

Forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll | Bømlo kommune

Bømlo kommunale eideomsselskap AS

November 2023

«Forvaltningsrevisjon med
eigarskapskontroll av Bømlo kommunale
eigedomsselskap AS»

November 2023

Rapporten er utarbeidd for Bømlo
kommune av Deloitte AS.

Deloitte AS
Postboks 6013 Postterminalen, 5892
Bergen
tlf: 55 21 81 00
www.deloitte.no
forvaltningsrevisjon@deloitte.no

Samandrag

Bakgrunn og føremål

Deloitte har gjennomført ein forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eigedomsselskap AS i Bømlo kommune. Prosjektet blei bestilt av kontrollutvalet i Bømlo kommune i sak PS 33/22 den 01.12.2022.

Føremålet med prosjektet har vore å undersøkje og vurdere Bømlo kommune si eigarstyring av Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE AS). Vidare har det vore eit føremål å undersøkje om BKE AS har etablert tilfredsstillande system og rutinar for å sikre at selskapet driv i samsvar med regelverk, egne vedtekter og kommunale vedtak og føringar for selskapet.

Eigaroppfølging av BKE

Undersøkinga viser at Bømlo kommune har etablert ei eigarskapsforvaltning som i hovudsak er i samsvar med relevante lovkrav og tilrådingar. Kommunen har utarbeidd ei eigarskapsmelding som i hovudsak er i tråd med krava i kommunelova. Eigarskapsmeldinga blei vedteke i løpet av valperioden, og den inneheld kommunen sine prinsipp for eigarskapsforvaltninga og ei oversikt over alle kommunen sine eigarskap. Samtidig meiner revisjonen at det bør kome tydelegare fram kva som er Bømlo kommune sitt føremål med kvart enkelt eigarskap, då det ikkje trenger å vere slik at det enkelte selskap sitt føremål er det same som kommunen sitt føremål med eigarskapet. For BKE AS er det berre føremålet i selskapsavtalen som blir omtalt i eigarskapsmeldinga. Vidare peiker revisjonen på at det kan vere føremålstenleg å handsame eigarskapsmeldinga del 2 årleg for å sikre at politikarane får ein oppdatert melding om økonomi og viktige saker i selskapa.

Revisjonen vurderer at Bømlo kommune har utarbeidd sentrale styringsdokument og gjennom desse stilt mål, krav og forventingar til BKE. Samtidig vurderer revisjonen at Bømlo kommune ikkje har sørga for å jamleg revidere styringsdokumenta til selskapet. Revisjonen peiker vidare på at det kan vere hensiktsmessig for kommunen å utarbeide ein eigarstrategi for selskapet, da dette vil sikre at krava og forventingane er oppdatert og samstemt med kommunen sine ønskjer for utviklinga til selskapet.

Det er revisjonens vurdering at Bømlo kommune har etablert ei eigarstyring i samsvar med KS sine tilrådingar. Selskapet kallar inn kommunen i god nok tid før generalforsamling og at det er sentrale folkevalde som er eigarrepresentant på vegne av kommunen. Vidare blir det gjennomført eit fast eigarmøte kvart år der heile formannskapet får kunnskap om økonomi og viktige saker for selskapet.

Etter revisjonens vurdering er styret i BKE AS samansett i samsvar med lovkrav og relevante tilrådingar. Datagrunnlaget viser at styret har kjønnsbalanse, og det kjem ikkje fram indikasjonar på at styret manglar særskilt kompetanse, tvert i mot blir det i intervju peikt på at styret fungerer godt og at kompetansen er eigna. Vidare vurderer revisjonen at rutinane for evaluering av styrearbeid og opplæring av nye styremedlemmer sikrar at styret til selskapet har tilstrekkeleg kompetanse. Samtidig vurderer revisjonen at Bømlo kommune ikkje i tilstrekkeleg grad har etablert retningsliner for valnemnda sitt arbeid. Slike retningsliner er tilrådd av både KS og NUES og skal sikre at valprosessen blir gjennomført i samsvar med krav i regelverk og god praksis. Det blir tilrådd at valkomiteen grunnjev nominasjonane, og at forslaget til styresamansetting er utarbeidd med utgangspunkt i krav til kompetanse og personlege eigenskapar. Revisjonen kan ikkje sjå at valprosessen og nominasjonane er dokumentert i Bømlo kommune.

Etter revisjonens vurdering har Bømlo kommune og BKE AS etablert gode system og rutinar for rapportering, og i intervju blir det gjennomgåande peikt på at kommunen mottar rapporteringa den har behov for. Revisjonen vil også framheve at årsmeldinga til BKE er grundig og gir kommunen informasjon om økonomi og viktige saker i selskapet.

System og rutinar for drift av BKE

Revisjonen vurderer at det i hovudsak er etablert tydelege strategiar og mål for drifta av BKE. Dokumentasjonen viser at kommunen i samband med opprettinga av selskapet etablerte ein del mål, og vidare at kommunen har etablert strategiar for det bustadsosiale arbeidet i kommunen som både er gjeldande for kommunen og selskapet. Vidare har selskapet utarbeidd sin eigen strategiplan som på nokre områder bygger vidare på dei kommunale strategiane og på andre områder går lengre ved å sette mål for korleis selskapet skal driftast. Sjølv om det overordna sett er revisjonen sin vurdering at BKE sin strategiplan etablerer tydelege mål for drifta av selskapet, vil revisjonen peike på at nokre av tiltaka framstår meir som målsettingar eller delmål for arbeidet enn faktiske tiltak.

Revisjonen vurderer at BKE har utarbeidd tilstrekkelege rutinar for fastsetjing av husleige. Datagrunnlaget viser at BKE har utarbeidd ein prosedyre for fastsetting av husleige, kor det går fram korleis selskapet set husleiga for den enkelte bustad. Vidare vil revisjonen peike på at BKE sin praksis med å kontrollere leigeprisen med prisen for liknande husrom på liknande vilkår i marknaden, er eit viktig tiltak for å redusere risikoen for at den enkelte husleiga er urimeleg samanlikna med gjengs leige. Revisjonen vurderer også at praksisen med å la gjengs leige vege tyngst dersom det er stor avstand mellom «kostpris» og antatt gjengs leige, er i tråd med husleigelova § 3-1.

Revisjonen vurderer at BKE AS i stor grad har etablert system og rutinar for å følge opp leigetakarar. Datagrunnlaget viser at selskapet og kommunen har ei tydeleg ansvarsfordeling ved tildeling av bustadar og at selskapet har rutinar for å inngå husleigekontraktar, oppfølging og retting av avvik og utflytting av leigetakar. Det kjem ikkje fram opplysningar i undersøkinga som tyder på at selskapet manglar system eller rutinar for oppfølging av leigeforhold.

Revisjonen vurderer at BKE i stor grad har etablert rutinar for økonomistyring og oppfølging. Datagrunnlaget viser at styret har fastsett instruks for både styret og dagleg leiar, og revisjonen vurderer at prosedyrane bidrar til ein tydeleg ansvars- og oppgåvefordeling, i tråd med NUES' tilrådingar. Vidare vurderer revisjonen at selskapet har sørga for ein god internkontroll ved å ha utarbeidd rutinar for alle dei sentrale arbeidsprosessane i økonomistyringa av selskapet. Det kjem ikkje fram opplysningar i undersøkinga som tyder på at selskapet manglar særskilte system eller rutinar for økonomistyring og -oppfølging. Revisjonen merkar seg samstundes at BKE at står overfor ein krevjande økonomisk situasjon ettersom rentene er aukande, og at støtteordningane frå Husbanken er redusert/falt bort. Revisjonen peiker på at selskapet og eigar i samråd bør vurdere kva tiltak som er naudsynt for å sikre ein tilfredsstillande økonomi framover.

Strategiar og tiltak for tilgang til, vedlikehald av og tilpassing av bustadar

Revisjonen vurderer at BKE har etablert strategiar og satt i verk tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar i høve kommunale vedtak og krav i regelverket. Datagrunnlaget viser at BKE har utarbeidd ein strategiplan med mål og tiltak for å nå måla, samt fristar/status for gjennomføring. Vidare går det fram at styret følger opp tilgangen på bustadar på kvart styremøte, og tala på ledige bustadar viser at det stort sett har vore ledige bustadar innanfor dei ulike kategoriane. Revisjonen vil samstundes peike på at strategiane som er utarbeidd i liten grad viser til konkrete måltal for bustadar for dei ulike kategoriane. Det er heller ikkje sett klare mål for kor store vakansar som det skal takast høgde for. Den nye lova om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet still krav om at kommunen utarbeider ei oversikt over behovet for både ordinære og tilpassa bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Revisjonen kan ikkje sjå at det verken av kommunen eller BKE er gjort ei analyse av det framtidige behovet for bustadar innanfor dei ulike kategoriane, og revisjonen vurderer at dette må bli gjort jamleg framover for å etterleve det nye lovkravet.

Revisjonen vurderer at BKE AS har etablert system og rutinar for å sikre verdibevarande vedlikehald av bustadmassen. Dokumentasjonen viser at selskapet har etablert system og rutinar for årskontrollar og oppfølging av avvik, og i intervju blir det gjennomgåande vist til at BKE arbeider godt med og prioritetar vedlikehald. Etter revisjonen si vurdering taler datagrunnlaget for at BKE i etterlever lovkravet om å halde byggverk i forsvarleg stand (jf. plan- og bygningsloven § 31-3), og at BKE sørger for eit godt og kontinuerleg vedlikehald av bustadmassen (jf. KS tilråding). Revisjonen vil samtidig peike på at BKE ikkje har utarbeidd ein overordna vedlikehaldsstrategi. Ein veldikehaldsstrategi vil avklare og stadfeste sentrale tema som korleis selskapet jobbar med vedlikehald, kva standardar som leggst til grunn for vedlikehaldsarbeidet og tilstandsgradane, kva kvalitet bustadmassen skal ha innanfor dei ulike kategoriane og eventuelle andre tema (til dømes lokasjon, alder, slitasje mv.) som har ein betydning for prioriteringane av vedlikehaldsprojekta. På denne måten blir det tydelegare kva kriterium som ligg til grunn ved avgjerder om bustadar skal bli selt, rehabilitert eller rive, og om selskapet skal prioritere å kjøpe brukt, kjøpe nytt eller byggje sjølv

Bømlo kommune har eit prinsipp for utbygging som seier at bustadane i størst mogleg grad skal tilpassast brukarane sine behov og økonomi. BKE har ein strategiplan med eit overordna mål om å ha tenlege bustadar, med tilhøyrande tiltak som til dømes å funksjonsvurdere bustadane. Revisjonen vil trekke fram å to sentrale tiltak som bidrar til at leigetakarane får bustadar tilpassa sitt behov. For det første er bustadane kategorisert innanfor fire ulike kategoriar, slik at leigetakarane får ein bustad innanfor kategorien som passer best. Vidare blir det i tildelingsprosessen gjort ei risikovurdering av leigetakaren og om bustaden er trygg og tilstrekkeleg tilpassa.

Revisjonen vil samtidig peike på at det i løpet av undersøkinga har kome fram opplysningar som tyder på at økte leigeprisar er ei utfordring for ein del av leigetakarane til BKE. Denne brukargruppa vil ha behov for at selskapet ved bygging/rehabilitering/oppgradering av bustadar også iverksett tiltak for å halde kostnadane nede, slik at husleiga blir så låg som mogleg i etterkant av oppgraderinga.

Tilrådingar

Basert på det som kjem fram i undersøkinga vil revisjonen tilrå at Bømlo kommune sett i verk følgjande tiltak:

1. Legge fram ei årleg melding til kommunestyret om status og utvikling for kommunen sine eigarskap, til dømes om økonomi og viktige saker (del 2 av eigarskapsmeldinga).
2. Definere kommunen sitt føremål med kvart enkelt eigarskap, og inkludere dette føremålet i eigarskapsmeldinga.
3. Samle alt av mål, krav og forventningar til BKE i ein eigarstrategi for selskapet, og forankre eigarstrategien i generalforsamlinga til selskapet.
4. Utarbeide retningsliner for valkomiteen sitt arbeid, som mellom anna inneheld krav om;
 - a) at nominasjonar blir gjort med utgangspunkt i krav til kompetanse, kjønnsbalanse og personlege eigenskapar, og
 - b) at valkomiteen utarbeider skriftlege grunngjevingar for nominasjonane.
5. Sørge for at det blir utarbeidd ei oversikt over behovet for bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Oversikta bør legge grunnlaget for planstrategien til kommunen.
6. Følgje opp den økonomiske situasjonen i BKE, og saman med selskapet vurdere moglege tiltak for å sikre tilstrekkeleg eigenkapital for framtidig drift.

Basert på det som kjem fram i undersøkinga vil revisjonen tilrå at Bømlo kommunale eigedomsselskap AS sett i verk følgjande tiltak:

1. Arbeide med å vidareutvikle og forbetre strategiplanen slik at:
 - a) Dei overordna målsettingane er målbare og moglege å oppnå.
 - b) Tiltaka er konkrete og seier kva BKE skal gjere for å oppnå måla.
 - c) Kolonnane for måling, frist og status er utfylt for alle tiltaka.
2. Utarbeide ein vedlikehaldsstrategi.
3. Registrerer selskapet i KS sitt styrevervregister.

Innhald

1	Innleiing	7
2	Om selskapet	9
3	Eigaroppfølging av BKE	11
4	System og rutinar for drift av BKE	19
5	Strategiar og tiltak for bustadar	30
6	Konklusjon og tilrådingar	37
	Vedlegg 1 : Høyringsuttale	38
	Vedlegg 2 : Revisjonskriterier	41
	Vedlegg 3 : Sentrale dokument og litteratur	47

Detaljert innhald

1	Innleiing	7
1.1	Bakgrunn	7
1.2	Føremål og problemstillingar	7
1.3	Metode	7
1.3.1	Dokumentanalyse	7
1.3.2	Intervju	8
1.3.3	Verifiseringsprosessar	8
1.4	Revisjonskriterier	8
2	Om selskapet	9
2.1	Bømlo kommunale eigedomsselskap AS (BKE)	9
3	Eigaroppfølging av BKE	11
3.1	Problemstilling	11
3.2	Revisjonskriterier	11
3.3	Eigarskapsmelding	12
3.3.1	Datagrunnlag	12
3.3.2	Vurdering	13
3.4	Mål og strategi for eigarskapen i BKE	13
3.4.1	Datagrunnlag	13
3.4.2	Vurdering	15
3.5	Eigarstyring	15
3.5.1	Datagrunnlag	15
3.5.2	Vurdering	17
3.6	Samansetning av styret i BKE	17
3.6.1	Datagrunnlag	17
3.6.2	Vurdering	18
3.7	Rapportering frå selskapet	18
3.7.1	Datagrunnlag	18
3.7.2	Vurdering	18
4	System og rutinar for drift av BKE	19
4.1	Problemstilling	19
4.2	Revisjonskriterier	19
4.3	Strategiar og mål for drifta av BKE	19
4.3.1	Datagrunnlag	19
4.3.2	Vurdering	21
4.4	Rutinar for fastsetting av husleige	22
4.4.1	Datagrunnlag	22
4.4.2	Vurdering	24
4.5	System og rutinar som sikrar god oppfølging av leigetakarar og leigeforhold	24
4.5.1	Datagrunnlag	24
4.5.2	Vurdering	26
4.6	System og rutinar for økonomistyring og- oppfølging	26
4.6.1	Datagrunnlag	26

4.6.2	Vurdering	29
5	Strategiar og tiltak for bustadar	30
5.1	Problemstilling	30
5.2	Revisjonskriterier	30
5.3	Strategiar og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar	30
5.3.1	Datagrunnlag	30
5.3.2	Vurdering	32
5.4	Strategiar og tiltak for å sikre verdibevarande vedlikehald av bygningsmassen	33
5.4.1	Datagrunnlag	33
5.4.2	Vurdering	35
5.5	Strategiar og tiltak for å sikre ein bustadmasse som tilfredsstillar bustadpolitikken til kommunen og behova til brukargruppene	35
5.5.1	Datagrunnlag	35
5.5.2	Vurdering	36
6	Konklusjon og tilrådingar	37
	Vedlegg 1 : Høyringsuttale	38
	Vedlegg 2 : Revisjonskriterier	41
	Vedlegg 3 : Sentrale dokument og litteratur	47

Figurar

Figur 1: Søkeprosessen for tildeling av kommunal bustad. Dei blå boksane er tenestekontoret sitt ansvar, dei grøne boksane er BKE sitt ansvar og dei oransje boksane er NAV flyktingtenesta sitt ansvar. Kjelde: BKE.	25
Figur 2: Estimert likviditetsbehov - Prognose for utgifter, avdrag og inntekter (per september 2022). Figuren viser selskapet sine estimerte likviditetsbehov ved betalingsstart på avdrag på lånet i Kommunalbanken i 2024.	27
Figur 3: Estimert likviditetsbehov – Prognose for utgifter, avdrag og inntekter etter refinansiering av lån i KLP (per november 2023).	28

Tabellar

Tabell 1: Oversikt over bustadmassen som BKE AS leigar ut.	9
Tabell 2: Resultatrekneskap 2018-2022 (per 1000 kr)	9
Tabell 3: Bømlo kommune sine prinsipp for eigarskapsforvaltninga	12
Tabell 4: Mål og strategiar for målområde «Bustadsosialt arbeid» frå kommunedelplan for HSO.	14
Tabell 5: Bømlo kommune si eigarrepresentant på generalforsamlingane i BKE AS	16
Tabell 6: Mål og tiltak i strategiplanen til BKE for 2022-2027	20
Tabell 7: Husleigerelaterte/bustadrelaterte rutinar. Kjelde: BKE	26
Tabell 8: Økonomirutinar for BKE.	28
Tabell 9: Oversikt over mål, tiltak og måloppnåing frå strategiplanen til BKE.	31
Tabell 10: Oversikt over saker i styremøte frå mars 2022 til oktober 2022	31
Tabell 11: Ledig kapasitet på bustadar fordelt på kategori	32
Tabell 12: Oversikt over handlingspunkt i bustadplanen til Bømlo kommune.	35

1 Innleiing

1.1 Bakgrunn

Deloitte har gjennomført ein forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll med eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eigedomsselskap AS i Bømlo kommune. Prosjektet blei bestilt av kontrollutvalet i Bømlo kommune i sak PS 33/22 den 01.12.2022.

1.2 Føremål og problemstillingar

Føremålet med prosjektet har vore å undersøkje og vurdere Bømlo kommune si eigarstyring av Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE AS). Vidare har det vore eit føremål å undersøkje om BKE AS har etablert tilfredsstillande system og rutinar for å sikre at selskapet driv i samsvar med regelverk, eigne vedtekter og kommunale vedtak og føringar for selskapet.

Med bakgrunn i formålet er det utarbeidd følgjande problemstillingar som har blitt undersøkt:

1. I kva grad har kommunen etablert ei eigaroppfølging av selskapet i samsvar med etablerte normer for eigaroppfølging, eigne vedtak og rutinar?
 - a) Har kommunen ei eigarskapsmelding som oppfyller krava i regelverket og som omhandlar BKE?
 - b) Har kommunen etablert ein eigarstrategi med mål og krav til selskapet?
 - c) I kva grad har kommunen etablert ei eigarstyring av selskapet i samsvar med krav i aksjelova og KS sine tilrådingar?
 - d) I kva grad har kommunen sikra god samansetting av styret i selskapet?
 - e) I kva grad har kommunen etablert rutinar for å sikre at kommunen blir tilstrekkeleg informert om drifta og utviklinga i selskapet?
2. I kva grad er det etablert system og rutinar som bidrar til å sikre ei målretta og forsvarleg drift av BKE? Under dette:
 - a) I kva grad er det etablert tydelege strategiar og mål for drifta av selskapet og i kva grad følgjer selskapet opp eiga måloppnåing?
 - b) Har selskapet etablert rutinar for fastsetting av husleige i samsvar med regelverk og kommunale vedtak?
 - c) I kva grad har selskapet etablert system og rutinar som sikrar god oppfølging av leigetakarar og leigeforhold (inngåing av kontrakt, husleige, bruk og vedlikehald av bustad mv.)?
 - d) I kva grad har selskapet etablert rutinar for økonomistyring og -oppfølging?
3. I kva grad har selskapet etablert strategiar og tiltak for å sikre nok bustadar og naudsynt kvalitet i bustadmassen, som understøttar overordna målsettingar om at alle som har fått tildelt bustad skal kunne bu trygt og godt? Under dette:
 - a) Strategiar og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar?
 - b) Strategiar og tiltak for å sikre ein bustadmasse som tilfredsstillar dei krav som følgjer av Bømlo kommune sin bustadpolitikk og dei behov som relevante brukargrupper har?
 - c) Strategiar og tiltak for å sikre verdibevarande vedlikehald av bygningsmassen?

1.3 Metode

Oppdraget er utført i samsvar med gjeldande standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001) og standard for eierskapskontroll (RSK 002) og kvalitetssikra i samsvar med krava til kvalitetssikring i Deloitte Policy Manual (DPM).

Oppdraget er gjennomført i tidsrommet mars til oktober 2023.

1.3.1 Dokumentanalyse

Rettsreglar, rettleiingar og kommunale vedtak har blitt gjennomgått og nytta som revisjonskriterium. Vidare har informasjon om Bømlo kommune, Bømlo kommunale eigedomsselskap AS og dokumentasjon på etterleving av interne rutinar, regelverk m.m. blitt samla inn og analysert. Innsamla dokumentasjon har blitt vurdert opp mot revisjons- og kontroll kriteria. Dokumentasjonen har blitt gjennomført løypande, slik at også dokument som har blitt utarbeidd under prosjektperioden har blitt analysert.

1.3.2 Intervju

For å få supplerande informasjon til skriftlege kjelder har Deloitte intervju utvalde personar frå BKE (inkludert dagleg leiar og styreleiar), samt personar frå Bømlo kommune som er involvert i arbeidet med oppfølging av Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE). Vi har intervju totalt fem personar.

1.3.3 Verifiseringsprosessar

Oppsummering av intervju er sendt til dei som er intervju for verifisering og det er informasjon frå dei verifiserte intervjureferata som er nytta i rapporten.

Datadelen av rapporten er sendt til kommunedirektør, ordførar og selskapet for verifisering, og faktafeil har blitt retta opp i den endelege versjonen. Høyringsutkast av rapporten har blitt sendt til kommunen og selskapet for uttale. Høyringsuttale frå BKE har blitt lagt i vedlegg 1. Bømlo kommune opplyser at dei har vore i dialog med BKE, og at kommunen ikkje ser det som naudsynt å kome med fleire uttalar/svar enn det som går fram av BKE si uttale.

1.4 Revisjonskriterier

Revisjonskriteria er dei krav og forventningar som forvaltningsrevisjonsobjektet skal bli vurdert opp mot. Kriteria er utleia frå autoritative kjelder i samsvar med krava i gjeldande standard for forvaltningsrevisjon. I dette prosjektet er revisjonskriteria i hovudsak henta frå kommunelova og aksjelova, samt rettleiarane om eigarstyring og selskapsleiing frå både KS og NUES. Kriteria er nærare presentert innleiingsvis under kvart tema, og i vedlegg 2 vedlegg til rapporten.

