
- 21. september
- 29. november

Møtestart for alle møtene er satt til kl. 10.00.

2. OVERSIKT OVER ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP SOM SKAL BEHANDLES AV KONTROLLUTVALGET.

Følgende årsberetninger og årsregnskap skal fremlegges til behandling i kontrollutvalget:

Evenes kommunes årsberetning og årsregnskap

3. OVERSIKT OVER ORGANER OG SELSKAP UNDERLAGT KONTROLLUTVALGET

Følgende enheter er underlagt kontrollutvalgets innsynsrett og alminnelige kontrollmandat:

- Evenes kommune
- Aksjeselskaper, interkommunale selskaper og enheter etter kommuneloven § 23-6
- Vertskommunesamarbeid hvor Evenes kommune er vertskommune

K-Sekretariatet IKS er sekretariat for kontrollutvalget og er underlagt kontrollutvalgets instruksjonsmyndighet. Sekretariatet saksforbereder sakene for kontrollutvalget og skal løpende legge frem for kontrollutvalget all viktig korrespondanse fra kommunestyret, revisjonen, administrasjonen, mv.

4. VEDTATTE PLANER AV BETYDNING FOR KONTROLLUTVALGETS VIRKSOMHET

Kommunestyret har vedtatt følgende plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2020 – 2024:

- Økonomistyring og økonomisk internkontroll*
- Kvalitet i grunnskolen*
- Kvalitet i sykehjemstjenesten*

5. VIRKSOMHETEN FOR DE ENKELTE KONTROLLOMRÅDER

Kontrollutvalgets ansvarsområder er beskrevet i kommunelovens kap. 23 og i forskrift om kontrollutvalg og revisjon.

5.1 Revisjonens virksomhet

Salangen kommunes valgte revisor er KomRev NORD IKS. KomRev NORD IKS utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og eierskapskontroller for kommunen.

Kontrollutvalget skal holde seg løpende orientert om revisjonsarbeidet og påse at:

- kommunens årsregnskaper blir revidert på en betryggende måte
- regnskapsrevisjonen utføres i samsvar med lov, forskrift og kontrollutvalgets instruksjer og avtaler med revisor
- regnskapsrevisjonen blir utført av revisorer som oppfyller kravene i forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 2 og 3.

Kontrollutvalget skal påse at regnskapsrevisorens påpekinger etter kommuneloven § 24-7 til § 24-9 blir rettet eller fulgt opp (nummererte brev, merknader til årsregnskapet, forenklet etterlevelseskontroll m.v.). Hvis påpekingene ikke blir rettet eller fulgt opp, skal kontrollutvalget rapportere dette til kommunestyret.

5.2 Forvaltningsrevisjoner

Kontrollutvalget skal utføre forvaltningsrevisjoner med utgangspunkt i plan for forvaltningsrevisjon.

Kontrollutvalget skal bestille forvaltningsrevisjonsprosjekter fra revisjonen. Følgende prosjekt bestilles og behandles i 2023:

- *Økonomistyring og økonomisk internkontroll*

Kontrollutvalget skal motta samtlige prosjekter til behandling i utvalget. Resultatene fra revisjonsprosjektene rapporteres til kommunestyret, og kontrollutvalget følger opp kommunestyrets vedtak. Kontrollutvalget rapporterer senere tilbake til kommunestyret om hvordan vedtakene har blitt fulgt opp.

Følgende prosjekt følges opp i 2023:

- *Leie og kjøp av Husbankbolig*

5.3 Øvrige oppgaver

Kontrollutvalget skal ellers:

- utarbeide forslag til budsjett for kontrollarbeidet i kommunen
- føre kontroll med at den økonomiske forvaltningen foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak
- avgi uttalelse til kommunestyret om årsregnskapene og årsberetningen
- avgi årsrapport til kommunestyret om utvalgets egen virksomhet.
- følge opp øvrige saker ut fra kontrollutvalget mandat av eget tiltak, eller etter henvendelser.



Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 6/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

REFERATSAKER

Innstilling til v e d t a k:

Referatsak tas til orientering.

Saken gjelder:

Orienteringer.

Saksutredning:

Referater:

A. VALG AV MEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER TIL STYRET I
KOMREV NORD

- Brev av 09.02.2023 fra KomRev NORD

B. FORUM FOR KONTROLL OG TILSYN

- Informasjon om Fagkonferansen 2023, 31. mai -1. juni

Finnsnes, 14. februar 2023

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver

I Lov om interkommunale selskaper § 10 er det bestemt at styremedlemmene velges for to år med mindre annet er avtalt. Valgperioden kan ikke settes lenger enn til fire år. Selskapslovgivningen forutsetter at det skal være lik kjønnskvaltering blant de medlemmer og varamedlemmer som representantskapet velger.

Representantskapets møte i 2007 drøftet prinsipper for valg av styre i KomRev NORD IKS og fattet følgende vedtak:

” Representantskapet legger til grunn at ordførere/varaordførere ikke skal velges til styreverv i selskapet. Ved sammensetning av styret skal det tas geografiske hensyn”.

