

FORVALTNINGSREVISJON

Kommunens utleiepraksis

Skjervøy kommune



Rapport 2023

Forord

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

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

Vi takker Skjervøy kommune for samarbeidet i forbindelse med forvaltningsrevisjonen.

Tromsø/Narvik, 7.11.2023

Knut Teppan Vik

*Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor
Ansvarlig for kvalitetssikring*

Susanne Arntzen Langnes

Prosjektleder, forvaltningsrevisor

SAMMENDRAG

KomRev NORD har på oppdrag fra kontrollutvalget i Skjervøy kommune gjennomført en forvaltningsrevisjon rettet mot kommunens utleiepraksis.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

1. *Kartlegging av utleieporteføljen:*
 - *Antall utleieenheter og belegg på disse*
 - *Informasjon om standarden på boligmassen, herunder også brannsikkerhet*
2. *Har Skjervøy kommune en egen oversikt over regnskap for utleievirksomheten?*
3. *Er Skjervøy kommunes husleiekontrakter i tråd med gjeldende regelverk, herunder sentrale bestemmelser i husleieloven?*
4. *Tildeler Skjervøy kommune kommunale boliger i tråd med egne retningslinjer og gjeldende regelverk?*
5. *Hvordan foregår inndrivelse og ettergivelse av husleie i Skjervøy kommune?*
6. *Har Skjervøy kommune særskilte retningslinjer eller rutiner for tildeling av kommunale boliger til ansatte i kommunen?*
7. *Har Skjervøy kommune hatt tvangssaker knyttet til utleievirksomheten? Får kommunen ansvar for de som er «kastet ut» på andre grunnlag? Hvem er namsmyndighet i disse sakene?*
8. *Hvordan gir kommunen informasjon til aktuelle brukergrupper om rettigheter og muligheter til å leie kommunal bolig?*
9. *Hvordan implementeres boligpolitisk handlingsplan i kommunens utleiepraksis? Er handlingsplanens punkt 9 om tiltaksbeskrivelser fulgt opp?*

Våre undersøkelser av de spørsmålene problemstillingene reiser, er gjennomført i form av intervju, undersøkelser av enkeltsaker og løpende dialog med kommunen.

Skjervøy kommune eier 144 boliger og disponerer ytterligere 18 boliger gjennom fremleie. Foreliggende informasjon om boligene tilsier at standarden varierer, og vedlikeholdsetterslepet ble i 2018 beregnet til å utgjøre om lag 13,5 millioner kroner. Utleieboliger er et knapphetsgode i Skjervøy kommune. Det er fullt belegg i tilgjengelig boligmasse, med unntak av enkelte boliger på Arnøya.

Kommunen bokfører utgifter og inntekter relatert til utleievirksomheten på et eget ansvar i regnskapet, med ett prosjektnummer pr. bygg. De siste tre hele driftsår har kommunen samlet hatt nettoinntekt utleievirksomheten. Nettoinntekten har sunket de tre siste år, og utgjorde i 2022 om lag 3,2 millioner kroner.

Revisors undersøkelser av hvorvidt kommunens husleiekontrakter er i tråd med gjeldende regelverk, har vi tatt i form av stikkprøver. Disse har avdekket enkelte avvik fra husleieloven og indikerer noen forbedringsbehov i kommunens avtalepraksis for utleie av boliger.

Når det gjelder kommunens tildelinger av kommunal bolig, har revisor tatt utgangspunkt i et utvalg på 42 leieforhold. For om lag halvparten av disse utvalgte tildelingssakene, foreligger det lite eller ingen dokumentasjon. Når det gjelder de av sakene der foreliggende dokumentasjon gjorde det mulig å vurdere kommunens tildelingsprosess opp mot

bestemmelser fastsatt i kommunens egne retningslinjer og i forvaltningsloven, inneholder ingen av vedtakene begrunnelse i form av en eksplisitt vurdering av om den enkelte søker oppfyller vilkårene for å kunne tildeles kommunal bolig. Det samme gjelder 41 avslagssaker som revisor har undersøkt. Vi konkluderer derfor med at Skjervøy kommune ikke kan dokumentere at tildeling av kommunale boliger gjøres i tråd med kommunens egne retningslinjer. Kommunens enkeltvedtak for tildeling (og avslag) tilfredsstillende ikke gjeldende regelverk i de undersøkte sakene. Kommunens saksbehandling fremstår klart i strid med god forvaltningsskikk og indikerer mangelfull internkontroll på området.

Praksisen som her er synliggjort, strider mot grunnleggende prinsipper som forutsigbarhet, etterprøvnbarhet, åpenhet og tilgjengelighet. Videre er den manglende dokumentasjonen generelt, og mangelen på eksplisitte vurderinger/begrunnelser i tildelings- og avslagsvedtak spesielt, *egnet til å så tvil om* hvorvidt andre viktige forvaltningsrettslige prinsipper som saklighet, likebehandling, upartiskhet og hensynsfullhet er iaktatt i kommunens behandling av den enkelte søknad.

Revisor registrerer at kommuneadministrasjonen ikke har etablert retningslinjer for sletting av gjeld i form av husleie. Etter revisors syn innebærer mangelen av slike retningslinjer risiko for brudd på det forvaltningsrettslige prinsippet om likebehandling.

Revisors undersøkelser omfatter ti leieforhold der leietaker er eller har vært ansatt i kommunen. Kommunens retningslinjer åpner for at kommunen kan tilby slik bolig til aktuelle søkere ved utlyst stilling, og det fremgår at dette har vært gjort ved flere anledninger de siste årene. De enkeltsakene revisor har undersøkt, bærer i likhet med utvalget av saker for øvrig preg av at saksbehandlingen og begrunnelser for tildeling i liten grad er dokumentert.

Det har forekommet tilfeller av tvangssaker i kommunen, og Namsfogden i Troms er namsmyndighet i slike saker. Kommuneadministrasjonens representanter viser til at beboere som blir kastet ut av kommunale boliger, vil oppsøke NAV for å få bolig – i henhold til sosialtjenestelovens bestemmelse om kommunens plikt til å finne midlertidig botilbud. Kommunen er derfor, etter det opplyste, avventende med å kaste ut beboere fra kommunale boliger.

Revisor finner at det på kommunens hjemmesider gis informasjon om rettigheter og muligheter til å leie kommunal bolig. Boligforvalter bistår også potensielle søkere som møter opp fysisk i kommunens lokaler.

Revisors undersøkelser av kommuneadministrasjonens oppfølging av boligsosial handlingsplan for perioden 2014-2018, viser at noen – men ikke alle – av tiltakene er fulgt opp pr. høsten 2023. Ikke oppfulgte tiltak knytter seg blant annet til avhending av boliger, gjennomføring av salg til brukere av bolig gjennom modellen «leie til eie», kartlegging av behov for omsorgs- og avlastningsboliger, bygging av kommunale boliger (i kommunal regi), ombygging av eksisterende boligmasse til omsorgs- og eldreboliger, og utbygging av helsesenter.

Revisor ser grunn til å understreke at kommunens forvaltning av utleieboliger, herunder saksbehandling og vedtak, på et overordnet nivå er kommunedirektørens ansvar. Det fremgår av kommunens årsmeldinger for 2021 og 2022 at det er et erkjent forhold blant de ansatte som har befattning med dette tjenesteområdet, at faglige rutiner og dokumentasjon av arbeidet er områder der det foreligger klare forbedringsbehov.

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjoner anbefaler vi Skjervøy kommune å treffe tiltak for å styrke internkontrollen med henblikk på kommunens forvaltning av utleieboliger og leieforhold, herunder:

- Treffe tiltak for å sikre at husleiekontrakter utformes i tråd med husleielovens bestemmelser og kommunens egne retningslinjer
- Sikre overholdelse av grunnleggende krav i forvaltningsloven relatert til
 - o Foreløpig svar
 - o Utforming av enkeltvedtak, herunder begrunnelse og redegjørelse for søkers rettigheter
- Sikre etterlevelse av forvaltningsrettslige prinsipper som etterprøvnbarhet, forutsigbarhet, åpenhet og tilgjengelighet i sin saksbehandling av saker som gjelder søknad om kommunal utleiebolig

| | |
|--|-----------|
| Sammendrag | 2 |
| 1 Innledning | 6 |
| 1.1 Bestilling | 6 |
| 1.2 Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet | 6 |
| 2 Problemstillinger og revisjonskriterier | 7 |
| 2.1 Problemstillinger | 7 |
| 2.2 Revisjonskriterier | 7 |
| 2.2.1 Kilder for utledning av revisjonskriterier | 7 |
| 3 Metode, datamateriale og avgrensning | 13 |
| 3.1 Metode og datamateriale | 13 |
| 3.2 Gyldighet og pålitelighet..... | 14 |
| 3.3 Avgrensninger | 15 |
| 4 Skjervøy kommunes utleieportefølje | 16 |
| 4.1 Innledning..... | 16 |
| 4.2 Utleieenheter og belegg på disse | 17 |
| 4.3 Standard på boligene, vedlikehold, avvik og brannsikkerhet | 21 |
| 5 Regnskap for kommunens utleievirksomhet | 23 |
| 6 Kommunens husleiekontrakter | 29 |
| 6.1 Stikkprøvekontroll – husleiekontrakter | 29 |
| 7 Tildeling av kommunale boliger | 33 |
| 7.1 Innledning..... | 33 |
| 7.2 Saksbehandling – tildelingskriterier..... | 35 |
| 7.3 Fornyelse | 37 |
| 7.4 Formelle saksbehandlingskrav | 37 |
| 7.5 Avslag på tildeling av kommunal bolig | 40 |
| 7.6 Klager på tildeling | 42 |
| 8 Inndrivelse og ettergivelse av husleie | 46 |
| 9 Kommunale boliger til ansatte i kommunen | 48 |
| 10 Tvangssaker | 50 |
| 11 Informasjon om leie av kommunal bolig | 52 |
| 12 Boligsosial handlingsplan | 55 |
| 13 Uttalelse | 61 |
| 14 Anbefalinger | 63 |
| 15 Referanser | 64 |

1 INNLEDNING

1.1 Bestilling

Kontrollutvalget besluttet i møte 20.9.2022 under sak 22/2022 å bestille forvaltningsrevisjonen «kommunens utleiepraksis». Kontrollutvalget behandlet i møte 1.12.2022, i sak 33/22, KomRev NORDs overordnede prosjektskisse. Prosjektskissen ble godkjent, og forvaltningsrevisjonen ble igangsatt. Kontrollutvalgets formål med forvaltningsrevisjonen har vært å undersøke hvordan kommunen forvalter sitt ansvar som utleier.

1.2 Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet

Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.¹ I den nasjonale strategien «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024)² defineres *vanskeligstilte på boligmarkedet* som personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Det er de som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Regjeringen sendte 2. desember 2020 på høring forslag om ny boligsosial lov om kommunenes ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.³ Lovsaken er nå ferdigbehandlet, og *Lov 20. desember 2022 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet* trådte i kraft 1.7.2023. I den nye loven er det inntatt en definisjon av vanskeligstilt på boligmarkedet, jf. lovens § 4: «Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.»

Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Pliktene kommunene tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 videreføres i hovedsak i den nye loven, men den nye loven skjerper kommunens ansvar på enkelte områder. Kommunen gis en plikt til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1.⁴ Loven presiserer videre at når det gjelder saksbehandling, må kommunen fatte enkeltvedtak ved avgjørelse om boligsosial bistand til personer som ber om det. Loven stiller krav om at hovedinnholdet i bistanden skal angis i vedtaket. Videre stilles det krav til brukermedvirkning ved at kommunen skal samarbeide med den som skal motta bistanden, og ta hensyn til dennes ønsker⁵.

¹<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/ansvar-og-oppgaver-i-det-boligsosiale-ar/id749704/>

²<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

³ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-ny-boligsosial-lov/id2786962/>

⁴ Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6

⁵ Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 7

2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER

2.1 Problemstillinger

For denne forvaltningsrevisjonen gjelder følgende problemstillinger:

1. *Kartlegging av utleieporteføljen:*
 - *Antall utleieenheter og belegg på disse*
 - *Informasjon om standarden på boligmassen, herunder også brannsikkerhet*
2. *Har Skjervøy kommune en egen oversikt over regnskap for utleievirksomheten?*
3. *Er Skjervøy kommunes husleiekontrakter i tråd med gjeldende regelverk, herunder sentrale bestemmelser i husleieloven?*
4. *Tildeler Skjervøy kommune kommunale boliger i tråd med egne retningslinjer og gjeldende regelverk?*
5. *Hvordan foregår inndrivelse og ettergivelse av husleie i Skjervøy kommune?*
6. *Har Skjervøy kommune særskilte retningslinjer eller rutiner for tildeling av kommunale boliger til ansatte i kommunen?*
7. *Har Skjervøy kommune hatt tvangssaker knyttet til utleievirksomheten? Får kommunen ansvar for de som er «kastet ut» på andre grunnlag? Hvem er namsmyndighet i disse sakene?*
8. *Hvordan gir kommunen informasjon til aktuelle brukergrupper om rettigheter og muligheter til å leie kommunal bolig?*
9. *Hvordan implementeres boligpolitisk handlingsplan i kommunens utleiepraksis? Er handlingsplanens punkt 9 om tiltaksbeskrivelser fulgt opp?*

2.2 Revisjonskriterier

2.2.1 Kilder for utledning av revisjonskriterier

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som kommunens praksis på det reviderte området skal vurderes opp mot. Revisjonskriterier utledes fra autoritative eller anerkjente kilder innenfor det aktuelle området. Problemstillingene 1, 2, 5, 6, 7, 8 og 9 er deskriptivt formulert, noe som betyr at vi ikke har utledet revisjonskriterier og ikke gjør vurderinger. De relevante kildene for utledning av revisjonskriterier for problemstilling 3 (husleiekontrakter vurdert mot gjeldende regelverk) og 4 (tildeling av kommunale boliger) i denne forvaltningsrevisjonen er:

- Lov 2.2.1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Lov 26.3.1999 nr.17 om husleieavtaler (husleieloven)
- Skjervøy kommunes retningslinjer for tildeling av kommunale boliger vedtatt i kommunestyret 9.5.2018

Utledning av revisjonskriterier for problemstilling 3 - husleiekontrakter

Fastsettelse av leie

Husleieloven regulerer plikter og rettigheter mellom leietaker og utleier. Loven er ufravikelig, noe som blant annet innebærer at leietaker ikke kan gis dårligere rettigheter eller strengere plikter enn det som følger av loven jf. § 1-2.

Husleieloven har i tillegg en bestemmelse om at det gjelder et alminnelig forbud mot å avtale en leie som er urimelig, jf. § 4-1.

Det følger av husleieloven § 3-1 at leie skal fastsettes til et bestemt beløp. Leien skal svare til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Det er ikke adgang til å avtale at leietakeren i tillegg skal betale andre beløp, som eiendomsskatt, renovasjon, feiing, kabel-TV, forsikring og lignende, jf. § 3-7.

Det kan i tillegg til ordinær husleie avtales at utgifter til forbruk av elektrisitet og vann og avløp dekkes av leietaker. Dette skjer enten ved målt forbruk eller etter en forholdsmessig fordeling mellom brukere av eiendommen.