2 Om selskapet

2.1 Bømlo kommunale eigedomsselskap AS (BKE)

Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE) blei etablert i 2008 og er heileigd av Bømlo kommune. Ved etableringa overtok BKE alle utleige- og omsorgsbustadar som Bømlo kommune eigde på dette tidspunktet. I åra etter har BKE kjøpt, bygd, samt hatt ansvar for å drifte fleire eigna bustadar, og har utvida tilbodet til brukarane. Selskapet har i dag fire tilsette og leiger ut om lag 155 bustadar¹. Bustadmassen som BKE leiger ut er inndelt i fire kategoriar, som illustrert i tabell 1.

Tabell 1: Oversikt over bustadmassen som BKE AS leigar ut².

Kategori	Tal på bustadar
Omsorgsbustad og trygdebustad	52 stk
Bustad med personalbase	23 stk
Flyktningsbustad	32 stk
Anna kommunal bustad	48 stk

Vidare eig og driftar BKE også ein næringseigedom, samt eit tal tomtar. Den samla verdien på BKE sine bygningar, tomtar og annan fast eigedom var ved utgangen av 2022 197 mill. kr. Selskapet har fire tilsette, uner dette; dagleg leiar, vaktmeister, prosjekt- og byggansvarleg og ein bustadkoordinator.

Føremålet til BKE er å leige ut omsorgs- og kommunale utleigebustadar til brukarar som Bømlo kommune har eit spesielt ansvar for, medrekna brukarar som har vanskar med å skaffe seg bustad i den private marknaden eller har særskild behov for omsorgsbustad. BKE har ikkje ansvar for å handsame søknadar om kommunal bustad eller tildeling av dette. Dette ansvaret ligg til Bømlo kommune ved høvesvis tenestekontoret for helse- og omsorgstenester og NAV Flyktning.

BKE driv ikkje kommersiell verksemd, og Bømlo kommune tek ikkje ut utbytte. Alle inntektene til selskapet skal gå inn igjen i drifta, for å sikre godt vedlikehald og gode bustadar for BKE sine leigetakarar.

Tabell 2 viser at BKE har hatt ein relativt stabil økonomisk situasjon i perioden 2018-2022. Driftsinntektene kjem hovudsakeleg ifrå husleigeinntekter frå utleigeverksemda.

Tabell 2: Resultatrekneskap 2018-2022 (per 1000 kr)³

Post	2018	2019	2020	2021	2022
Driftsinntekter	14 542	14 127	14 097	14 390	15 043
Driftsresultat	5 017	5 316	3 952	3 362	4 343
Årsresultat	470	428	620	546	663
Sum gjeld	221 228	218 099	216 402	217 995	227 276

2.2 Organisering av eigarstyringa i Bømlo kommune

Ordførar er kommunen sin fremste folkevalde representant. Ordføraren leiar formannskapet og kommunestyret sine møter og er kommunen sin rettslege representant. Ordførar er også den som normalt vil representere kommunen som eigarrepresentant på selskapa sine generalforsamlingar, og i BKE er det ordførar som utgjer selskapet si generalforsamling (jf. vedtektene til BKE).

¹ Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Om BKE*. Tilgjengeleg på: [Om BKE > BKE](#)

² Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Eigarskapsmøte: Utvikling og drift av kommunal eigedom*. Datert:2022

³ Proff.no. Tilgjengeleg her: [Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS - Bremnes - Regnskap \(proff.no\)](#)

Kommunestyret handlar på vegne av kommunen i alle saker som ikkje er delegert til andre kommunale organ. Kommunestyret fører tilsyn med kommunen si samla verksemd, vedtek budsjett og økonomiplan, vel medlemmar til formannskap, utval, styrer og råd.

Formannskapet skal vera arbeidsutval for kommunestyret, med det ansvarsområdet som kommunestyret til ei kvar tid vedtek. Formannskapet skal ha overordna planlegging, samfunnstryggleik, kommunikasjonar, miljøvern, samordning, økonomiplan og årsbudsjett som sitt hovudansvar.

Administrasjonen har ansvar for å utarbeide forslag til eigarskapsmelding, samt å skrive politiske saksframlegg og meldingssakar knytt til kommunen sine eigarskap.

3 Eigaroppfølging av BKE

3.1 Problemstilling

I dette kapittelet vil vi svare på følgjande hovudproblemstilling med underproblemstillingar:

I kva grad har kommunen etablert ei eigaroppfølging av selskapet i samsvar med etablerte normer for eigaroppfølging, egne vedtak og rutinar?

Under dette:

- Har kommunen ei eigarskapsmelding som oppfyller krava i regelverket og som omhandlar BKE?
- Har kommunen etablert ein eigarstrategi med mål og krav til selskapet?
- I kva grad har kommunen etablert ei eigarstyring av selskapet i samsvar med krav i aksjelova og KS sine tilrådingar?
- I kva grad har kommunen sikra god samansetting av styret i selskapet?
- I kva grad har kommunen etablert rutinar for å sikre at kommunen blir tilstrekkeleg informert om drifta og utviklinga i selskapet?

3.2 Revisjonskriterier

Krav til kommunen når det gjeld eigaroppfølginga av BKE AS blir utleia frå kommunelova § 25-1 om internkontroll i kommunen, aksjelova og KS og NUES sine tilrådingar om eigarstyring.

Bømlo kommune *skal*:

- Utarbeide ei skildring av verksemda sine hovudoppgåver, mål og organisering, ha nødvendige rutinar og prosedyrar, avdekke og følgje opp avvik og risiko for avvik og evaluere og ved behov forbetre skriftlege prosedyrar og andre tiltak for internkontroll (kommunelova § 25-1).
- Minst ein gong i valperioden utarbeide eigarskapsmelding der det mellom anna skal gå fram oversikt over selskap, fylkeskommunale føretak og andre verksemdar som fylkeskommunen har eigarinteresser eller tilsvarende interesser i (kommunelova § 26-1).
- Sørge for at styra til aksjeselskapa med meir enn 2/3 offentleg eigarskap er samansett i samsvar med aksjelova § 20-6 (jamfør kommunelova § 21-1).

Bømlo kommune *bør*:

- Sørge for at alle folkevalde får tilstrekkeleg opplæring i eigarskapsforvaltning tidleg i valperioden (KS, tilråding 3).
- Vurdere om vilkåra er til stades for å bygge opp ein organisert, kompetent støttefunksjon i kommuneadministrasjonen. Det kan vere føremålstenleg med ei eiga eining som kan handtere ei førebuande oppgåve for kommunestyret i form av eit «eigarskapssekretariat» eller liknande (KS, tilråding 4).
- Utarbeide ei årleg eigarskapsmelding eller rapport om selskapa for kommunestyret, som sørger for at dei folkevalde blir haldt tilstrekkeleg informert om drifta og utviklinga til selskapa (KS, tilråding 4).
- Revidere styringsdokument og avtaler jamleg. Under dette bør kommunen i nokon tilfelle utarbeide eigarstrategiar med mål og krav til selskapa. Dette gjelder spesielt strategisk viktige selskap eller aksjeselskap der vedtektene berre omtalar minimumskrava i aksjelova (KS tilråding 5).
- Sørge for at vedtektene til aksjeselskapa inneheld føresegn om innkallingsfrist til generalforsamling som sikrar kommunen tilstrekkeleg til å handsame viktige saker i forkant av møte (KS, tilråding 8).
- Arbeide for at selskapa vedtektsfeste bruk av valkomité (NUES kapittel 7, KS tilråding 10). Generalforsamlinga bør fastsette retningslinjer for valkomiteen sitt arbeid, velje kven som skal sitte i valkomiteen og fastsette godtgjering. Valkomiteen bør ha kontakt med aksjeeigarane, styret og dagleg leiar for å føreslå kandidatar til styret.
- Sørge for at selskapa sine styre blir samansett på ein måte som ivareteke aksjonærfellesskapet sine interesser, samt selskapet sine behov for kompetanse, kapasitet og mangfald (NUES, kapittel 8). Vidare bør det bli gjort vurderingar kring habiliteten til dei som blir valt inn styra, for å sikre at vedkommande ikkje vil måtte fråtre i mange saker grunna dobbelroller, særleg med omsyn til sentrale folkevalde og tilsette i kommunale leiarstillingar (KS, tilråding 9).

Sjå vedlegg 2 for utfyllande revisjonskriterium.

3.3 Eigarskapsmelding

3.3.1 Datagrunnlag

Bømlo kommune har utarbeidd ei eigarskapsmelding⁴, som sist blei vedteke av kommunestyret i desember 2021. Meldinga er inndelt i fem kapittel. Det første kapitlet er ei innleiing til eigarskapsmeldinga, der det mellom anna går fram ein definisjon av eigarskapspolitikk og korleis eigarskapsmeldinga skal nyttas i arbeidet med kommunen sin eigarskapspolitikk. Kapittel to av eigarskapsmeldinga gir ei generell innføring i ulike organisasjonsformer i kommunal verksemd (kommunale føretak, interkommunale selskap og aksjeselskap), medan kapittel tre gir ei oversikt over kommunens ni overordna prinsipp for eigarstyring. Sjå tabell 3 for fullstendig oversikt over prinsippa.

Tabell 3: Bømlo kommune sine prinsipp for eigarskapsforvaltninga

Prinsipp	
1	Bømlo kommune vil arbeida for å oppretthalde og sikra god folkevald styring av sitt eigarskap, mellom anna ved opplæring av folkevalde og arbeid med eigarskapsmeldinga.
2	Bømlo kommune sitt eigarskap skal ha eit langsiktig perspektiv og vera prega av openheit
3	Bømlo kommune skal fremja samfunnsansvarleg drift og berekraftig samfunnsutvikling, i tråd med FN sine berekraftsmål.
4	Bømlo kommune skal utøva si eigarrolle gjennom aktiv bruk av generalforsamlingar, representantskapsmøte og eigarmøte.
5	Styret skal vera kjenneteikna av kompetanse, kjennskap til sitt samfunnsansvar, kapasitet og mangfald ut frå selskapet /føretaket sin eigenart og Bømlo kommune sitt føremål med selskapet.
6	Godtgjersle til styret sin medlemmer og lønn til leiar i selskapet skal fremja verdiskaping i selskapet og stå fram som rimeleg med omsyn til ansvar, kompetanse, arbeidsomfang og kompleksitet.
7	Alle selskap skal fastsetja, og jamleg revidera, selskapsavtalar/vedtekter og selskapsstrategiar. I alle selskap med to eller fleire eigarar skal det utarbeidast aksjonæravtale.
8	For å leggja grunnlaget for ein strategisk drift og god styringsdialog skal det utarbeidast eigarstrategi for alle selskap der Bømlo kommune har ei vesentleg/kontrollerande eigedel.
9	Kommunestyret skal gjennom sitt tilsyns- og kontrollansvar arbeida for å sikra at kommunen når sine mål, at regelverket vert etterlevd og at etiske omsyn vert teken i vare.

I kapittel 4 går det vidare fram ei oversikt over Bømlo kommune sine eigarskap. Meir spesifikt inneheld kapitlet informasjon om dato for stifting, aksjekapital og føremålet til selskapa. Føremålet til i Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE) går fram av oversikta i kapittel fire, og lyder som følger:

«Selskapet sitt hovudføremål er å leiga ut omsorgs- og kommunale utleigebustadar til brukarane som Bømlo kommune har eit spesielt ansvar for, under dette brukarar som har vanskar med å skaffa seg bustad i den private markanden eller har særskilt behov for omsorgsbustad. Dette skal selskapet oppnå ved å eiga, kjøpa og selja eigedommar til bustadføremål, samt byggja ut, drifta, vedlikehalda og forvalta eigedommar til bustadføremål til denne brukargruppa. Selskapet kan også byggja ut, drifta, vedlikehalda og forvalta andre eigedommar som skal nyttast til kommunale føremål.»

I skildringa av føremålet blir det også påpeika at BKE ikkje skal ha som føremål å drive kommersiell verksemd. Vidare går det fram at det ikkje skal betalast utbytte og at eventuelt overskot skal nyttast på ein måte som varetek selskapet sitt ideelle føremål. Ved eventuell oppløysing av selskapet skal den del av attverande midlar som overstig den innbetalte eigekapitalen nyttast i tråd med selskapet sitt føremål.

I intervju går det fram at leiinga i BKE AS har kjennskap til at Bømlo kommune si eigarskapsmelding, inkludert prinsippa for kommunen si eigarstyring. Det peikt på at styret i BKE AS tar omsyn til prinsippa, og at hele styret i selskapet er godt kjent med prinsippa. Det blir vist til at ein ikkje har hatt prinsippa oppe som ei eiga sak i styret, men at dei blir referert i aktuelle saker og vedtak.

⁴ Bømlo kommune. *Eigarskapsmelding*. Datert: 02.11.2021

Kommunen opplyser om at ny eigarskapsmelding etter planen skal bli utarbeidd og vedtatt hausten 2024⁵.

3.3.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at Bømlo kommune har utarbeidd ei eigarskapsmelding som i hovudsak er samsvar med krava i kommunelova §26-1. Eigarskapsmeldinga blei vedteke i løpet av valperioden, og den inneheld kommunen sine prinsipp for eigarskapsforvaltninga og ei oversikt over alle kommunen sine eigarskap. Samtidig meiner revisjonen at det bør kome tydelegare fram kva som er Bømlo kommune sitt føremål med kvart enkelt eigarskap, då det ikkje trengjer å vere slik at det enkelte selskap sitt føremål er det same som kommunen sitt føremål med eigarskapet. For BKE AS er det berre føremålet i selskapsavtalen som blir omtalt i eigarskapsmeldinga.

Det er ikkje eit krav å revidere eigarskapsmeldinga kvart år, men det kan vere føremålstenleg å legge frå ei melding der viktige saker som vedkjem selskapa blir presentert (økonomi, andre spesielle saker m.m.), for å sikre at kommunestyret blir haldt jamleg oppdatert om eigarskapa (jf. KS tilråding 4). Revisjonen kan ikkje sjå at det blir lagt fram ei årleg sak for kommunestyret om eigarskapa til Bømlo kommune.

Revisjonen kan ikkje sjå at eigarskapsmeldinga inneheld ei samla oversikt over roller og ansvar i eigarskapsforvaltninga, og revisjonen vurderer at dette kunne vore hensiktsmessig for å sikre at organiseringa er tydeleg skildra (jf. kommunelova § 25-1).

3.4 Mål og strategi for eigarskapen i BKE

3.4.1 Datagrunnlag

Bømlo kommune har ikkje utarbeidd ein eigarstrategi for eigarskapen i BKE AS. Kommunen opplyser at det er sett mål, krav og forventningar i samband med opprettinga av selskapet, mellom anna gjennom stiftingsdokument og hovudavtale mellom Bømlo kommune og BKE. Vidare inneheld kommunedelplan for Helse, sosial og omsorg (HSO), og tilhøyrande handlingsplan, kommunen sine målsettingar for det bustadsosiale området.

Mål, krav og forventningar sett i samband med stiftinga av selskapet

Kommunestyret i Bømlo kommune vedtok opprettinga av Bømlo kommunale eigedomsselskap AS (BKE) i møte den 05.05.2008, og selskapet blei stifta den 27. juni i 2008⁶. Saksutgreiinga skildra følgjande fordelar ved å etablere eit kommunalt eigedomsselskap som eit aksjeselskap⁷:

- Den økonomiske risikoen for Bømlo kommune som eigar / aksjonær er avgrensa til aksjekapitalen.
- Overordna eigarstyring og ansvarleggjering vert formalisert ved kontrakt mellom kommunen og selskapet, og utøvd gjennom generalforsamling.
- Eit aksjeselskap vil ha betre mogelegheit for å halde på eksisterande kompetanse og rekruttering i arbeidsmarknaden.
- Eit aksjeselskap vil ha større mogelegheit og legitimitet til opptre i ein marknad i konkurranse med private aktørar i eigedomsmarknaden, og ta på seg oppgåver for andre enn Bømlo kommune.
- Ei profesjonalisering, sentralisering og fokusering på eigedomsforvaltning samanlikna med dagens kommunale organisering.
- Rasjonell organisering og effektivisering av forvaltning, drift og vedlikehald av eigedomsmassen.

Vidare går det fram kva som var Bømlo kommune sine mål for etableringa av BKE:

- Selskapsform skal resultere i minst mogleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.
- Etablering av eit eiga kommunalt eigedomsselskap skal resultera i at eigedomsmassen vert tilpassa dei behova Bømlo kommune har for utleigebustadar og anna bustadar som Bømlo kommune pliktar å halde for sine innbyggjarar.
- Eigedomsselskapet skal på ein profesjonell måte gje eit kvalitativt og marknadstilpassa tilbod til Bømlo kommune som leigetakar, anten direkte med kommunen sjølv som leigetakar eller indirekte med kommunen som formidlar.
- Eigedomsselskapet skal resultera i ein økonomisk effektiviseringsvinst for Bømlo kommune når det gjeld eigedomsforvaltning samanlikna med dagens organisering.

⁵ I samband med verifisering opplyser kommunen at jurist i kommuneadministrasjonen med ansvar for eigarskapsforvaltning er i fødselspermisjon, og at ny eigarskapsmelding vil bli lagt fram så snart som mogleg etter ho har kome tilbake, truleg i løpet av hausten 2024. Det vil likevel bli arrangert ein eigardag i løpet av våren 2024.

⁶ Bømlo kommune. *Stiftingsdokument for Bømlo Kommunale Eigedomsselskap*. Datert 27.juni 2008.

⁷ Saksutgreiing sak 50/08: Etablering av kommunalt eigedomsselskap val av selskapsform / organisasjonsmodell.

- Eigedomsselskapet skal drivast innanfor sjølvkost med marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag.
- Eigedomsselskapet skal ha stor grad av fridom til å utvikle seg til ein sentral eigedomsutviklar i Bømlo kommune, både med ansvar for tilfredsstilling av dei kommunale leigebehov og som eit attraktivt alternativ for private leigetakarar i den opne leigemarknaden.
- Etablering av eit eigedomsselskap skal sikre at Bømlo kommune som eigar får ein profesjonell organisasjon med sterk fagleg kompetanse og motiverte tilsette.
- Bømlo kommune har ikkje som mål å ta ut utbytte på investert kapital. Eventuelle overskot skal nyttast til betring av kvaliteten på eigedomsmassen og verdiauke på eigedommane.

Stiftingsdokumentet til BKE skildrar selskapet sitt føremål, vedtekter⁸, utgreiing etter aksjelova § 2-6, aksjeteikning og -innskot, opningsbalanse for selskapet og uavhengig revisors stadfesting av opplysningane. I samband med stiftinga av selskapet blei det også inngått ein hovudavtale mellom Bømlo kommune og Bømlo kommunale eigedomsselskap om oppgåver og rollefordeling innanfor utbygging, utleige, forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av bustadar og andre eigedommar. Hovudavtalen seier mellom anna:

Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE) skal på vegne av eigaren av selskapet, Bømlo kommune (BK), ha ansvar for alle oppgåver knytt til utbygging, utleige, forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av bustadar for dei brukargruppene som Bømlo kommune har ansvar for å skaffe bustad til. BKE kan også ta på seg totalansvar for utvikling og utbygginga av andre eigedomar som BK ønskjer overført til selskapet. BKE tek ansvar for at drifta av eigedomane tilfredstiller dei krav til kvalitet som er normalt i utleigemarknaden for respektive brukargruppe. Gjennomføring av større tiltak og sal av eigedomar skal fylgja den prioritering som kommunestyret fastset i bustadprogrammet som selskapet skal utarbeide som grunnlag for budsjett for påfølgjande år.

Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (HSO)

Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (HSO) viser til at den sosiale bustadpolitikken skal førebyggja bustadproblem, og gje hjelp til dei som ikkje sjølve klarer å skaffe og behalde ein bustad⁹. Av kommunedelplanen går det vidare fram at det overordna målet for bustadpolitikken er at *alle skal kunna skaffa og behalda eigna bustad*. Dei overordna føringane går fram av tabellen under, i form av mål og strategiar for Bømlo kommune sin bustadpolitikk.

Tabell 4: Mål og strategiar for målområde «Bustadsosialt arbeid» frå kommunedelplan for HSO.

Mål	Strategiar
Dei som ynskjer det får moglegheit til å eiga og å bu i eigen heim trass i helsemessige utfordringar.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bømlo kommune skal ha ein aktiv bruk av Husbanken sine låne- og tilskotsordningar. 2. Tenester knytt til bustadspørsmål skal vera lett tilgjengeleg, og det bustadsosiale arbeidet skal organiserast slik at dei ulike ordningane kan bli nytta til det beste for innbyggjarane. 3. Bømlo kommune skal bidra med informasjon om /tilrettelegging av bustadar til eldre og personar med nedsett funksjonsevne slik at dei kan bu lengst mogleg i eigen bustad.
Å leiga er eit trygt og godt alternativ. Bømlo kommune tilbyr utleigebustadar tilpassa behova til leigetakarane.	<ol style="list-style-type: none"> 1. HSO og BKE skal ha god samhandling kring bustadtildeling og oppfølging av leigeforhold. 2. Dei kommunale utleigebustadane skal i størst mogleg grad tilpassast brukarane sine behov og økonomi.

Måla frå kommunedelplanen for HSO er vidare operasjonalisert i *handlingsplan for helse, sosial og omsorg*.¹⁰ I handlingsplanen går det fram følgjande overordna målsetjingar:

- Så mange som råd skal få høve til å eiga sin eigen bustad om dei ynskjer det.
- Bømlo kommune skal ha ein aktiv bruk av Husbanken sine lån og tilskotsordningar.
- Kommunen skal bistå med tilrettelegging av bustadar med nedsett funksjonsevne slik at dei kan bu lengst mogleg i eigen bustad.
- Det bustadsosiale arbeidet i kommunen skal organiserast slik at dei ulike ordningane blir nytta til det beste for brukaren. Tenester knytt til bustadspørsmål skal vera lett tilgjengeleg.

⁸ Vedtektene blei sist endra den 21.02.2012. Fleire av føresegna i vedtektene blir nærmare omtalt i kapittel 3.5 og 3.6

⁹ Bømlo kommune. Kommunedelplan for helse-sosial-omsorg. Skal me bevare må me endra 2023-2033. datert:03.04.2023. Tilgjengeleg på: [1 \(bomlo.kommune.no\)](http://bomlo.kommune.no)

¹⁰ Bømlo kommune. *Handlingsplan: Helse-sosial-omsorg*. Datert: august 2019. Vedtekne i kommunestyret 30.09.2019.

Videre har kommunen utarbeidd to prinsipp for utbygging og ombygging av kommunale bustadar. Prinsippa er følgjande:

- Bustadane skal i størst mogleg grad tilpassast brukarane sine behov og økonomi.
- Utbygging skal sjåast i samanheng med utvikling av kommunale tenester. Effektiv og god ressursutnytting for kommunen skal alltid takast med vurdering av lokalisering, utforming og tal på einingar.

Planen omtalar også korleis ulike kategoriar av bustadar skal følgjast opp av kommune. Dette vil bli nærmare omtala i kapittel 5.4.

Andre mål og krav

Bømlo kommune handsama i 2010 to politiske saker om BKE AS og husleigesatsane til selskapet. Mål og krav i denne samanheng vil bli omtalt i kapittel 4.4.

