



Møteinnkalling

Utval:	Bømlo kommune, Kontrollutvalet
Møtestad:	Kommunehuset, Formannskapssalen
Dato:	30.11.2023
Tid:	10:00

Møteplan (ca. tidspunkt):

1000 – 1200	Kurs i Roller og rolleavklaring frå Deloitte AS
1200 - 1230	Lunsj
1230 - 1400	Sakshandsaming

Dersom nokon av medlemmene ikkje kan møte og må melde forfall, vert dei bedne om å gjere dette så tidleg som råd er ved **å ringa** til Helge Inge Johansen tlf. 402 03 664 eller til Hogne Haktorson, tlf. 911 05 982.

Til varamedlemar er denne innkallinga å sjå på som ei orientering.
Dersom det vert aktuelt at varamedlemar må møta, vil det bli gjeve nærmare beskjed.

Ragnhild Ravna Skjærvik
kontrollutvalsleiar

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
seniorrådgjevar

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskriven underskrift

Kopi: Vararepresentantar til kontrollutvalet
Ordførar
Revisor
Kommunedirektør/Rådmann

Sakliste

Utvals- saknr	Innhald	Arkiv- saknr	U.Off
	Godkjenningssaker		
GK 7/23 GK 8/23	Godkjenning av innkalling og sakliste Godkjenning av møteprotokoll frå møte 21.09.2023 Politiske saker	2022/68	
PS 32/23 PS 33/23	Rutinar gjeldande kontrollutvalet for perioden 2023-2027 Evaluering av arbeidet i kontrollutvalet for valperioden 2019- 2023	2023/484 2023/484	
PS 34/23	Forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll av Bømlø kommunale eigedomsselskap AS - revisjonsrapport	2022/339	
PS 35/23	Plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll 2024-2028 - Forslag til prosjektplan	2023/393	
PS 36/23	Deloitte AS presenterer interimrevisjonsrapport 2023	2023/487	
PS 37/23	Henvending - Klage på feilaktig teljepraksis i LNF-spreid	2023/496	
PS 38/23	Orientering frå kommunedirektør - nytt frå kommunen	2022/40	
PS 39/23	Gjennomgang av møteprotokollar - 2023-2027	2023/483	
PS 40/23	Eventuelt Referat saker	2023/482	
RS 6/23	Nytt frå FKT oktober 2023	2022/31	

GK 7/23 Godkjenning av innkalling og sakliste



Bømlo kommune

Sekretariat for kontrollutvalet

Saksframlegg

Saksnr: 2022/68-15

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	8/23	30.11.2023

Godkjenning av møteprotokoll frå møte 21.09.2023

Møteprotokoll frå møte 21.09.2023 er vedlagt saka,

Vedlegg

- 1 Møteprotokoll frå møte i KU 21.09.2023 - Bømlo kommune

**Møteprotokoll**

Utval:	Kontrollutvalet
Møtestad:	Kommunehuset, Formannskapssalen
Dato:	21.09.2023
Tid:	10:00 - 12:00

Følgjande faste medlemer møte:

Namn	Funksjon	Representerer
Ragnhild Ravna Skjærvik	Leiar	AP
Vegard Enerstvedt	Nestleiar	H
Silje Sivertsen	Medlem	V
Anfinn G. Tolås	Medlem	KRF

Følgjande medlemer hadde meldt forfall:

Namn	Funksjon	Representerer
Arne Zahl Røksund	Medlem	SV

Følgjande varamedlemer møte:

Namn	Møtte for	Representerer
Dag Lothe	Arne Zahl Røksund	SV

Andre som møte:

Kjetil Aga Gjøsæter	Kommunedirektør
Else Holst - Larsen	Rekneskapsrevisor, Deloitte AS
Erlend Risvand Mo	Forvaltningsrevisor, Deloitte AS
Helge Inge Johansen	Spesialrådgjevar, Vestland fylkeskommune

Ragnhild Ravna Skjærvik
utvalsleiar

Helge Inge Johansen
utvalssekretær

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Sakliste

Utvals-saknr	Innhald	Arkiv-saknr	U.Off
Godkjenningssaker			
GK 5/23	Godkjenning av innkalling og sakliste		
GK 6/23	Godkjenning av møteprotokoll frå møte 25.05.2023	2022/68	
Politiske saker			
PS 20/23	Forvaltningsrevisjon - Tidleg innsats i tenester for barn og unge med særleg behov -handlingsplan	2022/163	
PS 21/23	Henvending gjeldande politisk handsaming av fiskerihamna i Hovlandshagen - skulle vert til avgjerd i KS ?	2022/58	
PS 22/23	Revisjonsplan og risikovurdering i samband med etterlevingskontroll av økonomiforvaltninga i 2023	2022/61	
PS 23/23	Plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024-2028 - Bestilling av prosjektplan	2023/393	
PS 24/23	Plan for eigarskapskontroll for perioden 2024-2028 - Bestilling av prosjektplan	2023/394	
PS 25/23	Kommunedirektør orienterer om etikk og misleg framferd i Bømlo kommune	2022/64	
PS 26/23	Kontrollutvalet si rolle i varslingsaker	2023/397	
PS 27/23	Budsjett 2024 for kontrollutvalet	2022/65	
PS 28/23	Orientering frå kommunedirektør - nytt frå kommunen	2022/40	
PS 29/23	Gjennomgang av møteprotokoll frå andre politiske utval	2022/66	
PS 30/23	Evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i denne perioden	2022/70	
PS 31/23	Eventuelt	2022/34	
Referat saker			
RS 3/23	VS: FKT Medlemsinfo juni 2023	2022/31	
RS 4/23	VS: Valg og opplæring av kontrollutvalg for perioden 2023–2027	2022/31	
RS 5/23	VS: Reglement for kontrollutvalet for valperioden 2023 - 2027	2022/70	

Godkjenningssaker

GK 5/23 Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det var ingen merknader til innkalling og sakliste

Vedtak

Innkalling og sakliste vart samrøystes vedteke.

GK 6/23 Godkjenning av møteprotokoll frå møte 25.05.2023

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det var ingen merknader til møteprotokoll frå møte 25.05.2023.

Vedtak

Møteprotokoll frå møte 25.05.2023 vart samrøystes godkjent.

Politiske saker

PS 20/23 Forvaltningsrevisjon - Tidleg innsats i tenester for barn og unge med særleg behov - handlingsplan

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet registrerer at kommunen har starta opp betringsarbeidet etter forvaltningsrevisjonen, men at det står att ein del arbeid.
2. Kontrollutvalet ber om ny skriftleg status på handlingsplanen til første møte i kontrollutvalet i 2024. Tilbakemelding vert å senda sekretariatet innan 15.01.2024.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det vart orientert om handlingsplan slik det kjem fram av saksframlegget og vedlegg til saka.

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. Kontrollutvalet registrerer at kommunen har starta opp betringsarbeidet etter forvaltningsrevisjonen, men at det står att ein del arbeid.
2. Kontrollutvalet ber om ny skriftleg status på handlingsplanen til første møte i kontrollutvalet i 2024. Tilbakemelding vert å senda sekretariatet innan 15.01.2024.

PS 21/23 Henvending gjeldande politisk handsaming av fiskerihamna i Hovlandshagen - skulle vert til avgjerd i KS ?

Forslag til vedtak

Henvendinga vert vurdert å ligga utanfor kontrollutvalet sitt mandat, ut i frå at det er kommunestyret som må vurdera om denne saka eventuelt er eit brot på delegasjonsreglementet . Kontrollutvalet tek elles saka til orientering.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Før kontrollutvalet starta sakshandsaminga vart det teken opp habiliteten til Vegard Enerstvedt, som har fått vurdert habiliteten sin før møtet.

Kontrollutvalet vart samrøystes einig i at Vegard Enerstvedt er inhabil i saka, etter forvaltningslova § 6 2. ledd. Vegard Enerstvedt var ikkje med verken under habilitetsvurderinga eller ved handsaminga av denne saka.

Kommunedirektør orienterte gjeldande handsaminga av saka og at saka var til handsaming i formannskapsmøte 01.06.2023 (PS 14/2023) og der nokre medlemmar i ettertid har stilt spørsmål om formannskapet har fullmakt til å ta avgjerd i denne saka, eller om saka må til kommunestyret. Saka er klaga inn til Statsforvaltaren.

Ut i frå det som vert påklaga og at saka er klaga inn til Statsforvaltaren kjem saka til handsaming i kommunestyremøte 25.09.2023 (PS 48/2023), slik at denne saka formelt no vert handsama riktig. Det er ikkje motteke svar frå Statsforvaltaren.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Henvendinga vert vurdert å ligga utanfor kontrollutvalet sitt mandat, ut i frå at det no er Statsforvaltaren som må vurdera om denne saka eventuelt er eit brot på delegasjonsreglementet . Kontrollutvalet tek elles saka til orientering.

PS 22/23 Revisjonsplan og risikovurdering i samband med etterlevingskontroll av økonomiforvaltninga i 2023

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet tek Deloitte sin presentasjon av revisjonsplan og risikovurdering i samband med forenkla etterlevingskontroll av økonomiforvaltninga til orientering.
2. Utvalet ber om at interimrevisjonsrapport 2023 vert klar til behandling i møte i kontrollutvalet 30.11.2023 med frist for levering til sekretariatet 09.11.2023.
3. Kontrollutvalet ber også om at uttale om resultatet av den forenkla etterlevingskontrollen vert levert til same møtet som årsrekneskapen for 2023 skal behandlast, normalt i mai-møtet 2024, sjølv om den nasjonale fristen er sett til 30.06.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Rekneskapsrevisor orienterte om saka og svarte på spørsmål frå kontrollutvalet.

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. Kontrollutvalet tek Deloitte sin presentasjon av revisjonsplan og risikovurdering i samband med forenkla etterlevingskontroll av økonomiforvaltninga til orientering.
2. Utvalet ber om at interimrevisjonsrapport 2023 vert klar til behandling i møte i kontrollutvalet 30.11.2023 med frist for levering til sekretariatet 09.11.2023.
3. Kontrollutvalet ber også om at uttale om resultatet av den forenkla etterlevingskontrollen vert levert til same møtet som årsrekneskapen for 2023 skal behandlast, normalt i mai-møtet 2024, sjølv om den nasjonale fristen er sett til 30.06.

PS 23/23 Plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024-2028 - Bestilling av prosjektplan

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet ber Deloitte innan 09.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan som bl.a inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. Korleis risiko- og vesentlegvurdering av Bømlo kommune si verksemd og verksemda i kommunen sine selskap skal gjennomførast.
- b. Forslag til korleis arbeidet med plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.

2. Forslag til prosjektplan skal leggjast fram for godkjenning i kontrollutvalet sitt møte 30.11.2023.
3. Kontrollutvalet ber om at prosessen vert lagt opp slik at forslag til plan for forvaltningsrevisjon kan leggjast fram for kommunestyret i juni 2024.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Forvaltningsrevisor orienterte om prosess gjeldande planarbeidet og svarte på spørsmål frå kontrollutvalet

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke

Vedtak

1. Kontrollutvalet ber Deloitte innan 09.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan som bl.a. inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. Korleis risiko- og vesentlegvurdering av Bømlo kommune si verksemd og verksemda i kommunen sine selskap skal gjennomførast.
 - b. Forslag til korleis arbeidet med plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.
2. Forslag til prosjektplan skal leggjast fram for godkjenning i kontrollutvalet sitt møte 30.11.2023.
 3. Kontrollutvalet ber om at prosessen vert lagt opp slik at forslag til plan for forvaltningsrevisjon kan leggjast fram for kommunestyret i juni 2024.

PS 24/23 Plan for eigarskapskontroll for perioden 2024-2028 - Bestilling av prosjektplan

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet ber Deloitte innan 09.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan, som bl.a. inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. Korleis risiko og vesentlegvurdering av Bømlo kommune sine eigarskap i selskap skal gjennomførast
- b. Forslag til korleis arbeid med plan for eigarskapskontroll for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.

2. Forslag til prosjektplan skal leggast fram for godkjenning i kontrollutvalet i første møte for det nye kontrollutvalet, 30.11.2023.
3. Kontrollutvalet ber om at prosessen blir lagt opp slik at forslag til plan for eigarskapskontroll kan leggast fram for kommunestyret innan juni 2024.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Forvaltningsrevisor orienterte om prosess gjeldande planarbeidet og svarte på spørsmål frå kontrollutvalet.

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke

Vedtak

1. Kontrollutvalet ber Deloitte innan 09.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan, som bl.a. inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. Korleis risiko og vesentlegvurdering av Bømlo kommune sine eigarskap i selskap skal gjennomførast
 - b. Forslag til korleis arbeid med plan for eigarskapskontroll for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.
2. Forslag til prosjektplan skal leggast fram for godkjenning i kontrollutvalet i første møte for det nye kontrollutvalet, 30.11.2023.
 3. Kontrollutvalet ber om at prosessen blir lagt opp slik at forslag til plan for eigarskapskontroll kan leggast fram for kommunestyret innan juni 2024.

PS 25/23 Kommunedirektør orienterer om etikk og misleg framferd i Bømlo kommune

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet tar informasjonen til orientering
2. Utvalet tilrår at tilsvarande sak vert sett på sakslista i siste møte i 2024.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Kommunedirektør orientere mellom anna om dette:

- Kommuneloven § 25
- KS rettleiar "orden i eiga hus"

- Etske retningsliner for politikarar og tilsette
- Etisk råd
- Habilitet (fleire spørsmål om dette no i dag enn tidlegare)
- Det vert gjennomført dilemmatrening
- Etikk er tema i leiarmøta

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. Kontrollutvalet tar informasjonen til orientering
2. Utvalet tilrår at tilsvarande sak vert sett på sakslista i siste møte i 2024.

PS 26/23 Kontrollutvalet si rolle i varslingsaker

Forslag til innstilling

1. Kommunestyret har intensjon om at kontrollutvalet, av omsyn til naudsynt uavhengigheit, ikkje lenger skal ha ei rolle i varslingsaker slik det er omtala i «Varslingsrutine for tilsette og folkevalde i Bømlo kommune» i punktet « 7. Kven kan ein varsla til ?».
2. Kommunestyret vedtek at rutineane for varslingsrutine for tilsette og folkevalde i Bømlo kommune», skal reviderast i tråd med det som går fram av punkt 1.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Sekretariatet orienterte om saka.

Forslag til innstilling vart samrøystes vedteke.

Innstilling

1. Kommunestyret har intensjon om at kontrollutvalet, av omsyn til naudsynt uavhengigheit, ikkje lenger skal ha ei rolle i varslingsaker slik det er omtala i «Varslingsrutine for tilsette og folkevalde i Bømlo kommune» i punktet « 7. Kven kan ein varsla til ?».
2. Kommunestyret vedtek at rutineane for varslingsrutine for tilsette og folkevalde i Bømlo kommune», skal reviderast i tråd med det som går fram av punkt 1.

PS 27/23 Budsjett 2024 for kontrollutvalet

Forslag til innstilling

1. Kontrollutvalet godkjenner budsjettforslaget for kontrollarbeidet i Bømlo kommune.
2. Budsjettforslaget skal følgja sak med budsjettarbeidet fram til handsaming i kommunestyret.
3. Kommunestyret gjer endeleg vedtak om budsjett for kontrollarbeidet i 2024.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Sekretariatet orienterte om budsjettet og svarte på spørsmål frå kontrollutvalet

Forslag til innstilling vart samrøystes vedteke.

Innstilling

1. Kontrollutvalet godkjenner budsjettforslaget for kontrollarbeidet i Bømlo kommune.
2. Budsjettforslaget skal følgja sak med budsjettarbeidet fram til handsaming i kommunestyret.
3. Kommunestyret gjer endeleg vedtak om budsjett for kontrollarbeidet i 2024.