Avtale om depositum eller garanti

Det fremgår av husleieloven § 3-5 at depositum må være avtalt og kan tilsvare maksimalt seks måneders husleie. Det er utleier som må dekke kostnadene med å opprette depositumkonto, og kontoen skal opprettes i leietakers navn som også opptjener rentene. Det kreves særskilt grunnlag for at utleier skal kunne kreve utbetalt beløp fra depositumskontoen.

I husleieloven § 3-6 er det inntatt en bestemmelse om at det kan avtales at leieren skal stille garanti til sikkerhet for krav på *skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reise seg av leieavtalen*. Beløpet kan, sammen med depositum, ikke overstige summen av seks måneders leie.

Indeksregulering/tilpasning til gjengsleie

Etter husleieloven § 4-2 kan begge parter kreve årlig regulering av husleien basert på konsumprisindeksen.⁶ Krav om indeksregulering må fremsettes med skriftlig varsel med minst én måneds frist. Leieendringen kan ikke tilsvare mer enn konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse og kan tidligst settes i verk ett år etter siste leiefastsettelse.

Det følger av husleieloven § 4-3 at begge parter kan kreve at husleien tilpasses gjengs leie. Gjengs leie er et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår. Dette forutsetter at leieforholdet har var i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn indeksregulering. Krav om tilpasning til gjengs leie må fremsettes skriftlig og kan tidligst settes i verk seks måneder etter fremsettelsen av kravet, og tidligst ett år etter eventuell tidligere indeksregulering av leien. Ved uenighet om hva som er gjengs leie kan hver av partene kreve den fastsatt av en taksnemd jf. § 12-2.

Oppsigelse av husleiekontrakter

En husleiekontrakt er enten tidsbestemt eller tidsubestemt. En *tidsbestemt* kontrakt opphører uten oppsigelse når leietiden er ute. En *tidsubestemt* kontrakt må sies opp for å kunne opphøre.

I husleieloven § 9-5 er det regulert hvilke muligheter utleier har for å si opp tidsubestemte kontrakter. Ifølge bestemmelsen kan den bare sies opp dersom:

- a. *husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,*
- b. *riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,*
- c. *leieren har misligholdt leieavtalen, eller*
- d. *det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen*

⁶ Konsumprisindeksen beskriver utviklingen i prisene på varer og tjenester som kjøpes av privatpersoner i Norge. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/artikler/hva-er-en-indeks>

I forarbeidene er det gitt lite konkret veiledning om hva som kan anses for å være «annen saklig grunn». Det fremgår: *For det første skal en oppsigelse ha en konkret grunn. En ugrunnet oppsigelse kan ikke godtas. Dessuten skal den oppgitte grunnen ha en viss vekt. Hvilken vekt vil alternativene nevnt under bokstavene a til c gi en antydning om. Hvorvidt dette vilkåret er oppfylt, må avgjøres etter en konkret vurdering.*

Ifølge husleieloven § 9-6 skal oppsigelsesfristen være 3 måneder, dersom ikke annet er avtalt.

Av husleieloven § 9-7 fremgår det formkrav til utleiers oppsigelse. Den skal være skriftlig og begrunnes. Det skal også opplyses om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, og at dersom leietaker ikke protesterer innen en måned taper leietaker retten til å påberope seg at oppsigelsen var i strid med loven. Utleier kan da begjære tvangsfravikelse av boligen.

Særregler for offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

I husleieloven § 11-1 er det inntatt særregler for offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Revisor anser at bestemmelsen dermed har særlig relevans med hensyn til kommunale utleieboliger. I bestemmelsen vises det til at «vanskeligstilt på boligmarkedet» menes «*personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold*».

Det fremgår av § 11-1 annet at de øvrige bestemmelser i paragrafen bare gjelder dersom leietaker har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, samt blitt informert om hvilke unntak som er avtalt etter bestemmelsen. Unntakene fra husleieloven som det er anledning til å avtale, fremgår av husleieloven § 11-1 tredje til syvende ledd:

- Det kan avtales begrensninger når det gjelder muligheten til opptak av husstandsmedlem og fremleie. Dette er unntak fra husleieloven § 7-1 – 7-4.

- Dersom det foreligger *særlige grunner* kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Dette er unntak fra husleieloven § 9-3. Det er likevel ikke adgang til å inngå mer enn én slik avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av husleieloven § 9-3. I lovens forarbeider fremgår det at *særlige grunner* kan være at det er usikkert om beboeren klarer å bo i boligen eller tilpasse seg krav som bomiljøet stiller. Det kan også være at beboer skal flytte inn i en annen og bedre tilpasset bolig før det har gått tre år.⁷ Videre kan det, dersom det foreligger *tungtveiende grunner*, inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet.

- Det kan avtales at leietaker skal yte et lån til utleieren dersom stat, fylkeskommune, eller kommune er utleier. Dette er unntak fra husleieloven § 3-7.

Fra dette utleder vi følgende revisjonskriterium:

- **Skjervøy kommune skal utforme husleiekontrakter i tråd med husleielovens bestemmelser.**

⁷ Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s.50-51

Utleidning av revisjonskriterier for problemstilling 4 – tildeling av boliger

Skjervøy kommune har vedtatt⁸ retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Skjervøy kommune.

Formålet med retningslinjene oppgis å være å «*legge til rette for at person som omfattes av målgruppen i retningslinjene, kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig*». Videre er det også vist til at retningslinjene skal bidra til å øke rettssikkerheten for søkere av kommunal bolig.

Retningslinjen § 2 definerer hva som menes med kommunal bolig: *alle boliger kommunen disponerer*. Videre gjelder retningslinjen boforhold som er regulert i husleielovens § 1-1, avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.

Av retningslinjens § 3 fremgår det at målgruppen for retningslinjene⁹ er *personer som ikke selv, eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand, greier å skaffe seg egnet bolig*. Det vises videre til at det gjelder *personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemming*.

Av § 4 fremgår det ulike krav til søker. Søker må for det første ha lovlig opphold i Norge og ha bodd i Skjervøy kommune de siste to årene. Dette gjelder på søknadstidspunktet. Kravet til botid må dokumenteres oppfylt ved utskrift fra folkeregisteret. Dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid kan det gjøres unntak fra kravet til registrering i folkeregisteret. Videre må søker være - eller være i ferd med å bli - uten egnet bolig.

Det er i retningslinjen oppstilt særlige tilfeller hvor det kan gjøres unntak fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av botid.

- a. *Når andre særlig grunner gjør kravet til botid/ og eller dokumentasjon av botid urimelig. Det stilles ingen krav til botid hos flyktninger som skal førstegangs bosettes i Skjervøy etter avtale mellom staten og Skjervøy kommune.*
- b. *Hvis Skjervøy kommune som arbeidsgiver trenger arbeidskraft, der denne kan skaffes ved at det tilbys kommunal bolig.*

I retningslinjen § 5 fremgår det at søker på tildelingstidspunktet må være fylt 18 år. Det oppgis at det kan gjøres unntak fra alderskravet dersom de aktuelle søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner. Det fremgår ikke eksempler på hva andre «særlige grunner» kan være.

Retningslinjen angir at søker «*helst ikke*» skal ha inntekt og/eller formue som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig. Det fremgår ikke nærmere hva som ligger i ordlyden «*helst ikke*» og i hvilke tilfeller kommunen eventuelt gjør unntak fra bestemmelsen. Revisor antar at i de tilfellene der boliger tilbys for å tiltrekke arbeidskraft som kommunen har behov for, er det naturlig å anta at det gjøres unntak fra hovedregelen om at søker helst ikke skal ha økonomi til å fremskaffe egnet bolig på egenhånd.

Søknad om kommunal bolig skal behandles i kommunens husutleienemnd i første møte etter at søknad er mottatt. Kommunen skal videre gi søker svar eller midlertidig svar senest tre uker fra søknaden er mottatt, jf. retningslinjen § 10. Det fremgår også av forvaltningsloven at kommunen skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold samt at det i saker som

⁸ I kommunestyremøte 9.5.2018

⁹ Revisor antar at formuleringen «målgruppen for retningslinjene må her forstås synonymt med «målgruppen for tjenesten».

gjelder enkeltvedtak, skal det gis foreløpig svar dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter at den er mottatt.¹⁰ Skjervøy kommune har her satt en lavere terskel for når midlertidig svar bør gis, enn hva forvaltningslovens bestemmelse gir anvisning på.

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal ifølge retningslinjen § 11 angi følgende: Type bolig, antall rom, leiekontraktens lengde, forutsetninger vedørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, og eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld.

Av retningslinjen § 12a fremgår det at som hovedregel skal et positivt vedtak om leie av kommunal bolig angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for tre år. Det vises i bestemmelsen til at «*søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis positivt vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 3 år. Som personer med varig behov regnes: psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede, eldre og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig*». For disse skrives det kontrakter av 3 år av gangen. Videre fremgår det *flyktinger som har krav på 5 års bohjelp, skriver først ordinær kontrakt for 3 år* - og dersom det er behov for videre leie, har kommunen plikt til å skaffe bolig for to ytterligere år.

Retningslinjene har også en bestemmelse om bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig. Det fremgår at vedtaket skal bortfalle dersom søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet. Vedtaket skal også bortfalle dersom søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig. Videre fremgår det at vedtaket kan falle bort hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtalen¹¹ jf. retningslinjen § 6 eller nedbetalingsavtale¹² i henhold til retningslinjen § 9. Ved bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig etter bestemmelsen, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

Etter retningslinjen § 15 kan kommunen etter søknad fatte nytt positivt vedtak dersom leietaker ved utløpet av leiekontrakten oppfyller grunnkravene i retningslinjen (§4-7). Dersom to søkere stiller likt etter behandling, skal den som ikke har hatt kommunal bolig tidligere få positivt svar.

Av sosialtjenesteloven § 41 fremgår det at avgjørelse om tildeling av sosiale tjenester skal regnes som enkeltvedtak, og at forvaltningsloven dermed gjelder.

Etter forvaltningsloven § 17 skal forvaltningsorganet påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Ifølge forvaltningsloven §§ 24, og 25 skal enkeltvedtak grunngis. Begrunnelsen skal gis samtidig som vedtaket treffes. I begrunnelsen skal det vises til de regler vedtaket bygger på, og til de faktiske forhold. Forvaltningsloven § 27 krever at kommunen må sørge for at partene underrettes om vedtaket så snart som mulig. Dette innebærer i praksis at

¹⁰ Jf. forvaltningsloven § 11a

¹¹ I Skjervøy kommunes retningslinjer § 6 fremgår det at en søker om kommunal bolig må antas å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt med støtte av tilgjengelige hjelpetiltak. Hjelpetiltak som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning. Dersom søker aksepterer hjelpetiltakene, skal disse danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

¹² Dersom søker har uoppgjort gjeld til Skjervøy kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlaget. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden, dersom skyldnerens økonomi åpner for dette

underretningen skal gis umiddelbart når vedtaket er truffet. Sivilombudet¹³ har i en uttalelse¹⁴ vist til at «*så snart som mulig*» i praksis betyr at underretning skal skje umiddelbart, ettersom det sjelden vil være noen berettiget grunn til å utsette underretningen når vedtaket først er truffet». Videre skal det i underretningen om vedtaket gis informasjon om innsynsrett i saken, samt informasjon om muligheten for å klage.

Fra dette utleder vi følgende revisjonskriterier:

- **Skjervøy kommune skal behandle søknad om kommunal bolig uten ugrunnet opphold.**
- **Dersom det ikke er mulig å behandle søknad om kommunal bolig innen tre uker etter at den er mottatt, skal kommunen sende foreløpig svar til søker.**
- **Ved tildeling av boliger og fornyelse av kontrakter må Skjervøy kommune praktisere de vedtatte retningslinjene sine.**
- **Et positivt vedtak om boligtildeling fra Skjervøy kommune skal inneholde informasjon om:**
 - type bolig
 - antall rom
 - leiekontraktens lengde
 - forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen
 - eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett som nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen
 - eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9
- **Skjervøy kommunes avgjørelser i forbindelse med søknader om kommunal bolig må være i henhold til sentrale saksbehandlingsregler i forvaltningsloven:**
 - At saken skal være så godt opplyst som mulig
 - At vedtak er skriftlige og begrunnet
 - At det henvises til gjeldende lovbestemmelser
 - At tjenestemottaker underrettes så snart som mulig og får informasjon om klagerett

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

¹³ Tidligere Sivilombudsmannen

¹⁴ 2016/2249: Politiets utlendingsenhets manglende underretning om avvisningsvedtak i asylsøknaden over Storskog, 23.1.2018. Sivilombudsmannen viser i uttalelsen til Woxholth, Forvaltningsloven med kommentarer side 472.

3 METODE, DATAMATERIALE OG AVGRENSING

3.1 Metode og datamateriale

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon¹⁵. Revisor sendte 5.12.2022 brev om oppstart til Skjervøy kommune v/kommunedirektør Cissel Samuelson. I brevet ba vi om å få oppnevnt en kontaktperson i kommunen som vi kunne forholde oss til i prosjektgjennomføringen. Boligforvalter Einar Edvardsen ble oppnevnt som vår kontaktperson. Revisor avholdt digitalt oppstartsmøte via Teams 13.12.2022 hvor kontaktperson og økonomisjef Espen Li deltok. I oppstartsmøtet informerte vi om forvaltningsrevisjonen og innhentet noe muntlig informasjon.

Problemstilling 1

For å besvare problemstilling 1 om *kartlegging og beskrivelse av utleieporteføljen* har vi basert oss på dokumentanalyse. Revisor har fått oversendt ulik dokumentasjon i form av blant annet oversikt over boligene med tilhørende informasjon som byggeår, areal, og pris. Vi har også fått annen skriftlig samt muntlig informasjon fra boligforvalter.

Problemstilling 2

For å besvare problemstilling 2 om *regnskap for utleievirksomheten* har vi innhentet skriftlige og muntlige opplysninger fra økonomisjef. Revisor har også brukt informasjon fra Skjervøy kommunes årsmeldinger fra 2017-2022. Videre har vi basert oss på data hentet fra Skjervøy kommunes egne regnskap.

Problemstilling 3

For å besvare problemstilling 3 angående *husleiekontrakter* har vi innhentet muntlige opplysninger og dokumentasjon fra kommunen. Vi har fått oversendt to kontraktsmaler for nærmere gjennomgang. Revisor har gjennomført stikkprøvekontroll av husleiekontrakter kommunen har inngått. Kommunen har 134 aktive leieforhold på husleiekontrakter. I den forbindelse har revisor fått tilgang til kommunens saksbehandlingssystem, ACOS¹⁶. Vi fikk oversendt oversikt kommunen har utarbeidet over de kommunale boligene kommunen har. Vi valgte ut seks husleiekontrakter for nærmere undersøkelse.