Bømlo kommune har utarbeidd etiske retningslinjer, og av eigarskapsmeldinga går det fram at Bømlo kommune har ei forventning om at selskapa som kommunen eig har verdiar og haldningar som byggjer på kommunen sine etiske retningslinjer¹¹. Vidare skal selskapa driftast etter sunne forretningsprinsipp. Eigarskapsmeldinga stiller også ei forventning til selskapa om at styreverv skal registrerast i KS sitt styrevervregister.

Bømlo kommune har vidare utarbeidd rutinar for styregodtgjersle¹². Av reglementet går det mellom anna fram faste årlege godtgjersler til ordførar, varaordførar, kommunestyret, utvalsleiarar, gruppeleiarar og leiar av kontrollutvalet.

3.4.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at Bømlo kommune har utarbeidd sentrale styringsdokument og gjennom desse stilt mål, krav og forventingar til BKE, mellom anna gjennom vedtaka i samband med opprettinga av selskapet, gjennom vedtektene og hovudavtalen, og gjennom kommuneplan for helse, sosial og omsorg og tilhøyrande handlingsplan.

Samtidig vurderer revisjonen at Bømlo kommune ikkje har sørga for å jamleg revidere styringsdokumenta til selskapet. Dette gjeld vedtektene som sist blei oppdatert i 2012, og hovudavtalen som ikkje har blitt revidert i det heile¹³. Revisjonen vil peike på at kan vere hensiktsmessig for kommunen å utarbeide ein eigarstrategi for selskapet, da dette vil sikre at krava og forventingane er oppdatert og samstemt med kommunen sine ønskjer for utviklinga til selskapet. Vidare vil ein eigarstrategi vere enklare for både kommunen og selskapet å forhalda seg til, då alle krav og forventingar som gjeld for BKE vil vere samla i eitt felles dokument. Dette vil også gjere det enklare å halde dokumentet oppdatert framover.

3.5 Eigarstyring

3.5.1 Datagrunnlag

Generalforsamling

Generalforsamlinga er det formelle eigarorganet og øvste mynde i eit aksjeselskap. I følgje vedtektene er det ordførar i Bømlo kommune som utgjer selskapet si generalforsamling. Videre skal ordinær generalforsamling haldast kvart år innan utgangen av juni. Av vedtektene går det også fram at årsrekneskap, årsmeldingar og revisjonsmeldingar skal sendast ut seinast to veker før generalforsamlinga. Videre skal alle saker som ein aksjonær ønskjer tatt opp i ordinær generalforsamling vere skriftleg og sendast til styret innan tre veker før generalforsamlinga.

I intervju blir det peikt på at innkalling til generalforsamling blir send til ordførar med kommunedirektør og jurist i kommunaldirektøren sin stab på kopi. Både Bømlo kommune og selskapet opplyser om at styret i BKE kallar inn til generalforsamling innan fristen, i samsvar med krav i vedtektene og aksjelova. Jamfør vedtektene skal følgjande saker skal bli handsama under ordinær generalforsamling:

- a) Godkjenning av årsmelding, årsrekneskap og revisjonsmelding.
- b) Disponering av overskot eller dekning av underskot.
- c) Val av styre i samsvar med §6.
- d) Fastsetjing av godtgjersle til styret og revisor.
- e) Andre saker som etter lov eller vedteker høyrer inn under generalforsamlinga.

¹¹ Bømlo kommune. *Etiske retningslinjer for tilsette og folkevalde*. Vedteke i Kommunestyret 14.06.2010.

¹² Bømlo kommune. Reglement for godtgjersle til kommunale folkevalde i Bømlo. Vedteke i kommunestyret 30.09.2019.

¹³ I kapittel 5.3.1 går det også fram at hovudavtalen inneheld punkt som ikkje blir følgd i praksis. Dette underbygger vurderinga om at styringsdokumentet ikkje er tilstrekkeleg oppdatert.

Revisjonen har gjennomgått innkallingar til og protokollar frå generalforsamlingane i 2021, 2022 og 2023. Av desse går det fram at alle generalforsamlingane dei siste tre åra har blitt gjennomført i samsvar med føresegna i vedtektene, både når det gjeld kva generalforsamlinga har handsama av saker, og med omsyn til møtetidspunkt.

I eigarskapsmeldinga blir det understreka at kommunen skal nytta generalforsamlingane til aktiv eigarstyring utover lova sitt krav til saker som må handsamast, under dette drøfting av viktige eigarstyringssaker, oppfølging av eigarstrategi og evaluering av styret sitt arbeid.

I intervju med ordførar blir det peikt på at kommunen har ikkje rutinar for korleis eigarrepresentanten skal førebu seg i forkant av generalforsamling. Samtidig peiker ordførar på at han pleier å snakke med økonomisjef i forkant av generalforsamlinga til BKE for å få greie på om rekneskapen er i orden og om det er noko som bør følgast opp.

Eigarrepresentant

I eigarskapsmeldinga til Bømlo kommune står det: «Som hovudregel skal sentrale folkevalde vera kommunen sine eigarrepresentantar i eigarorganet. Det er kommunestyret som oppnemnar eigarrepresentantane. I generalforsamling vil til vanleg ordførar eller den som ordførar gjev fullmakt til det, representera kommunen». I vedtektene til BKE går det fram at det er ordføraren i Bømlo kommune som utgjer generalforsamlinga til selskapet.

Kommunen opplyser om at det til vanleg er ordførar eller den som ordførar gjer fullmakt til som representerer kommunen i generalforsamlinga, men at kommunedirektør i praksis ofte blir invitert med. Tabell 5 viser kven som har representert kommunen som eigar i generalforsamlingane i BKE AS dei siste tre åra.

Tabell 5: Bømlo kommune si eigarrepresentant på generalforsamlingane i BKE AS

Generalforsamling	Eigarrepresentant	Stilling
2021	Rangfrid Sønstabø	Varaordførar i Bømlo kommune (med fullmakt frå ordførar).
2022	Sammy Olsen	Ordførar i Bømlo kommune.
2023	Sammy Olsen	Ordførar i Bømlo kommune.

Når det gjeld strategisk viktige avgjerder/avklaringar i eigarorgana skal eigarrepresentanten til kommunen vera bunden av føregåande handsaming i kommunestyret eller aktuelt utval. Eigarrepresentantane si stemmegjeving i eigarorganet skal generelt vera tufta på kommunen sine prinsipp for god eigarstyring slik det er vedteke av kommunestyret i eigarskapsmeldinga.

Eigarmøte og eigardag

Av eigarskapsmeldinga går det fram at eit eigarmøte er eit møte mellom kommunen som eigar, styret og dagleg leiar for selskapet. Det er formannskapet som er Bømlo kommune sitt eigarutval og som gjennomfører eigarmøte med BKE AS. Bømlo kommune ønskjer at det skal haldast årlege eigarmøte, og at det skal vere ein arena gjensidig informasjonsutveksling, forventningsavklaringar og drøfting generell utvikling og rammevilkår for verksemda.

I intervju blir det peikt på at Bømlo kommune gjennomfører eit fast eigarmøte med BKE kvart år, i samsvar med eigarskapsmeldinga. Det årlege eigarmøte blir gjennomført i samband med eit formannskapsmøte eller på ein "eigardag", der kommunen sine verksemder blir invitert til å presentere deira verksemd for formannskapet. Vidare blir det vist til at alle selskapa har eigarmøte med formannskapet same dag, men at kvar selskap er åleine med formannskapet under sjølve møte. Under eigarmøta held BKE ein presentasjon og svarar på spørsmål frå formannskapet. Under presentasjonen gjer BKE uttrykk for kva utfordringar dei har identifisert for selskapet.

Ut over det faste årlege eigarmøte blir det gjennomført eigarmøte ved behov. I intervju blei det frå kommunalt hald opplyst om at det har vore få eigarmøte utanom det faste eigarmøtet, og at dette i hovudsak har dreia seg om administrative møte om enkeltsaker. Frå selskapet si side blir det peikt på at det ikkje er uvanleg med egne møter mellom BKE ved dagleg leiar og styreleiar og kommunen ved administrasjonen og politisk leiding. Styreleiar påpeikar at det ville vore føremålstenleg å etablere eit fast møtetidspunkt med formannskapet utanom korte eigarskapsmøte, der i saman med BKE kunne arbeida med kva som ligg i måla og krava til selskapet, særleg mål og krav knytt til måla «det skal vere trygt og godt å bu i Bømlo kommune» og «berekraft».

Oppfølging av krav, forventningar og tilrådingar

Eigarskapsmeldinga til Bømlo kommune seier at ein skal vera open kring val av styrerepresentantar til dei ulike selskapa og godtgjeringa til styret. Styreverv skal gjerast allment tilgjengeleg på kommunen sine nettsider og gjennom www.styrevervregisteret.no. Styret til BKE er ikkje registrert i KS sitt styrevervregister.

Styret til BKE har utarbeidd og vedteke styreinstruks og instruks for dagleg leiar¹⁴. Styreinstruksen inneheld eit delkapittel om inhabilitet, som mellom anna seier at eit styremedlem ikkje må delta i handsaminga av saker/spørsmål som har særleg personleg eller økonomisk betydning for eigen del eller nærstående. Dette gjeld også for dagleg leiar.

Eigarskapsmeldinga seier at selskapa skal ha ei aktiv haldning til klimautslepp og leggja til grunn kommunen sin klimaplan. Av strategiplanen til BKE går det fram at selskapet har eit eige målområde for klima og miljø, med seks tilhøyrande tiltak.

Styreleiar peiker på at selskapet har kjennskap til at Bømlo kommune si eigarskapsmelding og at styret i BKE tar omsyn til prinsippa ved sakshandsaming i selskapet. Styreleiar viser til føringar knytt til openheit og innkjøpsregelverket som døme på at BKE følger kommunale prinsipp og føringar.

3.5.2 Vurdering

Det er revisjonens vurdering at Bømlo kommune har etablert ei eigarstyring i samsvar med KS sine tilrådingar. Selskapet kallar inn kommunen i god nok tid før generalforsamling og at det er sentrale folkevalde som er eigarrepresentant på vegne av kommunen. Vidare blir det gjennomført eit fast eigarmøte kvart år der heile formannskapet får kunnskap om økonomi og viktige saker for selskapet. Undersøkinga viser elles at det har blitt avvikla generalforsamlingar i samsvar med krav i regelverk og vedtekter og at BKE i hovudsak har følgd opp krava og forventningane i eigarskapsmeldinga. Revisjonen merkar seg at styret til BKE ikkje er registrert i KS sitt styrevervregister.

3.6 Samansetning av styret i BKE

3.6.1 Datagrunnlag

Vedtektene til BKE inneheld reglar for styresamansetting. Av §6 går det fram at selskapet sitt styre skal ha frå 3-6 medlemmar, med 3-6 nummererte varamedlemmar. Vidare går det fram at Bømlo kommune si valnemnd skal vere valnemnd for BKE, og at den har i oppgåve å lage ei innstilling til generalforsamlinga. Generalforsamlinga kan gjere vedtak om at dei tilsette skal ha eit styremedlem med varamedlem, som blir valt av og blant dei tilsette i selskapet. Styret blir valt for to år om gongen, men likevel slik at halvparten av medlemmane er på val kvart år. Generalforsamlinga vel og leiar og nestleiar til styret ved særskilt val.

I eigarskapsmeldinga går det fram at kommunestyret kan gjera vedtak som bind avstemminga til sin eigarrepresentant i generalforsamlinga. Slik sett har kommunestyret moglegheit til å velgje styret til BKE AS. Det er ikkje etablert retningslinjer for valnemnda sitt arbeid, ut over føringane som ligg i eigarskapsmeldinga.

Av prinsipp fem i eigarskapsmeldinga går det fram krav og forventningar knytt til kompetanse, habilitet og kjønnsrepresentasjon ved styreval og samansetning av styret. Det blir understreka at det må leggjast vekt på brei kompetanse til dei som skal veljast til styret, slik som:

- God økonomisk og juridisk forståing
- Solid bransjekunnskap/fagkunnskap
- Erfaring frå styrearbeid/erfaringar frå næringslivet.
- Politisk/samfunnsmessig kompetanse.

Av eigarskapsmeldinga går det også fram forventningar knytt til habilitetskonfliktar, meir spesifikt at: *«det i utgangspunktet vert rådd frå situasjonar der styret sine medlemmar jamleg vert vurdert i høve til forvaltningslova sine reglar om habilitet. Bruken av leiande politikarar i styret bør derfor vurderast kritisk.»* Videre står det at styret skal etablere faste prosedyrar for å handtera habilitetskonfliktar.

Eigarskapsmeldinga viser til reglane i aksjelova om representasjon av begge kjønn i styra også gjeld for aksjeselskap der kommunen eig minst 2/3 av aksjane. Videre blir det tilrådd at eigarorgana, uavhengig av organisasjonsform, arbeider for balansert kjønnsrepresentasjon i styra for slik å betre utnytta kompetansen i kommunen. Styret til BKE AS består av tre menn og to kvinner, og varamedlemmane består av to menn og to kvinner.

I prosessen med val av styre pleier representant for valnemnda å kontakte dagleg leiar og styreleiar for å få informasjon om korleis styret har fungert og kva kompetanse det er behov for i styret. Revisjonen har fått oversendt ein styreevaluering frå BKE som har som formål at styret skal evaluere og forbetre sitt arbeid, men også sikre at valkomiteen for innspel i samband med sitt arbeid med å rekruttere nye styremedlemmar.

¹⁴ Begge instruksane blei utarbeidd i 2015, og blei sist revidert i november 2018. Sjå kapittel 4.6.1 for meir informasjon om instruksane.

Styreevalueringa består av 35 spørsmål, og alle styremedlemmane har svart på alle spørsmåla. I presentasjonen som samanfattar evalueringa er svara frå dei to føregåande åra lagt inn, slik at ein kan sjå utvikla over tid.

Når det gjelder styret i BKE sin samansetning, blir det i intervju gjennomgåande vist til at denne er god og eigna for selskapet. Styreleiar peikar på at val av styremedlem stort sett blir gjort på bakgrunn av kompetanse til dei aktuelle kandidatane. Samstundes har han inntrykk av at nokre styremedlem blir valt på bakgrunn av politisk fordeling. Til dømes viser den intervjua til at vurdering av kandidatar til styre blir gjort av valnemnda før det kjem opp i kommunestyret, og at han ikkje har kjennskap til om det ligg føre nokre formelle krav, prinsipp eller vurderingar knytt til kven dei innstiller som styremedlem.

BKE har utarbeidd ein prosedyre for introduksjon av nye styremedlemmer¹⁵. Det er styreleiar og dagleg leiar som har ansvar for opplæring av nye styremedlem, og målet er at dei nye skal få god kjennskap og innsikt i verksemda. Nye styremedlem skal mellom anna få ein innføring i historikken til verksemda, vedtektene, BKE sitt ansvarsområde, kompetanseområde og arbeidsoppgåver, bustadmassen, samarbeid med Bømlo kommune, økonomi og styreinstruksen. I intervju viser styreleiar til at han kallar inn nye styremedlem til ein halv dag med opplæring, der mellom anna BKE sin låneportefølje og oppbygginga av selskapet er tema.

3.6.2 Vurdering

Etter revisjonens vurdering er styret i BKE AS samansett i samsvar med lovkrav og relevante tilrådingar. Datagrunnlaget viser at styret har kjønnsbalanse, og det kjem ikkje fram indikasjonar på at styret manglar særskilt kompetanse, tvert i mot blir det i intervju peikt på at styret fungerer godt og at kompetansen er eigna. Vidare vurderer revisjonen at rutinane for evaluering av styrearbeid og opplæring av nye styremedlemmer sikrar at styret til selskapet har tilstrekkeleg kompetanse.

Samtidig vurderer revisjonen at Bømlo kommune ikkje i tilstrekkeleg grad har etablert retningsliner for valnemnda sitt arbeid. Slike retningsliner er tilrådd av både KS og NUES og skal sikre at valprosessen blir gjennomført i samsvar med krav i regelverk og god praksis. Det blir tilrådd at valkomiteen grunngjev nominasjonane, og at forslaget til styresamansetting er utarbeidd med utgangspunkt i krav til kompetanse og personlege eigenskapar. Revisjonen kan ikkje sjå at valprosessen og nominasjonane er dokumentert i Bømlo kommune.

3.7 Rapportering frå selskapet

3.7.1 Datagrunnlag

Bømlo kommune opplyser om at BKE rapporterer gjennom årsmelding og årsrekneskap. Vidare mottek kommunen rapportering i samband med at BKE presenterer seg på det faste eigarmøte kvart år. I intervju blir det også vist til at BKE rapporterer månadleg til tenestekontoret med ei oversikt over dei kommunale bustadane og kva bustadar som er ledige. Vidare blir det vist til at kommunen har blitt informert om drifta og utviklinga i selskapa via brev kring låneportefølje i samband med refinansiering eller opptak av nye lån.

Revisjonen har fått oversendt årsmelding, inkludert årsrekneskap med noter frå BKE for både 2021 og 2022. Årsmeldingane er omfattande og inneheld detaljert informasjon om selskapet sitt føremål, arbeid det siste året, strategi framover, økonomi og vidare drift.

Av presentasjonen frå eigardagen den 8. september 2022 går det fram at BKE informerte formannskapet om status knytt til økonomi og bustadmassen som dei forvaltar. I tillegg har det blitt informert om selskapet sine verdiar, låneportefølje, finansiering av bustadmassen og utfordringar framover.

Alle dei intervju opplever at det er tilstrekkeleg med informasjonsutveksling og rapportering frå BKE til kommunen.

3.7.2 Vurdering

Etter revisjonens vurdering har Bømlo kommune og BKE AS etablert gode system og rutinar for rapportering, og i intervju blir det gjennomgåande peikt på at kommunen mottar rapporteringa den har behov for. Revisjonen vil også framheve at årsmeldinga til BKE er grundig og gir kommunen mykje informasjon om økonomi og viktige saker i selskapet.

¹⁵ BKE: *Introduksjon av nye styremedlemmer*. Vedtatt 10.09.2015, og sist revidert 29.11.2018.

4 System og rutinar for drift av BKE

4.1 Problemstilling

I dette kapittelet vil vi svare på følgjande hovudproblemstilling med underproblemstillingar:

I kva grad er det etablert system og rutinar som bidrar til å sikre ei målretta og forsvarleg drift av BKE?

Under dette:

- I kva grad er det etablert tydelege strategiar og mål for drifta av selskapet og i kva grad følgjer selskapet opp eiga måloppnåing?
- Har selskapet etablert rutinar for fastsetting av husleige i samsvar med regelverk og kommunale vedtak?
- I kva grad har selskapet etablert system og rutinar som sikrar god oppfølging av leigetakarar og leigeforhold (inngåing av kontrakt, husleige, bruk og vedlikehald av bustad mv.)?
- I kva grad har selskapet etablert rutinar for økonomistyring og -oppfølging?

4.2 Revisjonskriterier

Krav til BKE når det gjeld system og rutinar som bidrar til å sikre ei målretta og forsvarleg drift av selskapet er utleia frå aksjelova og husleigelova, samt KS og NUES sine tilrådingar for eigarstyring og selskapsleiing.

BKE AS skal:

- Sørge for ein forsvarleg organisering av verksemda, med retningslinjer, planer og budsjetter. Verksemda, rekneskapen og formueforvaltninga skal vere gjenstand for tryggande kontroll (aksjelova §6-12).
- Fastsetje husleiga til eit bestemt beløp som ikkje er urimeleg samanlikna med gjengs leige. Gjengs leige er det som vanlegvis er å oppnå på avtaletidspunktet ved ny utleige av liknande husrom på liknande avtalevilkår (jf. husleigelova §§ 3-1 og 4-3 og kommunalt vedtak i formannskapet frå 2010).
- Justere husleiga etter konsumprisindeksen og i samsvar med reglane i husleigelova §4-2, eller tilpasse husleiga til gjengs leige i samsvar med reglane i husleigelova § 4-3.

BKE AS bør:

- Utarbeide klare mål, strategiar og risikoprofil for verksemda, slik at selskapet skaper verdier for aksjonærane på ein berekraftig måte. I dette arbeidet bør styret ta omsyn til økonomiske, sosiale og miljømessige forhold. Styret bør evaluere mål, strategiar og risikoprofil minst årleg (NUES kapittel 2).
- Sjå til at selskapet har ein kapitalstruktur som er tilpassa selskapet sine mål, strategi og risikoprofil (NUES kapittel 3).
- Fastsette instruksar for styret og den daglege leiinga i selskapet med særleg vekt på klar intern ansvars- og oppgåvefordeling. Instruksen bør omtale kven som har kva rollar og ansvar ved inngåing av avtaler med tilknytt partar (NUES kapittel 9).
- Ha god internkontroll og føremålstenlege system for risikostyring tilpassa omfanget og arten til selskapet si verksemd (NUES kapittel 10).

Sjå vedlegg 2 for utfyllande revisjonskriterium.

4.3 Strategiar og mål for drifta av BKE

4.3.1 Datagrunnlag

Av sakspapira til kommunestyresak om etablering av eigedomsselskap går Bømlo kommune sine mål for etableringa av BKE fram¹⁶:

- Selskapsform skal resultere i minst mogleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.
- Etablering av eit eiga kommunalt eigedomsselskap skal resultera i at eigedomsmassen vert tilpassa dei behova Bømlo kommune har for utleigebustadar og anna bustadar som Bømlo kommune pliktar å halde for sine innbyggjarar.

¹⁶ Saksutgreiing sak 50/08: Etablering av kommunalt eigedomsselskap val av selskapsform / organisasjonsmodell.

- Eigedomsselskapet skal på ein profesjonell måte gje eit kvalitativt og marknadstilpassa tilbod til Bømlo kommune som leigetakar, anten direkte med kommunen sjølv som leigetakar eller indirekte med kommunen som formidlar.
- Eigedomsselskapet skal resultera i ein økonomisk effektiviseringsvinst for Bømlo kommune når det gjeld eigedomsforvaltning samanlikna med dagens organisering.
- Eigedomsselskapet skal drivast innanfor sjølvkost med marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag.
- Eigedomsselskapet skal ha stor grad av fridom til å utvikle seg til ein sentral eigedomsutviklar i Bømlo kommune, både med ansvar for tilfredsstilling av dei kommunale leigebehov og som eit attraktivt alternativ for private leigetakarar i den opne leigemarknaden.¹⁷
- Etablering av eit eigedomsselskap skal sikre at Bømlo kommune som eigar får ein profesjonell organisasjon med sterk fagleg kompetanse og motiverte tilsette.
- Bømlo kommune har ikkje som mål å ta ut utbytte på investert kapital. Eventuelle overskot skal nyttast til betring av kvaliteten på eigedomsmassen og verdiauke på eigedommane.

I 2010 blei det bestemt at Bømlo kommune gjennom generalforsamlinga skulle gi selskapet instruks om å få husleigenivået vurdert av takstnemnd for å sikre at det var i samsvar med husleigelova sine reglar¹⁸. Rådmannen skriv i saksutgreiinga at det var eit stort avvik mellom det som i sak 50/08 blei lagt til grunn som marknadsløye ved oppretting av BKE AS og det selskapet skisserer som sjølvkost for drift av selskapet, og vidare at samanlikningstal tyder på at husleigenivået selskapet legg opp til kan vera noko høgare enn det husleigelova gir rom for.