Valgkomiteens medlemmer er:

Louis S. Edvardsen, representantskapets leder
Marianne Dobak Kvensjø, representantskapets nestleder
Mona Pedersen, valgt av representantskapet

Vi anmoder om at den enkelte kommune/region kommer med forslag til medlemmer og varamedlemmer til styret. Forslagene bør ha en representant fra hvert kjønn slik at komiteen kan gi et samlet forslag som ligger innenfor selskapslovgivningens rammer. Forslag kan mottas fra kommunens politiske ledelse, valgmennd, formannskap og eller kommunestyret dersom tiden tillater det.

Representantskapsmøte avholdes i Tromsø fredag den 28. april 2023, kl. 11.00.

Forslag sendes **innen 19. mars 2023** til KomRev NORD IKS, Sjøgata 3, 9405 Harstad eller på e-post til post@komrevnord.no.

Mvh



Lars-André Hanssen
Administrerende direktør

Kopi:
Kontrollutvalgene ved sekretariatene

Fagkonferansen 2023, 31. mai -1. juni

I 2023 arrangeres fagkonferansen på [Scandic Lerkendal, Trondheim](#), 31.mai-1.juni

Målgruppe

Ledere og medlemmer av kontrollutvalg, kontrollutvalgssekretærer, ordførere, kommunedirektører og ellers alle med interesse for kontrollarbeid i kommunal sektor.

Program

Det er krig i Europa, dyrtid og klimakrisen er foruroligende nær. Hva bør kontrollutvalget være oppmerksom på i denne sammenhengen?

- Hvilke trusler står kommunene overfor?
- Er beredskapen i kommunen god nok?
- Er kommunen beskyttet mot korrupsjon og økonomisk kriminalitet?
- Det er kommunestyre- og fylkestingsvalg til høsten. Derfor er det aktuelt å spørre om vi er sikre på om vi kan gjennomføre valg på en trygg måte uten påvirkning?
- Hva med personvernet? Er kommunen beskyttet mot hacking og cyberangrep?

Samtidig er det krav til kommunene om godt ytringsklima og åpenhet.

- Hvordan står det egentlig til med åpenheten i norske kommuner?
- Ytringsfrihetskommisjonen mener at kommuner som sliter med åpenheten må lage en tiltaksplan som skal sikre at offentlighetsloven og arkivloven etterlevs.

Dag 1, 31. mai

09:00 Registrering med mat

10:00 Velkommen | Tage Pettersen, styreleder FKT

10:05 Kommunenes ansvar for egen beredskap | Øystein Johannessen, Assisterende Statsforvalter, Trøndelag

10:45 Kort pause

10:50 Geoteknikk i Overhalla kommune, Forvaltningsrevisjonsrapport som tar for seg faren for kvikkleirekred | Margrete Haugum, oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor, Midt-Norge Revisjon SA

11:35 Pause

11:50 Personvernkomisjonens rapport, utfordringer for kommunene | Helge Veum, medlem av Personvernkomisjonen, leder for teknologi og innovasjon, Ålesund kommune

12:30 Kort pause

12:35 Spørsmål og refleksjon

13:00 Lunsj

14:00 Korrupsjon og økonomisk kriminalitet med blick på offentlig sektor | Mari Sognnæs Andresen, Økokrim

14:45 Pause

15:00 Hvordan kan vi beskytte norske valg mot uønsket informasjonspåvirkning? | Ine Marie Eriksen Søreide, stortingsrepresentant (H)

Dag 2, 1. juni

09:00 Rapport fra Ytringsfrihetskommisjonen | Anki Gerhardsen, frilansjournalist, og medlem av kommisjonen

09:45 Pause

10:00 Hvordan står det til med åpenheten i kommune-Norge? | Tor Dølvik, spesialrådgiver, TI Norge

10:45 Pause

11:00 Åpenhetsloven og kommunenes rett til å kreve informasjon fra leverandører | Gro Valen Simonsen, Forbrukertilsynet

11:30 Lunsj

12:30 Refleksjoner etter endt valgperiode og erfaringsoverføring til nytt utvalg. Paneldebatt med flere KU-ledere og spørsmål fra salen. | Tage Pettersen, FKT, moderator

13:30 Pause

13:45 Skråblikket: Tvil deg god | Henrik Syse

14:50 Avslutning | Tage Pettersen, FKT

Deltakeravgift kr. 7 500, ikke medlemmer kr. 7 950

Påmeldingsfrist: 21. april

Påmelding

Kommune/selskap

Organisasjonsnummer EHF *

Postnummer *

Poststed *

Ressursnummer e.l. (som ref. på faktura)

E-post kopimottaker

Er medlem i FKT

Deltaker

Fornavn *

Etternavn *

Epost *

Mobil

Tilleggsopplysninger, allergier ol.

Ønsket deltakelse * —Please choose an option— 

SEND



Utvalg: Kontrollutvalget i Evenes kommune	Saksnummer: 7/2023	Møtedato: 22.02.2023	Saksbehandler: Susan Terese Thoresen
--	------------------------------	--------------------------------	--

EVENTUELT

Innstilling til v e d t a k:

(saken fremmes uten innstilling til vedtak)

Saken gjelder:

Temaer til drøfting.

Vedlegg til saken:

A: Trykte vedlegg:

B: Utrykte vedlegg:

Saksutredning:

Saken er satt i tilfelle det er temaer som ønskes drøftet.

Finnsnes, 9. februar 2023

Susan Terese Thoresen
seniorrådgiver