PS 28/23 Orientering frå kommunedirektør - nytt frå kommunen

Forslag til vedtak

Informasjonen vart teken til orientering

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Kommunedirektør orienterte mellom anna om dette:

- Personal og HMS
- Økonomi
- Skatteinntekter
- Drift (Stab, Oppvekst, Helse og Samfunn)
- Investeringar (Brannstasjon, Legekontor Svortland, Våge Skule m.m.)
- Folkevekst
- Bømlopakke II

- Asylmottaket i Rubbestadneset
- Har no busett 81 flyktningar i kommunene
- Politiet disponerer kontorlokalet i teknisk kundetorg (skal inn i den nye Brannstasjonen)

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

Informasjonen vart teken til orientering

PS 29/23 Gjennomgang av møteprotokoll frå andre politiske utval

Forslag til vedtak

Kontrollutvalet tar møteprotokollane som går fram av saksutgreiinga til orientering.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Møteprotokollane vart gjennomgått i møte. Møte i utval for natur, klima og miljø 07.09.2023 vart avlyst. Det kom ikkje fram noko spesielt ved gjennomgang av møteprotokollane. .

Men møtet vart lukka då det vart informert om ei B-sak som var til handsaming i formannskapsmøte 07.09.2023 (med heimel i koml § 11-5, jmf off.l. §23), der det vart opplyst om kva saka dreidde seg om. Møte vart opna etter at kommunedirektør orienterte om kva sak det var.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Kontrollutvalet tar møteprotokollane som vart gjennomgått i møte til orientering.

PS 30/23 Evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i denne perioden

Forslag til vedtak

Resultat av evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i Bømlo kommune for valperioden 2019 – 2023 vert å leggja fram i kontrollutvalet for valperioden 2023 – 2027.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Sekretariatet, revisjonen og kontrollutvalet gjekk gjennom evalueringa slik det kjem fram av saksframlegget og vedlegg til saka.

Forslag til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Resultat av evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i Bømlo kommune for valperioden 2019 – 2023 vert å leggja fram i kontrollutvalet for valperioden 2023 – 2027.

PS 31/23 Eventuelt

Forslag til vedtak

Saka vart lagt fram utan forslag til vedtak.

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eideomsselskap AS - statusrapportering

Forvaltningsrevisor orienterte om status i arbeidet og at Deloitte har motteke all dokumentasjon og gjennomført alle intervju. Har nett no starta med rapportskrivinga.

Etter samråd med kontrollutvalet og sekretariatet får Deloitte forlenga frist til 15.11.2023 med å levera rapporten til sekretariatet. Det nye kontrollutvalet får rapporten til handsaming til møte 30.11.2023.

Kurs frå Deloitte gjeldande roller og rolleavklaring til det nye kontrollutvalet i første møte

Kontrollutvalet ønskjer at det nye kontrollutvalet skal få kurs i roller og rolleavklaring, til møte i kontrollutvalet 30.11.2023.

Vedtaket vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. Kontrollutvalet ber om at rapporten gjeldande forvaltningsrevisjon av Bømlo kommunale eideomsselskap AS vert send til sekretariatet innan 15.11.2023, Det nye kontrollutvalet skal handame denne i møte 30.11.2023.
2. Kontrollutvalet bestiller kurs i roller og rolleavklaring til møte i kontrollutvalet 30.11.2023.

Godkjenningssaker

RS 3/23 VS: FKT Medlemsinfo juni 2023

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det kom ikkje fram noko spesielt ved handsaming av referatsaka.

Vedtak i saka var samrøystes

Vedtak

Kontrollutvalet tar referatsaka til orientering

RS 4/23 VS: Valg og opplæring av kontrollutvalg for perioden 2023–2027

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det kom ikkje fram noko spesielt ved handsaming av referatsaka.

Vedtak i saka var samrøystes.

Vedtak

Kontrollutvalet tar referatsaka til orientering.

RS 5/23 VS: Reglement for kontrollutvalet for valperioden 2023 - 2027

Saksprotokoll 21.09.2023 - Bømlo kommune, Kontrollutvalet

Behandling i møte

Det kom ikkje fram noko spesielt ved handsaming av referatsaka.

Vedtak i saka var samrøystes.

Vedtak

Kontrollutvalet tar referatsaka til orientering.



Saksframlegg

Saksnr: 2023/484-1

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	32/23	30.11.2023

Rutinar gjeldande kontrollutvalet for perioden 2023-2027

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet tek rutinar for kontrollutvalet til etterretning.
2. Kontrollutvalet er informert om og tek til etterretning reglar for teieplikt.
3. Kontrollutvalet er samde i at det er leiar i utvalet som kan uttale seg til media på vegne av utvalet.
4. Kontrollutvalet sine faste medlemmar får abonnement på «Kontroll & revisjon» (Kommunerevisoren).
5. Kontrollutvalet vil prioritere at nokon frå utvalet deltek på ein eller fleire av konferansane for kontrollutval i 2024.
6. Kontrollutvalet vil prioritere at alle medlemmene deltek på folkevaldopplæring for kontrollutvala på Solstrand 2024.
7. Kontrollutvalget vedtar at kan melde seg på kontrollutvalgslederskolen del 2 på Gardermoen 05. – 06.02.2024.
8. Første møte i kontrollutvalet i Bømlo kommune i 2024 vertxx.xx.2024.

Samandrag

Det er ein del praktiske rutinar som gjeld kontrollutvalet som det kan vera nyttig å få avklart, informert om og verta einige om i det første møtet i utvalet. Denne saka tek sikte på å få avklart og verta samde om slike rutinar.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

I starten av valperioden er det desse rutinane/punkta som må avklarast/informerast om:

1. Rutinar for innkalling til møte i kontrollutvalet.
2. Teieplikt.
3. Melde avbod til møta.
4. Kontrollutvalet og media
5. Abonnement på «Kontroll & revisjon» (Kommunerevisoren) og Kommunal Rapport
6. Folkevaldopplæring for kontrollutvalet
7. Aktuelle konferansar i 2024 med kontrollutval som målgruppe
8. Nyttig informasjon for kontrollutvalet
9. Møteplan

Vedtakskompetanse

Rutinlar for kontrollutvalet er omtala i kommunelova kapittel 23 «Kontrollutvalgets virksomhet»

Vurderingar og verknader

1. Rutinar for innkalling til møte i kontrollutvalet.

Innkalling til kontrollutvalet vert vanlegvis sendt ut 7 dagar før møtet. Innkalling vert kun sendt ut elektronisk. Alle nyttar eigen PC eller liknande til å lese sakspapira.

2. Teieplikt.

Det er kontrollutvalet som politisk organ som kan be om informasjon som er unnateke offentleggjering. Kvar einskilt utvalsmedlem kan ikkje sjølv ta kontakt med kommuneadministrasjonen med krav om å få utlevert slik informasjon.

Teieplikt for folkevalde er regulert i forvaltningslova § 13 som lyd slik:

«§ 13. (taushetsplikt).

Enhver som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan, plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til det han i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

1) noens personlige forhold, eller

2) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den som opplysningen angår.

Heile lovteksten finn ein her:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10/KAPITTEL_3#KAPITTEL_3

3. Melde avbud til møta.

Avbud til møta i kontrollutvalet skal meldast så tidleg som råd til **sekretariatet**. Avbud skal vera gyldig og grunnjevast.

Dette føl av kommunelova § 8-1 «Rett og plikt til å delta i møte»

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83/KAPITTEL_2-4#KAPITTEL_2-4

4. Kontrollutvalet og media

Slik sekretariatet ser det vil det vera føremålstenleg at det er leiar i kontrollutvalet som uttaler seg til media på vegne av utvalet. Det vert tilrådd at det vert gjort vedtak om dette. Dette var og praksis i førre valperiode i kommunen og i dei andre kommunane som vi er sekretariat for.

5. Abonnement på Kommunerevisoren og Kommunal rapport

Det har til no vore vanleg at dei faste medlemmene i kontrollutvalet kan abonnere på «Kontroll & revisjon» (Tidlegare namn: Kommunerevisoren), som NKRF - kontroll og revisjon i kommunene gjev ut. (Abonnement kroner 525,- årleg). Dersom nokon skal ha abonnement på Kommunal rapport, så kostar elektronisk abb. kr. 4.350 pr. år.

6. Folkevaldopplæring for kontrollutvalet

Felles folkevaldopplæring for kontrollutvala i kommunane i Hordaland fylke skal haldast på Solstrand Hotel & Bad 13.02. - 14.02.2024. Denne samlinga vert arrangert anna kvart år – kort tid etter valet og midt i perioden. For dei som ikkje har meld seg på kan vi ta påmeldinga i dette møte.

7. Aktuelle konferansar mv. i 2024 med kontrollutval som målgruppe

- a) NKRF – Kontroll og revisjon i kommunene skal halda sin årlege kontrollutvalgskonferanse 31.01. - 01.02.2024 på Gardermoen [NKRF – kontroll og revisjon i kommunene](#)
- b) Kontrollutvalgslederskolen del 2 [Kontrollutvalgslederskolen del 2 | 5. - 6. februar 2024 - Forum for kontroll og tilsyn \(fkt.no\)](#)
- c) Forum for kontroll og tilsyn (FKT) skal halda sin årlege fagkonferanse 04.06. – 05.06.2024 på Gardermoen. [Forum for kontroll og tilsyn \(fkt.no\)](#)

Det vert tilrådd at kontrollutvalet vurderer deltaking på desse konferansane.

8. Nyttig informasjon for kontrollutvalet

Som ny i kontrollutvalet kan det vera nyttig å gjera seg kjent med dette:

- a) Kontrollutvalsboka som du finn på denne lenkja: [Kontrollutvalsboka \(regjeringen.no\)](#)
 - Det kan t.d. vera nyttig å lese «Kontrollvettreglane» som du finn på side 10
- b) Forum for kontroll og tilsyn (FKT) som ein interesseorganisasjon for kontrollutval i Noreg og deira sekretariat [Forum for kontroll og tilsyn \(fkt.no\)](#)

- c) Kontrollutvalet på heimesida til Bømlo kommune, her finn du:
- Oversikt over møte og medlemmar i kontrollutvalet
 - Reglement for kontrollutvalet
 - Revisjonsrapportar
 - Årsmeldingar
- d) Budsjett forslag for kontrollarbeidet for 2024
- e) Plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2020 – 2024
- f) Plan for eigarskapskontroll for perioden 2020 – 2024

Dokumenta som er omtala i punkt d til f vert om medlemmane ønskjer det, send på e-post til kontrollutvalsmedlemmane etter møtet.

9. Møteplan

I førre valperiode har kontrollutvalet hatt sine møte på torsdag, og møte har normalt vore med møtestart kl. 10.00. Det vil vera føremålstenleg å finne ein vekedag og tidspunkt som kan passe for alle.

Det er fleire omsyn som må takast når ein skal velje vekedag, t.d. kva dagar i veka andre politiske utval har sine møte. Dette både av omsyn til å få tak i eigna møterom og til at administrasjonen er ledig dersom kontrollutvalet vil ha dei inn i møtet og orientere om ei sak.

Det normale har til no vore at kommunestyret vedtek møteplan for neste år i desembermøtet. Vidare har kontrollutvalet venta med å lage sin møteplan til etter det. Det betyr at forslag til møteplan for kontrollutvalet i 2024 vert lagt fram i første møte i 2024.

Det inneber at kontrollutvalet i dette møtet bør verta samde om når det første møtet i 2024 skal haldast.

Konklusjon

Sekretariatet rår til at forslag til vedtak vert vedteke.



Saksframlegg

Saksnr: 2023/484-2
Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	33/23	30.11.2023

Evaluering av arbeidet i kontrollutvalet for valperioden 2019-2023

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet sluttar seg til evalueringa frå kontrollutvalet for valperioden 2019 - 2023.
2. Utvalet ber sekretariatet om å arbeide vidare med evalueringspunkta.

Samandrag

Denne saka gjer greie for resultatet av evalueringa som kontrollutvalet gjorde av eige arbeid i forrige valperiode.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Skjema for evaluering valperioden 2019 - 2023 – Bømlo

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Kontrollutvalet evaluerte arbeidet i utvalet i valperioden 2019 – 2023, på slutten av forrige valperiode. Denne saka gjer greie for resultatet ev denne evalueringa.

Kontrollutvalet gjorde slikt vedtak i sak PS 30/23 i møte 21.09.2023:

«Resultat av evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i Bømlo kommune for valperioden 2019 – 2023 vert å leggja fram i kontrollutvalet for valperioden 2023 – 2027.»

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse i denne saka.

Vurderingar og verknader

Resultatet av evalueringa er vedlagt saka.

Utvalet må i dette møte drøfte om dette er innspel dei vil merke seg for arbeidet i denne valperioden.

Konklusjon

Sekretariatet tilrår at kontrollutvalet sluttar seg til evalueringa frå kontrollutvalet i forrige periode. Det vert vidare tilrådd å be sekretariatet arbeide vidare med dette.

Skjema for evaluering av arbeidet i kontrollutvalet i Bømlo kommune, valperioden 2019 – 2023.

Kontrollutvalet (heretter kalla KUV), ordførar, kommunedirektør/rådmann, revisor og sekretariatet vert invitert til å gjennomføre evaluering av arbeidet i KUV i valperioden 2019 – 2023. Evalueringa inneheld desse spørsmåla:

Nr.	Spørsmål	Svar
1	I kva grad blir møta leia og gjennomførte på ein effektiv og engasjerande måte? Kva kan gjerast betre?	Møta vert leia på ein god måte. Viktig med beinstrekk når møte varer over 2 timer.
2	Er talet på møte tilstrekkeleg i høve til saksmengda?	Ja tala på møte er tilstrekkeleg. Det er ikkje sikkert at det er naudsynt med 5 møte kvart år.
3	Korleis vert kvaliteten på møtepapira vurdert?	Kvaliteten på møtepapira er god og tilstrekkeleg utarbeida.
4	Kor nøgd er du med møtelokala?	Gode.
5	Klarar KUV å fyller kontrollfunksjonen på ein god måte? Kva kan gjerast betre?	Ja, kontrollutvalet fyller kontrollutvalet på ein god måte. Men kanskje ha ein meir aktiv rolle sett i forhold til media, til døme Bømlo nytt, når det er viktige saker.
6	I kva grad har KUV hatt økonomiske rammer til å gjennomføre oppgåvene på ein god måte?	Kontrollutvalet har i denne perioden hatt gode økonomiske rammer.
7	Korleis blir KUV oppfatta av andre sentrale aktørar, slik som kommunestyret og administrasjonen?	Ein trur at en vert oppfatta som å vere viktig, ser ut for at administrasjonen er nøgd og at politikarane også er nøgd.
8	Har kommunestyret og administrasjonen forståing av kva rolle og ansvar KUV har? Korleis kan KUV bidra til ei god forståing?	Ja alle sentrale aktørar har god forståing.
9	Er det klare roller og klår ansvarsdeling mellom KUV, kommunestyret og administrasjonen?	Ja, det er det.
10	I kva grad er KUV synleg nok på kommunen si heimeside?	Betre no, har vorre utfordrande ei tid.
11	Bør KUV gjere meir og/ eller mindre av noko?	Kanskje på besøk ut hos einingane eller bedriftsbesøk. Ha møte andre plasser, til døme Bømlo kulturhus eller kantine på ein skule.
12	Korleis fungerer samhandlinga med revisor – både i høve administrasjonen og KUV? Kva kan gjerast betre?	Dette fungere på ein god måte.
13	Korleis fungerte arbeidet med plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll?	Planarbeidet fungerte godt å var interessant.
14	Korleis fungerer samhandlinga med sekretariatet - både i høve administrasjonen og KUV ? Kva kan gjerast betre?	Godt
15	Korleis fungerer arbeidet med henvendingar til kontrollutvalet: - Frå innbyggjarar - Tilsette - Andre folkevalde - Media - Andre	Etter dei nye retningslinene vart implementert har dette fungert godt.
16	Kva bør folkevaldopplæringa for det nye KUV innehalde? - Forslag til tema?	- Roller og rolleforståing - Korleis ein skal handtere henvendingar

	- Er det sett av tilstrekkeleg med ressursar til opplæring.	Det er tilstrekkeleg ressursar til opplæring.
17	Folkevaldopplæring for kommunestyret (KS): - Er det lagt planar for dette? - Bør KUV få delta her? - Bør roller og ansvar for KUV presenterast her?	Ja, det er det og KU får delta der.
18	Andre innspel til nytt utval	Ikkje noko spesielt.