Problemstilling 4

For å besvare problemstilling 4 om hvorvidt Skjervøy kommune *tildeler kommunale boliger i tråd med egne retningslinjer* og gjeldende regelverk, har vi innhentet muntlige opplysninger og dokumentasjon fra kommunen. Revisor har gjennomført stikkprøvekontroll av kommunens tildelinger av kommunale boliger. Vi fikk oversendt en oversikt som kommunen har utarbeidet over de kommunale boligene. Revisor etterspurte informasjon om 42 av de 134 aktive leieforholdene på ulike adresser. På grunn av manglende dokumentasjon og andre forhold gjennomgikk revisor 19 tildelinger. I forbindelse med gjennomgang av sakene ba vi også om en oversikt over avslagssaker. Revisor fikk oversendt en oversikt kommunen har utarbeidet over avslag. Revisor valgte å gjennomgå samtlige av avslagene som var oppgitt i kommunens oversikt; totalt 41 avslag. Også for avslagene brukte revisor kommunens saksbehandlingssystem ACOS for å gå igjennom kommunens saksbehandling.

¹⁵ RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner med oppstartsbrev sendt etter 30.09.2020

¹⁶ <https://www.acos.no/>

Problemstilling 5

For å besvare problemstilling 5 om hvordan *inndrivelse og ettergivelse av husleie* foregår i Skjervøy kommune har vi innhentet muntlige opplysninger og dokumentasjon fra økonomisjef. Vi har fått oversendt rutinebeskrivelse for innkreving av husleie samt rutinebeskrivelse for fakturering av husleie.

Problemstilling 6

For å besvare problemstilling 6 om hvorvidt Skjervøy kommune har *særskilte retningslinjer eller rutiner for tildeling av kommunale boliger til ansatte* i kommunen, har vi fått muntlige opplysninger av boligforvalter. Vi har fått oversendt oversikt over hvor mange ansatte som har leid kommunal bolig de siste tre årene. Gjennomgang av tildelinger og husleiekontrakt for kommunalt ansatt har også vært inkludert i vår gjennomgang under forvaltningsrevisjonens problemstilling 3 og 4.

Problemstilling 7

For å besvare problemstilling 7 om Skjervøy kommune har hatt *tvangssaker* knyttet til utleievirksomheten, om kommunen har ansvar for de som er «kastet ut» på andre grunnlag, og om hvem som er namsmyndighet i disse sakene, har revisor fått muntlig informasjon fra kommunens representanter. Vi har også sett hen til hva kommunen har inntatt i sine leiekontrakter.

Problemstilling 8

For å besvare problemstilling 8 om *hvordan kommunen gir informasjon til aktuelle brukergrupper* om rettigheter og muligheter til å leie kommunal bolig, har vi innhentet muntlige opplysninger fra boligforvalter. Vi har videre brukt informasjonen som ligger offentlig tilgjengelig på Skjervøy kommune sin hjemmeside.

Problemstilling 9

For å besvare problemstilling 9 om *hvordan boligpolitisk handlingsplan implementeres i kommunens utleiepraksis*, har vi innhentet skriftlige og muntlige opplysninger fra boligforvalter.

For å besvare problemstillingens andre del, om hvorvidt handlingsplanens punkt 9 om tiltaksbeskrivelser er fulgt opp, har revisor innhentet skriftlige opplysninger fra boligforvalter.

3.2 Gyldighet og pålitelighet

Med gyldige data menes at dataene som samles inn i undersøkelsen, skal utgjøre et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere den reviderte virksomheten opp imot revisjonskriteriene og kunne konkludere på problemstillingene. Revisor vurderer at det datamaterialet som er presentert som «revisors funn» i rapporten, oppfyller dette gyldighetskravet. I lys av problemstillingene og revisjonskriteriene vi har lagt til grunn i undersøkelsene våre, mener vi at vi har etterspurt relevant dokumentasjon og informasjon av et tilstrekkelig omfang. Informasjonen som er innhentet er fremskaffet og gitt av ansatte i kommunen som har ansvar for, og oppgaver knyttet til kommunens utleieboliger. Det må forutsettes at disse har god kjennskap til det reviderte området, og at de har formidlet riktig informasjon til revisor. Vi oppfatter for øvrig at vi har fått oversendt den dokumentasjonen vi har etterspurt, i den grad slik dokumentasjon finnes.

Når det gjelder antallet saker vi har gjennomgått under problemstilling 3 og problemstilling 4, har omfanget av avvik vi har funnet gjort at vi ikke har sett det nødvendig å bruke mer ressurser

på å gjennomgå flere saker. Funnene i våre undersøkelser har medført at «metningspunktet» med henblikk på dataomfang ble nådd relativt «tidlig»: Klare forbedringsbehov kunne identifiseres allerede etter gjennomgang av et relativt lite antall saker.

Revisor brukte lydopptaker i oppstartsmøtet. I etterkant har vi utarbeidet skriftlig intervjureferat basert på opptaket. Lydfilen blir slettet. Informasjon som ble gitt i oppstartsmøte og som benyttes i rapporten, er på forhånd tilsendt kommunens kontaktperson for verifisering og godkjenning.

Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Revisor har vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet. Vi har sammenlignet de ulike typene data med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem. I tillegg har vi fremlagt datamaterialet for kommunen, og deres korrigeringer og supplerende opplysninger har blitt innarbeidet i rapporten.

For problemstillingene 1, 2, 5, 6, 7, 8 og 9 har vi ikke gjort vurderinger. Vi anser de muntlige og skriftlige opplysningene vi har innhentet som tilstrekkelige for å belyse spørsmålene kontrollutvalget ønsker informasjon om.

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

3.3 Avgrensninger

Forvaltningsrevisjonen er avgrenset mot å gjennomgå tildelinger av helseboliger og husleiekontrakter knyttet til disse.

4 SKJERVØY KOMMUNES UMLEIEPORTEFØLJE

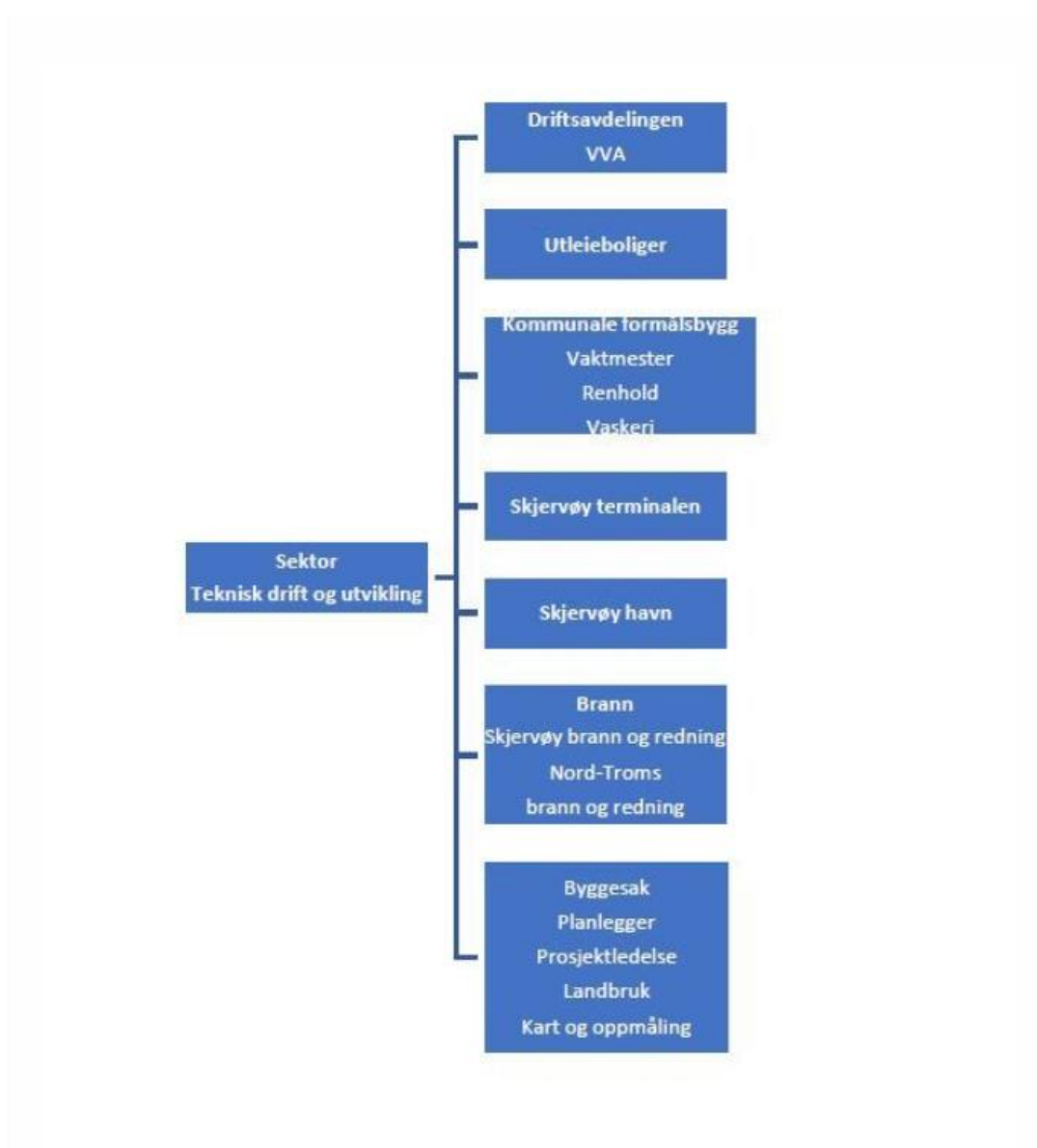
Kontrollutvalget har bedt revisor om å gjøre en *kartlegging av utleieporteføljen*, herunder:

- *Antall utleieenheter og belegg på disse*
- *Informasjon om standarden på boligmassen, herunder også brannsikkerhet*

4.1 Innledning

Boligforvalter i Skjervøy kommune opplyser at forvaltningen av boliger ligger til teknisk etat. På kommunens hjemmeside fremgår det at utleieboliger er underlagt sektoren *Teknisk drift og utvikling*. Sektor for *teknisk drift og utvikling* har ansvar for husleiekontrakter og oppfølging ut mot leietakerne.

Utklipp 1 – Organisasjonskart



På hjemmesiden fremgår det kortfattet informasjon om de ulike tjenestene som er lagt inn under *Teknisk drift og utvikling*. Organisasjonsleddet «Utleieboliger» «(...) forvalter utleie av

kommunale boliger. Dette innebærer behandling av søknader og oppfølging av disse boligene. Boligforvalter veileder også de som har behov for å søke på ordningen bostøtte fra Husbanken.»¹⁷

Boligforvalter har opplyst at søknader om bostøtte¹⁸ behandles uavhengig av søknad om kommunal bolig, men det er fordelaktig at dette ligger under boligforvaltningen: Behandler av bostøtte har innsyn i kommunale boligens utforming, pris og informasjon angående leietaker.

Ifølge boligforvalter er det seks ansatte som jobber med boligforvaltning i kommunen; en boligforvalter, en sekretær og fire medarbeidere som har ansvar for å følge opp fysisk ute i boligene. Av disse fire er det to fast ansatte og to ansatte som er på arbeidsmarkedstiltak fra NAV. Boligforvalter har opplyst at stillingene ikke har stillingsbeskrivelser. De benytter seg av personalhåndbok, organisasjonskart, delegasjonsreglement og utlysningstekster for å beskrive innholdet i stillingene. Sekretær er ansatt som sekretær for hele teknisk sektor og avhjelper boligforvalter med alt det administrative knyttet til boligforvaltningen. Blant annet sender vedkommende ut vedtakene etter søknad om kommunal bolig. Kommunen bruker det digitale saksbehandlingssystemet ACOS for å lagre alt av dokumentasjon knyttet til boligutleie. I tillegg har kommunen et fysisk, låst, arkiv. Kommuneadministrasjonen jobber med å få alle husleiekontraktene inn i ACOS - og dermed bli «hel-digital» med henblikk på dette tjenesteområdet.

Ifølge boligforvalter er NAV¹⁹ lokalisert i samme bygg, noe som ifølge boligforvalter gir rask saksgang. Kommunen har ansvar for å tilby sosiale tjenester ved NAV-kontoret. På kommunens hjemmeside fremgår det at NAV er «organisert gjennom partnerskap mellom stat og kommune». De kommunale tjenestene som gis ved NAV-kontoret, er opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk veiledning og gjeldsrådgivning, økonomisk sosialhjelp, kvalifiseringsprogram og hjelp til å skaffe nødbolig. Ifølge kommunens organisasjonskart er NAV direkte underlagt kommunedirektøren.²⁰

Boligforvalter opplyser at det er «et veldig press» på leiemarkedet i Skjervøy, og leieprisene er relativt høye for tiden.

4.2 Utleieenheter og belegg på disse

Etter det opplyste har kommunen 144 boliger i sitt eie og 18 boliger som er fremleid. Av kommunens egne 144 boliger, er 65 boliger *bolig med helsetjenester* og 79 er ordinære boliger. De 18 boligene som er fremleid, er ordinære boliger. Revisor har fått oversendt oversikt over kommunens utleieportefølje per januar 2023 med tilhørende informasjon som byggeår, areal, antall soverom og leiepris per måned²¹. Byggeår for boligene er fra 1956 til 2002, og boligene varierer i størrelse; mellom 27 og 178 kvadratmeter. Prisene varierer mellom kr 2614 og kr 13 500 per måned. Boligene er fordelt på ulike geografiske områder.

I oversikten fra kommunen vises det til at leiepris er satt til «gjengs leie» fra 1.11.2018 og at leien oppgitt i oversikten er satt uten eventuelle tillegg.

¹⁷ <https://www.skjervoy.kommune.no/organisasjonskart.589887.no.html>

¹⁸ Bostøtte er en statlig støtteordning for personer med lave inntekter og høye bostøtte, <https://www.husbanken.no/person/bostotte/>

¹⁹ <https://www.nav.no/hva-er-nav>

²⁰ <https://www.skjervoy.kommune.no/organisasjonskart.589887.no.html>

²¹ Informasjon oppgitt og gjeldende 16.1.2023

Boligene som er fremleid, eies av privatpersoner og to ulike firma. Nord-Troms Bolig AS eier fire enheter, og Bakerihjørnet AS eier to enheter, ifølge boligforvalter.

Boligforvalter har opplyst at fra *A & R Eiendom Skjervøy AS* har kommunen åtte tilvisningsretter²² på «OPS²³»-finansierte boliger. Disse er ikke inntatt i oversikten revisor har fått fra kommunen, da boligforvalter viste til at leiekontrakter ikke inngås med kommunen, men med eier. Av *Kystboliger AS* har kommunen tilvisningsretter på to boliger via OPS-boliger. Disse er oppført i oversikten fra kommunen.

Boligforvalter har opplyst at det per 11.4.2023 er fem boliger som er tatt ut av leie. Årsakene er ombygging, totalrenovering, standard, at boligene er ledige samt at en av boligene oppgis å være disponibel for turnusleger som er i kommunen i 6 måneder. Per 3.7.2023 har boligforvalter oppgitt at det er ni boliger som er tatt ut av leie grunnet standard. Revisor har spurt kommunen hva som menes med den oppgitte årsaken «ledige» og hvor mange aktive husleiekontrakter som per dags dato foreligger. Til dette har kommunen svart at dette er boliger som er gjort klare for videre leie og venter på tildeling. Et eksempel er at på Arnøya har kommunen til enhver tid de siste årene hatt 4-6 boliger ledige. Disse er det ikke nok søkere til å fylle, ifølge kommunen. Pr 6.9.2023 har kommunen oppgitt at Skjervøy kommune har 134 leieforhold.