Av sak 50/08 går det fram at BKE AS blei stifta med ein relativt høg aksjekapital for at det skulle kunne gå med underskot dei første åra. I 2010 hadde det vist seg at føresetnadene ved opprettinga hadde endra seg, og i både 2008 og 2009 hadde selskapet mindre underskot enn budsjettert. Det var likevel ei utfordring at selskapet ikkje kunne sette opp husleiga til eit nivå som ville dekke inn kostandane til selskapet. Selskapet fekk derfor støtte frå Bømlo kommune i 2012, 2013, 2014 og 2015. Av årsrapporten til BKE for 2022 går det fram at 2015 var det siste året BKE fekk støtte frå Bømlo kommune og at selskapet lukkast med å gå i null frå dette året og fram til i dag.

BKE har utarbeidd ein strategiplan som blir rullert årleg, og som sist blei vedtatt av styret den 09.06.2022¹⁹. BKE opplyser at strategiplanen er godt forankra i organisasjonen og at den er sak på kvart styremøte. I tillegg blir den gjennomgått og revidert minst ein gong i året, gjerne i samband med strategisamlingar der både styret og tilsette deltek.

Strategiplanen inneheld mellom anna ein visjon, verdiar, mål og tiltak for drifta av BKE fram mot 2027. Visjonen for drifta av selskapet er: «*BKE skal vera best i utvikling og drift av kommunal eigedom- som resten av Norge ser opp til.*» Vidare har selskapet verdiane «*Profesjonalitet – kompetanse – samhandling*» og skal vere kjenneteikna av «*Kvalitet i alle ledd, gode rutinar, likebehandling og fagleg dyktigheit*». I planen går det vidare fram informasjon om mål, tiltak, frist og måloppnåing for drifta av BKE. «Mål» og «tiltak» for drifta blir presentert i tabell 6.

Tabell 6: Mål og tiltak i strategiplanen til BKE for 2022-2027

Mål	Tiltak
Bømlo kommune skal vera stolte av BKE og BKE skal auke forståinga av selskapet si rolle og utfordringar.	God kvalitet på bustadmassen. Positiv omtale i presse. Fornøgde leigetakarar - rett person i rett bustad Orientering i kommunestyret/utval Fremme ideen om sosial vaktmeister Vidareføra nettverkssamling.
BKE skal ha ein berekraftig økonomi.	Fokus på økonomi. Kostnadsprinsippet så langt det går, men vurdere gjengs leie. Fornuftige sal, strategiske sal, kan akseptere sal med tap. Lågare kostnader på sikt. Få Bømlo kommune til å kjøpa fleire tenester hos BKE og få dette med i eigarskapsmøter. Berekraftig driftsresultat dvs. likviditet og resultat heng saman.

¹⁷ I samband med verifisering opplyser BKE at dette punktet ikkje blei noko av. BKE har ikkje anledning til å leige ut til private leigetakarar i den opne marknaden (jf. selskapet sine vedtekter).

¹⁸ Sak «Husleigesatsar BKE AS» handsama i formannskapet 01.06.2010.

¹⁹ Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). Strategiarbeid 2022-2027. Vedteken av styret den 09.06.2022.

BKE skal kvart år fremja nye og spanande prosjekt, som gir gode og verdifulle løysningar for Bømlo kommune	Undersøkje moglegheita for «byggjerre rolle». Sikre tomteareal og kome med forslag til kjøp til styret. Eksempelvis vil leige bli rimelegare dersom ein får kommunale tomtar inn i prosjekt. (Eige og leige ut formålsbygg, brannstasjon, rådhus og skular.)
BKE skal ta vare på sine tilsette, og vidareutvikle dei i tråd med selskapet sine verdier.	Følgje opp tiltak frå risikovurderingar som betrar arbeidsmiljø og sikkerheit. Avviksrapportering Halde seg oppdatert på tilgjengelege, aktuelle kurs og seminar for dei tilsette.
BKE skal ha tenlege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen	Rett kapasitet – behov, ventelister og område? Få oversikt over demografiske endringar og konsekvensar for BKE. I samarbeid med Bømlo kommune gjennomføre ei funksjonsvurdering av leigetakarar- at dei har tenlege bustadar. Legge fram for Bømlo kommune moglegheita for at me kan selje bustadar i eige/leige.
BKE skal nytta berekraftige miljøløysningar. BKE skal vektlegge dette i alle vurderingar av tiltak/fornyng contra nybygg.	Vurdere moglegheitene for miljøsertifisering. Fastsetje prinsipp for berekraft i BKE bustadar. ²⁰ Kartlegge miljøstand (energimerking) Maksimere statleg støtte inn i prosjekta for berekraft Kartlegge bustad som er egna for varmepumpe prosjekt Få fram nye grønne prosjekt

Dagleg leiar peikar på at måla i strategiplanen er tydeleg formulert, og føremålstenlege med utgangspunkt i selskapet si verksemd. Vidare blir det vist til at det blir gjennomført eit strategiseminar ein gong i året, der styret og administrasjonen gjennomgår, diskuterer og justerer strategien. I tillegg blir strategiplanen handsama på kvart styremøte²¹.

Av strategiplanen går det også fram eigne kolonnar for korleis tiltaka skal målast, kva som er fristen og kor vidt tiltaka er ferdigstilt, til høgare for måla og tiltaka²². Til dømes har tiltaket «Rett kapasitet – behov, venteliste og område?» ein tilhøyrande frist «Kvart styremøte», ferdigstilt «Blir gjennomført» og måling «Oversikt vakanse – trendar». Eit anna døme er tiltaket «Kartelegge bustad som er egna for varmepumpe-prosjekt», som har tilhøyrande frist «2022», fristigstilt står tomt og måling «Styresak og vedtak. Avvente i forhold til støtte frå BK». I samband med verifisering opplyser BKE at strategiplanen er eit «levande» dokument som endrar seg i takt med kva styret meiner det p.t. er viktig å ha særleg fokus. Difor endrar strategiplanen seg frå år til år. Det som fungerer godt og er implementert med gode rutinar, vert teke ut som direkte punkt og implementert i eit meir «fellesinnhaldspunkt». I kva grad alle kolonnar er fylt ut, er kor ein er i den årlege prosessen. Det arbeidet styret har gjort sidan planen blei vedtatt er ikkje med, og heller ikkje tidlegare prosessar og gjennomføringar som er gjort i styremøte og strategisamlingar.

Dagleg leiar peikar på to hovudutfordringar for BKE AS framover. Den eine utfordringa dreier seg om auka rentekostnader, medan den andre handlar om støtte og lån frå Husbanken. Dette er noko alle kommunar, kommunale KF eller kommunale aksjeselskap som BKE, strir med. Støtteordninga frå Husbanken som før var stabil og god og som BKE har hatt stor nytte av ved kjøp/nybygg av husvære (inntil 30 % av kjøpesummen), blei fjerna ved inngangen til 2023. Dette gjer at renter- og avdrag monaleg blir høgare enn ved tidlegare investeringar, og kjem «på toppen» av auka rentekostnader på lån for den eksisterande bustadmassen. I revidert nasjonalbudsjett for 2023 har regjeringa lagt inn noko midlar flyktningbustadar som eit midlertidig tiltak, men dagleg leiar peiker på at alt er no svært uføreseieleg.

4.3.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at det i hovudsak er etablert tydelege strategiar og mål for drifta av BKE. Dokumentasjonen viser at kommunen i samband med opprettinga av selskapet etablerte ein del mål, og vidare at kommunen har etablert strategiar for det bustadsosiale arbeidet i kommunen som både er gjeldande for kommunen og selskapet. Vidare har selskapet utarbeidd sin eigen strategiplan som på nokre områder bygger vidare på dei kommunale strategiane og på andre områder går lengre ved å sette mål for korleis selskapet skal driftast.

Sjølv om det overordna sett er revisjonen sin vurdering at BKE sin strategiplan etablerer tydelege strategiar og mål for drifta av selskapet, vil revisjonen peike på at nokre av tiltaka framstår meir som målsettingar eller delmål for arbeidet enn faktiske tiltak. Til dømes har den første målsettinga tiltak som «God kvalitet på bustadmassen»,

²⁰ Prinsippa: 1. ein god bustad er arealeffektiv, 2. ein god bustad utnyttar energien godt, 3. ein god bustad har låge klimaavtrykk, 4. legge til grunn totalt karbonavtrykk ved vurdering av tiltak/fornyng contra nybygg.

²¹ Revisjonen har gjennomgått protokollar frå styremøta og kontrollert at dette stemmer. Meir om dette i kapittel 5.3.1.

²² Tabell 9 (side 31) viser korleis dette ser ut i praksis.

«Positiv omtale i presse» og «Fornøgde leigetakarar – rett person i riktig bustad». Revisjonen vil her peike på at «tiltaka» ikkje seier noko om kva selskapet skal gjere for å oppnå målsettinga.

Revisjonen vurderer at BKE har etablert ein godt system for å følgje opp eiga måloppnåing, ved at det i strategiplanen er definert korleis tiltaka skal målast, kva som er fristane og kva som er status. Vidare viser dokumentasjonen at styret følgjer opp strategiplanen på kvart styremøte. Revisjonen vurderer samtidig at BKE har eit forbedringspotensial i dokumenteringa av strategiarbeidet. Datagrunnlaget viser at strategiplanen er eit levande dokumenta som fortløpande blir fylt ut og endra. I strategidokumentet revisjonen har fått tilsendt er kolonnane for måling, frist og status i mange tilfelle ikkje fylt ut²³. Revisjonen vurderer at det ikkje kjem godt nok fram kva tiltak som er følgd opp, kva tiltak som er planlagt følgd opp og kva tiltak som ikkje er påbegynt.

4.4 Rutinar for fastsetting av husleige

4.4.1 Datagrunnlag

Føringar frå Bømlo kommune

I saksutgreiinga til folkevalde organ frå 13.06.2008²⁴ går det fram at Bømlo kommune ved etableringa av eigedomsselskapet ga uttrykk for at marknadspris/gjengs leige skulle ligge til grunn for husleigesatsane. Selskapet overtok dei kommunale bustadane frå Bømlo kommune, med dei tilhøyrande kontraktane. Av saksutgreiinga frå 2008 går det vidare fram at:

- Ei tilpassing av dagens leigenivå må skje over tid og at leigekontraktane skal innehalda klausular for husleiga.
- Husleiga kan berre justerast annakvart år med ei auke som er høgare enn konsumprisindeksen.
- Selskapet må nytta tid til marknadsstilpassing, og følgjeleg gå med underskot dei første åra, ved at Bømlo kommune stiftar selskapet med ein relativt høg aksjekapital.

I 2010 bad ordføraren om ei eiga sak om husleigesatsar for BKE AS sine husvære sett i lys av føresetnadane for oppretting av selskapet som låg føre i 2008.²⁵ Kommunen fekk eit notat frå BKE AS som synte at selskapet hadde lagt sjølvkost til grunn for kva som er gjengs leige/marknadsleige for utleigebustadane. Rådmannen vurderte at dette ikkje var i samsvar med husleigelova sine reglar for fastsetting av husleige, men at det gav eit bilete på kva inntekter selskapet treng for å driva i balanse utan finansielle bidrag frå eigar. Vidare går det fram av saksutgreiinga at:

Det er stort avvik mellom det som i sak 50/08 (stiftinga av selskapet) vart lagt til grunn som marknadsleige ved oppretting av BKE AS og det selskapet skisserer som sjølvkost for drift av selskapet. Samanlikningstal tyder på at husleigenivået BKE AS legg opp til kan vera noko høgare enn det husleigelova gir rom for.

Etter rådmannen sine vurderingar kan ikkje sjølvkost "sidestillast" med marknadsleige. Det er ei heilt anna sak dersom husleiga må aukast så mykje for at BKE skal drive etter sjølvkost. Rådmannen ser det som ei god løysing det blei oppnemnt ei takstnemnd i samsvar med reglane i husleigelova for å avklare kva som er marknadsleige/ gjengs leige.

Sakshandsaminga i 2010 resulterte i at Bømlo kommune påla selskapet å nytte ein takstnemnd for å fastsette marknadsleie for dei bustadane som inngjekk i eigedomsmassen selskapet hadde overteke frå Bømlo kommune ved etableringa av selskapa.

Rutinar og praksis for fastsetjing av husleige i BKE

BKE har utarbeidd ei prosedyre for fastsetting av husleige²⁶. Prosedyren skildrar korleis BKE fastsett husleige ved inngåing av ny husleigekontrakt, ved kjøp av nye bustadar/nybygg og ved indeksregulering av eksisterande leigekontraktar.

- Ved fastsetting av husleige ved inngåing av ny husleigekontrakt tar BKE utgangspunkt i satsane som kjem fram i BKE sitt anleggsregister. Dersom bustaden er oppgradert i mellomtida, skal dette takast omsyn til i fastsetjinga av husleiga i det nye leigetilhøvet. BKE skal likevel alltid vurdere nivået på husleiga med utgangspunkt i gjengs leige prinsippet. Med bakgrunn i datoen den nye leigekontrakten vert inngått, må det også vurderast forholdsmessig kor lang tid det er frå kontraktsdato til første indeksregulering, som alltid er 1. mars kvart år.

²³ I samband med verifisering fekk revisjonen tilsendt døme på tidlegare strategiplanar. Revisjonen meiner framleis at det ikkje kjem godt nok fram i strategiplanane kva tiltak som er følgd opp og utført.

²⁴ Bømlo kommune. *Saksutgreiing til folkevalde organ- stifting av Bømlo kommunale Eigedomsselskap (BKE)*. Datert: 04.06.2008

²⁵ Bømlo kommune. *Saksutgreiing til folkevalde organ- husleigesatsar BKE AS*. 01.06.2010

²⁶ BKE AS. *Samenfatta prosedyre for fastsetting av husleige*: Datert 12.10.2023

- Ved fastsetjing av husleige ved kjøp av nye bustadar/nybygg nyttar BKE eit excel-skjema som skal fyllast ut for å berekne kostnadane for bustaden. Før BKE tek stilling til om ein skal bygge eller kjøpe bustadar, blir skjemaet lagt fram for styret i samband med at styret handsamar sak om evt. kjøp/nybygg. I slike saker får styret også opplyst kva administrasjonen meiner er gjengs leige for ein tilsvarande bustad på same vilkår.
- Ved indeksregulering vurderer selskapet kva som er gjengs leige. BKE indeksregulerer som hovudregel husleiga kvart år den 1. mars, for alle som har ein husleigekontrakt og for bustadar som står ledige. Utgangspunktet for reguleringa er konsumprisindeksen frå desember til desember. Ny husleige kjem fram i Anleggsregisteret/IK-bygg. For at leigetakar si husleige skal bli indeksregulert 1. mars, er det ein føresetnad at ein har budd i bustaden i minst 12 månader. I forkant av den årlege indeksreguleringa, foretar BKE ein gjennomgang av alle husleiger for å sikre at nivået er i samsvar med gjengs leige. Dette dannar grunnlag for om husleiga skal justerast opp med gjeldande indeksreguleringssats, som er det BKE maksimalt kan regulere husleiga opp med. Eventuelt kan gjennomgangen resultera i at husleiga ikkje vert regulert opp, eller at det vert nytta ein lågare sats enn den BKE kan ta optimalt. Alternativt kan resultatet bli at husleiga blir sett ned. Som oftast vert husleiga regulert i samsvar med gjeldande indeks. Vurderinga vert dokumentert og arkivert i Web-sak.

Av rutina går det vidare fram korleis BKE vurderer gjengs leige. Gjengs leige vert sikra ved at BKE følgjer med i marknaden når objekt vert lagt ut til leige (t.d. facebooksider), er i kontakt med ulike aktørar som har bustadar til leige, eller kan få informasjon frå NAV flyktning (som også leiger hos private) osv. I tillegg eig BKE sjølv eit stort tal bustadar (Bremnes området) der takstnemnda har fastsett gjengs leige (i utgangspunktet var det totalt 123 bustadar) og som er med i vurderinga for husleigenivået i eit aktuelt område. Med dette som bakteppe, blir det gjort ei administrativ vurdering v/BKE sin bustadkoordinator (som har bakgrunn som eigedomsmeklar) av kva den enkelte husleiga bør vera. Dette vert drøfta internt med dagleg leiar og bygg- og prosjektansvarleg før endeleg fastsetjing av husleiga.

BKE har utarbeidd eit eige excel-skjema for fastsetjing av leige for nye bustadar.²⁷ Revisjonen har fått tilsendt eit utfylt skjema som viser korleis BKE brukte skjemaet i eit konkret tilhøve. Styreleiar fortel at det er administrasjonen som har ansvar for å vurdere og utarbeide forslag til husleige, men at styret blir haldt informert om kva avgjersle administrasjonen tek. Av skjemaet går det fram at BKE startar med å berekne kostnadane til bustaden per år. Kostnadane er inndelt i *kapitalkostnader*, *forvaltningskostnader*, *driftskostnader* og *vedlikehaldskostnader*. Summen av alle kostnadane blir delt på 12 for å berekne kostandane per måned. I det aktuelle skjemaet var kostnaden 78224,80 per år og 6518,73 kr per måned. Vidare i skjemaet ligg det ei rad for inntekter, og under denne «Husleigeinntekter», som var sett til 84 000 per år og 7000 per måned. Nedst i skjemaet er det ei rad for «Avvik». Sidan husleiga er sett høgare enn kostnadane per år har BKE eit positivt avvik på 481,27 kr per måned og 5775,20 per år for denne bustaden.

Revisjonen har også fått innsyn i selskapet si indeksregulering for 2023. Indeksen for perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 steig 5,9% og det er derfor den øvre ramma for prisjusteringa.

I intervju blir det peikt på at husleiga skal reflektere gjengs leige i marknaden. Ved berekning av gjengs leige tek selskapet omsyn til mellom anna lokasjonen til bustaden, nærleik til sentrum, standard og leigeprisar i området. Vidare blir det vist til at alle bustadane som BKE opphaveleg overtok frå Bømlo kommune har blitt gjennomgått og vurdert av takstnemnd, og at husleiga blei sett i samsvar med forslaga frå nemnda. Etter dette har husleiga blitt indeksregulert kvart år.

Utfordringar knytt til husleigeprisar

Tilsette frå tenestekontoret peikar i intervju på at dei har fått kommentarar på at det er for høge leigeprisar på dei kommunale bustadane. Til dømes blir det vist til at nokre private bustadar har lågare husleige samanlikna med dei kommunale bustadane som BKE forvaltar.

I intervju blir det peikt på at ved stifting av BKE var det ei målsetning for Bømlo kommune at selskapet sine leigeinntekter skulle vera marknadstilpassa og kostnadsdekkande utan direkte kommunale finansieringsbidrag. I begrepet "Rett kostnad på rett budsjett" ligg det at dersom ein kommunal leigetakar har vanskar med å betale husleiga, er det kommunen sitt sosial-budsjett som tek denne kostnaden via NAV. Sjølve husleiga skal ikkje vera subsidiert. Dette gjer at desse leigetakarane også har moglegheit å kome seg ut av ein kommunal bustad og ikkje vere avhengig av å bu i ein bustad som har subsidiert husleige.

²⁷ Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Budsjett/kalkulert husleige*. Datert: 04.04.2022

Styreleiar peikar på at BKE ikkje vurderer økonomien til brukargruppa når dei sett kva husleige dei må ta, og at dei leigetakarane som ikkje har råd til å betale husleiga må søkje om bustadstøtte hjå NAV. Den intervjuja understrekar at BKE sitt mandat er å forvalte kommunen sine eigedommar på marknadsmessige vilkår og det er ikkje lagt til BKE noko form for midlar. Eventuell økonomisk støtte til den enkelte leigetakar må kome frå andre hold, t.d. NAV.

I intervju blir det peikt på at selskapet stort sett har drifta utan nokon form for økonomisk bidrag frå Bømlo kommune. Sist selskapet fekk eigartilskot var i 2016. Utfordringa til selskapet no opplever er at finanskostnadane i form av rentenivå har auka så mykje at gjengs leige ikkje er høg nok til å dekke inn den store auken. Samtidig som rentene stiger må selskapet sjå på andre driftsutgifter og spare der det er mogeleg, men selskapet kan ikkje slutte å vedlikehalde bustadane. Det blir peikt på at dette i så fall vil få svært uheldige konsekvensar på sikt, sidan selskapet må sørge for at verdien held seg for å unngå nedskrivning grunna verdiforringing av bustadmassen.

4.4.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at BKE har utarbeidd tilstrekkelege rutinar for fastsetjing av husleige. Datagrunnlaget viser at BKE har utarbeidd ei prosedyre for fastsetting av husleige, kor det går fram korleis selskapet set husleiga for den enkelte bustad. Vidare vil revisjonen peike på at BKE sin praksis med å kontrollere leigeprisen med prisen for liknande husrom på liknande vilkår i marknaden, er eit viktig tiltak for å redusere risikoen for at den enkelte husleiga er urimeleg samanlikna med gjengs leige. Revisjonen vurderer også at praksisen med å la gjengs leige vege tyngst dersom det er stor avstand mellom «kostpris» og antatt gjengs leige, er i tråd med husleigelova § 3-1.