Saksframlegg

Saksnr: 2022/339-9

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	34/23	30.11.2023

Forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eideomsselskap AS - revisjonsrapport

Forslag til innstilling

Kommunestyret ber kommunedirektør om å:

1. Sørge for at det vert lagt fram ei årleg melding til kommunestyret om status og utvikling for kommunen sine eigarskap, til dømes om økonomi og viktige saker (del 2 i eigarskapsmeldinga).
2. Sørge for å definere kommunen sitt føremål med kvart enkelt eigarskap, og inkludere dette føremålet i eigarskapsmeldinga.
3. Sørge for at alt av mål, krav og forventningar til BKE vert samla i ein eigarskapsstrategi for selskapet, og forankre eigarskapsstrategien i generalforsamlinga til selskapet
4. Sørge for at det vert utarbeida 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 grunngevingar for nominasjonane.
5. Sørge for at det blir utarbeidd ei oversikt over behovet for bustader for vanskelegstilte på bustadsmarknaden. Oversikta bør legge grunnlag for planstrategien for kommunen.
6. Sørge for at den økonomiske situasjonen i BKE vert følgt opp, og saman med selskapet vurdere moglege tiltak for å sikre tilstrekkeleg eigenkapital for framtidig drift

Kommunestyret ber Bømlo kommunale eideomsselskap AS om å:

1. Arbeide med å vidareutvikle og forbetre strategiplanen slik at
 - a) Dei overordna målsettingane er målbare og mogleg 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. Sørge for at det vert utarbeid ein vedlikehaldsstrategi
3. Sørge for at å få registrert selskapet i styrevervregisteret til KS

Kommunestyret ber og om at det ver laga ein prioritert handlingsplan til kontrollutvalet innan 01.04.2024, som viser kva tiltak som skal setjast i verk for å følgja opp tilrådingane i rapporten, når tiltaka skal setjast i verk og kven som skal ha ansvar for iverksettinga.

Samandrag

Kontrollutvalet har bestilt forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eideomsselskap AS (BKE). Kontrollutvalet skal handsama revisjonsrapporten i dette møte. Kontrollutvalet skal gje innstilling til kommunestyret som skal fatte endeleg avgjerd i saka. Forslag til innstilling i saksframlegget byggjer på forslag i rapporten. På bakgrunn av dette vert det tilrådd at kontrollutvalet innstiller på at kommunestyret ber kommunedirektør om å koma med tilbakemelding på revisjonsrapporten.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll av BKE AS

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Kontrollutvalet bestilte dette prosjektet i møte 16.02.2023 (PS 2/23), og dette vart vedteke:

«Vedtak:

1. *Kontrollutvalet ber Deloitte AS gjennomføra forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll av Bømlo kommunale eigedomsselskap AS.*
2. *Kontrollutvalet godkjenner samla timetal, inkl. opsjon, i forslag til prosjektplan.*
3. *Kontrollutvalet ønskjer at revisjonsrapporten vert ferdig innan 31.10.2023 verifisert og inkludert rådmannen sin uttale.»*

Av prosjektplanen går det fram at føremålet med forvaltningsrevisjonen er:

Føremålet med prosjektet vil vere å undersøkje og vurdere Bømlo kommune si eigarstyring av Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE AS). Vidare er det 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 prosjektet sitt føremål har revisjonen formulert følgjande problemstillingar:

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?

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse for å gjennomføre forvaltningsrevisjonen. Når revisjonsrapport er levert og behandla i kontrollutvalet, skal utvalet innstille til kommunestyret, som gjer vedtak, jf. kommunelova § 23-3.

Vurderingar og verknader

Prosjektet er utført i samsvar med gjeldande standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001). Alle prosjekta til Deloitte blir kvalitetssikra i samsvar med krava til kvalitetssikring i Deloitte Policy Manual (DPM). Deloitte har i revisjonen nytta dokumentanalyse, gjennomgang av case, intervju og verifiseringsprosessar. Revisjonen har blitt gjennomført i tidsrommet mars til oktober 2023.

I kapitel 5 Konklusjon og tilrådingar s.37 i rapporten, kjem revisor med slik informasjon:

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 forbettringspotensial i dokumenteringa av strategiarbeidet, sidan det er 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 set 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 grunngevingar 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 set 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. Registrere selskapet i KS sitt styrevervregister

Bømlo kommunale eigedomsselskap AS har gjeve uttale til revisjonsrapporten på s. 28-41 i rapporten, der det mellom anna kjem fram slik informasjon:

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

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

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 tilfredsstillande økonomi framover.

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 hovudmål og visjon. Difor er ikkje strategiplanen uttømmende og dekkjer 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.

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.

Me er glade for at rapporten viser at BKE og eigar Bømlo kommune har godt samarbeid både i det praktiske og i det overordna arbeidet. Slik opplever BKE det og.

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 oppretting 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 som rapporten peikar på i sitt vidare arbeid, og ser fram til å utvikle selskapet vidare, i tråd med Bømlo kommune sin eigarstrategi.»

Kommunedirektør 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.

Konklusjon

Forslag til innstilling i saksframlegget, byggjer på forslag i rapporten. På bakgrunn av dette vert det tilrådd at kontrollutvalet innstiller på at kommunestyret ber kommunedirektør om å kome med ei tilbakemelding på revisjonsrapporten.



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 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. 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 stillt 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 eigenskarar. 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 leggast 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 grønne 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 intervjuet 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 intervjuet totalt fem personar.

1.3.3 Verifiseringsprosessar

Oppsummering av Intervju er sendt til dei som er intervjuet 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
Flyktningbustad	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 leiari, 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 kapittelet 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 kapittelet 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*. Dater: 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 verdiaruke på eigedommane.

Stiftingsdokumentet til BKE skildrar selskapet sitt føremål, vedtekter⁸, utgreiing etter aksjelova § 2-6, aksjeteikning og -innkot, 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](http://bomlo.kommune.no)

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

Vidare 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 forventningar 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 forventningar 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. Vidare 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. Vidare 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 eigarorganet 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 verksemdar 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 leiing. Styreleiar påpeikar at det ville vore føremålstenleg å etablere eit fast møtepunkt 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 forventingane 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 leggast 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 intervju 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 retningslinjer for valnemnda sitt arbeid. Slike retningslinjer 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 styesamansetting 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 retningsliner, 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 budsjettet. 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 «byggjerolle». Sikre tomteareal og kome med forslag til kjøp til styret. Eksempelvis vil leige bli rimelegare dersom ein får kommunale tomter 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 verdiar.	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 varmpumpe 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 «Kartlegge bustad som er egna for varmpumpe-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 følgeleg 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 "sidadstillast" 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:

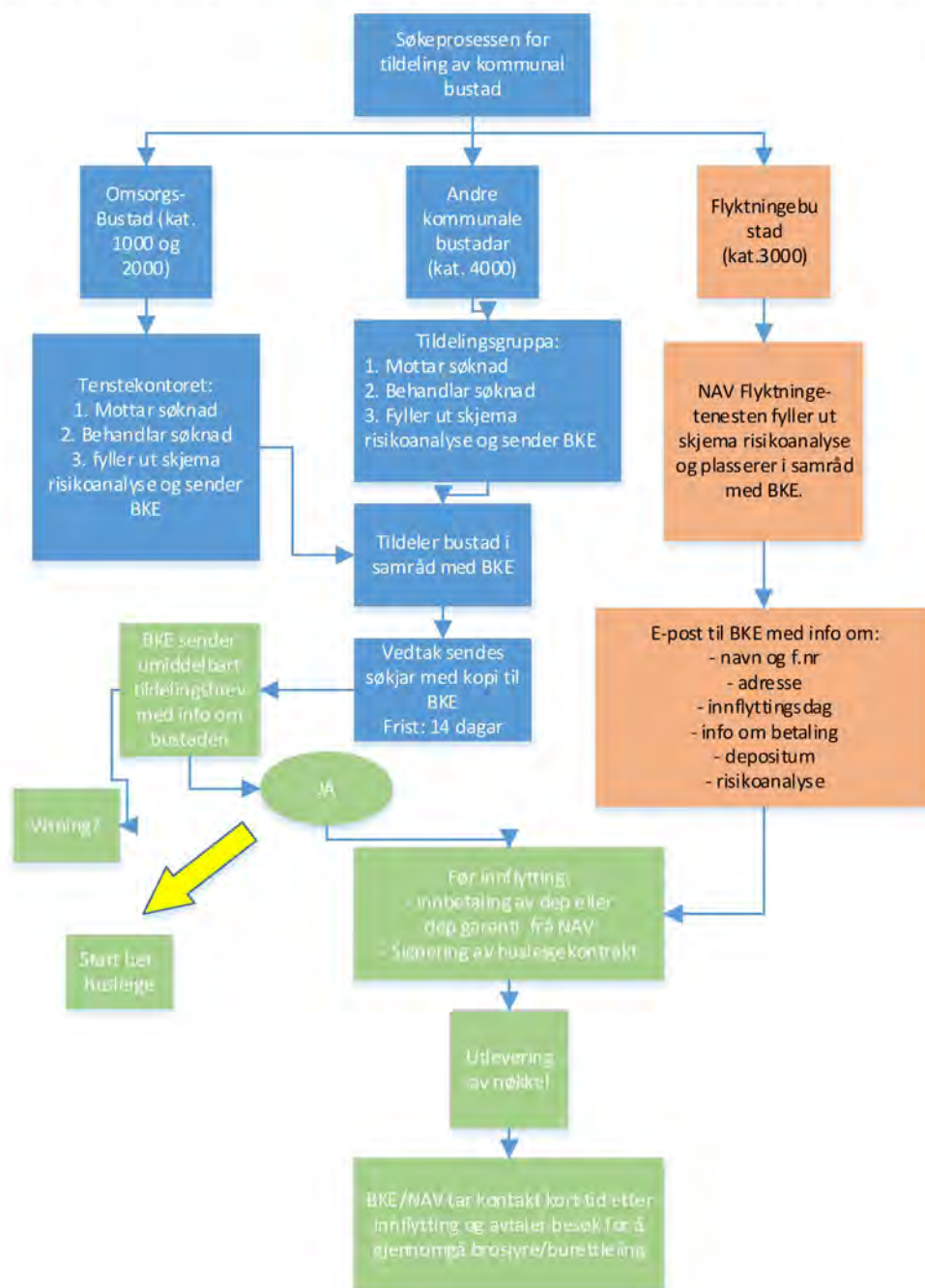
- Person med behov for bustad sendar inn ein søknad. På nettsidene til kommunen ligg det føre informasjon om tenestekontoret og ei lenke til eit søknadsskjema om helse- og omsorgstenester i Bømlo.²⁸ Av skjemaet går det fram at «bustad» er ein av tenestene ein kan søka til tenestekontoret om.²⁹
- I søknadsprosessen 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 leigekontrakt.

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://tenestekontoret-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 grønne 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 uttømmande 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 nøkkelssystem/ 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 internkontrollhandbok 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 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 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 vedtekne 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

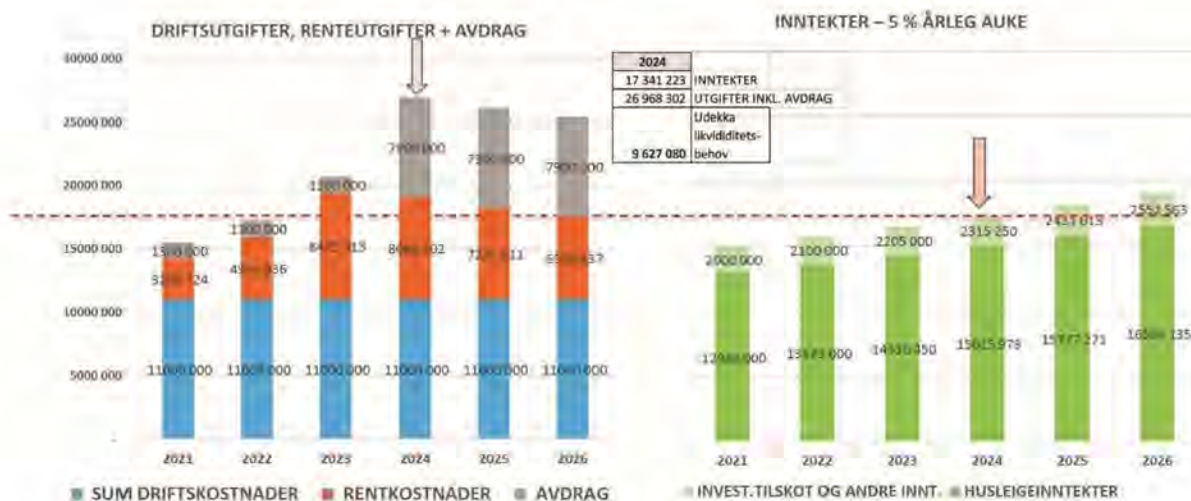
Styret til BKE sin møteplan for 2023 seier at årsrekneskap for 2022, årsmelding for 2022, saker til generalforsamlinga og rekneskap for 1. kvartal 2023 skal handsamast på styremøtet i april. Vidare skal halvtårsrekneskapa for 2023 handsamast på styremøte i september, rekneskap for 3. kvartal og føringar 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 eigedomsmassen 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 intervjuia 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 renteaukinga.

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).

Likviditet - Prognose utgifter, avdrag og inntekter



*I 2023 har BKE betalt inn eit ekstraordinært avdrag til Kommunalbanken på 8,35 mill. kroner

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 melom 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	Henvisning 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 hovudbokskonto, 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, leigje 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 sørge 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 eigne 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 kapitlet 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 tilfredsstillir 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 sjølve 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 arealfordelinga mellom bygningstypane.

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 Diskusjon, slutning og oppfølgings saker <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 oppfølgings saker <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 bustadar 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 flyktningkrisa 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 sjekklister 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. Følgjande 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 oppgave 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 ferdigbygd 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 rørleggjararbeid.