Av Skjervøy kommunes *boligsosiale handlingsplan 2014-2018*²⁴ fremgår det under punkt 3.2 at prisen på kommunale utleieboliger er på 62 kr m² uten strøm og 78 kr m² inkludert strøm. Revisor har spurt om hvordan prisen på husleie var satt, og om det var satt uavhengig av eventuelle standardforskjeller mellom boligene. Boligforvalter har opplyst at kommunestyret tidligere hvert år i desember vedtok hva husleiesats og strøm skulle være.²⁵ Saken gjaldt behandling av budsjett og økonomiplan for 2016-2019.

I 2016 vedtok Skjervøy kommune, at kommunen i henhold til husleieloven § 4-2, skulle gå fra indeksregulert husleie til gjengs leie, jf. husleieloven § 4-3. Ved indeksregulert husleie reguleres leieprisen etter en generell pris- og lønnsstigning, altså konsumprisindeks som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Gjengs leie er derimot et «representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende vilkår».²⁶

Revisor har mottatt ulike dokumenter knyttet til dette, og disse fremgår av utklipp 2 og 3 på de neste sidene.

²² Tilvisningsrett innebærer at kommunen skal ha eksklusiv rett til å tilvise 40 % av boligene i et boligprosjekt til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år, jf. forskrift om lån fra Husbanken § 3-2 andre ledd bokstav b

²³ OPS står for offentlig Privat Samarbeid og er en modell for fremskaffelse og drift av boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
<https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Offentlig%20privat%20samarbeid%20OPS.pdf>

²⁴ Innholdet i planen behandles nærmere i rapportens kapittel 12

²⁵ Det ble vist til kommunestyresak 55/2015, husleiesatser og strøm for 2016

²⁶ Jf. NOU: 1993:4 lov om husleieavtaler og Ot.prp.nr.82 (1997-1998)

Utklipp 2 - Saksfremlegg til kommunestyret – Husleiesatser i kommunale boliger – gjengsleie

**Skjervøy kommune**

Arkivsaknr: 2016/2 -13
Arkiv: 613
Saksbehandler: Cissel Samuelson
Dato: 05.12.2016

Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn | Møtedato |
|------------|---------------|----------|
| | Kommunestyret | |

Husleiesatser i kommunale boliger - gjengs leie

Henvisning til lovverk:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17#KAPITTEL_4
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17#KAPITTEL_9

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret gjør slikt vedtak:

1. Det innføres gjengs leie på alle kommunale utleieboliger og omsorgsboliger.
2. Det leies inn en takstmann som sammen med én fra kommuneadministrasjonen gjennomgår alle kommunale utleieboliger og omsorgsboliger for å fastsette kriteriene for gjengs leie. Samtidig utarbeides det en enkel rapport/kostnads kalkyle som skal være grunnlag for oppgradering av boligene med dårligst standard. Kostnadene for innleie av takstmann søkes innarbeidet i BØP 17-20.
3. I omsorgsboligene er strøm, renovasjon, fellesareal og vaktmester inkludert i leien. Rådmannen gjennomgår hvilke tjenester som gis til beboere i omsorgsboligene og fastsetter pris for disse.
4. Det skal innføres kommunale retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger og utleieboligene.
5. Kommunale retningslinjer og nye husleiesatser etter gjengs leie skal gjøres gjeldende fra 1.8.2017. Det er ei forutsetning at husleien ikke indeksreguleres fra 1.1. 2017. Informasjon til leietakere om innføring av gjengs leie skal gis skriftlig i løpet av januar 2017.

I kommunestyremøte 14.12.2016 ble følgende vedtatt:

Utklipp 3 – Vedtak i sak 74/16 i kommunestyremøte 14.12.2016**Votering:**

Rådmannens innstilling mot forslaget til AP, KRF/KP og SV.

- Forslaget til AP, KRF/KP og SV enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. *Det innføres gjengs leie på alle kommunale utleieboliger og omsorgsboliger.*
2. *Det leies inn en takstmann som sammen med en fra kommuneadministrasjonen gjennomgår alle kommunale utleieboliger og omsorgsboliger for å fastsette kriteriene for gjengs leie. Takstmannen fastsetter nivå på gjengs leie ut i fra standard, størrelse, beliggenhet, leiepriser i det private marked og SSB sine statistikker.*
3. *Samtidig utarbeides det en enkel rapport/kostnadskalkyle som skal være grunnlag for oppgradering av boligene med dårligst standard. Kostnadene for innleie av takstmann søkes innarbeidet i BØP 2017-2020.*
4. *For nye leiekontrakter som inngår i tidsrommet 1/1-17 og frem til gjengs leie trer i kraft 1/1-18 økes leieprisen. For leiligheter til og med 110 m² betales det kr 90,- per m² for leiligheter over 110 m² er leieprisen kr 70,- pr m² om prisøkningen i denne perioden blir urimelig, får rådmannen fullmakt til å justere husleieprisene. Fors*
5. *I omsorgsboligene er strøm, renovasjon, fellesareal og vaktmester inkludert i leien. Rådmannen gjennomgår hvilke tjenester som gis til beboere i omsorgsboligene og fastsetter pris for disse.*
6. *Det skal innføres kommunale retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger og utleieboliger.*
7. *Kommunale retningslinjer og nye husleiesatser etter gjengs leie skal gjøres gjeldene fra 1.1.2018. Leietakere skal ha skriftlig beskjed om innføring av gjengs leie senest 6. mnd. Før gjengs leie trer i kraft.*
8. *Ordningen evalueres etter 2 år.*

Som utklippene ovenfor viser ble det i kommunestyremøte 14.12.2016 i Skjervøy kommune vedtatt å innføre gjengs leie på alle kommunale utleieboliger og omsorgsboliger.

Revisor har også fått oversendt e-post fra boligforvalter til takstfirmaer med forespørsel om å få vurdering av boligene, som vedtatt i pkt. 2 jf. utklippene ovenfor. I forespørselen vises det til at kommunen ønsker å finne gjennomsnittet av flest mulige utleiepriser på boliger, både privat og kommunal. Det vises videre til at etter det er gjort, ønsker kommunen å få vurdert tilstanden på boenheten, ikke en teknisk takst, men en vurdering av overflater og bokvalitet. Kommunen hadde laget et skjema som skulle brukes for å gradere leiligheter. Det fremgår i forespørselen at tanken er at to like store leiligheter, der den ene er ny og den andre er gammel, ikke skal settes med lik husleie. I e-posten fremkommer det at kommunen på det aktuelle tidspunktet hadde ca. 120 enheter som skulle vurderes.

Revisor har også mottatt vurderingsskjemaet som takstfirmaet brukte. Dette var ifølge kommunen en mal takstfirmaet skulle føre sine bedømmelser etter. Revisor har også mottatt 32 utfylte vurderingsskjemaer for ulike adresser med vurdering av kommunens utleieboliger for gjengs leie i Skjervøy kommune. Slik revisor oppfatter kommunedirektørens uttalelse til denne forvaltningsrevisjonsrapporten, ble det gjennomført vurderinger av samtlige boliger. Kommunedirektøren viser til at det «av kapasitetshensyn» har blitt fremlagt kun en andel av disse vurderingene for revisor i anledning vår forespørsel. Vurderingene er utført av *Byggmester Bertelsen*, og dokumentene er fra mars 2018, med unntak av ett som er datert 26.11.2020. I vurderingen fremgår det at ulike egenskaper som beliggenhet, standard, tekniske installasjoner og om det eksempelvis er uteplass eller heis, som er vurdert. Det vises også til gjennomsnittspriser og hvilket utslag resultatet av vurderingen av de ulike egenskapene får for prisnivået. I vurderingen er det oppgitt «snittpris» for ulik boligstørrelse for både Skjervøy og landsgjennomsnitt. I Skjervøy kommunes årsmelding 2017 vises det til at grunnlagsmateriale

for å fastsette gjengsleie var ekstern kompetanse som skulle gjøre verditaksering av boligene i forhold til standard.

Videre foreligger det ulike brev fra Skjervøy kommune som skal være sendt til de ulike leietakerne av de kommunale boligene. Det er brev datert 27.4.2018 om varsel om endring av leieform og leiepris på kommunale boliger. I brevet vises det til at kommunen setter frem krav om at alle leiekontrakter kommunen har, skal gå fra *indeksregulert leieform over til gjengs leie som utleieform, og at dette settes i verk fra 1.11.2018, med 6 måneders varsel fra 1.5.2018. Nye kontrakter må skrives innen 1.11.2018.* I brevet vises det også til at systemet med gjengs leie baserer seg på at leiepris fastsettes etter ei vurdering av blant annet kvalitet og størrelse på boligen. Og videre: *Utgangspunktet er ei sammenligning av nivået på leiepriser i det kommunale og det private markedet. Når leie fastsettes på denne måten, vil det resultere i at hvis to leietakere leier like store boenheter, der den ene ny og fin og den andre er slitt, så vil leieprisen variere i forhold til standard.*

4.3 Standard på boligene, vedlikehold, avvik og brannsikkerhet

Standard på boligene

Revisor har spurt kommunen om en oversikt over og informasjon om standard i boligene. Kommunen har i skriftlig svar til revisor opplyst følgende: *«Kommunen har ikke klart å lage en detaljert vedlikeholdsplan frem til nå, da det ikke har vært satt av egne ressurser til dette. Eneste vi har på gradering av standard i boligene, er vurderingen takstmannen gjorde da gjengs leie ble innført. Ellers så forholder vi oss til vedtatt plan for vedlikehold av etterslep, der de dårligste boligene står prioritert først.»* Av kommunens svar oppfatter revisor at kommunen ikke har en oversikt over standarden i alle de kommunale utleieboligene. Dette til tross for at det skal være foretatt vurdering av alle kommunens utleieboliger av et takstfirma, jf. redegjørelsen over. Som påpekt ovenfor har kommunen selv oversendt 32 vurderingsskjemaer. Kommunen har videre oversendt en vedlikeholdsplan/bevilgningsplan samt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten ble utarbeidet i 2018, hvor etterslepet ble beregnet til 13,5 millioner kroner. Tilstandsrapporten lister opp 102 adresser med påført eventuell «tilstandskode», eksempelvis knyttet til bygning utvendig, varme og ventilasjonsanlegg og brann og beredskap. Revisor er ikke kjent med hvorvidt noen av tilstandskodene som er benyttet, er satt i forbindelse med takseringen for overgang til «gjengs leie».

Vi har bedt om oversikt over utgifter knyttet til vedlikehold av de kommunale boligene. I skriftlig svar har kommunen opplyst følgende: *«Løpende vedlikehold i driftsregnskapet er budsjettert til ca. 1.650.000, -. Dersom det er større vedlikeholdsprosjekter som kvalifiserer til investeringsutgift bevilges det særskilte midler til dette.»* Revisor har spurt kommunen hva dette anslaget er basert på. I skriftlig svar til revisor har kommunen svart at kommunen har en fast post for løpende vedlikehold til av kommunale boliger som for 2023 er på kr 1 650 000, i tillegg til lønnsmidler til vedlikehold (2 stillinger) på kr 1 080 000. Kommunestyret er informert om inntekt- og utgiftssiden med hensyn til at vedlikeholdsutgiftene er lavere enn inntektene, og at det dermed er rom for politiske prioriteringer. Direkte utgifter til vedlikehold fastsettes i budsjettet for hvert år. Administrasjonen legger inn ønsket beløp for vedlikehold som politikerne fastsetter endelig beløpsgrense for. Kommunen har videre opplyst at det i tillegg til løpende vedlikehold kan komme større renoveringer/opprustninger av enkelte utleieboliger. Dette kan eksempelvis være utskifting av takstoler eller større innvendige arbeider som ikke kan utføres i egen/kommunal regi, og som kostnadmessig ikke kan dekkes innenfor den ordinære budsjettposten. Anslaget og kostnadene over de enkelte prosjektene blir fastsatt og lagt inn i budsjett- og økonomiplanen. Politikerne avgjør om de enkelte prosjekt blir utført som forespurt fra administrasjonen.

Brannsikkerhet

Når det gjelder brannsikkerhet i boligene, har boligforvalter opplyst at det er to ulike forhold som gjelder. Det ene er om det tas utgangspunkt i brannsikkerhet regnet ut fra byggeår, og om kriteriene for brannsikkerhet er oppfylt til byggeåret – da kan kommunen dokumentere at alt er i orden. Kommunen har imidlertid en del eldre boliger som ikke oppfyller *dagens krav* til brannsikkerhet. Fire boliger er under renovering for å bedre brannsikkerheten i disse boligene. Revisor har spurt boligforvalter om hvor mange av de eldre boligene som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet. I skriftlig svar opplyser boligforvalter følgende:

«Alle boligene som er eldre har sine egne krav til brannsikkerhet etter året de er bygget. Så alle boligene er i dag godkjente med rette krav. Men de gamle boligene forandrer krav til dette når vi begynner å gjøre noe med boligen, da må det nye som vi bygger opp ha brannkravene til dagens krav, ikke lenger kravene til når boligen er bygget. I de boligene jeg refererte til forbedrer vi brannkravene fra hva de var, til dagens krav da vi totalrenoverer. Siden disse er strengere i dag så anser vi dette som en positiv følge av og pusse opp slitte boliger, hva gjelder brannsikkerheten i våre bygg.»

Avvik

Kommuneadministrasjonen opplyser at avvik knyttet til utleieboligene som oppdages av kommunens ansatte, skal meldes i kvalitetssystemet Compilo. Når det blir meldt avvik i Compilo, får boligforvalter melding om at det er meldt inn avvik. Han har ansvar for å lukke avvik, eksempelvis ved å delegerer til en av de ansatte som følger opp i boligene. Når det gjelder avvik som oppdages av beboere, så må disse meldes til kommunen. Det foreligger ikke rutiner for behandling av avvik som er meldt til kommunen fra beboere, men kommunen forsøker å dokumentere avvik de får informasjon om som er av relevans. Eksempelvis er avvik knyttet til det elektriske relevant å dokumentere, mens en vask som går tett er ifølge boligforvalter ikke noe som er blitt dokumentert som avvik hos kommunen.

Til revisor har boligforvalter skriftlig opplyst følgende:

Boligforvaltningen har ikke tidligere hatt kultur for [å] melde avvik, da dette systemet ble sett på som forvirrende og tungvint, av arbeidere ute i felten. Dette prøver vi nå få en forandring på, da vi nå er gått over til en mobil løsning gjennom Compilo av avvikssystem. Dette gjør at avvik kan meldes når de faktisk skjer, og man kan bruke bilder til og dokumentere mer utfyllende. Tilbakemeldingen er at dette brukersnittet ser mye mer brukervennlig ut.²⁷

Revisor har spurt kommunens representanter om det er noen kjente mangler i de enkelte boligene. Til dette svarte boligforvalter at kommunen ikke har noen boliger som ikke har alt den skal inneholde, og viste til at alle inneholder eksempelvis dusjkabinett, varmtvannstank, ventilator, brannvarsler, og pulverapparat.