4.5 System og rutinar som sikrar god oppfølging av leigetakarar og leigeforhold

4.5.1 Datagrunnlag

Tildeling av kommunale bustadar

Det er tenestekontoret i Bømlo kommune som har ansvar for å gi informasjon om tenester og handsame søknader om helse- og omsorgsteneste. I intervju med tilsette frå tenestekontoret blir tildelingsprosessen av bustadar skildra som følger:

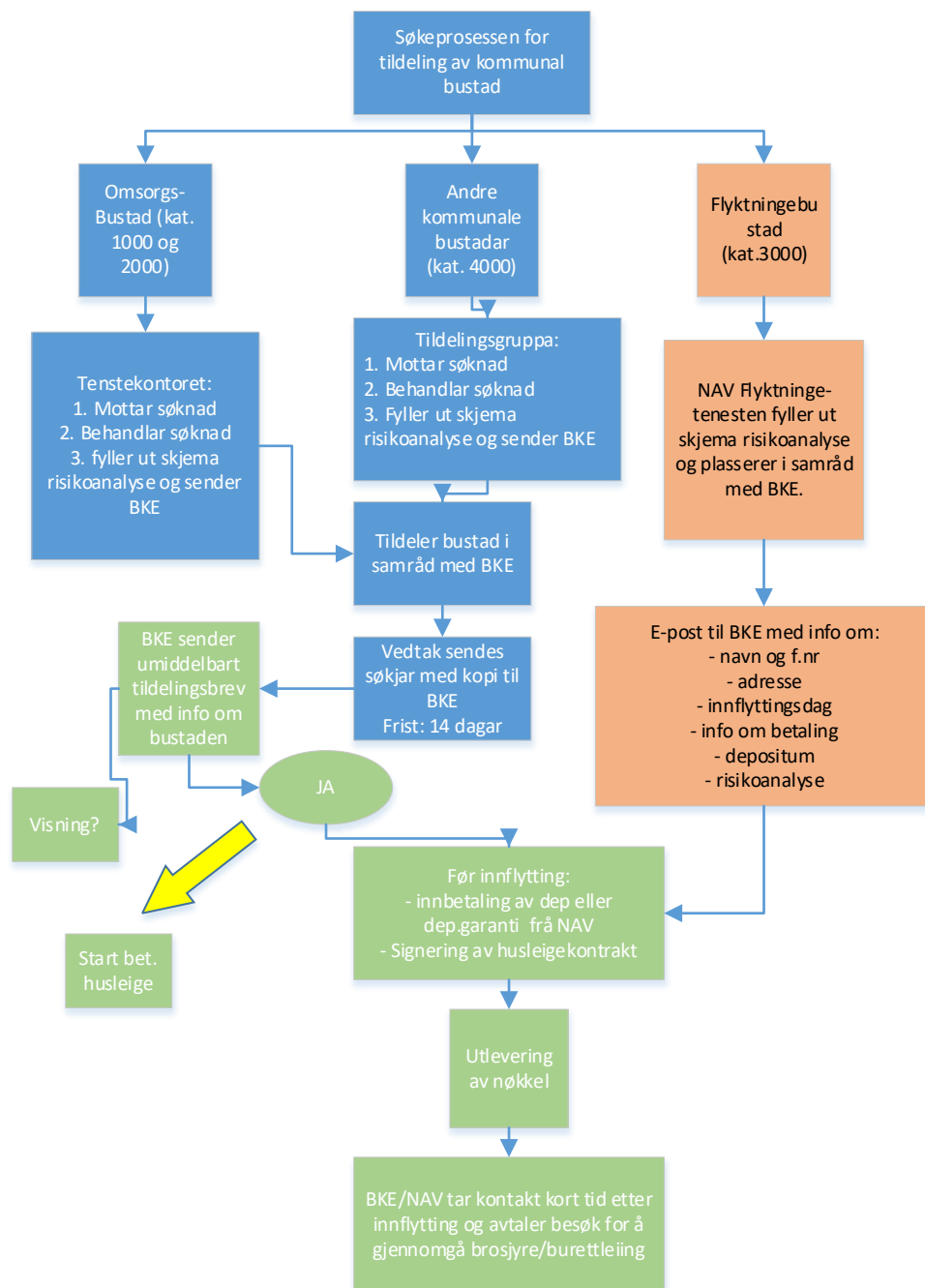
- Person med behov for bustad sendar inn ein søknad. På nettsidene til kommunen ligg det føre informasjon om tenestekontoret og ei lenke til eit søknadsskjema om helse- og omsorgstenester i Bømlo.²⁸ Av skjemaet går det fram at «bustad» er ein av tenestene ein kan søka til tenestekontoret om.²⁹
- I søknadsprosessen opplyser tenestekontoret opplyser at dei kan hjelpe i søkaren i prosessen, og at det er fleire søkarar som kjem inn på kontoret for å skrive søknaden.
- kommunen har retningsliner for kven og kva som blir prioritert. Ved behov hentar tenestekontoret inn meir relevant informasjon, og også blir det gjort ein tverrfagleg vurdering av søknaden.
- Det blir deretter gjort eit vedtak, også sender tenestekontoret ut brev til søkar og til BKE, som ordnar vidare med visning og leigecontrakt.

Ved tildeling av flyktningbustadar samarbeider NAV flyktning og BKE. Dersom det blir meldt behov om bustadar ut over det som er tilgjengeleg, så blir det meldt til tenestekontoret. Dei intervjuja peikar på at det er eit godt samarbeid mellom BKE og NAV-flyktningstenesta. Tildelingsprosessen er samanfatta i figur 1.

²⁸ Bømlo kommune. *Tenestekontoret*. Sist endra:19.09.2023. Tilgjengeleg på: [Tenestekontoret - Bømlo kommune \(bomlo.kommune.no\)](https://www.bomlo.kommune.no)

²⁹ Bømlo kommune. Søknad om helse og omsorgstenester. Ikkje datert.

Figur 1: Søkeprosessen for tildeling av kommunal bustad. Dei blå boksane er tenestekontoret sitt ansvar, dei grøne boksane er BKE sitt ansvar og dei oransje boksane er NAV flyktingtenesta sitt ansvar. Kjelde: BKE.



I intervju blir det også peikt på at det er eit godt samarbeid mellom tenestekontoret og BKE. Til dømes har BKE har faste månadlege møte med tenestekontoret der ein mellom anna drøftar behovet for bustadar ut ifrå søknader kommunen har fått. På møta blir det gjennomgått kva bustadar som er ledig og kommunen informerer om konkrete tildelingar av bustad. Vidare blir det risikoanalysane som kommunen har utarbeidd gjennomgått i samband med BKE, for å sikre at den tildelte bustaden er egna.

BKE sine rutinar for oppfølging av leietakarar

BKE har utarbeidd ei rutinehandbok som skildrar BKE sine administrative rutinar innan til dømes oppfølging av leietakarar, vedlikehald/drift, økonomi og arkiv/saksbehandling.³⁰ Det går fram av rutinehandboka at den er eit levande dokument som skal bli kontinuerleg oppdatert. Videre skal det gjerast ein årleg evaluering av handboka, der det eventuelt kan gjerast endringar som er naudsynte.

³⁰ Bømlo Kommunale Eiendomsselskap (BKE). *Rutinehandbok*. Sist oppdatert: 06.06.2023.

I rutinehandboka ligg det føre ei rekke rutinar for oppfølging av leigetakarar og leigeforhold, til dømes rutinar for inngåing av husleige kontrakt og reglar for depositum. Sjå uttømmende liste i tabell 7.

Tabell 7: Husleigerelaterte/bustadrelaterte rutinar. Kjelde: BKE

Rutine	Innhald
Tildeling av bustad- BKE sin kontakt med tenestekontoret	Skilnad av samarbeid med tenestekontoret ved tildeling av bustad. Hyppigheit av tildelingsmøte som blir avhald, kva som skal dokumenterast i forkant og etterkant av tildelingsmøte og korleis dette skal arkiverast.
Inngåing av husleige kontrakt	Mal for husleige kontrakt. Informasjon om korleis BKE skal gå fram etter at husleige kontrakten er signert fram til leigetakar har flytta inn.
Reglar for depositum	Informasjon om kva sum depositum som skal betalast for trygdebustadar og for flyktning- og andre bustadar. Informasjon depositums garanti frå NAV
Utflytting av leigetakar	Informasjon om at det skal nyttast ein sjekklste ved utflytting og henvisning til denne. Arbeidsopdrag i IK-bygg (FDV) skal opprettast og sjekklste for utvask skal leggast til i arbeidsopdraget. Informasjon om utbetaling av depositum og eventuelt at depositum garanti skal krevjast frå NAV.
Straum	BKE har ein straumavtale med Finnås kraftlag. Av rutinen går det fram korleis tilsett skal bekrefte straumavtale og korleis avtalen skal bli arkivert i arkivskapet til BKE. Det går og fram rutine for samarbeid med kraftlaget knytt til inn og utflytting av leigetakarar.
Breiband	Informasjon om BKE sin avtale med Finnås kraftlag knytt til fiber. Rutine for korleis breiband skal bestillast.
IK-bygg/FDV-bygg	Skildring av BKE sitt system for forvaltning drift og vedlikehald (FDV). Informasjon om: korleis ein skal gjera dersom det kjem melding om feil eller manglar, tildeling av oppdrag, når oppdraget er utført, årskontroll, korleis ein skal leggja inn ny leigetakar og korleis ein skal loggføra at ein leigetakar flytter ut eller seier opp.
BKE sitt nøkkelsystem/ ILOQ	Informasjon om BKE sitt låsestystem ILOQ og framgangsmåte for å nytte systemet. Framgangsmåte for korleis ein bestiller nøklar. Der er hyperlenka til eit bestillingssystem.

BKE AS har eit system for forvaltning, drift og vedlikehald (FDV-system). Systemet blir detaljert skildra i rutine for IK-bygg/FDV- bygg som ligg føre i rutinehandboka til BKE. I intervju det vist til at alle feil og manglar blir registrert og følgt opp FDV- systemet. Vidare blir alle årskontrollar loggført og planlagt vedlikehald registrert. Anna kontakt med leigetakarar blir loggført i BKE sitt arkivsystem med gradert tilgang. Av selskapet sin HMS- og internkontollhandbok går det fram at selskapet har rutinar for å loggføre avvik i systemet.

Vidare blir det i intervju vist til at BKE legg vekt på å løyse behova for oppfølging av bustadrelaterte problemstillingar som vert meldt inn. Selskapet sin vaktmeister eller bygg- og prosjektansvarleg rykker ut raskt dersom det er behov for å følgje opp avvik i ein bustad. Selskapet leiger inn tenester når det er behov for elektro og røyrliggartenester. I intervju peikar dagleg leiar for BKE på at selskapet har tilstrekkeleg system og rutinar for å følgje opp leigetakarar og at dette fungera godt.

4.5.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at BKE AS i stor grad har etablert system og rutinar for å følgje opp leigetakarar. Datagrunnlaget viser at selskapet og kommunen har ei tydeleg ansvarsfordeling ved tildeling av bustadar og at selskapet har rutinar for å inngå husleige kontraktar, oppfølging og retting av avvik og utflytting av leigetakar. Det kjem ikkje fram opplysningar i undersøkinga som tyder på at selskapet manglar system eller rutinar for oppfølging av leigeforhold.

4.6 System og rutinar for økonomistyring og- oppfølging

4.6.1 Datagrunnlag

Overordna ansvarsdeling og økonomistyring

Styret til BKE har utarbeidd og vedtatt ein styreinstruks og ein instruks for dagleg leiar³¹. Styreinstruksen fastslår at styret har ansvar for å handsame saker som etter lova eller vedtektene er tillagt styret, samt saker av usedvanleg

³¹ Begge instruksane blei utarbeidd i 2015, og er sist revidert i november 2018.

art eller stor tyding for selskapet. Vidare skal styre alltid behandle ekstraordinære innkjøp eller investeringar for meir enn 300 000 kr. Styret skal sørge for forsvarleg organisering av verksemda, fastsette planar og budsjett og eventuelt retningslinjer for verksemda. Styret skal halde seg orientert om selskapet si økonomiske stilling og plikter å sjå til at selskapet si verksemd, rekneskap og formueforvaltning er gjenstand for tryggande kontroll.

Instruks for dagleg leiar seier at dagleg leiar står for den daglege leiinga av selskapet si verksemd og skal handla i samsvar med styret sine vedtekte budsjetttrammer, retningslinjer og pålegg. Dagleg leiar skal sørge for at selskapet sitt rekneskap er i samsvar med lov og forskrifter og forvaltning av forme er ordna på ein tryggande måte. Dagleg leiar skal minst kvar tredje månad gi styret ei underretning om selskapet si verksemd, stilling og resultatutvikling i form av skriftlege rekneskapsrapportar etc. Styret kan til ei kvar tid krevje at dagleg leiar gir styret ei nærare utgreiing om bestemte saker.

Økonomioppfølging

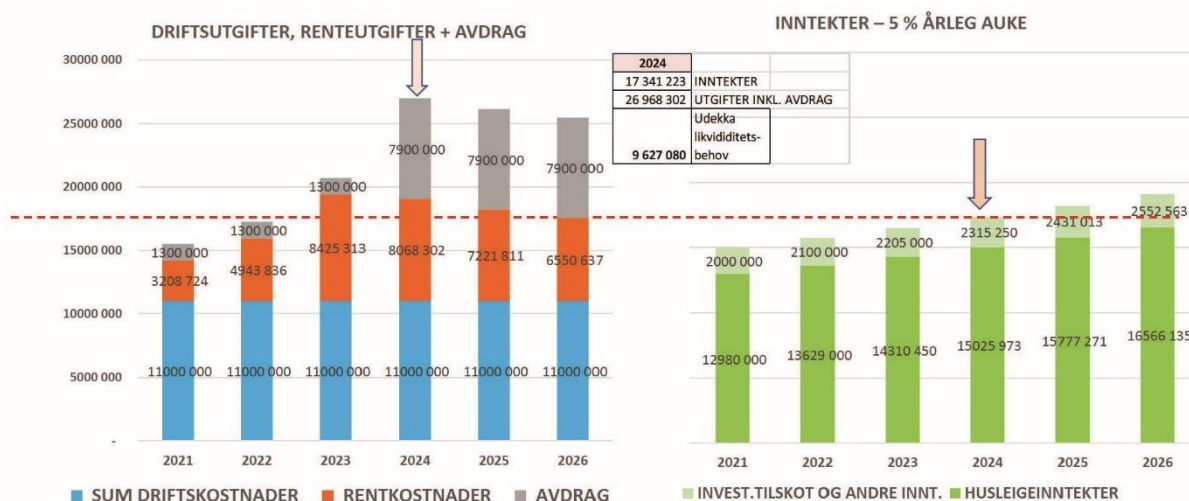
Styret til BKE sin møteplan for 2023 seier at årsrekneskap for 2022, årsmelding for 2022, saker til generalforsamlinga og rekneskap for 1. kvartal 2023 skal handsamast på styremøtet i april. Vidare skal halvtårsrekneskapa for 2023 handsamast på styremøte i september, rekneskap for 3. kvartal og føringar for budsjett for 2024 skal handsamast på styremøte i oktober og budsjett for 2024 skal handsamast på styremøte i desember. Dokumentasjonen viser også at selskapet utarbeidar kvartalsvise budsjett.

I intervju peikar dagleg leiar på at selskapet utarbeider kvartalsrekneskap som styret handsamar fire gonger i året. I tillegg er det ei fast sak på alle styremøta om økonomi og likviditet. Av presentasjonen frå eigarmøte i 2022 går det fram at BKE har utarbeidd ein presentasjon til eigar om status for økonomi, bustadmassen, låneporteføljen og utfordringar framover. Av presentasjonen går det fram at selskapet og kommunen som eigar hadde ein grundig gjennomgang av økonomien. g.

Figur 2 er henta frå presentasjonen og viser selskapet sin prognose for økonomisk utvikling.³²

Figur 2: Estimert likviditetsbehov - Prognose for utgifter, avdrag og inntekter (per september 2022). Figuren viser selskapet sine estimerte likviditetsbehov ved betalingsstart på avdrag på lånet i Kommunalbanken i 2024.

Likviditet - Prognose utgifter, avdrag og inntekter



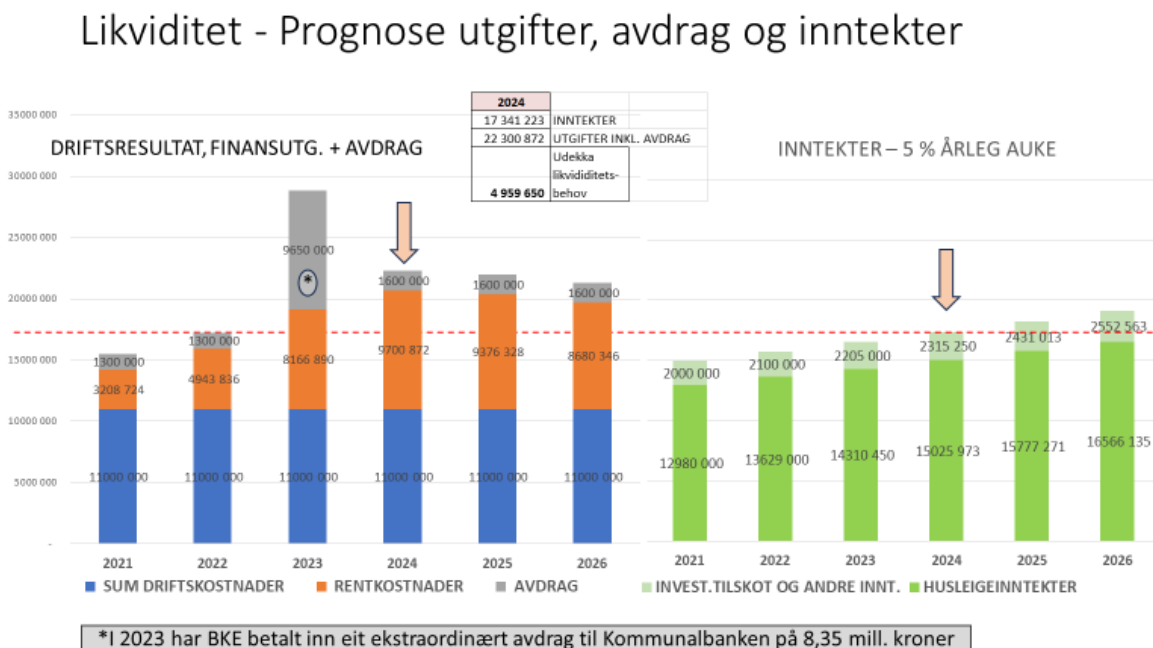
Dagleg leiar peikar på at grunnen til at selskapet har høg gjeld og høge rentekostnader først og fremst er dei utfordrande føresetnadane ved etableringa av selskapet. Bømlo kommune valte å selje eigeidomsmassen til takst (116,5 mill. kroner) og ikkje bokført verdi (35 mill. kroner). Dermed har kommunen i utgangspunktet fått redusert sine rente- og avdragskostnader med 104,5 mill. kroner (12 mill. vart lagt i BKE som eigenkapital). Dei første åra etter BKE blei oppretta var det eit høgt rentenivå, samtidig som selskapet hadde overtatt eksisterande husleige kontraktar frå Bømlo kommune. Dette resulterte bl.a. i underskot for selskapet dei første driftsåra. Pr. 1.1. 2023 er selskapet sin eigenkapital igjen på om lag same nivå som ved stiftinga i 2008, 12 mill. kroner.

³² I samband med høyring poengterer BKE at prognosane byggjer på føresetnaden om at selskapet skulle starte med å betale avdrag på lånet i Kommunalbanken i 2024. Denne føresetnaden er ikkje gjeldande lenger, då lånet er refinansiert (meir om dette på neste side).

Styreleiar peikar på at hovudutfordringa for BKE framover er knytt til økonomien til selskapet. Mellom anna vil selskapet sine lånekostnader auke på grunn av auka rentenivå. Den intervjuar legg til at selskapet i dag har ein god eigenkapital og ein likviditetsbuffer, men at årsresultatet for 2023 med stort sannsyn blir negativt på grunn av renteaukainga.

I samband med høyring opplyser BKE at prognosane gjort i september 2022 er utdatert, sidan selskapet har refinansiert lånet Kommunalbanken i KLP, og betalt et ekstraordinært avdrag på 8,35 millionar kroner. Lånet i KLP vil vere avdragsfritt i 5 år framover, og avdraga i husbanken vil kome på om lag 1,6 millionar kroner.

Figur 3: Estimert likviditetsbehov – Prognose for utgifter, avdrag og inntekter etter refinansiering av lån i KLP (per november 2023).



Rutinar og prosedyrar for arbeidsprosessar

Som nemnt i kapittel 4.5 har BKE utvikla ei rutinehandbok som skildrar selskapet sine rutinar og prosedyrar, inkludert økonomirutinane til selskapet³³. I intervju kjem det fram at rutinehandboka inneheld alle økonomirutinane til selskapet, og tabell 8 skildrar økonomirutinane som går fram av rutinehandboka.

Tabell 8: Økonomirutinar for BKE.

Rutine	Skildring
Oppgåvefordeling mellom Tveit ³⁴ og BKE	Tabell med fristar for gjennomføring av oppgaver for Tveit og BKE. Informasjon om kvar alt fakturering skal registrerast. Oversikt over BKE sine bankkontoar. Rutinar for spørsmål rundt innbetalt husleige. Rutinar for inngående faktura og bankbilag. Framgangsmåte dersom BKE skal legge inn rekneskap sjølve.
Kontering av inngående faktura og bankbilag-momskoder.	Oversikt over koder som skal nyttast i debit/kredit feltet i faktura.
Kontoar brukt til kontering av lån i Husbanken	Oversikt over alle lån i Husbanken. Informasjon om e-faktura og budsjettering/periodisering.
Kryssing i Visma	Framgangsmåte for å rapportere i Visma.
Swappar	Overføring av pengar til konto der swappane vert trekt frå
Føring av krav om depositums garanti i NAV	Informasjon om depositum og frist for når depositumsgarantiane går ut.

³³ Bømlo Kommunale Eidegdomsselskap (BKE). *Rutinehandbok*. Sist oppdatert: 06.06.2023.

³⁴ BKE nyttar Tveit Regnskap AS som regnskapsfører.

	Rutine for føring av depositumsgaranti.
OCR- bunter	Henvising til informasjonsskriv i Visma. Rutine for kreditnota som kjem inn som bunt.
Bilag	Framgangsmåte for å endre på oppdaterte bilag i Visma og etterskanning av bilag i Visma.
Registrering av informasjon i Visma	Framgangsmåte for å legge inn ny hovudboks konto, nye leverandørar, nye kundar/leigetakarar. Framgangsmåte for å knyte opp nye leigetakarar til objektnummer og å finne objektnummer, prosjekt eller avdeling i Visma.
Avstemming	Avstemming av depositumskonto Avstemming av breiband Avstemming av FE etter hovedfakturering ved månadens slutt
Utarbeiding av «Fakturaexcelarket (FE)» - fakturagrunnlaget for neste måned	FE er eit arbeidsdokument for BKE og rekneskapskontoret. Her ligg alle faste faktureringsoppdrag som gjeld husleiger; dvs. husleige, straum, vask, leige av fellesareal, breiband og carport.
Purring	Første gongs purring – ca. mellom den 5. – 7. kvar måned 2. gongs purring, inkl. brev frå BKE, dvs mellom den 20. og den 27. kvar måned Fritatte kunder - Opne kundar som skal purrast, men som ikkje kjem på purrelista Inkasso
Indeksregulering	BKE indeksregulerer leigesatsane kvart år
Oppretting av nye prosjekt	Rutinen skildrar kva som må gjerast i ulike system ved oppretting av nytt prosjekt.

BKE har også utarbeidd eit excel-skjema for å vurdere kostnadene knytt til den enkelte utleigebustad (sjå kapittel 4.4.1, *Rutinar og praksis for fastsetjing av husleige i BKE*, for meir informasjon).

4.6.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at BKE i stor grad har etablert rutinar for økonomistyring og oppfølging. Datagrunnlaget viser at styret har fastsett instruks for både styret og dagleg leiar, og revisjonen vurderer at prosedyrane bidrar til ein tydeleg ansvars- og oppgåvefordeling, i tråd med NUES' tilrådingar. Vidare vurderer revisjonen at selskapet har sørget for ein god internkontroll ved å ha utarbeidd rutinar for alle dei sentrale arbeidsprosessane i økonomistyringa av selskapet. Det kjem ikkje fram opplysningar i undersøkinga som tyder på at selskapet manglar system eller rutinar for økonomistyring og -oppfølging.

Revisjonen merkar seg samstundes at BKE at står overfor ein krevjande økonomisk situasjon ettersom rentene er aukande og at støtteordningane frå Husbanken er redusert/falt bort. NUES tilrår at selskapet har ein kapitalstruktur som er tilpassa selskapet sine mål, strategi og risikoprofil, og at finansieringa av selskapet er tilpassa selskapet sitt behov. BKE sine egne prognoser viser at det er sannsynleg at selskapet vil gå med underskot både i 2023 og dei komande åra framover. Med mindre det skulle skje vesentlege endringar i kostnadane til selskapet, vil dette medføre at selskapet på sikt har behov for meir kapital. Etter revisjonen si vurdering har selskapet hatt ein tilpassa kapitalstruktur dei siste åra, men revisjonen vil peike på at selskapet og eigar i samråd bør vurdere kva tiltak som er naudsynt for å sikre ein tilfredsstillande økonomi framover.