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 Eigedomsselskap. *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 vektlegg 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 hogare 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 dekkjer 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 innspel 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 Nasse
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 følgt. 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 sørge for at selskapet sin rekneskap er i samsvar med lov og forskrift, samt at formueforvaltninga er ordna på ein tryggande måte. Minst kvar fjerde måned skal dagleg leiar, i møte eller skriftleg, gje styret underretning om selskapet si verksemd, stilling og

resultatutvikling, jf. § 6-15. Vidare kan styret, eller einskilde 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 sørgje 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 ivare tatt 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 verddivurdering. 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 Eigeomsselskap (BKE). *Samledokument for kvartalsvise budsjett i perioden 2022-2023*. Ikkje datert
- Bømlo Kommunale Eigeomsselskap (BKE). *Skriv om overordna styringsdokument for BKE*. Ikkje datert.
- Bømlo Kommunale Eigeomsselskap (BKE). *Eigarskapsmøte 2022- Utvikling og drift av kommunal eigeom*. Datert:2022
- Bømlo Kommunale Eigeomsselskap. *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



Saksframlegg

Saksnr: 2023/393-4

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	35/23	30.11.2023

Plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll 2024-2028 - Forslag til prosjektplan

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet ber Deloitte AS gjennomføre risiko- og vesentlegvurderingar (ROV) av verksemda i Bømlo kommune, verksemda i kommunen sine selskap og av Bømlo kommune sin eigarskap i selskap.
2. Vidare ber kontrollutvalet Deloitte AS utarbeide forslag til plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll for perioden 2024 – 2028.
3. Det er ei målsetting at prosessmøte 1 skal gjennomførast i første møte i kontrollutvalet i 2024 og at prosessmøte 2 skal gjennomførast i kontrollutvalet i mai 2024.
4. Det er vidare ei målsetting at forslag til plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll for 2024 – 2028 skal leggest fram for kommunestyret i juni 2024.

Samandrag

Kontrollutvalet får i denne saka prosjektplanen som skal vere grunnlag for utarbeiding av plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll til behandling. Revisor vil utarbeide forslag til planen på bakgrunn av ei risiko- og vesentlegvurdering som er omtalt i prosjektplanen.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Bømlo kommune - prosjektplan ROV-vurderingar

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

I tråd med kommunelova §§ 23-3 og 23-4 skal kontrollutvalet utarbeide plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll det første året i valperioden. Det betyr at kontrollutvalet innan utgangen av 2024 må sørge for:

- å gjennomføre ei risiko- og vesentlegvurdering (ROV) av kommunen si verksemd, verksemda i kommunen sine selskap og av kommunen sin eigarskap.
- å utarbeide planar for gjennomføring av forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll i perioden 2024 – 2028 basert på den gjennomførde risiko og vesentlegvurderinga.
- at planane blir vedtatt av kommunestyret, som kan delegere til kontrollutvalet å gjere endringar i planperioden.

Det vart i møte i kontrollutvalet 21.09.2023 bestilt ein prosjektplan gjeldande risiko- og vesentlegvurdering (ROV) i sak PS 23/23 og PS 24/23:

PS 23/23 Plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024-2028 – Bestilling av prosjektplan

«Vedtak

1. *Kontrollutvalet ber Deloitte innan 09.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan som bl.a. inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.*

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. *Korleis risiko- og vesentlegvurdering av Bømlo kommune si verksemd og verksemda i kommunen sine selskap skal gjennomførast.*
 - b. *Forslag til korleis arbeidet med plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.*
2. *Forslag til prosjektplan skal leggjast fram for godkjenning i kontrollutvalet sitt møte 29.11.2023.*
 3. *Kontrollutvalet ber om at prosessen vert lagt opp slik at forslag til plan for forvaltningsrevisjon kan leggjast fram for kommunestyret i juni 2024.»*

PS 24/23 Plan for eigarskapskontroll for perioden 2024-2028 – Bestilling av prosjektplan

«Vedtak

1. *Kontrollutvalet ber Deloitte innan 08.11.2023, laga eit forslag til prosjektplan, som bl.a. inneheld korleis analyse- og planarbeidet skal gjennomførast, ressursbruk og forventa levering.*

Prosjektplanen skal omfatta:

- a. *Korleis risiko og vesentlegvurdering av Bømlo kommune sine eigarskap i selskap skal gjennomførast*
 - b. *Forslag til korleis arbeid med plan for eigarskapskontroll for perioden 2024 – 2028 skal gjennomførast.*
2. *Forslag til prosjektplan skal leggjast fram for godkjenning i kontrollutvalet i første møte for det nye kontrollutvalet, 29.11.2023.*

3. *Kontrollutvalet ber om at prosessen blir lagt opp slik at forslag til plan for eigarskapskontroll kan leggest fram for kommunestyret innan juni 2024.»*

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har ansvaret for utarbeiding av plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll, ref. kommunelova §§ 23-3 og 23-4. Prosjektplanen er ein del av dette arbeidet.

Endeleg plan vil bli vedteken av kommunestyret etter innstilling frå kontrollutvalet.

Vurderingar og verknader

Forslag til prosjektplan for gjennomføring av arbeidet med risiko- og vesentlegvurderingar og plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll er motteken og ligg ved saka. Deloitte AS har presentert arbeidet med risiko- og vesentlegvurderingar for plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll i same prosjektplan, ettersom dei har ein del overlappende aktivitetar.

I samband med arbeidet vil Deloitte AS mellom anna nytte dokumentanalyse, statistikk, intervju, elektronisk spørjeundersøking som metode. Det vil bli utarbeidd ei felles risiko- og vesentlegvurdering (ROV) for både forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll.

Vidare er det lagt opp til 2 prosessmøte med kontrollutvalet. I prosessmøte 1 (Risikospel) vil utvalet få høve til å diskutere og vurdere risikoar innanfor kommunen sine ansvarsområde, i selskap eigd av kommunen og kommunen sin eigarskap. I prosessmøte 2 skal kontrollutvalet gjennomføre si endelege prioritering av prosjekt som skal ligge i forslag til plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll som kommunestyret skal godkjenne.

Sekretariatet vurderer prosjektplanen som godt gjennomarbeidd og den viser at Deloitte har gode prosessar og rutinar for gjennomføring av slike oppdrag. Etter sekretariatet si vurdering er det viktig at dette arbeidet blir gjort på en grundig og god måte som sikrar sterk involvering både administrativt, politisk og ikkje minst at kontrollutvalet blir sterkt involvert. Sekretariatet har ikkje merknad til at det blir disponert ein ressurs på inntil 150 timar som er lagt inn i prosjektplanen for begge prosjekta til saman. I forslag til prosjektplan er det lagt opp til at arbeidet skal være ferdig tidsnok til at kommunestyret får planane til behandling i juni 2024, ev. seinast til kommunestyremøtet tidleg hausten 2024.

Kontrollutvalet bør også diskutere om det er andre ting Deloitte AS bør ta med seg vidare i dette arbeidet.

Konklusjon

Forslag til prosjektplan med dei endringar som måtte kome fram under behandlinga i møtet vert tilrådd som grunnlag for oppdraget med å utarbeide plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll.



Bømlo kommune

Risiko- og vesentlegvurderingar og planar for
forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll

Prosjektplan/engagement letter

November 2023

«Risiko- og vesentlegvurderingar og planar for forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll - prosjektplan»

November 2023

Prosjektplan 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

Innhold

1. Føremål og problemstillingar	4
2. Risiko- og vesentlegvurdering	6
3. Plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll	8
4. Tid og ressursbruk	9

1. Føremål og problemstillingar

1.1 Bakgrunn

Deloitte har i samsvar med bestilling frå kontrollutvalet 21.09.23, sak PS 23/23 og PS 24/23, utarbeidd ein prosjektplan for risiko- og vesentlegvurderingar og planar for forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll i Bømlo kommune.

1.2 Forvaltningsrevisjon

I kommunelova § 23-3 går det fram at forvaltningsrevisjon inneber å gjere systematiske vurderingar av økonomi, produktivitet, regeletterleving, målinnfriing og verknader ut frå kommunestyret sine vedtak og føresetnader. Same lov § 23-2 bokstav c), pålegg kontrollutvalet å sjå til at det blir gjennomført forvaltningsrevisjon av kommunen si verksemd og av selskap som kommunen har eigarinteresser i.

Kommunelova § 23-3 anna ledd stiller krav om at det skal utarbeidast ein plan for forvaltningsrevisjon:

Kontrollutvalget skal minst én gang i valgperioden, og senest innan utgangen av året etter at kommunestyret eller fylkestinget er konstituert, utarbeide en plan som viser på hvilke områder det skal gjennomføres forvaltningsrevisjoner.

Det er vidare eit krav at plan om forvaltningsrevisjon skal vere basert på ein risiko- og vesentlegvurdering (ROV-vurdering):

Planen skal baseres på en risiko- og vesentlighetsvurdering av kommunens eller fylkeskommunens virksomhet og virksomheten i kommunens eller fylkeskommunens selskaper.

Hensikten med ROV-vurderinga er å skaffe relevant informasjon om verksemda i kommunen og i selskapa der kommunen har eigarinteresser, slik at det er mogleg for kontrollutvalet å leggje ein plan for forvaltningsrevisjon og å prioritere mellom ulike område og ulike selskap der det kan vere aktuelt å gjennomføre forvaltningsrevisjon.

Det er kommunestyret som vedtek plan for forvaltningsrevisjon. Kommunestyret kan delegere til kontrollutvalet å gjere endringar i planen.

1.3 Eigarskapskontroll

Eigarskapskontroll er ei oppgåve som er lagt til kontrollutvalet etter kommunelova § 23-2 bokstav d), og er nærare skildra i kommunelova § 23-4. Der går det fram at eigarskapskontroll inneber å kontrollere om forvaltninga av kommunen sine eigarinteresser blir skjøtta i samsvar med regelverk, kommunestyret sine vedtak og anerkjende prinsipp for eigarstyring.

Kommunelova § 23-4 anna ledd stiller krav om at det skal utarbeidast ein plan for eigarskapskontroll:

Kontrollutvalget skal minst én gang i valgperioden, og senest innen utgangen av året etter at kommunestyret eller fylkestinget er konstituert, utarbeide en plan for hvilke eierskapskontroller som skal gjennomføres.

Som med plan for forvaltningsrevisjon, skal også plan for eigarskapskontroll vere basert på ei ROV-vurdering:

Planen skal baseres på en risiko- og vesentlighetsvurdering av kommunens og fylkeskommunens eierskap.

Hensikten med ROV-vurderinga er å skaffe relevant informasjon om kor det er størst behov for eigarskapskontroll, slik at det er mogleg for kontrollutvalet å leggje ein plan for eigarskapskontroll og å prioritere kva eigarskapskontrollar det kan vere aktuelt å gjennomføre.

Det er kommunestyret som vedtek plan for eigarskapskontroll. Kommunestyret kan delegere til kontrollutvalet å gjere endringar i planen.

1.4 Vår tilnærming til risiko- og vesentlegvurdering – involvering og forankring

I prosessen med ROV-vurderingar og utforming av planar, nyttar vi ein metodikk med høg grad av involvering, både av kontrollutvalet og av sentrale aktørar i administrasjonen og i kommunestyret. Med ei tilnærming der utvalet spelar ei aktiv rolle vil vi sikre at vi avdekkjer kva forvaltningsområde, kva selskap og kva eigarskap det er knytt størst risiko til. I tillegg vil høg grad av involvering bidra til å forankre planarbeidet og gjere det kjent både i kommunestyret og i administrasjonen. Dette vil skape eit godt grunnlag for gjennomføringa av prosjekta som blir prioritert i planane.

Vi ønskjer at arbeidet med ROV-vurderingane skal gjennomførast med vekt på:

- Involvering og forankring i administrasjonen
- Involvering og forankring i kommunestyret

- Involvering og forankring i kontrollutvalet

Ei brei forankring og involvering vil sikre følgjande:

- Kontrollutvalet får informasjon om dei sentrale risikoområda i kommunen
- Prosjekta kontrollutvalet vel er dei med høgast risiko
- Legitimitet for val av prosjekt i kommunestyret og i administrasjonen
- Læring og forbedring i administrasjonen

I tillegg til grunnlag for val av prosjekt, vil ROV-vurderingane også gje innspel til tema som kontrollutvalet kan følgje opp gjennom andre metodar som til dømes orienteringar frå administrasjonen.

2. Risiko- og vesentlegvurdering

2.1 Innleiing

Formålet med ROV-vurderingane er å skaffe relevant informasjon om verksemda til kommunen, slik at det er mogleg for kontrollutvalet å leggje planar for forvaltningsrevisjonar og eigarskapskontrollar, og å prioritere mellom ulike område og selskap der det kan vere aktuelt å gjennomføre prosjekt.

ROV-vurderingane vil avdekkje indikasjonar på avvik eller sårbare område i forvaltninga og selskapa der kommunen har eigarskap, sett i forhold til regelverk, politiske mål og vedtak. I denne samanhengen viser «risiko» til *sannsynet for og konsekvensane av* at det kan førekome avvik frå til dømes regelverk, mål, vedtak og andre føringar som kommunen har sett. Risiko vil bli vurdert innanfor alle kommunen sine tenesteområde og eigarskap.

På bakgrunn av ROV-vurderingane vil det bli utarbeidd forslag til forvaltningsrevisjons- og eigarskapskontrollprosjekt, og kontrollutvalet må sjølv vurdere dei ulike områda opp mot kvarandre, og avgjere kva dei meiner det er mest vesentleg å undersøkje.¹

2.2 Analysedokument

Det vil bli utarbeidd eitt analysedokument i samband med ROV-vurderingane som vil omfatte vurderingar av risiko og vesentlegheit knytt til både forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll. Analysedokumentet vil gje eit grunnlag for kontrollutvalet til å velje ut og prioritere prosjekt, og legg slik grunnlag for både plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll.

2.2.1 Del 1: Forvaltningsrevisjon

Seksjon 1: Innleiing

I denne seksjonen vil vi beskrive arbeidet med plan for forvaltningsrevisjon og utarbeidinga av ROV-vurderingane. Vi vil også beskrive kva metodar som er nytta.

Seksjon 2: Risikoanalyse

I denne seksjonen vil vi gjere ein oppsummerande presentasjon og analyse av data knytt til kvart tenesteområde og kvart selskap, slik at det går fram kva område og kva selskap det er knytt risiko til.

Seksjon 3: Identifiserte behov for forvaltningsrevisjon

I denne siste seksjonen i del 1 vil vi samanfatte dei område det er knytt størst risiko til, basert på risikoanalysen i seksjon 2, og knytte desse til moglege forvaltningsrevisjonsprosjekt. Det er kontrollutvalet som skal prioritere mellom prosjekta. Kontrollutvalet står også fritt til å leggje til og ta bort prosjekt. Dette vil skje i prosessmøte 2 med kontrollutvalet (sjå avsnitt 2.3.7).

2.2.2 Del 2: Eigarskapskontroll

Seksjon 1: Innleiing

I denne seksjonen vil vi beskrive arbeidet med plan for eigarskapskontroll og utarbeidinga av ROV-vurderingane. Vi vil også beskrive kva metodar som er brukte.

Seksjon 2: Risikoanalyse

I denne seksjonen vil vi gjere ein oppsummerande presentasjon og analyse av data knytt slik at det er mogleg å peike ut kva eigarskap det er knytt risiko til.

Seksjon 3: Identifiserte behov for eigarskapskontroll

I den siste seksjonen i del 2 vil vi samanfatte dei eigarskapa det er knytt størst risiko til, basert på risikoanalysen i seksjon 2, og knytte desse til moglege eigarskapskontrollar. Det er kontrollutvalet som skal prioritere mellom prosjekta. Kontrollutvalet står også fritt til å leggje til og ta bort prosjekt. Dette vil skje i prosessmøte 2 med kontrollutvalet (sjå avsnitt 2.3.7).

2.3 Metodisk tilnærming og involvering av sentrale aktørar

2.3.1 Dokumentanalyse

Dokumentanalysen tar utgangspunkt i planar, meldingar og rapportar frå kommunen. Vi vil også undersøkje kva tilsyn som er gjennomført og eventuelt planlagt i kommunen. Desse vil samla gje eit oversyn over kommunen sine mål og strategiar, samt gje eit viktig bidrag til å avdekkje område med risiko eller behov for forbetring.