²⁷ I sin uttalelse til denne forvaltningsrevisjonsrapporten opplyser kommunedirektøren: «Når det oppstår problem ute i boligene, varsles dette gjennom vakttelefonen som boligforvalteren bærer 24/7.

5 REGNSKAP FOR KOMMUNENS UMLEIEVIRKSOMHET

Kommunen har et eget ansvar og funksjon i regnskapet hvor alt som har med de kommunale utleieboligene føres, som husleieinntekter og utgifter til vedlikehold. Hvert bygg har også egne prosjektnummer for å enkelt kunne se hva kostnadene til hvert enkelt bygg er. Videre har økonomisjef opplyst at det skrives spesifikt om ansvaret til utleieboliger i årsmeldinger og to ganger i året når budsjettet reguleres. Revisor har også fått opplyst at kommunen har lån knyttet til noen av boligene samt at noen større renoveringer er lånefinansiert. Det er ifølge økonomisjef vanskelig å gi eksakt beløp, men økonomisjef anslår at lånebeløpet på kommunale boliger er på 27 millioner kroner.

Det er teknisk sektor v/boligforvalter og sekretær som fører mesteparten i regnskapet og kontrollerer at listene med boligene stemmer med det reelle. Økonomiavdelingen har ansvaret for tapsføring og korrigerings. Kommunen har eget budsjett for utleieboligene.

Boligforvalter har i skriftlig tilbakemelding til revisor opplyst at han ikke kjenner til at kommunen har «noen vedtak eller styringsdokumenter knyttet til regnskapsføringen av utleievirksomheten. Alt føres på eget ansvar i driften. Er det større prosjekter får de et eget ansvarsnummer i investeringsregnskapet. Kommunen har ingen skille mellom inntekter fra forskjellige typer boliger. I regnskapet føres alt på samme konto, ansvar og funksjon, uavhengig av hva slags type bolig det er.»

Revisor har hentet ut regnskapstall fra kommunens regnskap for årene 2020-2022. Konkret har vi hentet ut en oversikt over inntekter og utgifter på ansvar 660 utleieboliger som viser at kommunen har en nettoinntekt for årene 2020-2022.

2020: 4 469 348,89²⁸

2021: 3 650 929,31²⁹

2022: 3 206 323,32³⁰

Revisor har gjennomgått kommunens årsmeldinger for årene 2017-2022. I kommunens årsmelding 2022 fremgår det at kommunen har et positivt avvik på kr 172 598 mellom regnskap og budsjett. Det vises til at det positive avviket skyldes «for det meste» en merinntekt på utleie. Kommunen har i 2022 altså vist til å ha høyere inntekter enn budsjettet.

I samtlige av årsmeldingene fremgår informasjon om boligforvaltningen til kommunen. I årsmeldingen for 2021 fremgår det at boliger er en av utfordringene fremover som trekkes frem. Det fremgår:

Boliger: Mangel på boliger av ulik størrelse og funksjonalitet er den største hemskoen for befolkningsutviklinga i Skjervøy. Kommunen har etablert kontakt med Husbanken for å bistå i flere boligprosjekt. Det største prosjektet har en lengre tidshorison enn 2022 – det gjelder bygging av boenheter relatert til helse og omsorg. I 2022 vil det særlig arbeides med:

- *Fortetting i Skjervøy sentrum ved boligutbygging på St.Hanshaugen, Dreyerjorda og i området ved Solstua barnehage. Her må det påregnes reguleringsprosesser – ikke*

²⁸ I tallet ligger også det et tap på fordringer på kr 241 105.

²⁹ I tallet ligger også et tap på fordringer på kr 335 590,03

³⁰ I tallet ligger også et tap på fordringer på kr 408 221,82

alle synes fortetting er bra.

- *Elev-/studenthybler el små leiligheter i området ved ungdomsskolen – omregulering starter våren -22.*
- *Oppfølging av OPS-prosjekt med privat utbygger i Hollendervika, inkluderer 6 kommunale boenheter – igangsettes våren -22*
- *Det nye feltet for eneboliger i Hollendervika (Tjeldveien) blir ferdig i sommer. Her er allerede flere av de 21 tomtene reservert. Opparbeiding av nytt felt fra Rypeveien starter våren-22.*

Høy materialpris kan medføre lavere tempo på privat boligbygging.

I årsmeldingen for 2021 er det også inntatt rapport fra boligforvalter knyttet til kommunens utleieboliger. Denne fremgår av utklipp 4 på neste side.

Utklipp 4 – Årsmelding 2021 – Utleieboliger

Ansvar 660 Utleieboliger

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|---------------|-----------|---------|
| Ant. årsverk | 3.04 | 3.04 | 3.04 |
| Ant. brukere* | | | |
| | Rev. budsjett | Regnskap | Avvik |
| Økonomi (2021) | 3.811.849 | 3.652.393 | 159.455 |
| Sykefravær (%) | 1.48% | 1.52% | 8.76% |
| Gjennomført medarbeidersamtaler ? (Ja/nei) | | | |

Dette år har vi hatt litt økning i sykefraværet i forhold til de 2 foregående år, dette har vært forventet da noen gjentakende helseplager måtte behandles.

Økonomien gikk greit, vi havnet litt i minus grunnet økonomiavdelingen flyttet noen fakturaer fra investering til drift mot slutten.

Fokusområder i 2021

Dette året har virksomheten lagt mest vekt på arbeid med ubebodde enheter, dette mye grunnet disse har hatt størst behov for utbedring, men også med tanke på korona og smitte.

Vi har ønsket å begrense kontakten med beboere så mye vi har kunnet for begge parter skyld, dette har vi fått god respons på. Men vi har tatt våre forholdsregler der vi har måtte gå inn i hjemmene til beboere og utføre pålagte tjenester. Ellers har vår utetjeneste ikke blitt så stort påvirket av denne epidemien i vår daglige gjøremål.

Vi har totalrenovert to store bygg i år som var helt nedsarvet, herav 4 enheter. Arbeiderne har jobbet godt gjennom hele året, og resultatet er i dag flotte boliger i leie.

Det var spesielt vanskelig få tak i kvalifisert arbeidskraft i år, muligens grunnet kovid og derav begrensinger for innreise av arbeidskraft.

2021 har vært året vi har jobbet ekstra mye med de elektriske anleggene i kommunen, vi har fortsatt mye gamle anlegg i boligene og disse sliter. Generelt i hverdagen bruker vi mer og mer strøm, og vi har mange beboere som liker å ha veldig høye innetemperaturer. Dette slår spesielt ut i kalde perioder der anleggene rett og slett overbelastes, dette vises godt i antall driftsstyrrelser og utrykninger utenfor arbeidstid i forhold til dette.

Boligforvaltningen har også i 2021 jobbet mot å få realisert småleilighetsprosjekter som St.Hanshaugen 2 og Mellomveien 14 (ungdomshuset). På disse prosjektene har boligforvaltningen forsøkt å synliggjøre behovet de kommunale leietakerne har, og legge frem en mulig løsning på disse.

Administrativt jobbes det med å få boligforvaltningen over på en mer digital plattform for lettere oversikt. Dette er systemer som man allerede har, men ikke har fått overført nok informasjon over til å bruke dem fullt ut. Her er tanken at arbeiderne ute skal motta arbeidsoppgaver via skjerm, dette med at leder sender ut arbeidsoppgaven via vedlikeholdssystemet. Likeledes gir arbeiderne tilbakemelding på oppgave utført, resultat lagres direkte i systemet. Dette gjøres for bedre dokumentasjon av arbeidsoppgaver.



Så galt kan det se ut



Se så fint det ble



Tildelings protokoll fra 1987 fortsatt i bruk

Utfordringer framover

Det er fremdeles et stort behov for utleieboliger på Skjervøy tettsted, det er spesielt små leiligheter på rundt 40m² som det etterspørres. Det har vært lagt mange planer for å få slike

bygget, men de fleste prosjektene har det ikke vært gjennomslagskraft for.

Man ser muligheten for at det kan komme flere arbeidsplasser til Skjervøy i årene fremover, da må vi kunne tilrettelegge for dette. Da ikke bare med mulighet for eneboligbygging, men også leiligheter for de som ønsker bo slikt.

Det er fremover planlagt revet 7 små kommunale leiligheter i St.Hanhaugen 2 til fordel for større enheter, behovet for små enheter ser ut til å bare øke fremover og begynner nå å bli kritisk. Kommunen må også ta sin del av ansvaret fremover for å få realisert nye boliger, ikke bare vente på de privates initiativ. Dette gjerne gjennom nye finansieringsmåter gjennom Husbanken, der leietakere ender opp med å eie egen bolig til slutt.

Man ser at det blir bare mer og mer lovkrav til dokumentering av arbeidsoppgaver og prosesser fremover, dette er det satt av lite tid til i kommunale stillinger. Her blir man hengende mer og mer etter. Det må fremover prioriteres mer tid og ressurser til dokumentering og systemene rundt dette, da dette bare blir mer og mer fokus på. Rutiner og beskrivelse av dette henger boligforvaltningen kraftig etter i å ha utarbeidet, dette arbeidet må vi få startet snarest.

Administrativt her må arbeidsrutiner og systemer rundt dette blir en av de store fokusområdene fremover, det er lite fra før av så det meste må lages fra bunnen av.

Bostøtte skal nå legges under boligforvaltningen så dette blir en ny oppgave som det må jobbes mye med fremover for og sette seg inn i. Det er ikke bestemt hvordan forvalters stilling skal prioriteres opp mot dette enda, overtakelsen er satt til 1 april.

Mvh Boligforvaltningen v/Einar Edvardsen

I utklippet fra årsmeldingen 2021 erkjennes det at boligforvaltningen «henger etter» når det gjelder å dokumentere sin virksomhet og sine systemer.

Revisor har også sett på årsmeldingen fra 2022 hvor det trekkes frem at kommunen i 2022 bosatte 60 flyktninger. Som følge av dette, har kommunen måtte inngå flere avtaler om leie av privatboliger for bosetting. Også behovet for arealer har blitt utfordrende. Boliger trekkes frem som et eget punkt innledningsvis i årsmeldingen, og det vises til at mangel på bolig er en av årsakene til at folketallet i kommunen går ned. Det er en politisk enighet om å satse på boligbygging. Kommunen har vedtatt at 10 kommunale boliger skal selges til vanskeligstilte som leier av kommunen. Kapital fra salget skal gå til å kunne kjøpe nye boenheter.

Revisor har satt inn utklipp fra årsmeldingen, se nedenfor:

Utklipp 5 – Årsmelding 2022 – Utleieboliger

Ansvar 660 Utleieboliger

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------------|-----------|---------|
| Ant. årsverk | 3.04 | 3.04 | 3.04 |
| Ant. brukere* | | | |
| | Rev. budsjett | Regnskap | Avvik |
| Økonomi (2021) | 3 033 725 | 3 206 323 | 172 598 |
| Sykefravær (%) | 1.52% | 8,76% | 4,33% |
| Gjennomført medarbeidersamtaler ? (Ja/nei) | | | |

Det positive avviket skyldes for det meste en merinntekt på utleie.

Året har vært mye preget av flykningestrømmen fra Ukraina, dette har resultert i at boligforvaltningen har måtte framleie mange private boliger. Det er brukt mye tid på å befare leieobjekter og komme frem til enighet om leiebetingelser, dette arbeidet har kommet som tilleggsarbeid i forhold driften. Da det lenge har vært behov for flere boliger på Skjervøy tettsted, er leieprisene på det private markedet veldig høye. Dette har ikke blitt bedre av at kommunen har gått inn og fremleid et stort antall. Vi har fått mange reaksjoner på priser når det skal inngås kontrakter, spesielt flykninger er fortalt at leieprisene i Nord-Norge er mye billigere enn de er i sør.

Det siste året har bostøtten for første gang ligget under boligforvaltningen, det har vært mer omfattende å sette seg inn i dette systemet enn det som var forventet. Mye tid går til å hjelpe personer som ikke behersker data med og sende søknader og forklare systemet, samt gå gjennom om de har mulighet å få støtte. Det har vist seg være en stor økning i søknader om bostøtte det seneste året, dette er forventet da det er blitt påført befolkningen større levekostnader.

Per 31.12.2022 hadde boligforvaltningen 173 løpende kontrakter å følge opp.

Implementeringen av avvikssystemet «Compilo» har vært et stort fokus dette året, det er et stort system som skal bygges opp og lages struktur på. Man hadde nok tenkt det var et mer ferdig produkt som ble levert enn det virkelig var, spesielt på dokumentasjonen og mot oppsett av prosedyrer. Det har vært utfordrende å finne ut hvordan dette skal fungere på organisasjonsbasis, men også nedover i etatene. Vi er godt i gang, men man ser det tar mye tid og legge inn informasjon i systemet, noe kommunen ikke har så mye av i stillinger utover normale driftsoppgaver.

Det var vanskelig å få tak i arbeidsfolk til prosjekter som skulle gjennomføres dette året, grunnet dette ble flere prosjekter ikke utført. Man ser det er mye aktivitet på Skjervøy, men for lite faglig arbeidskraft. For lite utdanning av yrkesfag de senere år begynner vise seg over hele landet. Dette gjør at man også i større grad må anstrenge seg for å beholde ansatte.

Framover må boligforvaltningen legge mer ressurser i og få laget sine rutiner for fagfeltet, disse er i dag veldig mangelfulle. Men man ser også det slites i hverdagen og få tid til dette. Det må muligens tenkes nye framgangsmåter her for å få dette gjennomført raskere.

Det ble startet forvaltningsrevisjon i Boligforvaltningen mot slutten av 2022, der en detaljert vedlikeholdsplan ble etterspurt. Vi har i dag en generell vedlikeholdsplan over etterslep og tilstand på boligene, men vi mangler plan over hvilken stand hver enkel del i boligen er i, når denne er planlagt utskiftet og eventuelle energikrav osv. Tanken bak dette er bedre oversikt over utgifter fremover, men også mengde arbeidsoppgaver. Et slikt arbeid bør settes i gang så raskt som mulig.

Fremover ser vi frem til og komme oss inn i nye lokaler som er mer tilpasset vårt bruk, der vi også får muligheten til å motta varer på en egnet måte. Vi har i stor grad behov for lagringsplasser til varer varer, som bestilles i god tid for å holde god arbeidsflyt.

Boligforvaltningen har ikke enda tatt steget mot det grønne skifte, men dette må vi nok begynne se nærmere på da begge våre kjøretøyer er meget gamle.

Det jobbes godt i utedelen av boligforvaltningen, vi har ansatte som har mange ulike arbeidsoppgaver som de skal gjennomføre. Spesielt i år har disse vært mange, da vi har bistått flyktnings-tjenesten med å bosette flyktninger. Vi har også tatt flere store renoveringer i egen regi dette året, spesielt renoveringen av SSV 5-7 har tatt mesteparten av vår tid. Utenom dette skal vanlig driftsavvik rettes opp, så vi server våre leietakere på en best mulig



Her var det mye aktivitet dette året. 3 leiligheter skal totalrenoveres

Reguleringsplan ungdomshuset endelig i gang



Mvh Einar Edvardsen ved boligforvaltningen.

Også i årsmeldingen for 2022 fremgår det blant at boligforvaltningen fortsatt er et område der det ikke foreligger skriftlige rutiner i tilstrekkelige grad.