5 Strategiar og tiltak for bustadar

5.1 Problemstilling

I dette kapittelet vil vi svare på følgjande hovudproblemstilling med underproblemstillingar:

I kva grad har selskapet etablert strategiar og tiltak for å sikre nok bustadar og naudsynt kvalitet i bustadmassen, som understøttar overordna målsettingar om at alle som har fått tildelt bustad skal kunne bu trygt og godt?

Under dette:

- Strategiar og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar?
- Strategiar og tiltak for å sikre verdibevarande vedlikehald av bygningsmassen?
- Strategiar og tiltak for å sikre ein bustadmasse som tilfredsstiller dei krav som følgjer av Bømlo kommune sin bustadpolitikk og dei behov som relevante brukargrupper har?

5.2 Revisjonskriterier

Kontrollkriteria er utleia frå sosialhelsetenestelova §§ 15 og 27, helse- og omsorgstenestelova §3-7, lov om kommunens ansvar på det bustadsosiale feltet §§ 5 og 6, plan- og bygningslova § 31-3 og KS sin rettleiar i eigedomsforvaltning frå 2009.

Bømlo kommune *skal*:

- Ha ein oversikt over behovet for både ordinære og tilpassa bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Oversikta skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens arbeid med kommunens planstrategi. Ei drøfting av kommunen sitt bustadsosiale arbeid skal inngå i planen. Kommunens skal i sitt arbeid med kommuneplanen fastsette overordna mål og strategiar for det bustadsosiale arbeidet. Måla og strategiane skal vere godt egna til å møte dei utfordringane som kommunen står overfor (lov om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet §5)³⁵.
- Skaffe bustadar til vanskelegstilte personar som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden. Under dette bustadar med særskilt tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dei som treng det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker (sosialtenestelova § 15, helse- og omsorgstenestelova §3-7 og lov om kommunens ansvar på det bustadsosiale feltet §6).

BKE *skal*:

- Halde byggverk eller installasjonar som blir regulert av plan- og bygningslova, i forsvarleg stand, slik at det ikkje oppstår vesentleg ulempe eller fare for skade på personar, eigedom eller miljø (plan og bygningslova §31-3).

BKE *bør*:

- Sørge for eit godt og kontinuerleg vedlikehald av bustadmassen³⁶, og ivareta brukarane sitt behov for helse, miljø og sikkerheit i den daglege verksemda (KS rettleiar, 2009).

Sjå vedlegg 2 for utfyllande revisjonskriterium.

5.3 Strategiar og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar

5.3.1 Datagrunnlag

Strategiar og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på bustadar

I hovudavtalen mellom Bømlo kommune og BKE går det fram at BKE innan utgangen av 2008 skulle ha utarbeidd eit forslag til bustadprogram for 4 års perioden 2009-2012. Bustadprogrammet skulle utarbeidast i samarbeid

³⁵ Lom om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet blei kunngjort 20.12.2022, og trådte i kraft den 01.07.2023. Revisjonen vil ikkje vurdere om kommunen har følgd lova sidan den trådte i kraft etter forvaltningsrevisjonen starta. Samtidig meiner revisjonen at det er hensiktsmessig å vise til lova i vurderingane då den seier kva kommunen må sørge for framover.

³⁶ I KS sin rettleiar for betre eigedomsforvaltning og vedlikehald frå 2009, blir det vist til at anslått årleg vedlikehaldsbehov, for å ha eit verdibevarande vedlikehald, vil vere 100 kroner per m² ved 30 års levetid og 170 kroner per m² ved 60 års levetid (inkludert naudsynte oppgraderingar). Dette er eit gjennomsnitt basert på vedlikehaldsbehovet til ulike bygningstypar, og arealfordelingane mellom bygningstypene.

mellom BKE og Bømlo kommune, og gje ein analyse over behovsutviklinga for utleigebustadar innanfor dei fire kategoriane brukargrupper som kommunen har ansvaret for å skaffe bustad til³⁷. Revisjonen har fått opplyst at handlingsplanen som høyrer til kommuneplan HSO har erstatta bustadprogrammet³⁸.

Som nemnt i kapittel 4.3 har BKE utarbeidd ein strategiplan for drifta av selskapet, der det går fram at ei sentral målsetjing er «BKE skal ha tenlege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen»³⁹. Det er også etablert mål og tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar. Mål, tiltak, frist for tiltak og måloppnåing knytt tiltaka går fram av tabell 9.

Tabell 9: Oversikt over mål, tiltak og måloppnåing frå strategiplanen til BKE.

Mål	Tiltak	frist	Ferdigstilt	Måling
BKE skal ha tenlege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen	Rett kapasitet – behov, ventelister, område?	Kvart styre møte	Blir gjennomført	Oversikt vakanse – trendar
	Få oversikt over demografiske endringar og konsekvensar for BKE	2023		Be om at dette blir tatt med i bustadsosial handlingsplan
	I samarbeid med BK gjennomføre funksjonsvurdering leigetakarar– at dei har tenlege bustad		Blir gjennomført	Årleg gjennomgang ifm. brannveka
	Legge fram for BK mogelegheita for at me kan selje bustadar i eige/leige	Kontinuerleg	Bli gjennomført	Dialog med BK - pågåande

BKE har utarbeidd mål og fire tilhøyrande tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar. Det er sett frist for status og ferdigstilling for tre av fire tiltak. Samstundes går det ikkje fram frist for gjennomføring av tiltaket «I samarbeid med BK gjennomføre funksjonsvurdering leigetakarar- at dei har tenleg bustad»⁴⁰. Det går heller ikkje fram status på tiltak 2. Tabellane i strategiplanen er ikkje forklart eller skildra ut over det som går fram av tabellen.

Oppfølging av strategiar og tiltak

I samband med dokumentoversendinga opplyser BKE om at styret har både strategiplanen og vakanseoversikt som faste saker på styremøta. Deloitte har gjennomgått innkallingar og protokollar for alle styremøta i BKE frå 2022, og det går fram at styret har hatt tett oppfølging tilgangen på bustadar (sjå tabell 10)⁴¹.

Tabell 10: Oversikt over saker i styremøte frå mars 2022 til oktober 2022

Dato for styremøte	Sakar som blei behandla	Meir detaljert om tilgang på kommunale bustadar og strategiplanen
24.03.2022	Innkalling og referatssakar Orienteringssakar <ul style="list-style-type: none"> Vakanseoversikt og marknadssituasjon Diskusjons, slutning og oppfølgingssakar <ul style="list-style-type: none"> Strategiplan og tiltak 	BKE har sendt førespurnad til kommunen om kommunen sitt behov for flyktningbustadar. BKE er lova tilbakemelding her, men har ikkje motteke svar. BKE informerer om at dei har svært få ledige husvære i kategori 3000- flyktning og kategori 4000- andre bustadar. I samband med at kommunen skal ta i mot flyktningar frå Ukraina ynskjer kommunen å leiga tre bustadar. Tenestekontoret meiner det er behov for fleire robuste bustadar, og dette kom fram på sist tildelingsmøte ved gjennomgang av søkarar. BKE har blitt bedt om at dette blir prioritert. BKE orienterar om at punkt 6 i strategiplanen vart oppdatert i strategisamlinga.
27.04.2022	Innkalling og referatssakar Orienteringssakar <ul style="list-style-type: none"> Vakanseoversikt Diskusjon, slutning og oppfølgingssakar <ul style="list-style-type: none"> Strategiplan 	Oppdatert liste over vakanse vart gjennomgått i møtet. Strategiplanen- Tilbakemelding til styret om energimerking neste gong.

³⁷ BKE opplyser om at bustadprogrammet som blei utarbeidd for perioden 2009-2012 mellom anna skildra kva bustadar som skulle byggjast og lokasjonen på desse. Ei utfordring viste seg å vere at programmet blei for detaljert, og at det i praksis var vanskeleg å følge.

³⁸ Sjå kapittel 3.4.1, *Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (HSO)*, for meir informasjon om handlingsplanen.

³⁹ Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). Strategiarbeid- 2022-2027. Vedteken 09.06.2022.

⁴⁰ I samband med verifisering opplyser BKE at grunnen til at det ikkje er sett «frist» er at tiltaket blir gjennomført årleg i samband med brannveka.

⁴¹ Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Skriv om overordna styringsdokument for BKE*. Ikkje datert.

05.05.2022	Innkalling og referatsaker Orienteringssaker Orientering knytt til bustadmassen- vakansar og pågåande prosjekter. Diskusjons, beslutning og oppfølgingssaker • Strategiplanen	Det blei orientert om vakanse. Det er få endringar i forhold til sist møte, men Bømlo kommune vil likevel ikkje leige bustadane i Søre Bømlo til flyktningar frå Ukraina. Det kan bli aktuelt på eit seinare tidspunkt dersom dei er ledige då. Det blei orientert om strategiplanen. Styret fekk informasjon om eit arbeidsmøte 29. april. Knytt til det vidare arbeidet med planen skal det bli haldt ei samling med dei tilsette i samband med det siste styremøte før sommaren 9.juni.
09.06.2022	Innkalling og referatsaker orienteringssaker • Vakanseoversikt- «marknadssituasjon» Diskusjons, beslutning og oppfølgingssaker • Strategiplanen	Styret fekk informasjon om status på vakanseoversikta. Styret tek informasjonen til orientering. Det blir orientert om at arbeidet med oppdatering av strategiplanen vart slutført, saman med dei tilsette i ei samling i etterkant av sjølve styremøte. Her oppdaterte styret strategiplanen og godkjente dette.
27.10.2022	Innkalling og referatsaker Orienteringssaker • Vakanseoversikt «marknads-situasjon» Diskusjons, beslutning og oppfølgingssaker. • Strategiplanen	Styret fekk informasjon og gjennomgang over oppdatert liste i møtet, og det er få ledige bustadar (6%). Strategiplanen er fast sak på alle styremøter, og det blei orientert om denne.

BKE informerer kommunen som eigar om tilgangen på kommunale bustadar og eventuelle ledige bustadar gjennom årsrapportar og eigarmøte. BKE informerer også kommunen ved tenestekontoret om ledige bustadar gjennom ein månadleg vakanseoversikt. Dagleg leiar i BKE peikar i intervju på at det per dags dato er god kapasitet på bustadar, og at det aldri har vore venteliste for å få tildelt bustad. Samtidig blir det vist til at det er fire ulike kategoriar, og at det i nokre tilfelle kan være vanskeleg å finne riktig bustad til riktig person. Tabell 11 viser ledig kapasitet på bustadar innanfor kvar kategori på fire ulike tidspunkt dei siste to åra.

Tabell 11: Ledig kapasitet på bustadar fordelt på kategori

Kategori	31.12.2021	08.09.2022	31.12.2022	14.09.2023
1000 Omsorg- og trygdebustadar	6 ledige av 52 totalt	9 ledige av 52 totalt.	4 ledige av 52 totalt.	3 ledige av 52 totalt.
2000 Bustadar med personalbase	2 ledige av 23 totalt	2 ledige av 23 totalt.	1 ledig av 23 totalt.	1 ledige av 23 totalt.
3000 Flyktningbustadar	1 ledig av 32 totalt	1 ledig av 32 totalt.	0 ledige av 32 totalt.	0 ledig av 32 totalt.
4000 Andre bustadar	4 ledige av 43 totalt	3 ledige av 48 totalt	1 ledig av 48 totalt.	3 ledige av 47 totalt
Sum	13 ledige av 150 totalt	15 ledige av 155 totalt	6 ledige av 155 totalt.	7 ledige av 154 totalt

I intervju med representantar frå tenestekontoret blir det peikt på at dei opplever at det er tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustader, og at det ikkje er venteliste. Samtidig er det slik at etterspurnaden varierer og i nokre periodar kan det vere for lite bustader innanfor enkelte kategoriar, og søkaren kan oppleve at den ikkje får alle sine ønskjer og forventningar innfridd. Tenestekontoret opplyser at dei ikkje kjenner til at det har blitt gjort overordna analyser av det framtidige behov for bustadar.

Ordførar peiker på at etterspørselen på kommunale bustadar varierer frå område til område, og at selskapet jobbar med å bygge nye bustadar i sentrumsnære strøk. I intervju blir det også peikt på at ei utfordring er at det ikkje er så mange ledige bustadar på Bremnes, medan det er mange ledige på søre-Bømlo.

I intervju blir det peikt på at BKE har kjøpt fleire bustadar i marknaden på relativt kort varsel i samsvar med ynskje frå kommunen. I intervju går det også fram at selskapet har tatt initiativ til å kjøpe bustadar etter signal frå kommunen om aukande behov, til dømes i samband med flyktningkrise i Ukraina.

Frå BKE sin side blir det peikt på at sjølv om det er eit viktig mål at det skal vere tilstrekkeleg tilgang på bustadar, er det ikkje er eit mål å ha mange ledige bustadar som blir ståande tomme over tid, eller å ha bustadar som ikkje er egna ut frå dei behova som blir avdekkja.

5.3.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at BKE har etablert strategiar og satt i verk tiltak for å sikre tilstrekkeleg tilgang på kommunale bustadar i høve kommunale vedtak og krav i regelverket. Datagrunnlaget viser at BKE har utarbeidd ein

strategiplan med mål og tiltak for å nå måla, samt fristar/status for gjennomføring. Vidare går det fram at styret følger opp tilgangen på bustadar på kvart styremøte, og tala på ledige bustadar viser at det stort sett har vore ledige bustadar innanfor dei ulike kategoriane.

Revisjonen vil samstundes peike på at strategiane som er utarbeidd i liten grad viser til konkrete måltal for bustadar for dei ulike kategoriane. Det er heller ikkje sett klare mål for kor store vakansar som det skal takast høgde for. Den nye lova om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet still krav om at kommunen utarbeider ei oversikt over behovet for både ordinære og tilpassa bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Revisjonen kan ikkje sjå at det verken av kommunen eller BKE er gjort ei analyse av det framtidige behovet for bustadar innanfor dei ulike kategoriane, og revisjonen vurderer at dette må blir gjort jamleg framover for å etterleve det nye lovkravet.

5.4 Strategiar og tiltak for å sikre verdibevarande vedlikehald av bygningsmassen

5.4.1 Datagrunnlag

BKE nyttar IK-Bygg/LAFT som sitt internkontrollsystem og FDV-system (system for forvaltning, drift og vedlikehald). Her blir alle feil og manglar registrert på kvart bygg, og det blir registrert når feil og manglar er retta opp. Årskontrollar og brannforebyggjande tiltak blir også registrert i FDV-systemet. Det går fram av rutinehandboka at BKE gjennomfører ein årskontroll av alle bustadane innan utgangen av mars kvart år. Under årskontrollen skal ei sjekkliste fyllast ut og registrerast i systemet. Under årskontrollen skal det besvarast spørsmål som til dømes «Er det synlige skader på beslag, israfter, takrenner eller nedløp?» og «Er det synlige skader på innredning – dører – overskap – underskap?». For kvart spørsmål skal det fyllast ut ein tilstandsgrad. Følgande tilstandsgradar blir nytta:

- 0 = Heilt i orden/ikkje relevant
- 1 = Ja (grønt lys oppfyller forskrifta)
- 2 = Merknad/Delvis (gult lys)
- 3 = Avvik/Nei (rødt lys)
- B = Besvarast ikkje

Systemet gir BKE ein samla oversikt over alle bustadane og tilstanden tilknytt kvart spørsmål til alle bustadane. Dersom det er oppdaga feil/manglar vil det bli oppretta eit arbeidsoppdrag via internkontrollsystemet slik at tilstandsgraden blir endra når oppdraget er utført. Det er bygg- og prosjektansvarleg som har ansvar for at dette blir gjort og at arbeidsordrane blir utført. Tilstandsoversikta i FDV-systemet gir grunnlag for vidare vedlikehaldsplanlegging⁴².

Revisjonen har fått innsyn pågåande og utførte arbeidsoppdrag i FDV-systemet. Av oversikta går det fram oppdrags-ID, kva objekt oppdraget skal utførast på, adresse, kven som har oppretta oppdraget, kven som er tildelt oppdraget, kva oppgåve som skal løysast, når oppdraget blei oppretta, samt kva som er status og frist for oppdraget. Systemet gir god oversikt over alle pågåande og utførte arbeidsoppdrag og statistikk for sakshandsamingstida til BKE. Tabell 12 viser statistikk over tal på arbeidsoppdrag og kor lang tid BKE brukte på å utføre arbeidsoppdrag i 2019, 2020 og 2021.

Tabell 12: Statistikk over utførte arbeidsoppdrag i perioden 2019-2021.

	2019	2020	2021
Tal oppdrag	273	227	288
Utført same dag	38%	30%	35%
Utført innan ei veke	15%	19%	32%
Utført etter meir enn ei veke	47%	51%	33%

BKE har også utarbeidd ein mappestruktur i arkivsystemet med oversikt over alle pågåande oppussingsprosjekt med eit budsjett over 50 000 kr. Det blir oppretta ei mappe per prosjekt, og her arkiverast alle dokument og bilete knytt til det enkelte prosjektet.

⁴² I samband med verifisering opplyser BKE at den oppdaterte rutinehandboka også inneheld eit punkt om vurdering av oppussingsbehov ved utsjekk. Dette har tidlegare blitt gjort i praksis, men det er no også formalisert i rutinen.

I strategiplanen til BKE kjem det ikkje fram mål eller tiltak som direkte dreier seg om å sikre verdibevarande vedlikehald av bygningsmassen (sjå tabell 6, side 20, for alle mål og tiltak i strategiplanen). BKE opplyser om at selskapet investerte i FDV-systemet IK-Bygg/LAFT i 2016. I samband overgangen til nytt FDV-system blei strategiar og tiltak for vedlikehald tatt ut av strategiplanen, ettersom dette er ivareteke i systemet. I intervju blir det vist til at BKE har implementert ein strategi der selskapet bygger nye bustadar samtidig som det sel dei eldste. På denne måten blir standarden på bustadmassen oppgradert.

Styret til BKE gjennomførte i september 2020 ein strategisamling med fornying av bustadmassen som tema. Av presentasjonen frå samlinga går det fram at styret jobba med ulike caseoppgåver fornying av bustadmassen, og diskuterte ulike case:

- 1) Kva bustadkategoriar selskapet burde prioritere å fornye.
- 2) Korleis selskapet skal fornye (td. ved å rive og bygge nytt på eigen grunn eller ved kjøpe brukt eller nytt ferdigbygg i marknaden) med økonomi (leigenivå) og leigetakarane sine ulike utfordringar som bakteppe.
- 3) Konkrete prosjekt det kunne vere aktuelt å sjå nærare på. Tomteareal BKE eiger, areal for sal mv.

Presentasjonen viser også kva som var gjennomsnittsalderen på bustadmassen innanfor dei ulike kategoriane. I kategori 1000 var gjennomsnittsalderen 22 år, i kategori 2000 var den 30 år, i kategori 3000 var den 16 år og i kategori 4000 var den 38 år. Det går fram av oversikta at selskapet har eit excel-dokument med oversikt over alle bustadane med byggeår, alder og bokført verdi.

Av årsmeldinga til BKE for 2022 går det fram at godt vedlikehald viktig for å oppretthalde verdien på eigedomane, og i intervju blei det opplyst om at dette er spesielt viktig då BKE ikkje har avskrivningar på bustadmassen. Ved større rehabiliteringar av bustader blir det gjort ei totalvurdering av kor stor del av kostnadane som skal aktiverast, basert på ei vurdering av reell verdiauke. I årsmeldinga blir det vist til at det daglege vedlikehaldet i all hovudsak vert utført av BKE sin vaktmeister. I tillegg utfører bygg- og prosjektansvarleg mange og viktige vedlikehaldsoppgåver ved behov, og har ansvar for større rehabiliteringar/oppgraderingar og nybygg. I tillegg til vedlikehaldet som blir utført av selskapet sjølv, kjøper BKE inn tenester frå eksterne samarbeidspartar. Dette gjeld til dømes tenester til vedlikehald og fornying av tekniske anlegg, elektrisk- og røyrlaggingarbeid.

I årsrapportane frå 2021 og 2022 går det fram at det blei utført utvendig maling på fleire eigedomar i løpet av sommarhalvåret 2021 og 2022. I tillegg er det utført fleire innvendige oppgraderingar i løpet av året. Vedlikehaldsoppgåver vert teke etter kvart, men større oppgraderingar og innvendig maling vert gjerne utført når bustadane står tomme.

Styreleiar peikar på at BKE har tett oppfølging av slitasje, tilstand og vedlikehald på eigen bygningsmasse, og at vedlikehald og tilstand blir loggført. Styret har også bedt administrasjonen om informasjon om kring kva bustadar som har eit oppgraderingsbehov. Styreleiar peikar på at BKE har retta merksemd mot at dei ikkje skal subsidiere leigetakarar med låg husleige, fordi det vil føre til eit vedlikehaldsetterslep på bustadane. Per dags dato held selskapet på med å bygge sju nye hus/leilegheiter, som er plassert i sentrum av kommunen. Styreleiar peikar på at vedlikehaldsetterslepet på bustadane som BKE eig er lågt, men legg til at BKE kontinuerleg søker å selje dei bustadane som er av eldre standard og heller bygge nye bustadar.

Dagleg leiar fortel at oppgradering av bustadane som ligg i Sokkelen under sjukeheimen på Bremnes har vore sett på vent grunna kommunen sine planar om at desse skal bli "omsorg+" bustadar, og at BKE håpar på ei rask avklaring kring dette. Dagleg leiar peikar på at bygningsmassen som selskapet kjøpte frå Bømlo kommune i 2008 jamt over er i mykje betre stand no enn ved overtaking. Frå kommunen si side blir det i intervju peikt på at standarden på bustadane generelt sett er veldig god, og det blir i fleire intervju peikt på at BKE sikrar tilstrekkeleg vedlikehald av kommunale bustadar. Samtidig blir det peikt på at høgare standard også fører til høgare leigepris, og at dette kan vere ei utfordring for nokon av leigetakarane.

Årsrapporten frå 2022 viser til at nokre leigetakarar har veldig låg buevne, og i intervju blir dette peikt på som ei utfordring i arbeidet med vedlikehald. Det er stor variasjon på bruken av bustadane mellom dei ulike brukargruppene og frå leigetakar til leigetakar, og hard/feil bruk kan i verste fall forårsake behov for større og kostbare rehabiliteringar. I intervju kjem det fram at tenestekontoret har meldt inn til BKE om at dei trur det vil vere eit større behov for robuste bustader framover. BKE opplyser at dette er noko som har blitt prioritert, og at selskapet har satsa på å bygge robuste bustadar. Desse bustadane har mellom anna sluk i alle rom, slik at dei blir enklare å vedlikehalde.

5.4.2 Vurdering

Revisjonen vurderer at BKE AS har etablert system og rutinar for å arbeide med verdibevarande vedlikehald av bustadmassen. Dokumentasjonen viser at selskapet har etablert system og rutinar for årskontrollar og oppfølging av avvik, og i intervju blir det gjennomgåande vist til at BKE arbeider godt med og prioriterer å gjennomføre vedlikehald. Etter revisjonen si vurdering taler datagrunnlaget for at BKE i etterlever lovkravet om å halde byggverk i forsvarleg stand (jf. plan- og bygningsloven § 31-3), og at BKE sørger for eit godt og kontinuerleg vedlikehald av bustadmassen (jf. KS tilråding).