¹ For ein nærare presentasjon av ROV-vurdering, sjå kapittel 6 i *Kontrollutvalshandboka* utgjeve av komimunaldepartementet [Kontrollutvalsboka - regjeringen.no](http://kontrollutvalsboka-regjeringen.no)

2.3.2 Statistikk

Offentleg statistikk er i første rekkje henta frå KOSTRA,² og viser tal frå alle tenesteområda som blir gjennomgått i analysen. I analysen vil vi gjere ei samanlikning av kommunen sine tal opp mot tal frå kommunegruppe, noko som gjev eit godt grunnlag for å finne indikasjonar på avvik eller forbetningsområde.

2.3.3 Gjennomgang av selskapsopplysningar i bedriftsdatabase

Deloitte nyttar Bisnode SmartCheck for å få tilgang til rekneskapsopplysningar og informasjon om eigarskap og eigarskapsstruktur. Denne informasjonen vil nyttast både for å få oversyn over alle aktuelle selskap som skal omfattast av ROV-vurderingane, og for å avdekkje eventuelle risikoar gjennom dei føreliggjande finansielle nøkkeltala.

2.3.4 Intervju

Vi vil gjere intervju med både politiske og administrative leiarar i kommunen. Vi ønskjer å intervjuje rådmann, samt sentrale leiarar frå administrasjonen (4-5 personar). I tillegg vil vi intervjuje ordførar, varaordførar og sentrale utvalseleiarar (4-5 personar). Intervjua vil bli gjennomført per telefon eller Teams for å sikre ei effektiv gjennomføring.

2.3.5 Elektronisk spørjeundersøking

Administrative leiarar og heile kommunestyret blir involvert i ROV-vurderingane gjennom ei undersøkinga i Questback (elektronisk spørjeundersøkningsverktøy). I denne blir desse bedne om å peike på potensielle risikoar innanfor det tenesteområdet dei har ansvar for eller kjenner til, samt risikoområde knytte til selskap kommunen eig.

2.3.6 Prosessmøte 1 med kontrollutvalet

I det første prosessmøtet vil kontrollutvalet få høve til å diskutere og vurdere risikoar innanfor kommunen sine ansvarsområde og knytt til drifta i selskapa der kommunen har eigarinteresser, basert på eiga erfaring får arbeidet i kontrollutvalet.

I denne prosessen nyttar vi eit «risikospel» som har ei oversikt over dei ulike tenesteområda i kommunen. Ved bruk av farga spelbrikker får kontrollutvalsmedlemmane høve til å vurdere risiko knytt til ulike tenesteområde.

2.3.7 Prosessmøte 2 med kontrollutvalet

Føremålet med det andre prosessmøtet er at kontrollutvalet skal gjennomføre si endelige prioritering til plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll. Som eit grunnlag for diskusjonen i møtet vil analysedokumenta bli ferdiggjort og lagt fram for kontrollutvalet i god tid før møtet. I dokumenta vil alle data som er samla inn bli presentert i ei risikovurdering, inkludert dei data som blei samla inn frå kontrollutvalet i prosessmøte 1. På bakgrunn av risikoanalysen vil det gå fram kva område det er knytt størst risiko til.

Det er kontrollutvalet som i prosessmøtet skal prioritere og vurdere dei ulike risikoområda og avgjere kva område og selskap som skal bli gjenstand for forvaltningsrevisjon, og kva eigarskap ein skal prioritere å gjere eigarskapskontroll med.



² KØmmune-STat-RAPportering (<https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra/>)

3. Plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll

Når ROV-vurderingane er gjennomførte og kontrollutvalet har prioritert prosjekta i prosessmøte 2, vil vi utarbeide utkast til plan for forvaltningsrevisjon og utkast til plan for eigarskapskontroll.

Utkast til plan for forvaltningsrevisjon vil omfatte:

- Skildring av forvaltningsrevisjon
- Skildring av ROV-vurderinga
- Liste med prioriterte prosjekt der det går fram prosjektittel, tema og problemstillingar
- Liste med uprioriterte prosjekt der det går fram prosjektittel og tema
- Retningsliner for bestilling av prosjekt, rapportering og endringar i planen

Utkast til plan for eigarskapskontroll vil omfatte:

- Skildring av eigarskapskontroll
- Skildring av ROV-vurderinga, inkludert ei liste over eigarskapa til kommunen
- Liste med prioriterte prosjekt der det går fram prosjektittel, tema og problemstillingar
- Ev. liste med uprioriterte prosjekt der det går fram prosjektittel og tema
- Retningsliner for bestilling av prosjekt, rapportering og endringar i planen

Utforming av utkast til planar for forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll vil skje i nær dialog med kontrollutvalet.

4. Tid og ressursbruk

4.1 Nøkkelpersonell

Birte Bjørkelo er oppdragsansvarleg partner på oppdraget. I tillegg vil teamet bestå av prosjektleiar Erlend Risvand Mo (seniorkonsulent) og relevante prosjektmedarbeidarar til gjennomføring av dei planlagde aktivitetane i prosjektet. Deloitte har sett saman eit team som sikrar at prosjektet blir gjennomført i samsvar med gjeldande retningsliner, samt med nødvendig kompetanse og erfaring innanfor kommunal revisjon.

4.2 Ressursbruk og gjennomføringsplan

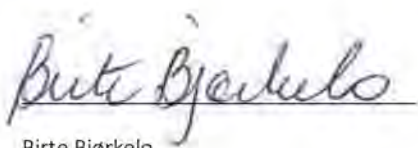
Med utgangspunkt i prosjektet sin karakter og planen som er lagt for korleis prosjektet skal bli gjennomført vil det ta totalt 150 timar å gjennomføre prosjektet.

Prosjektet vil gjennomførast våren 2024, slik at forslag til plan for forvaltningsrevisjon og plan for eigarskapskontroll kan leggjast fram for kommunestyret i juni 2024, ev. i kommunestyremøte tidleg hausten 2024.

Sjå vedlegg for oversikt over timefordeling.

Fakturering av kostnadane ved prosjektet vil skje i samsvar med avtale mellom Bømlo kommune og Deloitte.

Bergen, 9. november 2023



Birte Bjørkelo

Oppdragsansvarleg partner

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

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 global network of member firms and related entities in more than 150 countries and territories (collectively, the "Deloitte organization") serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's approximately 415,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

© 2023 Deloitte AS



Saksframlegg

Saksnr: 2023/487-2

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	36/23	30.11.2023

Deloitte AS presenterer interimisrevisjonsrapport 2023

Forslag til vedtak

Kontrollutvalet tek oppsummering etter interimisrevisjon 2023 frå Deloitte AS til orientering

Samandrag

I denne saka vil Deloitte AS presentere oppsummeringa av arbeidet med interimisrevisjonen 2023. Dette vil, til liks med presentasjon av revisjonsplanen, vera eit ledd i å sjå til at kommunen sine rekneskap vert revidert på ein tryggande måte

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

- 1 Bømlo_kommune_-_Revisjonsrapport_etter_interim_2023
- 2 Bømlo - Revisjonsplan og risikovurdering 2023

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Kontrollutvalet i kommunane har ansvar for at det vert gjennomført rekneskapsrevisjon, jf. kommunelova § 23-2 Kontrollutvalets ansvar og myndigheit, der det m.a. står:

«Kontrollutvalget skal påse at kommunens eller fylkeskommunens regnskaper blir revidert på en betryggende måte.»

Videre har kontrollutvalet ansvar for å sjå til at kommunen har ein forsvarleg revisjon, jf. forskrift om kontrollutvalg § 3, der det m.a. står:

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

- a) kommunens eller fylkeskommunens årsregnskaper blir revidert på en betryggende måte*
- b) regnskapsrevisjonen utføres i samsvar med lov, forskrift og kontrollutvalgets instruksjer og avtaler med revisor*
- c) regnskapsrevisjonen blir utført av revisorer som oppfyller kravene i kapittel 2 og 3.»*

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse i denne saka ved at dei skal sjå til at rekneskaper vert revidert på ein trygg måte og halde seg orientert om revisjonsarbeidet, jf. kommunelova § 23-2 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 3.

Vurderingar og verknader

Interimsrevisjon kan forklarast slik:

Interimsrevisjon er den revisjonen som vert gjennomført i løpet av året for å kontrollere at dei interne kontrollane fungerer som føresettt gjennom året. I interimsrevisjonen går revisor gjennom og testar rutinar, transaksjonar og rapportering innan utvalde område.

Interimsrevisjonsrapporten bygger på revisjonsplan for 2023 frå Deloitte AS, som vart presentert for kontrollutvalet 21.09.2023.

I dette møtet vil Deloitte AS presentere oppsummeringa av dette arbeidet. Dette vil, til liks med presentasjon av revisjonsplanen, vere eit ledd i å sjå til at kommunen sine rekneskaper vert revidert på ein tryggande måte og at kommunen har ein forsvarleg revisjon.

På bakgrunn av det som kjem fram i presentasjonen bør kontrollutvalet, slik sekretariatet ser det, få høve til å koma med forslag til fokusområde i årsrevisjonen som skal gjennomførast framover, dersom dei ønskjer det, sjølv om det er revisjonen som avgjer kva som skal vere med.

Revisjonsplan og revisor si oppsummering etter interimsrevisjonen ligg ved saka.

Konklusjon

Dersom det ikkje kjem fram noko spesielt i møtet vert det tilrådd at kontrollutvalet tek oppsummeringa etter interimsrevisjon 2023 frå Deloitte AS til orientering.

Bømlo Kommune
v/kontrollutvalet
Rådhuset, Leirdalen 1
5430 Bremnes

17. november 2023

Revisjonsrapport nr. 29
(journalførast)

INTERIMSREVISJON BØMLO KOMMUNE 2023

Generelt

Vi har utført interimisrevisjonen av Bømlo kommune for 2023. Vi vil i den anledning gje ei kort oppsummering av utført interimisrevisjon og kommentera nokre forhold som vi meiner leiinga i kommunen bør ha eit spesielt fokus på.

Deloitte utfører risikobasert revisjon. Dette vil seie at kontrollmetodar og kontrollomfang vert tilpassa risikoen i organisasjon og rutinar. Vi kartlegg og vurderer difor dei viktigaste økonomi- og rekneskapsrutinane for å identifisera kor det er størst risiko for feil i rekneskapsrapporteringa.

Vi vil presisera at det er leiinga i kommunen som er ansvarleg for å etablera og halde oppe ein tilfredsstillande intern kontroll. Som ein del av dette må leiinga sjå til at rekneskapsføringa er i samsvar med lover og forskrifter og at formues forvaltninga er ordna på ein trygg måte.

Rekneskapsrevisjon

Rekneskapsrevisjonen skal gje revisor grunnlag for å gje ein uttale om rekneskapskapen i form av ei revisjonsmelding. Rekneskapsrevisjonen er delt i to fasar, interimisrevisjon og årsoppgjersrevisjon.

I interimisrevisjonen testar vi kontrollar i rekneskapsrutinar for å få verifisert at dei har fungert i heile rekneskapsperioden. I tillegg gjennomfører vi kontrollar på områder, og for regnskapsposter, kor det ikkje er mogleg å oppnå same tryggleik eller med same effektivitet ved revisjon i årsoppgjeret.

Sjølvtstende og objektivitet

Vi stadfester at revisjonsteamet tilfredsstillar dei krava til sjølvtstende og objektivitet for revisorar som reviderer kommunal og fylkeskommunal verksemd, og som går fram av § 24-4 i kommunelova og som er nærare konkretisert i forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 16–21.

Bokføringslova og dokumentasjon av rekneskapskapen

Bokføringslova (Lov 2004-11-19 nr 73) og bokføringsforskrifta (Forskrift 2004-12-01 nr. 1558) vart frå 1. januar 2011 gjeldande for kommunar og fylkeskommunar, samt kommunale og fylkeskommunale føretak. Det betyr at desse må følgja alle reglane i bokføringslova § 2 til § 14. Vidare må bokføringsforskrifta kapittel 2 til 7 følgjast.

Det nærmer seg årsoppgjer og vi minner om at ved utarbeiding av årsrekneskap skal det etter bokføringslova § 11 vere dokumentasjon av alle balansepostar i rekneskapskapen utan dei som er ubetydelege.

Intern kontroll

Gjennomgangen har gitt oss kunnskap om kontrollmiljøet i kommunen, om kontrollmessige sterke og svake sider i vesentlege økonomiprosessar, og ei forståing av korleis rekneskapstransaksjonar vert generert, registrert og rapportert.

Vår vurdering av internkontrollen byggjer på informasjon innhenta gjennom kartlegging og gjennomgang av rutinar i samband med interim revisjonen, på kunnskap i eigen organisasjon om regelverk, rutinar og prosessar i kommunen.

I vår gjennomgang av **lønnsområdet**, har vi gjennomgått kommunens rutinar omkring registrering, oppdatering og lønnskjøring. Vi har kartlagt rutinar gjennom samtalar med lønnskonsulentane. Ved denne gjennomgangen har vi ikkje avdekket svakheter ved dei interne kontrollane.

I vår gjennomgang av drifts- og investerings rekneskapen, har vi gjennomgått kommunens rutinar omkring **innkjøp og inngående fakturaer**. Vi har kartlagt rutinar gjennom samtalar med økonomileiar. Ved denne gjennomgangen har vi ikkje avdekket svakheter ved dei interne kontrollane.

Vår gjennomgang av **inntektsrutinar** for brukarbetalingar viser at det ikkje er større endringar frå tidlegare år. Føremålet har vært å kontrollere at det er etablert system og kontroller som sikrar at alle fakturerte inntekter er i samsvar med grunnlaget (dei tenestene som er levert), og at inntektene vert bokført i rett periode med rett beløp.

Når det gjeld internkontrollen på eit overordna nivå, er det vår vurdering at den er tilfredsstillande.

Kontroll av transaksjonar / bilag

Kommunen har etablert system og rutinar som sikrar kontroll med transaksjonane (transaksjonskontroller). Kontrollen skal sørge for at inntekter, innkjøp, tilskot, løn og andre oppgavepliktige ytingar blir handtert i samsvar med gjeldande lover, reglar og avtalar, og at inntekter og utgifter vert følgt opp i forhold til budsjett og planar. På inntektsområdet er føremålet vidare å sikre at inntekter blir rett berekna og innbetalt, og at uteståande krav blir følgt opp.

Eit viktig kontrollelement er kravet om at alle bilag skal vera tilvist. Dette inneberer at alle disposisjonar som inneber økonomiske forpliktingar skal stadfestast av ein som har budsjett disponeringsmynde. Den som har budsjett disponeringsmynde kan ikkje godkjenne godtgjersle eller andre utbetalingar til seg sjølv.

Vi har føretatt terminvise kontrollar av krav om kompensasjon for meirverdiavgift. Ein revisjon av dette inneberer handlingar for å innhente revisjonsbevis for beløpa og opplysningane i kompensasjonsoppgåva. Meir spesifikt betyr dette at vi plukkar ut eit tilfeldig utval av kostnadane, og kontrollerer at kommunen har behandla desse kostnadane riktig avgifts messig.

Vi har ikkje avdekket vesentlege feil knytta til den terminvise kontrollen av krav om kompensasjonen av meirverdiavgift.