6 KOMMUNENS HUSLEIEKONTRAKTER

Er Skjervøy kommunes husleiekontrakter i tråd med gjeldende regelverk, herunder sentrale bestemmelser i husleieloven?

Revisjonskriterium:

Skjervøy kommune skal utforme husleiekontrakter i tråd med husleielovens bestemmelser.

6.1 Stikkprøvekontroll – husleiekontrakter

Revisors funn

Revisor har fått oversendt to ulike leiekontraktmaler fra kommunen. Den ene malen er kontrakten kommunen tidligere har brukt,³¹ og den andre er gjeldende kontraktsmal³². Begge malene er utarbeidet av Huseiernes landsforbund³³. Boligforvalter har opplyst at kommunen pleier å bruke den sist oppdaterte versjonen. For leieforhold inngått før 2022 er malen fra 2017 brukt. For nyere leieforhold er det malen fra 2022, som blir brukt. Det er kun disse to kontraktsmalene som har vært brukt i perioden som revisors undersøkelser gjelder.

Revisor har gjennomgått de to kontraktsmalene. Punktene og ordlyden i kontraktene er tilnærmet like. Det er to punkter hvor malene er ulike. Det ene gjelder regulering av leie - hvor det fremgår av den gjeldende malen at «Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start). Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som var publisert da leieforholdet startet.» Revisor merker seg at denne ordlyden ikke er i tråd med at kommunen har vedtatt overgang til gjengs leie. I den gamle malen fremgår det at utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå en måned før leieforholdets begynnelse. Av den nye malen er det inntatt at «leier ikke vil få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger». Dette er ikke inntatt i den gamle malen.

Leiekontraktene beskriver blant annet:

- Leieforholdets varighet
- Depositum/garanti
- Leiens størrelse og betalingsinformasjon
- Leiers bruk av boligen
- Aktsomhetsplikt ved bruk og meldeplikt ved skade
- Vedlikehold
- Fremleie
- Leierens plikt til å gi utleier adgang til boligen
- Leieforholdets opphør

³¹ Av oversendt mal fremgår det at det er 20. utgave 6/17

³² Av oversendt mal fremgår det at det er 23. utgave 05/22

³³ Huseierne er en landsomfattende forbrukerorganisasjon for alle som eier sin egen bolig, sameier, borettslag og gårdeiere: <https://www.huseierne.no/om-oss/>

Revisor har gjennomført stikkprøvekontroll og gjennomgått seks husleiekontrakter kommunen har inngått. Vi har undersøkt om kontraktene er i tråd med sentrale bestemmelser i husleieloven. Våre funn fremgår i det følgende.

Fastsettelse av leie og utgifter til elektrisitet m.m.

I kontraktsmalen som kommunen bruker, er det tatt utgangspunkt i at leietaker plikter å opprette eget strømabonnement og betale eget forbruk (pkt. 7). I kontraktsmalen fremgår det også at leietaker tegner eget abonnement for internett og tv. Våre stikkprøvekontroller viste at alle de seks kontraktene anga hva leietaker må betale i husleie. I to av kontraktene var det et tillegg for strøm, og i én av disse var det også inntatt tillegg for tv-abonnement.

Depositum/garanti

Våre stikkprøvekontroller viser at kommunen ikke har krevd depositum fra leietaker ved inngåelse av leiekontraktene. Kommunen har i leiekontraktene inntatt at leier skal stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. For samtlige av de undersøkte leiekontraktene fremgår det at kommunen har krevd at leier skal stille garanti. Ingen av disse overstiger summen av seks måneders husleie.

Indeksregulering og tilpasning til gjengs leie

Skjervøy kommune vedtok i 2016 at kommunen skulle gå fra indeksregulert husleie til gjengs leie. Ved indeksregulert husleie reguleres leieprisen etter en generell pris- og lønnsstigning, altså konsumprisindeks som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Gjengs leie er derimot et «representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende vilkår».³⁴ Av alle de undersøkte leiekontraktene fremgår det under «særlige bestemmelser» at husleien er fastsatt etter gjengs leie.

Oppsigelse av leiekontrakter

Ved gjennomgang av husleiekontrakter for forvaltningsrevisjonens problemstilling 3 og også våre undersøkelser under rapportens problemstilling 4, har ikke revisor funnet dokumentasjon knyttet til oppsigelse av leiekontrakter. Kommunen opererer med botid på 3 år slik at leieforholdet opphører uten oppsigelse. Revisor har imidlertid merket seg at lengden på flere av de gjennomgåtte kontraktene ikke er på fulle 3 år, samt at for en av kontraktene er dato for når leieforholdet startet ikke oppgitt, det er kun oppgitt et årstall. I nesten samtlige av kontraktene vi har undersøkt, fremgår det at leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i. For en av kontraktene fremgikk det at oppsigelsesfrist var 1 måned. Dette var i kontrakten begrunnet med at boligen som ble tildelt var en «nødbolig», og den var kun midlertidig. Det vises i denne kontrakten til at boligen disponeres til første søknad om kommunal bolig er behandlet.

Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Revisor har ikke for noen av de undersøkte husleiekontraktene funnet at det er henvisning til at kommunen ønsker å gjøre bruk av særregler for offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Slik informasjon er heller ikke inntatt i kontraktsmalen kommunen bruker. Revisor har spurt kommunen hvordan kommunen hjemler eventuelle unntak fra eksempelvis kommunens retningslinje 12a, når det ikke er vist til kapittel 11 i husleieloven i kommunens husleiekontrakter. Til dette har kommunen i skriftlig svar til revisor opplyst følgende:

³⁴ Jf. NOU: 1993:4 lov om husleieavtaler og Ot.prp.nr.82 (1997-1998)

«Skjervøy kommune hjemler alle unntak etter kapittel 11 i Husleieloven, dette er nok tatt som en selvfølge og ikke skrevet inn i teksten.»

Klager på husleiekontrakt

Til revisor har boligforvalter opplyst at det ikke har kommet noen skriftlige klager knyttet til leiekontrakten inngått mellom kommunen og leietaker. Det har i forbindelse med boliger til flyktninger vært muntlig klage/samtaler knyttet til husleiekontrakten som kommunen bruker, da det norske systemet og utleieprosessen er annerledes og ulikt det de er vant til. Ifølge kommunen har flyktningene nå mer forståelse for hvordan systemet fungerer.

Revisors vurderinger

Revisors vurdering er at Skjervøy kommune ikke i alle tilfeller utformer husleiekontrakter i tråd med husleielovens bestemmelser. Vurderingen begrunnes i:

- Våre stikkprøvekontroller viste at det i to av leiekontraktene er inntatt at leier skal betale strøm i tillegg til husleie. I en av disse er det også inntatt tillegg for tv-abonnement. For de resterende fire var det inntatt et fast husleiebeløp, altså at samtlige utgifter knyttet til leieforholdet fremkom av én sum. Det er adgang til å avtale at leietaker skal betale tillegg for strøm. Det er imidlertid ikke adgang til å avtale at leietaker skal betale tv-abonnement.
- Utleier, herunder kommunen, står fritt til å velge om den ønsker å benytte seg av muligheten til å kreve depositum eller garanti. Dersom kommunen velger å benytte seg av muligheten til å kreve depositum eller garanti, må det skje etter reglene i husleieloven §§ 3-5 eller 3-6. Skjervøy kommune har valgt å benytte seg av muligheten til å kreve at leier skal stille garanti for samtlige av de undersøkte leiekontraktene. Ingen av disse overstiger summen av seks måneders husleie og er i tråd med husleieloven.
- Skjervøy kommune vedtok i 2016 at kommunen skulle gå fra indeksregulert husleie til gjengs leie. Kommunen kan bare kreve tilpasning til gjengs leie dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leie enn indeksregulering. Krav om tilpasning til gjengsleie må fremsettes skriftlig og kan tidligst iverksettes etter seks måneder og tidligst ett år etter eventuell indeksregulering. Undersøkelsen har vist at det i samtlige av de undersøkte leiekontraktene var husleien fastsatt til gjengs leie. De undersøkte kontraktene ble inngått i slutten av 2021 og 2022.
- Revisor har ikke funnet dokumentasjon knyttet til at det er gjennomført oppsigelser ved gjennomgang av utvalgte saker under forvaltningsrevisjonens problemstilling 3 samt problemstilling 4. Revisor i gjennomgangen av kontrakter merket seg at lengden på flere av de gjennomgåtte kontraktene ikke er på fulle 3 år, samt at for en av kontraktene er det bare oppgitt et årstall for når leieforholdet startet.
- Om kommunen ønsker å gjøre bruk av særregler for offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, skal leietaker ha skriftlig opplysning om dette. Det skal også fremgå hvilke unntak fra de ordinære reglene som er avtalt. Det er kun anledning til å avtale unntak fra det som fremgår av husleieloven § 11-1 tredje til sjunde ledd. Skjervøy kommunes kontraktsmaler inneholder ikke opplysninger om at kommunen ønsker å gjøre bruk av særregler om offentlig disponerte boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, og revisor har heller ikke funnet tilfeller hvor slik henvisning skulle vært gjort.

Revisors kommentar:

Når det gjelder hvordan kommunen har kommet frem til hva som skal være gjengs leie, er ikke det en del av denne undersøkelsen. Revisor bemerker likevel følgende: I varslene, som revisor har vist til i rapportens kapittel 4, som skal være sendt til de ulike leietakerne, fremgår det ikke informasjon om at leietaker har mulighet til å etterprøve vurderingen til kommunen. Ved uenighet mellom partene har hver av partene mulighet til å kreve leien fastsatt av takstnemnd jf. husleieloven § 4-3 tredje ledd jf. husleieloven § 12-2. Selv om det ikke er et krav at kommunen skal opplyse om muligheten, er kommunen den profesjonelle part. Leietakere av kommunal bolig kan ha utfordringer som medfører et forsterket behov for veiledning om sine rettigheter. Revisor har heller ikke i de undersøkte husleiekontraktene i denne forvaltningsrevisjonen funnet at slik informasjon er gitt av kommunen.

Konklusjon

Våre stikkprøver av husleiekontrakter utarbeidet av Skjervøy kommune har avdekket enkelte avvik fra husleieloven. Resultatene indikerer noen forbedringsbehov i kommunens avtalepraksis for utleie av kommunale boliger.

7 TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER

Tildeler Skjervøy kommune kommunale boliger i tråd med egne retningslinjer og gjeldende regelverk?

Revisjonskriterier:

- Skjervøy kommune skal behandle søknad om kommunal bolig uten ugrunnet opphold.
- Dersom det ikke er mulig å behandle søknad om kommunal bolig innen tre uker etter at den er mottatt, skal kommunen sende foreløpig svar til søker.
- Ved tildeling av boliger og fornyelse av kontrakter må Skjervøy kommune praktisere de vedtatte retningslinjene sine.
- Et positivt vedtak om boligtildeling fra Skjervøy kommune skal inneholde:
 - type bolig
 - antall rom
 - leiekontraktens lengde
 - forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen
 - eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansatt som nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen
 - eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9
- Skjervøy kommunes avgjørelser i forbindelse med søknad om kommunal bolig må være i henhold til sentrale saksbehandlingsregler i forvaltningsloven:
 - At saken skal være så godt opplyst som mulig
 - At vedtak er skriftlige og begrunnet
 - At det henvises til gjeldende lovbestemmelser
 - At tjenestemottaker underrettes så snart som mulig og får informasjon om klagerett

Kilder: *Forvaltningsloven*

Skjervøy kommunes retningslinjer for kommunal bolig

7.1 Innledning

Revisors funn

Boligforvalter har opplyst følgende om hvordan fordeling og tildeling av bolig foregår i Skjervøy kommune:

- Søker fyller inn et elektronisk søknadsskjema, *KF-søknad*³⁵, som ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

³⁵ Kommunen benytter digitalt verktøy utarbeidet av KF som alle kommuner har et kundeforhold til: <https://www.kf.no/om-oss/>

- Søknaden lagres i det digitale saksbehandlingssystemet ACOS.
- Boligforvalter går gjennom søknadene og rangerer søknadene etter behov. Deretter kaller han inn til møte i det kommunen kaller *Husutleienemnda*³⁶.

De faste medlemmene i Husutleienemnda er ifølge boligforvalter kommunedirektør, kommunalsjef helse og omsorg, kommunalsjef oppvekst og kultur, rådgiver i NAV, leder for Skjervøy flyktningetjeneste og boligforvalteren selv.

Til revisor har boligforvalter opplyst at fordi kommunen er «*avhengig av boliger for tildeling og dette kan variere, så er det ikke faste tider for tildeling*». Boligforvalter kaller altså inn til møte i Husutleienemnda når det er ledige boliger som er klar for tildeling. Han har videre fortalt følgende om innkallingen til møtene: *Innkalling til møtene i Husutleienemnda blir sendt på mail. Her opplyses det hvilke boliger som er ledige. Medlemmene har tilgang til søknadene gjennom Websak for gjennomlesing før møtet. Boligforvalter har fortalt at han fører en internkalender over lengde på leieforholdene: «Det føres intern kalender over lengde på leieforholdene for [å] holde oversikt. Da det er botid på 3 år på kontraktene så er dette rimelig greit [å] holde oversikt over.*

Boligforvalter har opplyst at han ikke arkiverer innkallingene til møtene. Videre har han opplyst at protokollen fra møtet «*(...) skrives direkte i tildelingsmøtet. Her noteres alle adresser som er for tildeling før møtet starter, så skrives navn til den tildelte på denne adressen. Det tildeles også reserver til boliger som skulle ha vært flere av for tildeling, dette for [å] slippe møtes på nytt hvis avslag foreligger fra søker. Det skrives ikke noe angående avslag i protokollen. Da alle vedtak vi gjør er enkeltvedtak og vi ikke har ventelister, så vil alle som ikke er tildelt bolig få avslag og må søke på nytt. Det sendes ut brev ang tilsagn og avslag rett etter møtet, de som står som reserve får siste svar. Dette grunnet tildelte har svarfrist. Boligforvalter leser opp protokollen før møtet avsluttes.*

Husutleienemnda tildeler boliger som ikke er omsorgsboliger. Når det gjelder tildeling av omsorgsboliger, har boligforvalter opplyst at *tildelingen gjøres ved at den medisinske diskusjonen rundt søkerer skjer før jeg kommer inn i bilde[t], her avklares søkeres behov, pleiebehov, sykdommer osv., og rangering av disse. Så kommer det videre til selve tildelingen, i denne gruppen sitter jeg bare som tilhører. Her informerer jeg om hvilke boliger som er ledig og kontrollere at boligen kan takle denne typen leietaker som vurderes. Dvs. tanke på bevegelighet ved evakuering ved brann, snørydding osv. Jeg har ikke noe [å] si på selve tildelingen, og hvem som skal prioriteres.*

Boligforvalter er nemndas sekretær. Boligforvalter opplyser at i møtet blir søkerne til kommunal bolig prioritert etter behov og hvilke typer boliger kommunen har tilgjengelig, sett hen til kommunens retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Dersom det er søkerer som ikke har oppfylt kravet om to års botid i kommunen, jf. kommunens retningslinjer, informerer boligforvalter om disse søknadene i møtet, men disse blir ikke tatt med i søkermassen for videre vurdering. Husutleienemnda fatter vedtak om tildeling av bolig i møtet. Boligforvalter protokollfører beslutningene. Det er sekretær i avdelingen utleieboliger som utarbeider og sender vedtakene som fattes i møtet. Alt dokumenteres i ACOS. Boligforvalter har videre opplyst at søknadskøen «*resettes*», altså slettes, etter at tildeling i Husutleienemnda er blitt gjennomført. Årsaken er ifølge boligforvalter at det fattes et enkeltvedtak og at svaret enten er positivt eller negativt. Dette betyr at kommunen ikke opererer med ventelister for kommunale

³⁶ I kommunens boligsosiale handlingsplan 2014-2018 fremgår det at det heter *Husleienemnda*.

boliger. Revisor har spurt kommunen om dette betyr at søkere kan risikere å «nesten få bolig i hvert møte», men aldri få bolig. Kommunen har opplyst at kommunen tildeler bolig etter behov, slik at den som har størst behov på tildelingstidspunktet vil få bolig først. Deretter rangeres behovene nedover til det ikke er flere boliger å tildele. Kommunen har opplyst at det er flere som søker bolig på tynne grunnlag og dermed kan oppleve å få avslag flere ganger. Dette kan eksempelvis være ressurssterke personer som ønsker å bo i en billig kommunal bolig.