Revisjonen vil samtidig peike på at BKE ikkje har utarbeidd ein overordna vedlikehaldsstrategi. I intervju blir det vist til tiltak som å erstatte eldre bustader med bustadar med høgare standard, kontinuerlege årskontrollar, og tett oppfølging av innrapporterte feil og manglar. Revisjonen vil likevel peike på at selskapet bør utarbeide ein vedlikehaldsstrategi slik at det går tydeleg fram kva som er målsettingane for vedlikehaldsarbeidet. Ein vedlikehaldsstrategi vil avklare og stadfeste sentrale tema som korleis selskapet jobbar med vedlikehald, kva standardar som leggst til grunn for vedlikehaldsarbeidet, kva kvalitet bustadmassen skal ha innanfor dei ulike kategoriane og eventuelle andre tema (til dømes lokasjon, alder, slitasje mv.) som har ein betydning for prioriteringa av vedlikehaldsprojekta. På denne måten blir det tydelegare kva kriterium som ligg til grunn ved avgjerder om bustadar skal bli selt, rehabilitert eller rive, og om selskapet skal prioritere å kjøpe brukt, kjøpe nytt eller byggje sjølv.

5.5 Strategiar og tiltak for å sikre ein bustadmasse som tilfredsstillar bustadpolitikken til kommunen og behova til brukargruppene

5.5.1 Datagrunnlag

Strategiar og tiltak

Som nemnt i kapittel 3.4 har Bømlo kommune utarbeidd ein Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (HSO). Planen skildrar det overordna målet for bustadpolitikken som er at *alle skal kunna skaffa og behalda eigna bustad*. Vidare er det også utarbeidd ein handlingsplan for helse, sosial og omsorg for 2020, som blei vedteken i kommunestyret 30.09.2019. Av handlingsplanen går det fram at Bømlo kommune har laga spesifikke handlingspunkt som skal følgjast opp for dei ulike brukargruppene i kommunen.

Tabell 13: Oversikt over handlingspunkt i bustadplanen til Bømlo kommune.

Kategoriar	Handlingspunkt
Kategori 1: Omsorgsbustadar til eldre, uføre og andre med behov for tilrettelagt bustad av helsemessige årsaker.	Følgja opp vedtak i KS-sak 11/2018. Av vedtaket går det fram at Snu ressursbruk innan helse, sosial og omsorg mot meir førebyggjande arbeid og tiltak nedst på tenestetrappa. Det skal mellom anna etablerast omsorgsbustadar med fellesareal personalbase og tilpassa bemanning på Svortland, Moster og Langevåg.
Kategori 2: Omsorgsbustadar til personar med behov for omfattande og varige tenester.	Greia ut behov for treningsbustadar til: <ul style="list-style-type: none"> Personer med rusavhengighet og psykiske problem. Personer med behov for tilsyn og rom for sosial kontakt (mindre/avgrensa hjelpebehov). Vurdera funksjonalitet på utleigebustadar og utarbeide forslag til ombygging/sal og eventuelt nybygg.
Kategori 3: Flyktningar	Vurdera å omprioritera bruk av nokre bustadar.
Kategori 4: vanskelegstilte på bustadmarknaden ⁴³	Vurdera funksjonalitet på eksisterande bustadar og utarbeide forslag til ombygging/sal og eventuelt nybygg. Utgreia behov for hyblar for ungdom med mindre/tidsavgrensa oppfølgingsbehov.

Som nemnt i kapittel 5.3 har BKE utarbeidd en strategiplan som inneheld selskapet sine mål, tiltak, fristar, status (ferdigstilt) og måling. Under målet «*BKE skal ha tenlege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen*» er det eit tiltak som seier at BKE skal samarbeide med Bømlo kommune om å gjennomføre funksjonsvurdering av leigetakarar for å sikre at dei har tenlege bustadar. Vidare står det at dette er under gjennomføring og at det er ein årleg gjennomgang i samband med brannveka (for meir informasjon, sjå tabell 9 på side 31).

Revisjonen har fått oversendt eit skjema for risikoanalyse av søkarar som skal bli fylt ut i samband med tildeling av kommunal bustad⁴⁴. Dette skal sikre at det blir tatt omsyn til mellom anna brannsikkerheit ved tildeling av bustaden. I skjemaet skal det fyllast ut om det er grunn til å tru at bebuar ikkje kan kome seg ut av bustaden på

⁴³ Vanskelegstilte på bustadmarknaden kan vera personar som av økonomiske, sosiale eller helsemessige årsaker har behov for bistand frå kommunen til å skaffe bustad.

⁴⁴ Bømlo Kommunale Eigeidomsselskap. *Risikoanalyse av søkjar som er innvilga kommunal bustad*. Ikkje datert.

eiga hand ved til dømes brann, om søkjar set i rullestol og om søkjar har nedsett funksjonsevne/spesielle helsemessige utfordringar som huseigar må kjenne til eller som er avgjerande for tildeling av type bustad. I skjemaet skal det også fyllast ut kva bustad tildelingsgruppa saman med BKE vurderer som eigna til leigetakaren, og om det bør setjast inn særlege bustadtekniske tiltak frå BKE eller kommunen si side.

Tilpassing av bustadar til leigetakar sitt behov

I intervju blir det vist til at det i tildelingsprosessen blir gjort grundige vurderingar av kva behov søkjaren har. BKE har dialog med tenestekontoret dagleg, og at dette bidreg til å koordinere tildelinga av bustader slik at brukarane får tilfredsstilt sine behov. Tenestekontoret, representantar frå andre einingar i Bømlo kommune og BKE har også eit fast månadleg møte der ein mellom anna kvalitetssikrar at bustaden er eigna til den aktuelle bustadsøkjar og drøfter problemstillingar kring bustadar og leigetakarar. Før tildelingsmøte har tenestekontoret vurdert om søkjar kjem innfor kriteria for å få tildelt kommunal bustad. Tilsette frå tenestekontoret opplyser om at det er svært sjeldan at leigetakarane har takka nei til bustaden dei får tildelt. Samstundes peikar dei intervju på at det har hendt at nokon har takka nei på grunn av at bustaden ikkje er på riktig lokasjon, medan andre trekk søknaden om bustad før dei får tildelt bustad.

I intervju blir det også peikt på at dei som har heimesjukepleiar får utlevert eit skjema to gonger i året, som er utarbeidd av kommunen og BKE, og her skal leigetakarane registrere gi tilbakemelding om eventuelle nye behov. Alle leigetakarar har eigen husleigekontrakt og har sine rettar i høve til denne. Det er difor ikkje slik at BKE eller kommunen enkelt kan be leigetakarar flytte ut dersom det er behov for å tilpasse ein bustad. BKE forsøker derfor i størst mogleg grad å tilpasse/oppgradere/rehabiliterer bustadar før ein ny leigetakar flyttar inn.

I intervju med tenestekontoret blir det peikt på at fleire av omsorgsbustadane (kategori 1000) er utdatert og at dei ikkje er tilpassa dagens krav til omsorgsbustadar. Tenestekontoret opplyser at dei har meldt inn til BKE om at dei trur det vil vere eit større behov for robuste bustader framover. Bestillinga frå kommunen er at desse skal vera sentralt plassert i Bremnes området. BKE dei er på jakt etter tomter som kan vere aktuelle, men tenestekontoret er ikkje involvert i dette. Tenestekontoret fortel at dei gjerne kunne tenkt seg å vere meir involvert i prosessar som til dømes korleis nye bustader skal bli utforma og plassering av nye bustader.

5.5.2 Vurdering

Bømlo kommune har eit mål i bustadpolitikken som seier at dei kommunale utleigebustadane i størst mogleg grad skal tilpassast brukarane sine behov og økonomi. Revisjonen vurderer at BKE har etablert tilstrekkelege strategiar og tiltak for å sikre ein bustadmasse som er tilpassa bustadpolitikken til Bømlo kommune og leigetakarar har. Datagrunnlaget viser at BKE har kategorisert bustadane innanfor fire ulike kategoriar, slik at leigetakarane får ein bustad innanfor kategorien som passer dei best mogleg. Vidare blir det i tildelingsprosessen gjort ein risikovurdering av leigetakaren og om bustaden er trygg og tilstrekkeleg tilpassa.

Undersøkinga viser at BKE har ein strategiplan med eit overordna mål om å ha tenlege bustadar. Revisjonen vil samstundes peike på at ei utfordring for leigetakarar er at leigeprisar blir høge samanlikna med deira beteningsevne, og at dette i liten grad er adressert av selskapet i deira strategiarbeid.

6 Konklusjon og tilrådingar

Undersøkinga viser at Bømlo kommune har etablert ein eigarskapsforvaltning som i hovudsak er i samsvar med relevante lovkrav og tilrådingar. Kommunen har utarbeidd ei eigarskapsmelding som i hovudsak er i tråd med krava i kommunelova, kommunen har mål og strategiar for eigarskapet i BKE og kommunen stiller med ordførar som eigarrepresentant i generalforsamlinga i selskapet, og generalforsamlingane blir gjennomført i tråd med vedtekter og regelverk. Vidare blir det gjennomført ein årleg eigardag og det er etablert tydelege krav og forventningar til rapportering frå selskapet til kommunen.

Samtidig viser undersøkinga at kommunestyret ikkje får ei årleg melding om økonomi og viktige saker i selskapa, og at kommunen ikkje har sørge for å jamleg revidere styringsdokumenta til BKE. Vidare peiker revisjonen på at det ikkje er utarbeidd tilstrekkelege retningslinjer for valkomiteen sitt arbeid, noko som er viktig for å sikre dokumenterte og velfunderte valprosessar.

Revisjonen vurderer at BKE har etablert tilstrekkelege system og rutinar for å sikre ein målretta og forsvarleg drift. Selskapet har etablert system og rutinar for drift, fastsetting av husleige, oppfølging av leigetakarar og økonomistyring. Vidare har selskapet ein strategiplan som blir følgd opp av styret på kvart styremøte. Sjølv om BKE har utarbeidd ein strategiplan som blir følgd opp på styremøta, vurderer revisjonen at nokre av strategiane og planane kan konkretiserast i større grad, då samanhengen mellom strategiane og tiltaka i nokre tilfelle er uklare. Revisjonen peiker også på at selskapet har eit forbetningspotensial i dokumenteringa av strategiarbeidet, sidan det uklart kva som er status for fleire av tiltaka.

Revisjonen vurderer at BKE har etablert strategiar og tiltak for å sikre nok bustadar og naudsynt kvalitet i bustadmassen. Undersøkinga viser at selskapet har etablert system og rutinar for vedlikehald, samt strategiar og tiltak for å sikre at leigetakarar får bustadar som er tilpassa deira behov. Revisjonen peiker samtidig på at det i liten grad er utarbeidd måltal for kor mange bustadar ein trenger innanfor dei ulike kategoriane, noko som vil vere eit krav i den nye lova om kommunen sitt ansvar på det bustadsosiale feltet. Vidare peiker revisjonen på at det ikkje er utarbeidd ein overordna vedlikehaldsstrategi for selskapet.

Basert på det som kjem fram i undersøkinga vil revisjonen tilrå at Bømlo kommune sett i verk følgjande tiltak:

1. Legge fram ei årleg melding til kommunestyret om status og utvikling for kommunen sine eigarskap, til dømes om økonomi og viktige saker (del 2 av eigarskapsmeldinga).
2. Definere kommunen sitt føremål med kvart enkelt eigarskap, og inkludere dette føremålet i eigarskapsmeldinga.
3. Samle alt av mål, krav og forventningar til BKE i ein eigarstrategi for selskapet, og forankre eigarstrategien i generalforsamlinga til selskapet.
4. Utarbeide retningslinjer for valkomiteen sitt arbeid, som mellom anna inneheld krav om;
 - a) at nominasjonar blir gjort med utgangspunkt i krav til kompetanse, kjønnsbalanse og personlege eigenskapar, og
 - b) at valkomiteen utarbeider skriftlege grunngjevingar for nominasjonane.
5. Sørge for at det blir utarbeidd ei oversikt over behovet for bustadar for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Oversikta bør legge grunnlaget for planstrategien til kommunen.
6. Følgje opp den økonomiske situasjonen i BKE, og saman med selskapet vurdere moglege tiltak for å sikre tilstrekkeleg eigenkapital for framtidig drift.

Basert på det som kjem fram i undersøkinga vil revisjonen tilrå at Bømlo kommunale eigedomsselskap AS sett i verk følgjande tiltak:

1. Arbeide med å vidareutvikle og forbetre strategiplanen slik at:
 - a) Dei overordna målsettingane er målbare og moglege å oppnå.
 - b) Tiltaka er konkrete og seier kva BKE skal gjere for å oppnå måla.
 - c) Kolonnane for måling, frist og status er utfylt for alle tiltaka.
2. Utarbeide ein vedlikehaldsstrategi.
3. Registrerer selskapet i KS sitt styrevervregister.

Vedlegg 1: Høyringsuttale frå BKE



Høyringsvar frå BKE i samband med forvaltningsrevisjonen

Innleiing

BKE vil takke for godt samarbeid og meiner rapporten i det store og heile gjev eit godt og utfyllande bilete av dei kriteria som er vektlaagd for BKE sitt vedkommande.

Me er einige i hovudkonklusjonen som seier at BKE har tilstrekkelege rutinar for drift og økonomistyring.

Økonomi

Rapporten peikar på at selskapet sin økonomiske situasjon vil verta utfordrande dei neste åra. Renteutgifter er selskapet sin største utgiftspost slik rentemarknaden har endra seg, og selskapet sine renteutgifter har auka frå 3,2 mill. kroner (2021) til 9,7 mill. kroner som er prognosen for 2024. Dette «gapet» er det ikkje mogeleg å ta inn ved auke i husleigeinntekter, som er selskapet si hovudinntektskjelde. BKE sine prognoser viser difor at det er sannsynleg at selskapet vil gå med underskot dei komande åra grunna den store auken i selskapet sine finanskostnader.

Husbanken har vore ein viktig medspelar for at BKE skal kunne kjøpe eller bygge nye bustadar med tilskot. Diverre har regjeringa fjerna ordninga. Saman med auka renteutgifter vil dette vera ein faktor som medfører høgare finanskostnader.

BKE blir drifta utan nokon form for økonomisk bidrag frå Bømlo kommune. BKE er einige i revisjonen si anbefaling til eigar Bømlo kommune, å saman med BKE vurdere kva tiltak som er naudsynt for å sikre ein tilfredsstillande økonomi framover.

Strategiplanen og strategiarbeidet

Me set pris på hovudkonklusjonen som vurderer at BKE i sin strategiplan har etablert eit godt system for å følgje opp at selskapet sine mål vert nådd. Strategiplanen blir følgd opp på kvart styremøte.

Strategiplanen er styret sitt verktøy for å saman med organisasjonen, sette fokus på forhold me spesielt vil jobbe med, for å vera på veg mot våre hovudmål og visjon. Difor er ikkje strategiplanen uttømmende og dekker ikkje alle sider ved drifta til ei kvar tid.

Målsettingar me har hatt tidlegare og som me nå meiner er på plass, er tatt ut ved revisjonar av strategiplanen og nye er kome til.

Vedlikehaldsstrategi

BKE har mål og vurderingskriterier for vurdering av vedlikehald. I strategiplanane tidlegare har me hatt som mål å få dette på plass og det er blitt fjerna som strategimål når tiltaka som kvalitetssystem, FDV system og rutinar for vurdering av kvar enkelt bustad har blitt etablert.

Ein strategiplan bør gi tydelege mål og retningslinjer som gjev ei breiare forståing av kva organisasjonen ønskjer å oppnå, samstundes som den gjev rom for ulike tilnærmingar og kreativitet for å nå måla. FDV system/ andre kvalitetssystem legg derimot vekt på detaljerte prosessar og standardar for å tryggje kvalitet.

Høyringsvar frå BKE – Org. Nr. 993 002 631

Side 1 av 3

Me er einige i at det alltid er rom for forbetringar og kan vera meir tydelege i tiltak og fristar. Samtidig kan ikkje styret gå inn i for stor detaljstyring for kva som skal gjerast i bedrifta, då ein då i praksis vil drifte denne. Målsetninga med strategiplanen er at ein set overordna mål og tiltak for å styre BKE i ei ønska retning for organisasjonen.

Me er einige i vurderinga til revisjonen i 5.4.2: «Revisjonen vurderer at BKE AS har etablert system og rutinar for å arbeide med verdibevarande vedlikehald av bustadmassen. Dokumentasjonen viser at selskapet har etablert system og rutinar for årskontrollar og oppfølging av avvik, og i intervju blir det gjennomgåande vist til at BKE arbeider godt med og prioriterer å gjennomføre vedlikehald. Etter revisjonen si vurdering taler datagrunnlaget for at BKE i etterlever lovkravet om å halde byggverk i forsvarleg stand (jf. plan- og bygningsloven § 31-3), og at BKE sørger for eit godt og kontinuerleg vedlikehald av bustadmassen (jf. KS tilråding).»

Tilpassing av bustadane til dei ulike brukargruppene vert vurderast når det etablerast nye leigetilhøve. Her er det også viktig å skilja mellom kva som er BKE sitt ansvar og kva som til dømes er hjelpemiddelsentralens ansvar.

BKE vil sjå nærare på å tydeleggjera målsettingane for vedlikehald ytterlegare i ein overordna vedlikehaldsstrategi som kan utfylla dei målsettingane for vedlikehald som me allereie har i FDV/kvalitetssystemet.

Avslutningsvis

Me er glade for at rapporten viser at BKE og eigar Bømlo kommune har eit godt samarbeid både i det praktiske og i det overordna arbeidet. Slik opplever BKE det òg. Det er etablert gode møtepunkt og forståing for dei utfordringane som kan oppstå ved at Bømlo kommune både er eigar, men også kunde.

Her vil me peika på eit viktig skilje for ansvar, ved at det er Bømlo kommune (Tenestekontoret) som handsamar søknader om å få kommunal bustad, og utarbeider enkelt-vedtak (som kan på klagast) når ein leigetakar sitt behov for kommunal bustad, skal vurderast. BKE har difor ikkje innsyn i leigetakar sine økonomiske forhold, eller andre utfordringar utover det som kjem fram i Risikoanalysen i samband med tildeling av bustad.

Me har merka oss at revisjonen kjem med anbefaling om at BKE ved rehabiliteringar skal sjå på den økonomiske konsekvensen det vil kunne medføre for storleiken på husleiga, ved at bustaden får ein betre standard.

BKE skal tilby ein bustad med rett kvalitet til rett pris som er basert på gjengs leige. Det BKE ikkje kan tillata seg er å la bustader forfalla eller ikkje bli fornya til dagens standard innanfor dei rammene me har.

Ved oppgraderingar har me anbudsrundar og finn dei løysingane som er økonomisk mest gunstige. Men samtidig vil me understreke at selskapet må vektlegge materialval i eit langsiktig perspektiv, og velje løysingar som er berekraftige og eigna for ulike brukargrupper med ulike utfordringar. Slik unngår me å måtte gjere same jobben om att innan kort tid. Dette er også fornuftig med tanke på eit grønt perspektiv og løysingar som står seg over tid.

Rett person i rett bustad er alltid viktig. Rett kostnad på rett budsjett, er også viktig. Kva økonomisk situasjon ein brukar av kommunalbustad har, varierer slik det gjer elles i befolkninga, det er difor andre verkemiddel enn subsidiert husleige som vert nytta. I det ligg at ein brukar som har økonomiske utfordringar må få hjelp frå t.d. NAV dersom husleiga er ein utfordring, ikkje ved at

Høyringsvar frå BKE – Org. Nr. 993 002 631

Side 2 av 3

husleiga vert subsidiert eller at ein ikkje vedlikeheld bustaden. Dette var også ei av hovudmålsetjingane for Bømlo kommune ved stiftinga av BKE. Ved å nytte «gjengs leige» prinsippet for fastsetting av husleiga, vil desse leigetakarane også ha mogelegheit å kome seg ut av ein kommunal bustad og ikkje vere avhengig av å bu i ein bustad som har subsidiert husleige.

Me er einige i vurderinga til revisjonen i 4.4.2 «Revisjonen vurderer at BKE har utarbeidd tilstrekkelege rutinar for fastsetjing av husleige. Datagrunnlaget viser at BKE har utarbeidd ei prosedyre for fastsetting av husleige, kor det går fram korleis selskapet set husleiga for den enkelte bustad. Vidare vil revisjonen peike på at BKE sin praksis med å kontrollere leigeprisen med prisen for liknande husrom på liknande vilkår i marknaden, er eit viktig tiltak for å redusere risikoen for at den enkelte husleiga er urimeleg samanlikna med gjengs leige. Revisjonen vurderer også at praksisen med å la gjengs leige vege tyngst dersom det er stor avstand mellom «kostpris» og antatt gjengs leige, er i tråd med husleigelova § 3-1.»

Sidan stiftinga av BKE har selskapet lagt vinn på å få ein bustadmasse som har ein god, men nøktern standard. Det var mykje vedlikehaldsetterslep på bustadmassen BKE overtok frå kommunen ved opprettinga av selskapet. Heldigvis har det vore rom for oppgraderingar, og BKE legg vinn på eit godt vedlikehald for å oppretthalde verdien på bustadmassen og for at våre leigetakarar skal ha ein god heim.

BKE vil ta med seg innspela som rapporten peikar på i sitt vidare arbeid, og ser fram til å utvikle selskapet vidare i tråd med Bømlo kommune sin eigarstrategi.

Bremnes, 13.11.2023

Sigbjørn Næsse
styreleiar

Ingrid U. Halleraker
dagleg leiar

Vedlegg 2: Revisjonskriterier

Kommunelova

Kommunelova § 26-1 stiller krav om at kommunen minst éin gong i valperioden skal utarbeide ein eigarskapsmelding som blir vedtatt av kommunestyret. Denne eigarskapsmeldinga skal innehalde:

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

I samsvar med kommunelova § 25-1 skal kommunen ha internkontroll med administrasjon si verksemd for å sikra at lovar og forskrifter blir følgd. Kommunedirektøren er ansvarleg for internkontrollen. Ved internkontroll etter § 25-1 skal kommunedirektøren

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

Aksjelova

Aksjelova § 2-2 første ledd fastsett minstekrav til kva vedtekter i eit aksjeselskap skal innehalde. Dei er: selskapet sitt føretaksnamn, kommunen der forretningskontoret ligg, selskapet si verksemd, aksjekapitalen sin storleik jf. § 3-1, samt aksjane si pålydande (nominelle beløp), jf. § 3-1.

§ 3-4 stiller krav om at selskapet skal ha ein eigenkapital og likviditet som til ei kvar tid er forsvarleg sett opp mot risikoen ved og omfanget av verksemda i selskapet.

Gjennom generalforsamlinga representerer aksjeeigarane den øvste mynda i selskapet (jf. § 5-1).

I § 5-16 andre ledd går det m.a. fram at generalforsamlinga sine avgjersler skal gå fram av protokollen.

Styremedlemmane blir vald av generalforsamlinga, som også avgjer om det skal veljast varamedlemmar (jf. § 6-3 første ledd). Styremedlemmar tenestegjer i to år og tenestetida kan i vedtektene settast kortare eller lenger, herunder på ubestemt tid (jf. § 6-6). Forvaltninga av selskapet høyrer til under styret, (jf. § 6-12).