Tilgangstyring og arbeidsdeling

Arbeidsdeling er ein viktig del av internkontrollen for å førebygge feil og mislegheiter. I ein mindre kommune med relativt liten administrasjon kan dette by på utfordringar. Bømlo kommune har i stor grad etablert denne kontrollen og har tilfredsstillande arbeidsdeling på vesentlege områder.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur", De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Else Holst-Larsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2705162

IP: 185.67.xxx.xxx

2023-11-17 12:12:24 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Revisjonsplan og risikovurdering 2023

Bømlo kommune

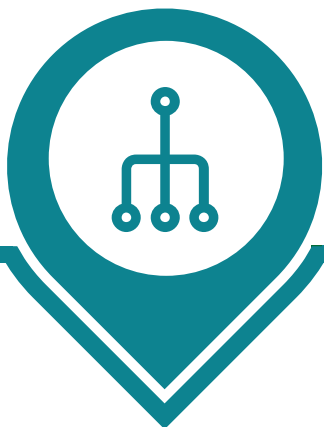


MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS
since 1845

Revisjonsplan

Bømlo kommune 2023

September



Revisjonsplan, risikovurdering revisjon og risiko- og vesentlegheitsvurdering forenkla etterlevingskontroll med økonomiforvaltninga vert handsama i kontrollutvalet
Møte med administrasjonen om rutiner og forbedringer.

Oktober



Interimrevisjon

Oppstartsmøte med rådmann og administrasjon
Kartlegging av rutiner og testing av kontrollar
Detaljkontrollar inntekter og utgifter

November



Oppsummering interimrevisjon vert handsama i kontrollutvalget

Mars/April



Årsoppgjer

Balansepostar
Årsmelding
Konsolidert rekneskap
Forenkla etterlevingskontroll økonomiforvaltning

April/Mai



Årsmelding, årsrekneskap, revisjonsmelding, revisjonsrapport og uttale frå forenkla etterlevingskontroll med økonomiforvaltninga vert handsama i kontrollutvalet

Attestasjonar

Risikovurdering

Bømlo kommune 2023



Lav



Middels



Høg

Område	Kommentar	Risikonivå
Inntekter	Predefinert høg risiko knytt til inntekter. Mange transaksjoner av ulik art og mogleg incentiv for mislegheiter knytt til inntektsføring.	
Meirverdiavgift	Komplisert regelverk, mange transaksjonar, mange tilsette involvert i prosessering av inngåande faktura og utfakturering. Risiko for forelding ved meirverdiavgiftskompensasjon og at kommunen urettmessig gjer krav på kompensasjon.	
Pensjon	Vesentlege forpliktingar og midlar, kompliserte regelverk og rekneskapsmessig behandling, viktig for den enkelte tilsett at opplysingar er korrekt registrerte hos pensjonsleverandør.	
Skillet investering/drift	Forskrift og standard regulerar avgrensing. Vesentleg for adgang til lånefinansiering.	
Utgifter	Risiko knytt til regelverk for offentleg anskaffing og mange tilsette involvert i prosessering av inngåande faktura.	
Anleggsmidlar	Vesentlege verdjar. Risiko for feilaktig aktivering og manglande avskrivningar. Store investeringar.	

Risikovurdering

Bømlo kommune 2023



Lav



Middels



Høg

Område	Kommentar	Risikonivå
Bank	Risiko knytt til tilgong til bankkontoar og utbetalingsrutiner.	Middels
Låneopptak	Låneopptak vert regulert av kommunelov og heradsstyret sitt budsjettvedtak. Minimumsavdrag viktig storleik.	Middels
Bundne fond	Risiko for at avsetjing og bruk ikkje er iht. lov, forskrift eller gjevar sine vilkår.	Middels
Avslutting av regnskapet	Risiko for feil bruk av strykingsregler	Middels
Offentlege avgifter	Risiko for fullstendigheit og nøyaktigheit.	Lav
Reiseutgifter	Ikkje avvik i 2022 revisjonen.	Lav

Risikovurdering

Bømlo kommune 2023



Lav



Middels



Høg

Område	Kommentar	Risikonivå
Løn	Svært mange transaksjonar gjev liten risiko for vesentlege feil. Velfungerande prosess og kontrollar.	
Aksjar og andelar	Risiko for verdsetjing.	
Andre kortsiktige fordringar	Risiko for eksistens og verdsetjing.	
Annan kortsiktig gjeld	Risiko for fullstendigheit.	
Leverandørgjeld	Risiko for fullstendigheit og periodisering (sett i samanheng med periodisering utgifter).	
Kundefordringar	Fordringsmasse består av mange mindre fordringar, liten risiko for vesentlege feil. Rutiner for purring og tapsavsetjing og tryggleik for krav gjennom legalpant for kommunale avgifter og eigedomsskatt.	
Noteopplysingar	Risiko for at notar inneholder feil eller at forskriftsbestemte noteopplysingar manglar.	



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

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 global network of member firms and related entities in more than 150 countries and territories (collectively, the “Deloitte organization”) serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte’s approximately 345,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.



Saksframlegg

Saksnr: 2023/496-2
Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	37/23	30.11.2023

Henvending - Klage på feilaktig teljepraksis i LNF-spreid

Forslag til vedtak

Kontrollutvalet ber om ei orientering frå kommunedirektør til første møte i KU i 2024.

Samandrag

Sekretariatet har 01.11.2023 motteke ei henvending frå Inge Håvard Habbestad gjeldande klage på feilaktig teljepraksis i LNF-spreidd. Sekretariatet tilrår at ei ber om ei ny orientering frå kommunedirektør til første møte i KU i 2024.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Vedlegg

1

NÅR MAKTA RÅR

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

I epost frå Inge Håvard Habbestad 01.11.2023 til sekretariatet kjem det fram slik informasjon:

«Hei!

Til orientering gjev eg her ei utførleg oversikt over saka om teljepraksis i Bømlo. Eg hadde lenge håpa at denne saka kunne vore løyst på kammerset.

Det har ikkje vist seg mogleg og det er i seg sjølv høgst beklageleg.

Eg viser til KS sine vurderingar av naturlege oppgåver for Kontrollutvalet og bed Kontrollutvalet rydde opp i denne saka. Den har fått gå for langt.»

Skriv som er vedlagt eposten er vedlagt saka (Når makta rår).

Kontrollutvalet handsama saka i møte 29.09.2021 (PS 32/21) Henvending frå Inge Håvard Habbestad – «mulig kommunal korrupsjon». I skrivet frå epost 01.11.2023 side 4. kjem det fram informasjon om dette.

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse i denne type saker, jf. Kommuneleva § 11-3 og §23-2.

Vurderingar og verknader

Dette er første møte i kontrollutvalet som er valt for valperioden 2023 – 2027. Det er lagt opp til to timar kurs som Deloitte AS held om rollar og ansvar. Her vil ein og koma litt innom tema «henvendingar». Bømlo kommune har eigne retningslinjer for handtering av henvendingar, der det i pkt. 7 står om handlingsalternativ:

«7. Kontrollutvalet sine handlingsalternativ

Kontrollutvalet sine handlingsalternativ kan vera:

- a. Kontrollutvalet vurderer at dette ikkje er ei sak som kontrollutvalet vil følgja opp og tek henvendinga til orientering. Saka vert avslutta.
- b. Kontrollutvalet vedtek å følgja opp henvendinga ved å be om meir informasjon. Utvalet kan for eksempel be rådmannen om å gje informasjon i neste møte. Utvalet kan også be sekretariatet om å henta inn meir informasjon.
- c. Kontrollutvalet vedtek å følgja opp henvending med ei kontrollhandling.»

Kontrollutvalet må diskutere saka ut i frå det som kjem fram av saksframlegget og vedlegg til saka Dersom kontrollutvalet kjem til at ein treng fleire opplysningar om saka, er det mogleg å undersøke dette nærare og be om dette til neste møte.

Konklusjon

Kontrollutvalet ber om ei orientering frå kommunedirektør til første møte i KU i 2024.

Inge Håvard Habbestad
 Skjenaberg 33
 5430 Bremnes

KONTROLLUTVALET I BØMLO
 v/ sekretær Helge Inge Johansen

Bremnes, 01. november 2023

E-post: helge.inge.johansen@vlfk.no

LITT OM MAKTARROGANSE OG ETIKK I FORVALTNINGA I BØMLO KOMMUNE

Det er interessant å registrere at Kontrollutvalet har hatt møte med Kommunaldirektøren om etikk og tillit til forvaltninga i Bømlo. I følgje Bømlo-nytt vart her orientert om gjeldande lovverk og vedtekter innafor etikk. Det kom ikkje fram at Bømlo kommune hadde spesielle utfordringar i høve til regelverket bortsett frå at direktøren meinte at regelverket var noko gammalt og dermed gjerne også utdatert.

Frå sidelina er det i denne samanheng litt fristande å spørje om dette kan vere årsaka til at den same direktøren ikkje synes å ta på alvor dei gjeldande reglane? I alle høve dokumenterte han i siste kommunestyremøte svært låg score på vedtekne og dermed gjeldande reglar for openhet og ærlegdom og regelen om at all informasjon skal vera tufta på «korrekte og relevante opplysningar»

Me har dei siste åra ved fleire høve vore vitne til korleis det i media har vore avdekka ein kultur for at einskilde maktpersonar synes å tru at dei er underlagt andre reglar enn oss «på golvet». Felles for dei fleste som slik har vorte tekne «med buksene nede» er at dei har vore i godt selskap og totalt undervurdert verknaden av det å tapa tillit. Når ein lokal stortingsrepresentant (Ap) nyleg uttala at ho ville sona dommen sin på 7 månader fengsel for bedrageri med rak rygg er det ting som tyder på at det kan vera eit behov for å skjerpe merksemda på offentleg forvaltning i lokalsamfunna rundt omkring. Det er her det meste startar.

Når snusk hovudsakeleg vert avdekka av Oslopressa er det lite truleg avdi slikt skjer oftare i Oslo enn andre stader. Me veit diverre altfor godt at dette som regel handlar om nærvær av ei oppegåande og våken presse som er viljug til å skitne seg til ved å bedrive gravejournalistikk. Det handlar i tillegg om svikt i revisjonsapparatet som er sett til å betjene forvaltninga.

På lokalplan er det langt mellom dei som vil grave. Det er tidkrevande og ikkje minst mentalt krevjande. Alle kjenner alle og ikkje minst er alle langt meir avhengig av kvarandre.

Gravejournalistikk vil gjerne kunne vera nærast sjølvmod i eit lokalsamfunn om ein skulle våga å utfordre makta. For eg trur det er rett å slå fast at på bygda er det ofte makta som rår. Maktarroganse er eit uttrykk som har dukka opp i mange av desse sakene. Ordet refererer til at nokon vert så blenda av eigen posisjon at dei tillet seg meir enn det som gjeld for folk flest. Når dette synes å ha prega partier og personar som meir enn andre har markert seg i kampen for solidaritet og nestekjærleik gjer det noko med respekten vår for denne makta.

Når maktarrogansen er så utbreidd at den nærast vert normalisert er det grunn til å rope eit varsku. Det er i slike situasjonar avgjerande med openhet og innsyn som kan gje avklaring. Det er nettopp det denne saka er eit forsøk på. Dessutan har eg aldri vore glad i den utstrakte bruk av forskjellshandsaming som i alle år har prega offentleg forvaltning i Bømlo.

BAKGRUNN

Som grunneigar med tilgang til ein del godkjent bustadareal har eg jevnleg i kontakt med Bømlo Kommune. Både med utgangspunkt i egne saker og som talsmann for andre har eg gjort meg ein del røynsler med administrasjonen som ikkje alltid har vore like ærerikt for kommunen. Eg har soleis hatt fleire saker til handsaming og framstår for ein del av administrasjonen som ein plagsom innbyggjar. Utgangspunktet mitt kunne dermed gjerne kunne vore betre. Det bør likevel ikkje vere avgjerande for korleis kritikk vert motteke og handsama.

Plan og Bygningslova handlar i § 21-9 om bortfall av løyve. Her står «*Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.*» Prinsippet om at eit løyve til tiltak ikkje varer evig synes dermed å liggje i botn for denne lova. På Bømlo er det litt annleis og historien går vidare som følgjer:

Eg søkte i 2018 om byggjeløyve for bustadhus på gnr. 131, bnr 16 på Hiskjo. Tomta mi ligg i eit område som i kommuneplanen av 2013 er merka som LNF-spreidd-område. Det inneber at bygging innafor området er avgrensa oppad til ei øvre grense på 4 bustader i løpet av planperioden (opprinneleg tenkt 4 år). Kommunen etablerte allereide første året ein eigen praksis knytt til nedteljing på denne kvoten. Praksisen er ikkje å finna i nabokommunar som eg har sjekka og er i hovudsak basert på prinsippet om førstemann til mølla. Dette fungerte slik på Hiskjo at det første året vart godkjent bygging av to bustader. Den handskrivne praksisen (som forøvrig framleis ikkje er godkjent nokon stad) slo vidare fast at også frådelingar til bustad skulle telje ned på kvoten (som ei byggemelding). To slike frådelingar vart gjort i 2014 og dermed var kvoten oppbrukt.

Eg reagerte i 2018 naturlegvis på at ein her opererte med ein praksis for nedteljing på ein byggekvote som ikkje var reell all den tid det etter 4 år framleis ikkje var teikn til byggjeaktivitet på dei to frådelt tomtenes som okkuperte kvoten. Det gjorde ikkje saka betre at ny kommuneplan enno låg langt fram i tid før den ville liggja på bordet. I mellomtida var altså kvoten oppbrukt tross i at det enno ikkje var bygd meir enn to av dei 4 vedtekte bustadene. Jmfr. Føresegnene §7.1.1.

Denne saka tok til å trigge meg og eg etterlyste difor litt informasjon om eitt og hitt. Det kom mellom anna fram at vedkomande som åtte dei to frådelt parsellane som okkuperte kvotelisten var kommunalråd i Bømlo. Det kom vidare fram at det var eit punkt 3 i same praksisen som sa at i tillegg til kvoten kunne ein byggje bustad på tidlegare frådelt bustadtomter utan at det skulle telja ned på kvoten. Ein litt merkverdig praksis men langt meir forståeleg då eg oppdaga at det var same grunneigaren som før kommuneplanen trådte i kraft hadde hatt to store bustadparsellar. Desse vart av ein eller anna grunn delt opp i 2014 og det vart slik utskilt to nye parsellar frå dei to gamle. Grunneigaren kunne no med ein nyetablert praksis i ryggen byggje 4 bustadeiningar på Hiskjo samstundes med at alle andre fekk avslag. Dette trigga min rettferdssans unekteleg endå meir.

Sentralt i denne saka er at ein refererer til ein praksis som aldri har vore vedteken og som ikkje eingong politikarane våre visste noko om i 2017. Det store spørsmålet er gjerne i kva grad ein slik praksis skal ha formell gyldighet så lenge den går på tvers av det regelverk den er sett til å tena? Det neste spørsmålet er korvidt den aktuelle grunneigaren visste meir enn me andre grunna sin posisjon?

Eg seier «*me andre*» avdi Håkon Sønstabø (eigar av eit av hovudbruka på Hiskjo med lang fartstid som kommunepolitkar for Senterpartiet) i 2019 fekk ein aktuell kjøpar til ei tomt liggjande i same LNF-spreidd-området. Han søkte difor om frådeling av ei tomt og vart då

rådd til å søkja dispensasjon med den grunngeving at kvoten var oppbrukt. Med andre ord var Håkon og eg i same situasjon.