At kommunen ikke opererer med ventelister forstår revisor som at kommunen ikke har noen praksis for å informere aktuelle søkere om ledige boliger i de tilfellene hvor en aktuell søker får avslag som følge av at det ikke er boliger å tildele.

Boligforvalter har oversendt vedtak om bosetting av flyktninger og gitt informasjon til revisor når det gjelder tildeling av boliger til flyktninger: *Det gjøres ikke noe annet vedtak på dette, da kommunen allerede har forpliktet seg til [å] motta disse menneskene. Her er det ikke kommunen som bestemmer hvem som kommer, men IMDI som avgjør det etter vi forteller hvilken type bolig som er ledig.*

Til revisor har boligforvalter opplyst at kommunen tilstreber å tildele riktig bolig til riktig søker, men at det ikke alltid er like enkelt i et presset leiemarked.

Boligforvalter har i skriftlig henvendelse oppgitt at kommunen per 15.2.2023 har mottatt 295 søknader om kommunal bolig de siste tre årene. Av disse 295 søknadene var det 80 søknader som ble avslått. Innkomne klager i boligsaker behandles eller videreformidles til rette instans av teknisk sektor.

Til revisor har boligforvalter i skriftlig svar oppgitt: *Det er veldig sjeldent vi må innhente ekstra dokumentasjon en det søker selv leverer i søknaden. De fleste opplysninger vi trenger kan hentes inn elektronisk. Dette tillates gjennom søker haker av for dette i selve søknaden. Hvis slikt skal innhentes leggs det på saken til hver enkelt. Ifølge boligforvalter skal altså alt som er relevant legges på saken til hver enkelt søker. Videre opplyste boligforvalter at:*

Da Skjervøy er et lite sted, så vet man også sånt som hvor lenge vedkommende har bodd her på stedet osv.

7.2 Saksbehandling – tildelingskriterier

Revisors funn

Revisor har etterspurt og fått informasjon om 42 leieforhold på ulike adresser. Revisor har tilfeldig valgt ut søknader fra de opplyste boligadressene og bedt om den sist behandlede søknaden som resulterte i tildeling. Vi har også bedt om opplysninger relatert til utleie av kommunale boliger til ansatte i kommunen, uavhengig av om slike leieforhold var de siste (någjeldende) på den konkrete adressen.

Fem av de 42 aktuelle adressene var boliger som på det tidspunktet var oppgitt å være tatt ut av leie av ulike grunner. Revisor har derfor ikke undersøkt disse. For mange av de etterspurte leieforholdene mangler det dokumentasjon. Revisor har bedt kommunen om tilbakemelding knyttet til den manglende dokumentasjon. Våre funn og kommunens tilbakemelding fremgår i det følgende:

- For tre av leieforholdene har vi ikke fått noen dokumentasjon knyttet til leieforholdet, eller informasjon om hvorvidt det foreligger dokumentasjon. Kommunen har her gitt

tilbakemelding om at to av disse leieforholdene tildeles automatisk da dette er ukrainske flyktninger. For det tredje leieforholdet har revisor fått tilbakemelding om at boligen kun er leid ut til leger.

- For 12 leieforhold har vi kun mottatt leiekontrakten. Kommunen har her gitt tilbakemelding om at det for 11 av disse leieforholdene «automatisk» ble tildelt kontrakt da dette er ukrainske flyktninger. Det tolvte leieforholdet gjaldt en person som takket ja til stilling i kommunen. Kommunen tildelte bolig ved en rask avgjørelse uten søknad.
- For ett leieforhold foreligger det ikke søknad og ikke vedtak. Kommunen har her gitt tilbakemelding om at det for dette leieforholdet ikke foreligger flere dokumenter.
- For én adresse mangler det vedtak. Kommunen har her gitt tilbakemelding om at denne boligen er tildelt gjennom helse. Denne informasjonen fikk ikke revisor ved utvelgelsen av saker for nærmere gjennomgang tidlig i forvaltningsrevisjonen.
- For en av sakene har vi mottatt informasjon om at dokumentasjon er å finne i «historisk base» og at det kun foreligger søknad om kommunal bolig.

Disse 18 leieforholdene har revisor ikke kunnet undersøke opp mot de utledete revisjonskriteriene.

For ett av leieforholdene revisor har undersøkt, mangler det leiekontrakt. Revisor har bedt kommunen om tilbakemelding på manglende dokumentasjon og fått tilbakemelding om at kommunen ikke kan fremskaffe leiekontrakten for leieforholdet. Dette leieforholdet uten leiekontrakt har revisor inkludert i gjennomgangen nedenfor, da det til tross for manglende leiekontrakt var mulig å undersøke selve tildelingsprosessen.

Det gjelder 19 av de 42 leieforholdene revisor har bedt om dokumentasjon for, at foreliggende dokumentasjon muliggjør vurderinger opp mot de utledete revisjonskriteriene. Revisor har gjennomgått disse 19 søknadene om kommunal bolig behandlet av Skjervøy kommune.

For én av søknadene revisor har gjennomgått, er adressen som oppgis i vedtaket og leiekontrakten ulik. Til dette har kommunen svart at søker ble tildelt bolig på en adresse, men ble bedt om å flytte på grunn av andre som hadde større behov for boligen.

- Botid i kommunen på to år er et klart kriterium for å få tildelt kommunal bolig i Skjervøy kommune. Boligforvalter har opplyst at dersom søker ikke har oppfylt botid i kommunen, tas ikke disse søknadene med videre til møtet i Husutleiemnd. Vi har imidlertid ved gjennomgang funnet at en søker på søknadstidspunktet ikke bodde i kommunen, men i et annet land. Revisor har heller ikke sett at kommunen har gjort en skriftlig vurdering av kriteriet i noen av de utvalgte tilfellene.
- Lovlig opphold er også et kriterium for å få tildelt kommunal bolig i Skjervøy kommune. Informasjon om hvorvidt kommunen har vurdert om søker har lovlig opphold, har revisor ikke funnet ved gjennomgang av de undersøkte sakene.
- I alle de gjennomgåtte sakene er kommunens søknadsskjema benyttet.
- Revisor har i tre saker funnet at det var lagt ved vedlegg, dette var eksempelvis legeattest og vedtak fra NAV. For de andre 16 sakene vi har gjennomgått fant ikke revisor annen informasjon/dokumentasjon enn den som fremgikk av søknaden.

Til revisor har boligforvalter opplyst at «Det er veldig sjeldent vi må innhente ekstra dokumentasjon en det søker selv leverer i søknaden. De fleste opplysninger vi trenger kan hentes inn elektronisk. Dette tillates gjennom søker haker av for dette i selve søknaden. Hvis

slikt skal innhentes legg[er]s det på saken til hver enkelt. Da Skjervøy er et lite sted, så vet man også sånt som hvor lenge vedkommende har bodd her på stedet osv.»

- Det var i syv av sakene gitt opplysninger knyttet til inntekt. Dette var opplysninger søker selv hadde oppgitt knyttet til økonomi. Enten ved at det var inntatt i søknadstekst eller at søker hadde krysset av for «økonomiske årsaker» i kommunens søknadsskjema. For kun én av sakene fant revisor at det var lagt ved dokumentasjon knyttet til økonomi. I de resterende sakene var ikke slike opplysninger gitt.
- Mappedgjennomgangen viser at søker er uten fast/egnet bolig i ti av de 19 gjennomgåtte mappene. Enten er det oppgitt i søknadstekst eller, så har søker krysset av for «uten egen bolig» og «bedre standard/størrelse». I fire av disse tilfellene er søker allerede tildelt og bor i kommunal utleiebolig.

I et flertall av mappene vi har blitt forelagt, er det ikke dokumentasjon som sier noe om søkers økonomiske situasjon.

7.3 Fornyelse

Revisors funn:

Kommunen fører oversikt over alle leieforhold i en kalender. Denne viser hvor lenge leietaker har bodd i den enkelte kommunale boligen.

- Mappedgjennomgangen viser at 12 av de 19 sakene gjelder søknad om forlengelse av kontrakt. Her er også søknad om bytte av bolig regnet med. Fem søknader omhandlet dette. Vi viser til rapportens kapittel 7.2 når det gjelder tildelingskriterier.

7.4 Formelle saksbehandlingskrav

Revisors funn:

Våre funn viser følgende for de 19 undersøkte sakene, herunder enkeltvedtakene:

- 11 vedtak inneholdt informasjon om arealet på boligen og antall soverom.
- I de 8 andre vedtakene var det ikke gitt informasjon om boligens areal eller antall soverom.
- I fire av de undersøkte sakene inneholdt vedtaket informasjon om at leiekontraktens lengde er 3 år, herunder fremgår det eksempelvis «*Gir et vedtak om 3 års videre leie*».
- Ingen av de undersøkte vedtakene inneholdt informasjon om *forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett som nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, eller eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9.*

Mappedgjennomgangen viser at henvisning til gjeldende lovbestemmelser/kommunens retningslinjer ikke er tatt inn i vedtakene som er sendt til søkerne. Revisor har funnet at ingen av de undersøkte vedtakene inneholder informasjon om de faktiske forholdene som er lagt til grunn eller begrunnelse, ut over at det klart fremgår at søker er tildelt kommunal bolig og hvilken bolig som søker er tildelt. Våre funn viser også at ingen av vedtakene inneholder informasjon om klagerett.

Revisor har også undersøkt hvor lang tid som er medgått fra vedtaket er fattet og til det er sendt underretning til søker, se tabell 1 nedenfor.

- I ni av de 19 undersøkte sakene gikk det mellom én og to dager fra vedtaket ble fattet til underretning ble sendt.
- I én av sakene ble underretningen sendt samme dag.
- I seks av sakene gikk det mellom 2-8 dager fra vedtak ble fattet til underretning ble sendt.
- I tre av sakene gikk det 14-15 dager.

Revisor har ikke opplysninger om forhold som tilsa at det ikke var mulig å sende underretningen tidligere.

Tabell 1 - Underretning om vedtak

| Behandlet i husutleienemnda | Vedtak datert og journalført ut ³⁷ |
|-----------------------------|---|
| 25.5.2021 | 26.5.2021 |
| 11.8.2021 | 25.8.2021 |
| 21.1.2022 | 24.1.2022 ³⁸ |
| 19.7.2022 | 20.7.2022 |
| 15.9.2022 | 23.9.2022 |
| 11.8.2021 | 26.8.2021 |
| 25.5.2021 | 26.5.2021 |
| 11.8.2021 | 13.8.2021 |
| 7.12.2020 | 8.12.2020 |
| 15.9.2022 | 23.9.2022 |
| 21.3.2022 | 22.3.2022 |
| 15.9.2022 | 23.9.2022 |
| 21.10.2021 | 22.10.2021 |
| 21.1.2022 | 24.1.2022 |
| 11.8.2021 | 16.8.2021 |
| 11.8.2021 | 26.8.2021 |
| 30.4.2021 | 30.4.2021 |
| 11.8.2021 | 12.8.2021 |
| 26.2.2021 | 1.3.2021 ³⁹ |

³⁷ Kommunen har oppgitt at vedtakene sendes elektronisk og at datoen da kommer automatisk i vedtaket når de sendes ut

³⁸ Helg mellom

³⁹ Helg mellom

Tabell 2: Saksbehandlingsfrist på tre uker, behandlet i husutleienemnda og underretning om vedtak

| Søknad inn – skjema registrert | Behandlet i husutleienemnda | Vedtak datert og journalført ut ⁴⁰ | Kommunens saksbehandlingstid (dager) |
|--------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| 21.5.2021 | 25.5.2021 | 26.5.2021 | 6 |
| 29.7.2021 | 11.8.2021 | 25.8.2021 | 27 |
| 15.12.2021 | 21.1.2022 | 24.1.2022 | 40 |
| 9.4.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 103 |
| 24.8.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 31 |
| 8.6.2021 | 11.8.2021 | 26.8.2021 | 80 |
| 20.5.2021 | 25.5.2021 | 26.5.2021 | 6 |
| 28.5.2021 | 11.8.2021 | 13.8.2021 | 78 |
| 1.9.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 23 |
| 21.2.2022 | 21.3.2022 | 22.3.2022 | 30 |
| 6.9.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 18 |
| 2.7.2021 | 21.10.2021 | 22.10.2021 | 113 |
| 25.11.2021 | 21.1.2022 | 24.1.2022 | 61 |
| 7.6.2021 | 11.8.2021 | 16.8.2021 | 71 |
| 31.5.2021 | 11.8.2021 | 26.8.2021 | 88 |
| 28.4.2021 | 30.4.2021 | 30.4.2021 | 2 |
| 5.1.2021 | 26.2.2021 | 1.3.2021 | 56 |
| 13.11.2020 | 7.12.2020 | 8.12.2020 | 25 |
| 18.6.2021 | 11.8.2021 | 12.8.2021 | 54 |

Tabell 2 over viser følgende med henblikk på 19 tildelingssaker:

- Fire søknader er behandlet innenfor tre uker (21 dager).
- I resterende 15 søknader brukte kommunen mer enn tre uker å saksbehandle.
- **I én av sakene brukte kommunen 113 dager på å saksbehandle søknaden.**
- I de 15 sakene kommunen brukte mer enn tre uker på å saksbehandle, har revisor fått opplysninger som tilsier at søknadene ikke kunne behandles fordi møtene i Husutleienemnda avhenger av når kommunen får boligsøknader, og at møtene dermed planlegges etter innkomne søknader, samt når det er ledige boliger.
- **I ingen av sakene hvor kommunen brukte mer enn tre uker på å saksbehandle søknaden sendte kommunen foreløpig svar, jf. forvaltningsloven § 11a.⁴¹**

Til revisor har boligforvalter skriftlig opplyst at: «*Kommunalt ansatte kan i spesielle tilfeller gis avtale uten å søke, der de tiltreder stillingen på veldig kort varsel. Men dette skal helst unngås. Hvis kommunen får en henvendelse på nød bolig grunnet eks brann, eller annen uforutsett hendelse kreves ikke søknad før bolig gis.*»

⁴⁰ Kommunen har oppgitt at vedtakene sendes elektronisk og at datoen da kommer automatisk i vedtaket når de sendes ut.