I aksjelova § 6-12 går det fram at:

- (1) Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.
- (2) Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten.
- (3) Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

§ 6-12 er den paragrafen som definerer «forvaltningsansvaret» til styret. § 6-13 blir tilsvarende omtalt som «tilsynsansvaret». Det går fram av § 6-13 at styret sitt tilsynsansvar inneber at styret skal føre tilsyn med den daglege leiinga og selskapet si verksemd elles. Styret kan fastsette instruks for den daglege leiinga.

Ifølgje § 6-14 skal dagleg leiing stå for den daglege leiinga av selskapet si verksemd, samt følgje dei retningslinjer og pålegg som styret gir. Vidare går det fram at den daglege leiinga ikkje omfattar saker som etter selskapet sitt forhold er av uvanleg art eller stor betydning. I tillegg skal dagleg leiar sørgje for at selskapet sin rekneskap er i samsvar med lov og forskrift, samt at formueforvaltninga er ordna på ein tryggande måte. Minst kvar fjerde månad skal dagleg leiar, i møte eller skriftleg, gje styret underretning om selskapet si verksemd, stilling og

resultatutvikling, jf. § 6-15. Vidare kan styret, eller einiskilde styremedlemmar, til ei kvar tid krevje at dagleg leiar gir styret ei nærare utgreiing om bestemte saker.

Aksjelova § 6-23 første ledd held fram at styret skal fastsette ein styreinstruks som gir nærare reglar om styret sitt arbeid og sakshandsaming.

KS sine tilrådingar om eigarskap, selskapsleiing og kontroll

KS har fastsett 21 tilrådingar for god eigarstyring og selskapsleiing i kommunal sektor⁴⁵, som vil bli nytta som kontrollkriterium. Under er eit utval av tilrådingane presentert:

Tilråding 4: «Kommunestyret eller fylkestinget bør årlig få en rapport om tilstanden (økonomi, spesielle forhold osv.) for selskapene.»

Slik rapportering bør inngå i eigarskapsmeldinga, jf. kommunelova § 26-1. Det blir peika på at loven sine krav om innhaldet i eigarskapsmeldinga er minimumskrav, og at eigarskapsmeldinga kan vere meir omfattande og innhaldsrik. Vidare tilrår KS at

Det bør også utarbeides en felles eierskapsmelding med andre medeiere hvis kommunen eller fylkeskommunen er medeier i flere selskaper sammen med andre kommuner eller fylkeskommuner. En slik eierskapsmelding vil sikre felles føringer fra eierne der det er mulig.

Tilråding 5: «Kommunestyret eller fylkestinget skal utarbeide og bør jevnlig revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet.»

Tilråding 7: «Avhengig av selskapets formål, anbefales det som en hovedregel at kommunestyret eller fylkestinget oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet.»

Med andre ord tilrår KS at fylkestinget som hovudregel bør oppnemne sentrale folkevalde som eigarrepresentantar i eigarorganet. Dette mellom anna for å forenkle samhandlinga og kommunikasjonen mellom fylkestinget og eigarorganet.

Tilråding 8: «Bestemmelser om innkallingsfrist bør tas inn i vedtektene, slik at det tas hensyn til kommunens eller fylkeskommunens behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker.» Aksjelova § 7-5 fastsett at: «Revisor skal delta i generalforsamlingen når de saker som skal behandles, er av en slik art at dette må anses som nødvendig.»

Tilråding 9: «Eier bør gjennom selskapets eierorgan sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskapets formål og virksomhet. Vurder også spørsmål om habilitet i valg av styremedlemmer. Det anbefales at selskapet sikrer opplæring av styremedlemmene.»

KS peikar vidare på at fylkeskommunen som eigar også har eit ansvar for å sørge for at styret i selskapet samla sett har den kompetansen som trengs. KS tilrår at styret bør ha kompetanse innan økonomi, organisasjon, marknaden selskapet opererer i, fagleg innsikt, og interesse for selskapets formål. KS understrekar at styreverv er personlege, som betyr at styremedlemmar berre representerer seg sjølve – ikkje parti, enkeltkommunar, eller andre interessentar – og at dei skal ivareta selskapet sine interesser til det beste for alle eigarane.

Tilråding 10: «Det bør fastsettes i vedtektene eller selskapsavtalen at valg av styrer i eller fylkeskommunalt eide selskaper bør skje ved bruk av valgkomité. Det bør lages retningslinjer som regulerer komitéens arbeid.»

Med andre ord tilrår KS at det bør vere nedfelt i selskapsavtalen at ein nyttar valkomité. KS tilrår vidare at valkomiteen si samansetting bør reflektere eigardelane i selskap med fleire eigarkommunar, at det bør utarbeidast retningslinjer som regulerer valkomiteen sitt arbeid, at valkomiteen bør grunngje sine forslag, og for å sikre kontinuitet bør ikkje heile styret bli skifta ut samtidig.

Tilråding 16: «Kommunen eller fylkeskommunen bør i forbindelse med utarbeidelse av eierskapsmelding ha en prinsipiell diskusjon om godtgjøring av styreverv. Denne bør danne grunnlag for eierorganets fastsetting av styrehonorar.»

Tilråding 19: «Sørge for at selskapsstyrene utarbeider og jevnlig reviderer etiske retningslinjer for selskapsdriften. Kommunens eller fylkeskommunens selskaper bør ha en aktiv og bevisst holdning til etiske spørsmål, gjerne fastlagt i egne etiske retningslinjer som utarbeides for og brukes aktivt i det enkelte selskap.»

⁴⁵ 2 KS: Anbefalinger om eigarstyring, selskapsleiing og kontroll (2020)

NUES sine tilrådingar for eigarstyring og selskapsleiing

1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

- a. Styret skal påse at selskapet har god eierstyring og selskapsledelse.
- b. Styret skal i årsberetningen eller dokument det er henvist til i årsberetningen gi en samlet redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse. Redegjørelsen skal omfatte hvert enkelt punkt i anbefalingen.
- c. Dersom anbefalingen ikke er fulgt, skal avvik begrunnes, og det skal redegjøres for hvordan selskapet har innrettet seg.

2) Virksomhet

- a. Selskapets vedtekter bør angi tydelig den virksomheten selskapet skal drive.
- b. Styret bør utarbeide klare mål, strategier og risikoprofil for virksomheten, slik at selskapet skaper verdier for aksjonærene på en bærekraftig måte. I dette arbeidet bør derfor styret ta hensyn til økonomiske, sosiale og miljømessige forhold.
- c. Styret bør evaluere mål, strategier og risikoprofil minst årlig.

3) Selskapskapital og utbytte

- a. Styret bør påse at selskapet har en kapitalstruktur som er tilpasset selskapets mål, strategi og risikoprofil.
- b. Styret bør utarbeide og gjøre kjent en klar og forutsigbar utbyttepolitikk.
- c. Forslag om at styret skal få fullmakt til å dele ut utbytte, bør være begrunnet.
- d. En styrefullmakt til å forhøye aksjekapitalen eller erverve egne aksjer bør gjelde et definert formål. En slik styrefullmakt bør ikke vare lenger enn frem til neste ordinære generalforsamling.

4) Likebehandling av aksjeeiere

- a. Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes, bør det begrunnes. Dersom styret vedtar kapitalforhøyelsen med fravikelse av fortrinnsretten på bakgrunn av fullmakt, bør begrunnelsen offentliggjøres i børs melding i forbindelse med kapitalforhøyelsen.
- b. Selskapets transaksjoner i egne aksjer bør foretas på børs eller på annen måte til børs kurs. Dersom det er begrenset likviditet i aksjen, bør kravet til likebehandling vurderes ivaretatt på andre måter.

5) Aksjer og omsettelighet

- a. Selskapet bør ikke begrense adgangen til å eie, omsette eller stemme
- b. for aksjer i selskapet.
- c. Selskapet bør gjøre rede for begrensninger i adgangen til å eie, omsette eller stemme for aksjer i selskapet.

6) Generalforsamling

- a. Styret bør legge til rette for at aksjeeierne kan delta i selskapets generalforsamling.
- b. Styret bør sørge for at:
 - i. saksdokumentene er utførlige og presise nok til at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles
 - ii. påmeldingsfristen settes så nær møtet som mulig
 - iii. styret og leder av valgkomiteen kan delta i generalforsamlingen
 - iv. generalforsamlingen kan velge en møteleder som er uavhengig
- c. Aksjeeierne bør kunne stemme i hver enkelt sak, herunder stemme på enkeltkandidater ved valg. Aksjeeiere som ikke kan være til stede på generalforsamlingen bør gis anledning til å stemme. Selskapet bør utforme et fullmaktsskjema og oppnevne en person som kan opptre som fullmektig for aksjeeiere.

7) Valgkomité

- a. Selskapet bør ha en valgkomité, og valgkomiteen bør vedtektsfestes. Generalforsamlingen bør fastsette nærmere retningslinjer for valgkomiteen, velge komiteens leder og medlemmer og fastsette komiteens godtgjørelse.
- b. Valgkomiteen bør ha kontakt med aksjeeiere, styremedlemmene og daglig leder i arbeidet med å foreslå kandidater til styret.

- c. Valgkomiteen bør sammensettes slik at hensynet til aksjonærfellesskapets interesser blir ivaretatt. Flertallet i valgkomiteen bør være uavhengig av styret og øvrige ledende ansatte. Styrets medlemmer eller ledende ansatte i selskapet bør ikke være medlem av valgkomiteen.
- d. Valgkomiteens oppgave bør være å foreslå kandidater til styret og valgkomiteen (eventuelt bedriftsforsamlingen) og godtgjørelse til medlemmene av disse organene.
- e. Valgkomiteen bør begrunne hvert forslag til kandidater.
- f. Selskapet bør informere om hvem som er medlemmer av komiteen ter for å foreslå kandidater.

8) Styret, samansetning og uavhengighet

- a. Styret bør sammensettes slik at det kan ivareta aksjonærfellesskapets interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Det bør tas hensyn til at styret kan fungere godt som et kollegialt organ.
- b. Styret bør sammensettes slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Flertallet av de aksjeeiervalgte medlemmene bør være uavhengige av ledende ansatte og vesentlige forretningsforbindelser. Minst to av de aksjeeiervalgte medlemmene bør være uavhengige av selskapets hovedaksjeeiere.
- c. Ledende ansatte bør ikke være medlem av styret. Dersom ledende ansatte er styremedlem, bør det begrunnes og få konsekvenser for organiseringen av styrets arbeid, herunder bruk av styreutvalg for å bidra til en mer uavhengig forberedelse av styresaker, jf. anbefalingen kapittel 9.
- d. Generalforsamlingen (eventuelt bedriftsforsamlingen) bør velge styreleder.
- e. Styremedlemmer bør ikke velges for mer enn to år av gangen.
- f. I årsrapporten bør styret opplyse om deltagelse på styremøtene og om forhold som kan belyse styremedlemmenes kompetanse. I tillegg bør det opplyses hvilke styremedlemmer som vurderes som uavhengige.
- g. Styremedlemmer bør oppfordres til å eie aksjer i selskapet.

9) Styrets arbeid

- a. Styret bør fastsette instruksjer for styret og for den daglige ledelsen med særlig vekt på klar intern ansvars- og oppgavefordeling.
- b. Instruksjen bør angi hvordan styret og den daglige ledelsen skal behandle avtaler med tilknyttede parter, herunder om det skal innhentes en uavhengig verdivurdering. Styret bør i årsberetningen redegjøre for slike avtaler.
- c. Styret bør sørge for at styremedlemmer og ledende ansatte gjør selskapet kjent med vesentlige interesser de måtte ha i saker som styret skal behandle.
- d. For å sikre en mer uavhengig behandling av saker av vesentlig karakter hvor styreleder selv er eller har vært aktivt engasjert, bør annet styremedlem lede diskusjonen i slike saker.
- e. Større selskaper skal etter allmennaksjeloven ha revisjonsutvalg.
- f. Det samlede styret bør ikke fungere som selskapets revisjonsutvalg.
- g. Mindre selskaper bør vurdere etablering av revisjonsutvalg. I tillegg til lovens krav om revisjonsutvalgets sammensetning mv. bør flertallet av medlemmene i utvalget være uavhengig av virksomheten.
- h. Styret bør også vurdere bruk av kompensasjonsutvalg for å bidra til grundig og uavhengig behandling av saker som gjelder godtgjørelse til ledende ansatte. Slikt utvalg bør bestå av styremedlemmer som er uavhengige av ledende ansatte.
- i. Styret bør informere om eventuell bruk av styreutvalg i årsrapporten.
- j. Styret bør evaluere sitt arbeid og sin kompetanse årlig.

10) Risikostyring og intern kontroll

- a. Styret skal påse at selskapet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring i forhold til omfanget og arten av selskapets virksomhet.
- b. Styret bør årlig foreta en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontroll.

11) Godtgjørelse til styret

- a. Godtgjørelsen til styret bør reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet.

- b. Godtgjørelse til styret bør ikke være resultatavhengig. Opsjoner bør ikke utstedes til styremedlemmer.
- c. Styremedlemmer, eller selskaper som de er tilknyttet, bør ikke påta seg særskilte oppgaver for selskapet i tillegg til styrevervet. Dersom de likevel gjør det, bør hele styret være informert. Honorar for slike oppgaver bør godkjennes av styret.
- d. Dersom det har vært gitt godtgjørelser utover vanlig styrehonorar, bør det spesifiseres i årsrapporten.

12) Lønn og annen godtgjørelse til ledende personer

- a. Retningslinjene om lønn og annen godtgjørelse skal være tydelige og forståelige, og bidra til selskapets forretningsstrategi, langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.
- b. Ordningene for lønn og annen godtgjørelse bør bidra til sammenfallende interesser mellom aksjeeierne og ledende ansatte, og være enkle.
- c. Det bør settes et tak på resultatavhengig godtgjørelse.

13) Informasjon og kommunikasjon

- a. Styret bør fastsette retningslinjer for selskapets rapportering av finansiell og annen informasjon basert på åpenhet og under hensyn til kravet om likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet.
- b. Styret bør fastsette retningslinjer for selskapets kontakt med aksjeeiere utenfor generalforsamlingen.

14) Overtakelse av selskap

- a. Styret bør ha utarbeidet hovedprinsipper for hvordan det vil opptre ved eventuelle overtakelsestilbud.
- b. I en tilbudssituasjon bør styret og ledelsen ha et selvstendig ansvar for å bidra til at aksjeeierne blir likebehandlet, og at ikke virksomheten forstyrres unødige. Styret har et særskilt ansvar for at aksjeeierne har informasjon og tid til å kunne ta stilling til budet.
- c. Styret bør ikke forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.
- d. Avtaler med tilbyder om å begrense selskapets mulighet til å fremskaffe andre tilbud på selskapets aksjer bør bare inngås når det åpenbart kan begrunnes i selskapets og aksjeeiernes felles interesse. Det samme gjelder avtale om kompensasjon til tilbyder hvis tilbudet ikke gjennomføres. Eventuell kompensasjon bør være begrenset til de kostnadene tilbyder har ved fremsettelsen av budet.
- e. Avtaler mellom selskapet og tilbyder av betydning for markedets vurdering av tilbudet, bør gjøres offentlig senest samtidig med melding om at tilbudet vil bli fremsatt.
- f. Dersom det fremsettes et tilbud på selskapets aksjer, bør ikke selskapets styre utnytte emisjonsfullmakter eller treffe andre tiltak med formål å hindre gjennomføringen av tilbudet, uten at dette er godkjent av generalforsamlingen etter at tilbudet er kjent.
- g. Dersom et bud fremmes på selskapets aksjer, bør styret avgi en uttalelse med en anbefaling om aksjeeierne bør akseptere eller ikke. I styrets uttalelse om tilbudet bør det fremkomme om vurderingen er enstemmig, og i motsatt fall på hvilket grunnlag enkelte styremedlemmer har tatt forbehold om styrets uttalelse. Styret bør innhente en verddivurdering fra en uavhengig sakkyndig. Verddivurderingen bør begrunnes og offentliggjøres senest samtidig med styrets uttalelse.
- h. Transaksjoner som i realiteten innebærer avhendelse av virksomheten, bør besluttes av generalforsamlingen (eventuelt bedriftsforsamlingen).

15) Revisor

- a. Styret bør sørge for at revisor hvert år legger frem hovedtrekkene i en plan for gjennomføring av revisjonsarbeidet.
- b. Styret bør innkalle revisor til møter der de behandler årsregnskapet. I møtene bør revisor gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, sentrale forhold ved revisjonen, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen.
- c. Styret bør minst en gang i året gjennomgå selskapets interne kontroll med revisor, samt svakheter revisor har identifisert og forslag til forbedringer.
- d. Styret bør fastsette retningslinjer for den daglige ledelsens adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon.

Standardar og beste praksis for eigedomsforvaltning

Regjeringa oppnemnte ved kongeleg resolusjon av 21. november 2003 eit utval («Eigedomsforvaltningsutvalet») for å gjennomgå og evaluere eigedomsforvaltninga i kommunar og fylkeskommunar. Utvalet skulle mellom anna stille opp kriterium for god eigedomsforvaltning. Eigedomsforvaltningsutvalet peiker i NOU 2004:22, «Velholdte bygningar gir mer til alle», på at planmessig vedlikehald er lønsamt over tid, og vil medføre lågare forvaltningskostnader enn dersom vedlikehaldet blir utført etter «brannsløkkingsmetoden». Eigedomsforvaltningsutvalet definerer planmessig vedlikehald som:

(...) tiltak som tar sikte på å opprettholde kvaliteten eller forsinke forringelsen av de tekniske egenskapene som er nødvendige for at bygningsdelene skal kunne funksjonere som forutsatt. I dette inngår også utskifting av komponenter, for eksempel utskifting av fugemasse, utskifting av listverk, dører, vinduer osv.⁴⁶

Eigedomsforvaltningsutvalet viser til at eit vanleg alternativ til planmessig vedlikehald er å la bygg forfalle gradvis før det blir gjennomført større rehabiliteringar.

Ifølgje st.prp.nr.61 (2005 – 2006) er det «en sentral målsetting at dagens vedlikeholdsetterslep fjernes, samtidig som man unngår at nytt etterslep oppstår». Det blir også vist til at for å oppnå dette, må kommunesektoren auke driftsutgiftene til vedlikehald. Av melding til Stortinget nr. 28 (2011–2012) går det fram at det offentlege skal ha framtidsetta og kostnadseffektive bygg.

I KS sin rettleiar for betre eigedomsforvaltning og vedlikehald frå 2009, blir det vist til at anslått årleg vedlikehaldsbehov, for å ha eit verdibevarande vedlikehald, vil vere 100 kroner per m² ved 30 års levetid og 170 kroner per m² ved 60 års levetid (inkludert naudsynte oppgraderingar).⁸ Dette er eit gjennomsnitt basert på vedlikehaldsbehovet til ulike bygningstypar, og arealfordelinga mellom bygningstypane.

Det blir vidare peikt på at utan, eller ved lågt vedlikehald, vil bygget vere slitt ned etter 15-20 år og kommunen blir «løpande» mellom akutte situasjonar og offentlege pålegg som krev ekstraordinære løyvingar. Det går også fram at manglande vedlikehald tvinger fram ei tidlegare totalrehabilitering, som vil kunne auke driftsutgiftene (inkludert årlege renter og avdrag) til langt meir enn 100 kroner per m² per år. KS konkluderer i sin rettleiar med at eit godt kontinuerleg vedlikehald er lønsamt.

I NOU 2004:22, «Velholdte bygningar gir meir til alle» er det lista opp fire overordna kriterier for god eigedomsforvaltning. I kriterium 3 er godt, verdibevarande vedlikehald framheva.

Vedlegg 3: Sentrale dokument og litteratur

Lov og forskrift

- Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. Lov om kommunar og fylkeskommunar (kommunelova). LOV-2018-06-22-83.
- Nærings- og fiskeridepartementet. Lov om aksjeselskap (aksjelova). LOV-1997-06-13-44.
- Helse- og omsorgsdepartementet. Lov om kommunale helse- og omsorgstenester (helse- og omsorgstenestelova). LOV-2011-06-24-30.
- Arbeids- og inkluderingsdepartementet. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltninga (sosialtjenestelova)lov . LOV-2009-12-18-131
- Kommunal- og distriktsdepartementet. Lov om kommunens ansvar på det bustadsosiale feltet. LOV-2022-12-20-121
- Kommunal- og distriktsdepartementet. Lov om planlegging og byggesakbehandling (plan- og bygningslova)LOV-2008-06-27-71
- Kommunal- og distriktsdepartementet. Lov om husleieavtaler. (husleigelova). LOV-1999-03-26-17

Førearbeid, rundskriv, rettleiarar mv.

- KS Folkevalgtprogram, 2019-2023: Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll (2020). ISBN 978-82-93100-69-0.
- NUES, 2021: Norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse. 14. oktober 2021, 10. utgave. ISBN 978-82-93119-16-6
- KS, 2009: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn.

Dokument frå kommunen og BKE

- Bømlo kommune. *Eigarskapsmelding*. Vedteke i kommunestyret 06.12.2021.
- Bømlo kommune. Stiftingsdokument for Bømlo Kommunale Eigedomsselskap. Datert 27.juni 2008.
- Bømlo kommune. *Kommunedelplan for helse-sosial-omsorg. Skal me bevare må me endra 2023-2033*. datert:03.04.2023.
- Bømlo kommune. *Handlingsplan: Helse-sosial-omsorg*. Datert: august 2019. Vedtekne i kommunestyret 30.09.2019.
- Bømlo kommune. Etiske retningslinjer for tilsette og folkevalde. Vedteke i Kommunestyret 14.06.2010.
- Bømlo kommune. *Reglement for godtgjersle til kommunale folkevalde i Bømlo*. Vedteke i kommunestyret 30.09.2019.
- Bømlo kommune. *Saksutgreiing til folkevalde organ- stifting av Bømlo kommunale Eigedomsselskap (BKE)*. Datert: 04.06.2008
- Bømlo kommune. *Saksutgreiing til folkevalde organ- husleigesatsar BKE AS*. 01.06.2010.
- Bømlo kommune. Søknad om helse og omsorgstenester. Ikkje datert.
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Budsjett/kalkulert husleige*. Datert: 04.04.2022
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Eigarskapsmøte: Utvikling og drift av kommunal eigedom*. Datert:2022.
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Strategiarbeid 2022-2027*. Vedteken av styret den 09.06.2022.
- Bømlo Kommunale Eiendomsselskap (BKE). *Rutinehandbok*. Sist oppdatert: 06.06.2023.
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Årsmelding 2021*. Datert: 05.05.2022.
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Årsmelding 2022*. Datert: 27.04.2023.
- Bømlo Kommunale Eigedomsselskap (BKE). *Samledokument for kvartalsvise budsjett i perioden 2021-2022*. Ikkje datert.

- Bømlo Kommunale Eige-domsselskap (BKE). *Samledokument for kvartalsvise budsjett i perioden 2022-2023.* Ikkje datert
- Bømlo Kommunale Eige-domsselskap (BKE). *Skriv om overordna styringsdokument for BKE.* Ikkje datert.
- Bømlo Kommunale Eige-domsselskap (BKE). *Eigarskapsmøte 2022- Utvikling og drift av kommunal eige-dom.* Datert:2022
- Bømlo Kommunale Eige-domsselskap. *Risikoanalyse av søkjar som er innvilga kommunal bustad.* Ikkje datert.



Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's 330,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

© 2023 Deloitte AS