Eg trekte meg difor litt tilbake for å sjå utviklinga i denne saka som då rulla fram. Håkon hadde vore kommunepolitkar i ein mannsalder og eg trudde gjerne at han kunne få bevegelse i ein materie som eg ikkje rådde over. Dispensasjonssøknaden frå Håkon fekk naturlegvis medhald i Teknisk Styre men viste seg å verta stoppa av Fylkesmannen i Vestland. Grunngevinga for avslaget var kort og greitt at vedteken byggjevot i kommuneplanen ikkje var oppbrukt og at det dermed var uaktuelt å gje dispensasjonar som ville kunna framstå som undergravande på vedteken kommuneplan. Bømlo kommune skjøna ikkje si besøkelsestid på dette tidspunktet. Ein kunne i denne situasjonen med god grunn ha revidert praksisen sin og opna for bygging. I staden valgte dei å anke Fylkesmannen sitt vedtak. Dette resulterte berre i eit nærast identisk vedtak også frå Statsforvaltaren i Rogaland. Bodskapen var at ein dispenserer ikkje frå ein kvote så lenge kvoten i realiteten ikkje er oppbrukt. Håkon Sønstabø vart slik nekta frådelling og miste dermed sin kjøpar og inntekter på ein stad mellom 200-600.000 kroner.

Eg tok i denne tida kontakt med Håkon Sønstabø om saka hans. Me er gamle kjenningar og han gav uttrykk for at han trong hjelp til å kjempe mot dette som for han framstod som meiningslaust. Eg tilbød meg soleis å prøve å hjelpe Håkon i vår felles sak vidare.

På denne bakgrunn tok eg praksisen opp med formann i Teknisk utval. Dette var våren 2020. Aslaug Skimmeleand var då ukjend med praksisen avdi ho ikkje hadde sete så lenge i stolen som formann. Saman formulerte me ein interpellasjon om saka og gjorde slik eit forsøk på å endre praksisen. Opposisjonen som stod bak gjeldande praksis (Ap, Krf og V) samla seg då og venstrerepresentanten Tone Stavland reiste motforslag som gjekk på at dei ville vurdere denne praksisen i samband med ny kommuneplan og ikkje no. Dette forslaget vart vedteke.

Saka fekk etter dette også litt politisk merksemd i samband med pågåande føringar for ny kommuneplan. Det vart m.a. gjort vedtak i kommunestyret om at gjeldande praksis skulle endrast i ny plan. Ingen våga imidlertid å sei noko om å stoppe gjeldande praksis umiddelbart. Me var no komne til sumaren 2020.

Tidleg haust same år oppdaga eg ved eit tilfelle at det i D-sak 487/20 vart gjeve administrativt løyve til framføring av veg og teknisk anlegg og opparbeiding av byggegrunnar for tre av dei fire tomtene som var i posisjon til utbygging på Hiskjo. Kort tid etterpå vart 3 av dei 4 tomtene også lagt ut for sal. Situasjonen var no brått den at grunneigaren ifølgje den kommunale praksisen no sat med 4 byggjeklare tomter. Desse vil i overskueleg framtid vere dei einaste byggjeklare tomtene tilgjengelege på Hiskjo! Grunneigaren sit dermed med bukta og begge endane også når det galdt prissetting.

I denne situasjonen syntes eg det var betimeleg med ein prat med leiinga i Bømlo kommune. Eg fekk difor til eit møte med nyttilsett kommunaldirektør og ordførar. Eg lufta her tanken om at denne situasjonen gjerne ikkje var velegna til å vere tillitsvekjande og etterlyste ein vilje til å setje strek/ leggje denne praksisen daud. Eg tipsa vidare om regelen om bortfall av byggjeløyve som var vanleg i all anna byggjesakssamanheng. Eg leverte elles mitt bodskap skriftleg utan at dette vart registrert i postlistene. Føresetnaden var naturlegvis at min henvendelse vart teken på alvor. Dette møtet vart halde i starten av februar 2021. Eg fekk aldri noko tilbake melding etter møtet. Heilt uoffisielt fekk eg forståing av at saka var overlatt til nyttilsett Teknisk sjef Tone Stavland. Ho er altså identisk med venstrepolitikaren som i teknisk styre gjorde framlegg om å utsetja denne saka til ny kommuneplan. Sakshandsamaren som har vore førande i denne saka har frå første dag stått hardnakka på at praksis er praksis og at den underforstått dermed også gjeld for meg.

OM KONTROLLUTVALET

Då ingenting skjedde etter dette møtet tok eg mot til meg og formulerte ei klage til kontrollutvalet i Bømlo. Eg hadde i framkant lese meg rimeleg godt opp på kva ein skal kunne forvente av eit kontrollutval og på KS sine nettsider er dei krystallklare på at dei driv eit omfattande arbeid for å sikre seg mot uetisk og korrupt verksemd i kommunane. Det er laga føringar for varslarar osv, osv. Kontrollutvalet skal vera kommunen si vaktbikkje vert det uttrykkeleg sagt. Difor skreiv eg brev til utvalet.

Langt om lenge kom det tilbakemelding på at saka mi ville kome opp ut på hausten. Det verka jo overbevisande. For om mogleg å forsere litt og få litt fortgang i saka tok eg difor direkte kontakt med teknisk sjef og etterlyste svar på min forespørsel. Eg refererte litt av det som hadde vore tema på møtet mellom meg og Kommunedirektøren. Stavland vart då rimeleg amper og gjorde det klart at ho ikkje akta å svare på noko som ikkje var lagt fram skriftleg. Eg minna henne på at eg hadde levert min henvendelse skriftleg men at ho godt kunne få den direkte. Klaga mi ville dermed bli offentleggjort.

Ho gjorde det då klart at ho ikkje kom til å svare på mitt skriv før Kontrollutvalet hadde hatt møte om saka. Og slik gjekk tida. Eg sende for sikkerhets skuld eit nytt skriv direkte til Kommunalsjefen der eg presiserte at eg betrakta henne som inhabil i saka og dermed også dei som til då hadde forvalta fungerande praksis. Eg fekk aldri svar på dette skrivet heller.

I september hadde Kontrollutvalet møte der m.a. mi sak stod på sakskartet med nr. PS 32/21. Eg vart ei tid seinare informert om at kontrollutvalet hadde beslutta å ikkje meine noko om saka. Vaktbikkja var tydelegvis stappmett og totalt uinteressert i beinet! Kva dei skal ha blitt fortald av Kommunaldirektøren skal eg ikkje spekulere i, men det har tydelegvis vore noko som har gjort mi stemme uvesentleg.

UTVIKLING PÅ HISKJO.

Så skjer det som måtte skje: Han som satsa familie og framtid på Hiskjo vart tvungen til å kjøpa tomt der det var tomt å få kjøpt. Han enda difor opp med å kjøpe ei av dei ferdig opparbeidde tomtene frå omtalte grunneigar. Prisen for denne var sett til kr. 1. 150. 000, - noko som er heilt i toppskiktet tilmed for ei sentrumstomt på Svortland.

Kjøparen var elles ikkje oppdatert på den eventuelle risiko som det innebar å kjøpe denne tomte. Han var heilt klart i god tru all den tid Bømlo kommune her har formidla eit bodskap om at gamle bustadtomter kan byggjast på utan at det tel ned på kvoten. Han kan dermed faktisk ha kjøpt katten i sekken. Seljaren tok rutinert forbehold om ein slik situasjon.

Etter nøye gjennomgang av Statsforvaltarane sine ståstader i høve til desse spørsmåla vil eg bli svært forundra om Statsforvaltaren stiller seg bak denne praksisen. Den undergrev utan tvil kommuneplanen som styringsverktøy på det grovaste og kan på alle måtar sidestillast med den dispensjonssøknaden frå Håkon som me opplevde fekk avslag. I alle fall har det no stoppa litt opp. Eg veit enno ikkje kva som skjer og er nok også den siste som får vite.

I 2022 hadde eg har jobba i 4 år (ein planperiode) for å få byggemeldt mi tomt på Hiskjo. Det har dermed gått 8 år utan at noko bygging hadde skjedd. Dette trass i at Kommuneplanen omtalar «bygging av bustader» som ei målsetjing. Min klient tapte 500-600.000,- kroner på denne praksisen og ein bestemt grunneigar har åleine fått tilrettelagt for nær 3 mill i inntekter.

Det høyrer med å nemne at hovudpremissene frå Statsforvaltaren for bygging i slike LNF-spreidd-områder nettopp er at ein skal sikre ei spreidd utbygging i utkantstrøk. Det spesielle i Bømlo er at praksisen som i 8 år har blitt forsvart nettopp ikkje er bygd opp omkring prinsippet om spredning av bygging, men eine og åleine bygd rundt prinsippet om førstemann til

mølla. Når ei slik ordning premierer førstemann til mølla utan at det er innarbeidd mengde- eller fordelingsrestriksjonar og den høgst spesielle ordninga ikkje eingong er offentleggjort eller gjort kjent på andre måtar er det meir enn rimeleg god grunn til å spørje seg om ein viss kommunalråd her kanskje kan ha profitert på å sitje nærare beslutningane enn andre.

Det undrar meg storleg at Bømlo kommune med nyttilsette og i denne sak «ikkje ansvarlege» leiarar ikkje har vist mot til å rydde opp i dette uføret. Min innfallsvinkel har ikkje på noko tidspunkt vore anna motivert enn å få min rettmessige tilgang til byggjeløyve på eiga tomt.

Seinare har min klient Håkon delt same mål. Når Bømlo kommune då nærast ignorerer våre spørsmål og svarar på heilt andre ting enn det me har spurt om er det ting som tyder på at eg etterkvart framstår som persona non grata. Heller ikkje politikarar vågar å ta i denne saka. Ingen har så langt gjort forsøk på å koma med ei logisk forklaring kvifor kommunen står på sitt. Det som tidlegare kunne ha vore løyst «på kammerset» er no blitt ei sak som kommunaldirektøren i Bømlo må svare for gjennom eigen jurist eller sine nyetablerte advokatar.

Eg forsøkte å anka manglande svar til Statsforvaltaren men opplevde då at statsforvaltaren istaden for å gå på saka valde å kun forhalde seg til ankegrunnlaget.

Det er gjennom dei 4 siste åra skrive ein del avisinnlegg samt ei rekkje brev som har utfordra Bømlo kommune på denne saka. Kommunen har gjort som dei har tradisjon for; nemleg å aldri innrømme korkje svakheter eller feil før nokon grip inn frå oven. Slik ser det diverre ut også denne gongen. Det er nettopp slik maktarrogansen fungerer og tilliten til administrasjon og folkevalde smurdrar dermed bort dag for dag. Det spesielle i denne saka er imidlertid at det skjer med god hjelp frå vårt eige KONTROLLUTVAL! Dei har visst om denne saka!

BYGGJESAKA PÅ MELING

So skjer det nærast som eit under. Det er plutselig ikkje berre lekfolk som reagerer på denne usunne praksisen som eg har avdekka på Hiskjo. Den 24.06.2022 kom det etter lang handsamingstid og mykje protestar endeleg svar frå Statsforvaltaren i ei byggjesak på Meling.

Her var hovudtemaet eit oppgjer med den kommunale teljepraksisen. Utgangspunktet her var teksten i §3.1.2 i kommuneplanen. Paragrafen omhandlar ein kvote knytt til «oppføring av bustader» og Statsforvaltaren reagerte sterkt på kommunen sin teljepraksis for å telje ned på denne kvoten. Praksisen likestiller på merkeleg vis frådellingar med byggjemeldingar. Statsforvaltaren viste til at ein som innbyggjar skal kunne forvente forutsigbarhet av ein tekst i en vedteken kommuneplan. Teksten skal kunna lesast som ein les ein lovtekst, seier Statsforvaltaren og gjer det heilt klårt at ei frådelling er eit heilt anna tiltak som ikkje skal kunna blandast saman med nedteljing på byggjemeldingar.

So er situasjonen den at Bømlo kommune i denne planperioden har nytta same teljepraksis også i I LNF-områda. Her vert det i §7.1.1 i kommuneplanen omtalt «bygging av bustader» Det seier seg sjølv at dette omhandlar nett same sak og at teljepraksisen her er akkurat like feil og ugyldig som den på Meling.

Eg etterlyste konsekvensene av Statsforvaltaren sit vedtak for LNF på Hiskjo men fekk aldri svar. Etter purringar vart eg av teknisk sjef fortalt at dei var i dialog med Statsforvaltaren om dette og at mine spørsmål var vidaresendt til han og at dei venta på svar derfrå. Det kom aldri noko svar. Eg fann heller ikkje spor etter «dialogen» på postlistene og etter klage der eg fekk medhald vart det avdekka at det aldri har vore nokon dialog om saka. Derimot vart det sendt eit bøneskriv frå Elisabeth Gjerde om aksept på å vidareføra den ugyldige praksisen ut planperioden. Dette har naturlegvis Statsforvaltaren aldri vilja svara skriftleg på. Eg har

imidlertid fått tilbakemelding på at dei ventar framleis på svar frå Statsforvaltaren. Her er det heilt klart nokon som snakkar usant.

SPØRSMÅL I KOMMUNESTYRET

I samband med kommunevalet byrja det å bli litt interesse for temaet mellom ein-skilde politikarar og tilmed frå pressa. Anne T Johannesen (Frp) reiste eit spørsmål i kommunestyret på bakgrunn av eit innlegg frå meg i avisa. Johannesen ville på bakgrunn av mitt innlegg i Bømlo-nytt få avklart ståstaden frå kommunen si side før ho tok stilling til saka vidare.

Me fekk i dette møtet i full offentlegheit demonstrert korleis kommunedirektøren vår forhold seg til gjeldande reglar for etikk, openhet og ærlegheit i offentleg forvaltning.

Kommunedirektøren hadde her m.a.o. fullt høve til å gje ei god forklaring på m.a. kvifor Håkon Sønstabø (som ein av dei største grunneigarane på Hiskjo) framleis etter mange års forsøk ikkje får skilje ut parsellar frå eigedomen sin.

Kommunedirektøren valde til vår forbauselse å ikkje svare på det gjevne spørsmålet i det heile. Han svara istaden for på kva som opprinneleg hadde vore intensjonen bak denne famøse praksisen. Han unnlot dermed også å kommentere sjølve praksisen og politikarane våre fekk ikkje eingong framlagt status for i kva grad denne intensjonen hadde vist seg vellukka. Dette gjorde han forøvrig klokt i for det ville ha vore lite festleg underhaldning.

Fakta er at ingenting av dette har fungert etter opprinneleg plan på Hiskjo og **byggjekvoten er etter 10 år framleis ikkje oppbrukt til tross for at så har blitt hevda like lenge.**

Slik hoppar direktøren vår over gjerdet der det var lågast og gløynde i farten det meste om openhet og ærlegdom i forvaltninga. Han kommenterte heller ikkje med eitt ord den vedtekte ordlyden i gjeldande kommuneplan §7.1.1. som kun omtalar bygging av nye bustader.

Så skjer det svært uvanlege; Lokalavisa stressar administrasjonen på svaret som vart gjeve til kommunestyret. Avisa formulerer 7 spørsmål som dei bed om ei nærare avklaring på. Svaret kom frå administrasjonen og det er nærast med vantru ein les seg gjennom dette som skal vere eit offentleg skriv. Av dei 7 spørsmåla får me i beste fall svar på to av dei. Resten av rede-gjeringa er prega av inkjeseiande og irrelevante opplysningar og pinleg mangel på logikk. Innimellom finn ein tilmed ispedd direkte usanningar.

Her dokumenterer direktøren først og fremst at kommunen ikkje synes å vere i stand til å lese eit pålegg frå Statsforvaltaren. Pålegget som kom i brev av 24.06.2022 fortel oss at Statsforvaltaren ikkje er oppteken av geografi. Saka handlar derimot kun om generelle krav til korleis ein ordlyd i ein vedteken kommuneplan skal forståast. Den skal kunne tolkast etter same krav som ein tolkar ein lovtekst og skal etterlevast deretter seier Statsforvaltaren.

Det betyr at når ordlyden i § 3.1.2 handlar om «oppføring av bustader» er det ikkje relevant å rekne antal frådelingar når byggeknoten skal teljast ned.

