

Prosjekttittel: Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg

Kommune: Vardø

Bakgrunn: Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg er prioritert som kulepunkt tre i Vardø kommunes *Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll – perioden 2020 – 2023*, vedtatt av kommunestyret i møte 29.10.2020 under sak 73/20.

Kontrollutvalget vedtok i møte 7.3.2023, i sak 6/23, bestilling av forvaltningsrevisjonen «Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg». Foreslått problemstilling er «Har Vardø kommune gjennom Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS et tilfredsstillende planleggings- og styringssystemer for forvaltning, drift og vedlikehold?». Etter dialog med kontrollutvalgets sekretær om bestillingen, oppfatter revisor at forvaltningsrevisjonen skal rette seg inn mot både Vardø kommune og Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS. Vardø kommune eier alle aksjene i selskapet. I kommunens eierskapsmelding, vedtatt av bystyret i juni 2020, står følgende om kommunens formål med selskapet: «*Selskapet ble opprettet fordi man ønsket at kommunens eiendomsvirksomhet, herunder eiendomsforvaltning og utleievirksomhet, skulle drives av et eget kommunalt selskap. Alle kommunale eiendommer ble derfor overført til selskapet. Selskapet driver med utleie av bolig og næringseiendom, både kort- og langtidsleie*». Om hovedmotivet for eierskap står det i eierskapsmeldingen at det er å «*oppnå en mer kostnadseffektiv tjenesteproduksjon og bedre kvalitet på tjenestene*». Kommunens strategi for selskapet er at det:

- *Skal ivareta boligbehovet som kommunen har både som arbeidsgiver og som tjenesteyter*
- *Bør fokusere ytterligere på utvikling av næringslokaler og – eiendommer.*

Revisor oppfatter at kontrollutvalget ønsker at forvaltningsrevisjonen retter seg mot virksomheten i Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS. Som aksjeselskap er selskapet underlagt aksjelovgivningen, og både eier- og selskapsstyring skal skje etter bestemmelser i denne lovgivningen. Herunder er selskapet underlagt selskapets vedtekter og øvrige vedtak som er truffet av eier gjennom generalforsamlingsvedtak

Prosjektleder: Fastsettes senere

**Oppdragsansvarlig
forvaltningsrevisor:** Margrete Mjølhus Kleiven

Formål:

Kontrollutvalgets formål med forvaltningsrevisjonen er å få gjennomført forvaltningsrevisjonsprosjekt i henhold til plan for forvaltningsrevisjon. Formålet er også å undersøke systemer for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse og praksis i kommunens eiendomsselskap.

Arbeidsbeskrivelse:

Etter at prosjektskissen er vedtatt, vil revisor sende oppstartsbrev til Vardø kommune v/ kommunedirektør og til Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS v/styreleder og daglig leder. Vi vil be om å få oppnevnt en kontaktpersoner som vi kan forholde oss til i gjennomføringen av forvaltningsrevisjonen. Vi avholder oppstartsmøte der vi informerer om undersøkelsen og vårt informasjonsbehov.

For å kunne svare på forvaltningsrevisjonens problemstillinger vil vi innhente og analysere data. Vi vil innhente skriftlig informasjon og dokumentasjon om de aktuelle forholdene, og vi vil innhente muntlig informasjon gjennom intervjuer med relevante informanter. Når vi har innhentet de data vi anser som relevante og tilstrekkelige for å besvare problemstillingene oversender vi utkast til rapport med faktabeskrivelser til våre kontaktpersoner/informanter for å få bekreftet at beskrivelsene av fakta er riktig oppfattet og gjengitt av oss. Etter at vi har fått tilbakemelding på datagrunnlaget som vi har lagt til grunn som revisors funn, innarbeider vi eventuelle korrigeringer og merknader i rapporten. Deretter vurderer vi fakta opp mot de utledede revisjonskriteriene og konkluderer på undersøkelsens problemstillinger. Et utkast av rapport oversendes kommunedirektøren og selskapet for uttalelse. Eventuelle uttalelser vedlegges rapporten. Endelig rapport med eventuelle anbefalinger oversendes kontrollutvalget for behandling. Kontrollutvalget beslutter hvorvidt rapporten skal sendes videre for behandling i bystyret.

Problemstillinger (arbeidstittel):

Vardø kommune har opprettet et eget selskap for utførelse av forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Dersom det er ønskelig å undersøke både kommuneadministrasjonen og selskapets praksis på området, må forvaltningsrevisjonen rette seg mot både Vardø kommune og Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS. Vi foreslår en problemstilling som besvares beskrivende og hvor vi kartlegger hvordan Vardø kommune har organisert forvaltningen av bygningsmassen og hvilke planer som gjelder. Vi foreslår også en problemstilling som fordrer undersøkelser i Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS, og som retter seg mot hvorvidt selskapet oppfyller sentrale føringer for forvaltning, drift og vedlikehold. Med sentrale føringer mener vi selskapets vedtekter og eventuelle vedtak i generalforsamling og styre.

Revisor foreslår følgende to problemstillinger:

- 1. Hvordan er forvaltningen av Vardø kommunes bygningsmasse organisert? Hvilke planer og strategier gjelder for Vardø kommunes eiendomsforvaltning?*
- 2. Etterlever Vardø kommunale bolig- og eiendomsselskap AS sentrale føringer om forvaltning, drift og vedlikehold av Vardø kommunes boligmasse?*

Revisjonskriterier (foreløpige):

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som praksisen på det reviderte området skal vurderes i forhold til. I denne forvaltningsrevisjonen vil det være aktuelt å utlede revisjonskriterier fra blant annet aksjeloven, vedtekter samt vedtak i selskapets generalforsamling og styre.

Forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmasse er i liten grad regulert ved lov og forskrift. Revisor vil i denne forvaltningsrevisjonen støtte seg til flere kilder som omhandler eiendomsforvaltning:

- NOU 2004:22: «Velholdte bygninger gir mer til alle.» Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren. Statens forvaltningstjeneste, Oslo
- Kommunesektorens organisasjon (KS): «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn».
- Statens bygningstekniske etat (2011) «God kommunal eiendomsforvaltning», Veileder, HO-4/2011.
- FOBE (Forum for offentlige bygg og eiendommer)/KoBE (2007): «Bedre eierskap i kommunene»
- RIF (Rådgivende Ingeniørers Forening) (2019): «State of the nation. Norges tilstand 2019. Kommunale og fylkeskommunale bygg».
- RIF (Rådgivende Ingeniørers Forening) (2021): «State of the nation. Norges tilstand 2021.»
- Norsk Standard (NS) 3454 Livssyklus kostnader for byggverk

Revisjonskriterier konkretiseres og bearbeides og kan derfor bli endret etter hvert som revisor framskaffer informasjon i prosjektet.

Metode:

Dokumentanalyse og intervju

Prosjektstart:

Etter vedtakelse av overordnet prosjektskisse

Forventet ressursbruk:	Forventet ferdigstillelse¹:
200 timer	Primo 2024

Kritiske faktorer:

Kritiske faktorer vil være knyttet til innsamling av data, dvs. samarbeidet med kommuneadministrasjonen i framskaffing av skriftlig dokumentasjon og muntlig informasjon.

Dato: 28.4.2023

Sign: Margrete Mjølhus Kleiven
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

¹ Under forutsetning av at prosjektets aktiviteter kan gjennomføres som planlagt, jf. kritiske faktorer