Så opplever me å sitje med ein kommunalsjef som likevel prøver å overbevise politikarane våre om at her gjer me nett som me vil og at saka i bustadfeltet på Meling ikkje har nokon ting med LNF spreidd på Hiskjo å gjere. Dette vitnar først og fremst om at me har ein kommunal leiar med total mangel på respekt for gjeldande spelereglar i offentleg forvaltning. Det vitnar vidare om ein kommunalsjef som lener seg på sitt eige politikarforslag til teknisk styre om å utsetja heile denne problematikken til ny kommuneplan. Habiliteten hennar som teknisk sjef i denne saka heng i ein syltynn tråd. Eg har påpeika dette i fire år men det synes ikkje å bita på.

At ho på denne måten også har skjerma ein kollega i fleire år etter at saka har kome for ein dag gjer henne ikkje mindre medskuldig i at Håkon i Hiskjo tapte hundrevis av tusen kroner då Bømlo kommune stal frå han hans soleklare rett til å få frådelt og seld tomta si.

Då blir eit par solbriller i ein butikk på Fornebu veldig små i slik samanheng. Det gjeld faktisk også heilt andre reglar for offentleg tilsette enn for politikarar. Historien på Hiskjo er nærast ikkje til å tru og ein ser at andre stader kvalifiserer slikt for at einkvan må ta sin hatt å gå.

Administrasjonen kommenterer heller ikkje det faktum at ei byggemelding går ut etter 3 år medan frådellingar i LNF-spreidd ifølgje deira praksis gjev «evig» kvoteplass. Det er dette som har vore utgangspunktet for alle spørsmål rundt denne praksisen dei siste to åra. Det var også dette kommunedirektøren no vart beden om å svare på i kommunestyret. Det faktum at praksisen også har medført at ein einsleg grunneigar har kunna leggje ut for sal 4 tomter på rekkje på Hiskjo medan alt anna tomteland har blitt gjort verdiløst er berre ein del av denne problematikken.

Når kommunedirektøren i sitt svar prøver seg med å nemne at Statsforvaltaren har reagert på denne praksisen seier han ingenting om at den aktuelle grunneigaren trass dette fekk sitt graveløyve til å ferdigstille sine tomter gjort på delegasjon. Dette skjedde tilmed lenge etter at eg sette søkelyset på praksisen. Slik har grunneigaren også kunne leggje tomtene sine ut for sal og uforstyrra kunne kontrollere marknadsprisen absolutt på eigenhand.

Det er jo heilt innlysande at Bømlo kommune her på alle vis har vore aktivt medverkande til å føre Statsforvaltaren bak lyset med å ikkje leggje fram korrekte opplysningar om praksisen sin. Denne tradisjonen med å føre Statsforvaltaren bak lyset har eg vore vitne til i ei rekkje andre saker så her veit eg litt kva det handlar om.

DETTE MÅ NO TA SLUTT! ME KREV EI FORUTSIGBAR, KORREKT HANDSAMING!
Bømlo kommune er ikkje tent med ein administrasjon som brukar så mykje krefter som her til maskepi og dobbel bokføring! Me har ein vedteken kommuneplan. Den skal gjelde likt for alle!

Når Statsforvaltaren i såpass klartekst har fortalt Bømlo kommune kor skåpet skal stå bør det også vera på høg tid at Kontrollutvalet tek affære. Kva skal me elles med eit kontrollutval?? Spørsmålet vidare er kor lenge me skal vera kjend med at dette vanstyret får halde fram utan at politikarane våre vågar å røre på augneloka? Har dei aldri høyrte om politikarforakt?

I sum framstår dette som ei mørk sky som heng over Bømlo. Saka er blitt lagt merke til og manglande tillit til forvaltninga i Bømlo er eit svært lite attraktivt skussmål å ha hengande over seg. Ikkje minst er det svært øydeleggjande for rekrutteringsarbeidet som pågår for å få våre unge tilbake til Bømlo. Dette er ein ytterst beklageleg situasjon som kommune for eigen motor har sett seg i. Her er rett og slett for mange bygdedyr og altfor mange mørke krokar!

Eg utfordrar difor Kontrollutvalet vårt og dinest vår kristenleiar som no også er blitt ordførar og ansvarleg for vidare handsaming av saka. Her må ryddast opp!

Inge Håvard Habbestad

ULIKE SIDER VED PRAKSISEN

Det er ei rekkje sider/følgjer ved denne etablerte praksisen som me som lekfolk reagerer på og som bør medføra at ordninga vert avslutta med øyeblikkeleg verknad og rydd opp i.

Me fekk i kommunestyret for kort tid sidan forklaringa på kvifor praksisen i si tid vart laga. Argumentasjonen som vart gjeven framstod diverre som meiningslaus og ulogisk og ikkje eit einaste av dei sentrale punkt ved praksisen vart kommentert eller forsøkt forklart.

Det vart m.a. ikkje nemnt med eitt ord kvifor den uttalte målsettinga enno etter 10 år ikkje var oppnådd. Eg vil difor her nemna dei moment som er nemnt tidlegare og som bør uroa både administrasjon og politisk leiing:

1. Når offentlig praksis baserer seg på eit ukjent handskrive notat som ikkje refererer til PBL og ein heller ikkje finn lik praksis i nabokommunar som det er rimeleg å samanlikne seg med –og denne praksisen ikkje sikrar ei rettferdig fordeling av godene, men derimot gjev ein grunneigar forrettar til millionverdiar med grunngjeving i at han var førstemann til mølla i eit kappløp som korkje er offentlig utlyst eller gjort kjent på andre måtar – og
2. -når denne praksisen utan politiske vedtak stimulerer til fortetting i eit område som er etablert nettopp for å sikre spreidd utbygging og slik inneber motstrid med den planen den er sett til å tena – og når praksis heller ikkje sikrar ei reell utbygging/oppfylling av tildelt kvote, men tvertom viser seg å effektivt stengje for reelle ynskjer om bygging, - og dermed hindrar realisering av vedteken byggekvote for planperioden – og
3. -når denne praksisen i klar motstrid til Pbl § 21-9 gjev varig kvoteplass til frådellingar og samstundes byggjer opp under ein praksis som i realiteten undergrev kommuneplanen som styringsverktøy- og
4. -når praksis trass protestar både frå grunneigarar og Statsforvaltaren vert oppretthalden langt utover tenkt planperiode – og medfører total byggestopp på Hiskjo i 10 år - og i tillegg høgst truleg også vil binde opp kvoten for neste planperiode – og
5. -når praksisen som er meint å skulla tena fellesskapet tross alt dette ikkje vert stansa – og når grunneigaren i sak D-487/20 trass alle desse fakta vert innvilga grave- og planeringsløyve på alle sine 4 tomter etter at andre har fått nei, er det ting som tyder på at praksisen favoriserer ein bestemt grunneigar. Ein”utilbørlig fordel” er då etter vårt syn gjeven til denne grunneigaren.
6. Når Bømlo kommune trass PBL § 21-9 (om bortfall av løyve) og trass gjevne føringar i vedtektene for LNF-spreidd, og trass forvaltningslova og ikkje minst trass Statsforvaltaren sin klare bodskap om at dette er ugyldig praksis likevel ikkje er viljug til å korrigere praksisen sin friviljug må ein kanskje kunna leggje til grunn at fordelten med praksisen i realiteten er medvite gjeven. Sameleis må ein kanskje kunne leggje til grunn at når dei aktuelle tomtene no er ferdig opparbeidde og dels omsette at også fordelten kanskje medvite er motteken og akseptert.
7. Då er etter manges oppfatning dei klassiske kriteria for kommunal korrupsjon tilstades. Andre må ta stilling kva som faktisk er tilfelle i saka. Vårt mål er å stoppe praksisen umiddelbart og deretter sikre at dei som er i posisjon til å få frådelt og bygd på Hiskjo får dette i samsvar med vedteken kommuneplan.



Saksframlegg

Saksnr: 2022/40-7

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	38/23	30.11.2023

Orientering frå kommunedirektør - nytt frå kommunen

Forslag til vedtak

Informasjonen vart teken til orientering

Samandrag

I møte 28.05.2020 vedtok kontrollutvalet at ein ønskjer at rådmannen (kommunedirektøren) kjem til alle møte i kontrollutvalet og informerer om nytt frå kommunen. Det vert lagt opp til at dette vert fast sak på alle kontrollutvalsmøta framover.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Kontrollutvalet i Bømlo kommune gjorde mellom anna slikt vedtak i møte 28.05.2020 i sak «PS 17/20 Eventuelt»:

«Kontrollutvalet ønskjer ei sak i kvart møte om at rådmannen orienterer om saker frå kommunen»

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse i sak der utvalet vil innhenta informasjon, jf. kommunelova § 23-2.

Vurderingar og verknader

Utvalet vil motta informasjon og kan stilla spørsmål. Så kan ein undervegs vurdera om ein vil ta informasjonen til orientering eller be om noko anna.

Konklusjon

Om det ikkje er nokon særskilte merknader knytt til informasjonen som vert gjeven, tilrår sekretariatet å ta informasjonen til orientering.



Saksframlegg

Saksnr: 2023/483-1

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	39/23	30.11.2023

Gjennomgang av møteprotokollar - 2023-2027

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalet tek møteprotokollane som går fram av saksutgreiinga til orientering.
2. Særskilt ansvar for gjennomgang av framtidige møteprotokollar vert fordelt slik:

Politisk organ:	Kontrollutvalsmedlem:
Kommunestyret	
Formannskapet	
Utval for levekår	
Utval for areal og samferdsel	

Samandrag

Kontrollutvalet i Bømlo kommune har hatt tradisjon for å gjennomgå møteprotokollane frå dei andre politiske utvala. Det vert her invitert til å drøfta om kontrollutvalet i ny valperiode ønskjer å arbeida på same måten.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Kontrollutvalet i Bømlo kommune har hatt tradisjon for å gjennomgå møteprotokollane frå dei andre politiske utvala. Det vert her invitert til å drøfta om kontrollutvalet i denne valperiode ønskjer å arbeida på same måten. I så fall bør ansvaret fordelast på utvalsmedlemene.

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse til å handsame sak om gjennomgang av møteprotokollar, jf. kommunelova § 23-2.

Vurderingar og verknader

I denne saka er tanken at kontrollutvalet skal gjera ei vurdering av saker i møteprotokollar frå andre politiske utval i Bømlo kommune. Kontrollutvalet kan be om nærare informasjon om enkeltsaker og drøfte ulike problemstillingar som ein finn av særleg interesse i protokollane. Møteprotokollane kan lastas ned frå heimesida til kommunen.

Dette er ein av fleire måtar å gjera seg kjent med det politiske arbeidet i kommunen på, og kunna fanga opp saker som no eller på eit seinare tidspunkt kan vera eit aktuelt saksfelt for kontrollutvalet.

Til dette møtet er det desse møteprotokollane som kan vera aktuell for gjennomgang:

- Kommunestyret 16.11.23 og 23.11.23
- Formannskapet 16.10.23 og 23.10.23
- Utval for levekår 14.11.2023
- Utval for areal og samferdsel 15.11.2023

Sekretariatet vil gjennomgå desse møteprotokollane før førstkomande møte, og melda frå ved funn.

Konklusjon

På bakgrunn av dei erfaringane som er gjort tidlegare er det ei føremon at kontrollutvalet held seg oppdatert på kva som skjer i andre politiske utval. Sekretariatet vil difor tilrå at det nye kontrollutvalet vurderer å fordele ansvar for gjennomgang av møteprotokollar.



Saksframlegg

Saksnr: 2023/482-1

Saksbehandlar: Helge Inge Johansen

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Bømlo kommune, Kontrollutvalet	40/23	30.11.2023

Eventuelt

Forslag til vedtak

Saka vert lagt fram utan forslag til vedtak

Samandrag

Det er lagt opp til å ha eventuelt på saklista for å ivareta det enkelte medlem i utvalet sin moglegheit til å sjølv å ta opp saker som ikkje er på saklista.

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Helge Inge Johansen
spesialrådgjevar

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Denne saka er å sjå på som ei formalisering av kommunelova § 11-2 siste avsnitt som seier:
«Alle medlemmer kan stille spørsmål til lederen, også om saker som ikke står på sakslisten»

Vedtakskompetanse

Kontrollutvalet har vedtakskompetanse til å handsama sak om eventuelt, jf. kommunelova § 11-3 og § 23-2.

Vurderingar og verknader

Dersom det blir tatt opp saker som krev nærare undersøkingar, eller innhenting av fleire opplysningar, før ein kan konkludere med at det er ei sak for kontrollutvalet, bør utvalet be sekretariatet førebu sak om dette til neste møte

Konklusjon

Føremålet er å gje opning for å få nærare utgreiing av saker som kontrollutvalet ynskjer å få utgreidd til neste møte, eventuelt få ei orientering frå kommunedirektøren eller andre i eit seinare møte.

Fra: Forum for kontroll og tilsyn[fkt@fkt.no]
Sendt: 27.10.2023 11:39:54
Til: Roald Breistein[Roald.Breistein@vlfk.no]
Tittel: Nytt fra FKT oktober 2023



Forum for
kontroll og tilsyn



Spørsmål og svar om konstituering

Regjeringen har lagt ut en veileder om det konstituerende møtet i kommunestyrene og fylkestinget og valg til folkevalgte organer. Her er også en rekke spørsmål og svar som departementet nå har publisert. Denne listen over spørsmål og svar vil også bli oppdatert med nye spørsmål etter hvert som de dukker opp, så følg med.

[Les rapporten](#)



Kommunale kontrollutvalg – lokaldemokratiets vaktbikkje

– Det går nesten ikke en dag uten at man inviteres til å lese eller høre overskrifter om svik, skriver Tom Øyvind Heitmann, styremedlem i Forum for kontroll og tilsyn.

[Les debattinnlegget](#)



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Ny veileder om reglene for interkommunalt samarbeid

Veilederen omtaler hvilke regler som gjelder for

interkommunalt samarbeid generelt, og har egne kapitler om samarbeidsmodellene vertskommunesamarbeid, interkommunalt politisk råd og kommunalt oppgavefelleskap.

[Les veilederen](#)



Habilitet på dagsordenen

Habilitet er høyaktuelt i nasjonal politikk for tiden. Det er et like viktig spørsmål i lokalpolitikken. Habilitet er også et helt sentralt tema i KS Folkevalgprogram.

[Les rapporten](#)



Kommunal- og
distriktsdepartementet

Kartlegging av lovoppfyllelse i norske kommuner

Alle kommuner har det samme lovpålagte ansvaret for å løse oppgaver, men ikke alle kommuner greier å løse oppgavene. Kommunedata.no viser graden av lovoppfyllelse i kommunene.

[Les rapporten](#)

Hold deg oppdatert med FKT



Kontrollutvalgslederskolen har som mål å gjøre lederne tryggere i rollen.

Å delta på Kontrollutvalgslederskolen er en mulighet til å tilegne seg forståelse for kommunal egenkontroll og kontrollutvalgets rolle utover det som kan tilbys i ordinære konferanser.

Les mer her:

[Under "konferanser" finner du oversikt over FKTs fagsamlinger høsten 2023 og våren 2024.](#)





Copyright © 2023 Forum for kontroll og tilsyn, All rights reserved.
Du mottar e-post fra Forum for kontroll og tilsyn fordi du har meldt deg på vårt nyhetsbrev.

Vår epostadresse:

Forum for kontroll og tilsyn
Kristian Augusts Gate 14
Oslo, Oslo 0164
Norway

[Add us to your address book](#)

Vil du endre hvordan du mottar nyhetsbrev fra oss?
Du kan [oppdatere dine innstillinger](#) eller [melde deg av vårt nyhetsbrev](#)