⁴¹ I sin uttalelse til denne forvaltningsrevisjonsrapporten opplyser kommunedirektøren følgende: «(...) i de fleste [s]aker har boligforvalter hatt muntlig kontakt med alle søkerne gjennom hele prosessen, så søker vet hvor saken sin sto til enhver tid. Det er helt normalt at søkere kommer innom boligforvalters kontor for å høre om det er noe nytt rundt boliger som blir ledige, også i saker der vi sender ut varsler i tide.» Revisor har på tross av ovennevnte opplysning ikke gjort endringer i de vurderinger som fremgår på side 43 nedenfor.

7.5 Avslag på tildeling av kommunal bolig

Revisor har også sett nærmere på kommunens avslag på søknad om kommunal bolig, og om vedtakene er i tråd med gjeldende regelverk. Revisor fikk oversendt en oversikt fra kommunen hvor det fremgikk 42 avslag. Ved nærmere undersøkelse viste det seg at ett av disse var et positivt vedtak. Revisor har derfor undersøkt 41 avslag. Syv av disse søknadene var søknad om bytte av bolig, og tre gjaldt søknad om forlengelse av kontrakt. Våre funn knyttet til vedtakene om avslag som kommunen har fattet, er:

- Ingen av de 41 vedtakene om avslag er begrunnet eller henviser til gjeldende lovbestemmelser. I mange av vedtakene vises det bare til «*Det var mange søkere og få boliger å tildele*».
- Ingen av de 41 vedtakene om avslag inneholder informasjon om klagerett. To av vedtakene inneholdt henvisning til forvaltningsloven og informasjon om klagefrist: «*Etter forvaltningsloven kan vedtaket påklages innen 3 uker*». Resterende 39 inneholdt ikke informasjon om klagefrist.
- Et av vedtakene inneholder henvisning til å søke hos Helse og omsorg.

Revisor har også undersøkt hvor lang tid som er medgått fra vedtaket om avslag er fattet og til det er sendt underretning til søker.

- I 38 av de 41 undersøkte sakene gikk det én til to dager fra vedtaket ble fattet til underretning ble sendt. I mange av sakene var det helg imellom vedtaket ble fattet og til underretningen ble sendt. Revisor har ikke regnet helg med i antall dager fra vedtak ble fattet til underretning ble sendt.
- I tre av sakene gikk det 8 dager fra vedtak ble fattet til underretning ble sendt. Revisor har ikke opplysninger om forhold som tilsa at det ikke var mulig å sende underretningen tidligere.

Tabell 3: Saksbehandlingsfrist på tre uker, behandlet i husutleienemnda og underretning om vedtak (avslag)

| Søknad inn – skjema registrert | Behandlet i husutleienemnda | Vedtak datert og journalført ut ⁴² | Kommunens saksbehandlingstid (dager) |
|--------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| 30.10.2022 | 23.11.2022 | 25.11.2022 | 26 |
| 18.10.2022 | 23.11.2022 | 25.11.2022 | 38 |
| 16.9.2022 | 23.11.2022 | 25.11.2022 | 70 |
| 26.9.2022 | 23.11.2022 | 25.11.2022 | 60 |
| 14.9.2022 | 23.11.2022 | 25.11.2022 | 72 |
| 22.8.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 32 |
| 12.8.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 43 |
| 1.5.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 5 |
| 23.4.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 13 |
| 28.3.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 38 |
| 14.3.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 52 |
| 4.2.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 90 |
| 25.1.2023 | 3.5.2023 | 5.5.2023 | 100 |
| 29.8.2022 | 15.9.2022 | 23.9.2022 | 25 |
| 29.3.2022 | 19.7.2022 | 21.7.2022 | 114 |

⁴² Kommunen har oppgitt at vedtakene sendes elektronisk og at datoen da kommer automatisk i vedtaket når de sendes ut

| | | | |
|------------|-----------|-----------|-----|
| 7.4.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 104 |
| 31.5.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 50 |
| 21.5.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 61 |
| 3.5.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 79 |
| 29.3.2022 | 19.7.2022 | 20.7.2022 | 114 |
| 19.1.2022 | 21.1.2022 | 24.1.2022 | 6 |
| 25.10.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 93 |
| 10.11.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 77 |
| 17.11.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 69 |
| 18.11.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 68 |
| 5.12.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 51 |
| 6.12.2021 | 21.1.2022 | 25.1.2022 | 50 |
| 21.12.2021 | 21.1.2022 | 24.1.2022 | 34 |
| 21.5.2021 | 25.5.2021 | 26.5.2021 | 6 |
| 24.5.2021 | 25.5.2021 | 26.5.2021 | 3 |
| 18.2.2021 | 30.4.2021 | 4.5.2021 | 75 |
| 9.2.2021 | 30.4.2021 | 4.5.2021 | 84 |
| 7.1.2021 | 30.4.2021 | 4.5.2021 | 117 |
| 23.3.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 41 |
| 23.4.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 10 |
| 21.4.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 12 |
| 11.4.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 22 |
| 19.4.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 14 |
| 14.3.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 50 |
| 13.3.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 51 |
| 11.3.2021 | 30.4.2021 | 3.5.2021 | 53 |

Tabell 3 over viser følgende med henblik på 41 avslagssaker:

- Åtte søknader er behandlet innenfor tre uker (21 dager).
- I resterende 33 søknader brukte kommunen mer enn tre uker å saksbehandle.
- **I én av sakene brukte kommunen 117 dager på å saksbehandle søknaden.**
- **I fire av sakene brukte kommunen over 100 dager på å saksbehandle søknaden.**
- I de 33 sakene kommunen brukte mer enn tre uker på å saksbehandle, har revisor fått opplysninger som tilsier at søknadene ikke kunne behandles tidligere. Møtene i Husutleienemnda avhenger for det første av at det må foreligge søknader og for det andre at det må være ledige, aktuelle boliger.

I ingen av sakene hvor kommunen brukte mer enn tre uker på å saksbehandle søknaden sendte kommunen foreløpig svar, jf. forvaltningsloven § 11a.

Kommunens retningslinjer har en bestemmelse om bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig. Det fremgår at vedtaket skal bortfalle dersom søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet. Vedtaket skal også bortfalle dersom søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig. Videre fremgår det at vedtaket kan falle bort hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtalen jf. retningslinjen § 6 eller nedbetalingsavtale i henhold til retningslinjen § 9. Ved bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig etter bestemmelsen, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

Slik revisor forstår bestemmelsen skal det fattes et eget vedtak om bortfall i tilfeller hvor søker eksempelvis avslår boligtilbudet. Revisor har bedt kommunen om en oversikt over disse vedtakene. Til revisor har kommunen i skriftlig svar opplyst at kommunens forståelse av bestemmelsen er at det sendes ut bortfall av vedtak dersom kommunen oppdager at det ikke er gitt riktige opplysninger som grunnlag for vedtak som er fattet. Dette gjelder også hvis situasjonen til søker forandres fra vedtaket gis til søker får bolig tildelt. Kommunen har videre vist til at det må ses på hver enkelt samarbeidsavtale som inngås, med hensyn til om denne er misligholdt eller ikke, og at det må brukes skjønn i hver enkelt sak. Derfor brukes ordlyden «kan» og ikke «skal» jf. kommunens retningslinjer § 13. Kommunen har også opplyst at *«det er riktig at i de saker der kommunen oppfatter det slik at det takkes nei til et vedtak uten saklig grunn, så skal det fattes eget vedtak om bortfall av positivt vedtak. Dette kan være at søkere ikke tar imot tilbud som gis, uten noen spesiell grunn. Da mister de retten til annet positivt vedtak under den gitte tildelingen. Her menes ikke at alle avslag skal fattes negativt vedtak på, da det finnes mange gode grunner for å avslå.»* Kommuneadministrasjonen opplyser at det til nå ikke er fattet noen vedtak om bortfall av tidligere vedtak.

7.6 Klager på tildeling

Revisors funn

Dersom kommunen mottar klager på vedtak om tildeling av kommunal bolig, behandles søknaden på nytt i Husutleienemnda. Dersom Husutleienemnda ikke finner noen løsning, skal klagen behandles i klagenemnda i kommunen.

Til revisor har boligforvalter opplyst at siden han startet i stillingen for fem år siden, har det blitt levert én klage. Klagen ble levert skriftlig, men den ble trukket tilbake da leietakerne fant seg en passende bolig raskt. Bakgrunnen for denne klagen var knyttet til at kommunen tidligere ikke hadde botid på tre år, og at vedkommende ville fortsette å bo i boligen som vedkommende hadde bodd i over lengre tid. Revisor har etterspurt, men ikke mottatt dokumentasjonen knyttet til denne klagen fra kommunen.

Revisors oppsummering og vurderinger

Vurderingene vi her fremsetter, er basert på vår gjennomgang av totalt 60 saker der kommunen har mottatt søknad fra enkeltindivider om å få leie kommunal bolig. I 19 av sakene har søknad blitt innvilget, mens de øvrige 41 sakene er avslagssaker.

Av de totalt 60 undersøkte sakene, finner revisor at tolv ble behandlet innen tre uker (21 dager). I totalt 48 saker skulle dermed kommuneadministrasjonen ha sendt foreløpig svar til søker. Dette ble ikke gjort, og revisors vurdering er derfor at kommuneadministrasjonen i de undersøkte sakene **ikke har oppfylt** revisjonskriteriet om å sende foreløpig svar til søker. Dette er i strid med kommunens egne retningslinjer, og i flere av sakene også i strid med forvaltningslovens bestemmelser.

I både avslags- og tildelingssakene revisor har undersøkt, inngår det tilfeller der kommuneadministrasjonen har brukt nærmere fire måneder på å behandle søknad. Kommuneadministrasjonen opplyser at det ikke er faste møtedatoer/-intervaller for husutleienemnda. Det innkalles til møte når det foreligger søknader og er ledige boliger å fordele. Revisor anser at en slik praksis kan gi utfordringer. For eksempel kan det i saker der søkeren for første gang søker om å få leie bolig av kommunen, prinsipielt argumenteres for at det er i søkers interesse at et eventuelt avslag meddeles søker snarest mulig dersom søkeren blir vurdert som ikke å oppfylle kommunens kriterier for å få leie bolig. Ingen av de 41 undersøkte vedtakene om avslag er begrunnet med henvisning til kommunens retningslinjer og tildelingskriterier. De henviser heller ikke til gjeldende lovbestemmelser, og kun to inneholdt informasjon om søkers klagerett og klagefrist. I mange av vedtakene vises det bare til «*Det var mange søkere og få boliger å tildele*». Dette er, for det første, åpenbart i strid med forvaltningslovens krav til enkeltvedtak. For det andre medfører mangelen på begrunnelser – utover ovennevnte henvisning til forholdet mellom antall søkere og antall boliger i flere av vedtakene – at revisor ikke kan ta stilling til hvorvidt avslaget kunne ha vært vedtatt og meddelt søker tidligere. I saker der søknad har blitt avslått simpelthen fordi det ikke var «boliger nok», har revisor ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt den aktuelle søkeren faktisk ble vurdert som å oppfylle kriteriene for å få leie kommunal bolig. Det samme gjelder naturligvis de sakene der avslaget ikke er begrunnet i det hele tatt. I de 41 avslagssakene mangler dermed revisor grunnlag for å vurdere om den enkelte sak er behandlet «uten ugrunnet opphold», jf. forvaltningsloven § 11 a første ledd.

Når det gjelder de 19 sakene der søker har blitt tildelt bolig, må revisor i utgangspunktet legge til grunn at de er behandlet uten ugrunnet opphold. Revisor har forståelse for at det i mange saker ikke vil være mulig for kommunen å fatte noe enkeltvedtak om tildeling av bolig når ledige/aktuelle boliger ikke foreligger. Nettopp på grunn av dette må kommunen overholde plikten til å sende foreløpig svar. Revisor anser videre at også i de tilfeller der en søker faktisk oppfyller kriteriene for å få tildelt bolig, er det i søkers interesse at dette meddeles vedkommende tidligst mulig. Kommunens opplysninger tilsier at det er avholdt møte så snart det var boliger å fordele til aktuelle søkere. Revisor skal likevel få bemerke at i den utstrekning slike møter avholdes først når et *visst antall boliger* har blitt tilgjengelige for nye leietakere, kan det stilles spørsmål ved om alle søknader som behandles i slike møter, har blitt behandlet uten ugrunnet opphold.

Ingen av de undersøkte 19 vedtakene om å tildele bolig til søkere, er begrunnet. Ingen av dem viser til de faktiske forhold vedtaket bygger på, og ingen av vedtakene inneholder henvisninger til gjeldende regelverk; verken nasjonalt eller lokalt. Ingen av de 19 vedtakene inneholder informasjon om klagerett eller fremgangsmåte ved klage. Dermed er revisors vurdering at

ingen av de 19 tildelingsvedtakene er utformet i tråd med forvaltningslovens grunnleggende krav, slik disse er utledet som revisjonskriterier i denne forvaltningsrevisjonen. De 19 tildelingsvedtakene avviker videre i betydelig grad fra kommunes egne retningslinjer. Ingen av dem inneholder informasjon om forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett som nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, eller eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9. Åtte av de 19 vedtakene manglet informasjon om arealet på boligen og antall soverom. Kun fire av de 19 vedtakene anga hvor lang tid søker fikk leie bolig; 3 år.

Basert på den manglende redegjørelsen i vedtakene for de faktiske forhold, begrunnelse og henvisning til gjeldende lovbestemmelser, kan ikke revisor legge til grunn at noen av de 60 sakene er så godt opplyst som mulig. Vi kan heller ikke se at kommunen for noen av sakene kan dokumentere å ha brukt sine egne retningslinjer ved tildeling av eller avslag på søknad om kommunal bolig, ettersom ingen av vedtakene er begrunnet (på en måte som tydeliggjør slik bruk).

I et flertall av sakene har kommuneadministrasjonen, etter revisors syn, underrettet søker snarlig om vedtaket. I tolv av sakene har kommuneadministrasjonen etter revisors syn ikke oppfylt plikten til snarlig underretning, slik denne følger av forvaltningsloven § 27.

Revisor ser grunn til ytterligere å kommentere de funn som er fremstilt i dette kapittelet. Som vist over, gjaldt det om lag halvparten av de tildelingssakene revisor i utgangspunktet plukket ut for undersøkelse, at lite eller ingen dokumentasjon kunne fremskaffes. Revisor ser grunn til å vise til god forvaltningsskikk, som kan beskrives som et sett med normer som stiller krav til hvordan forvaltningen bør opptre i møte med borgerne.⁴³ Normene for god forvaltningsskikk er basert på grunnleggende etiske verdier som saklighet, forutsigbarhet, habilitet, likebehandling, etterprøvnbarhet, upartiskhet, tilgjengelighet, åpenhet, effektivitet og hensynsfullhet. Selv om det i praksis ikke nødvendigvis er slik at kommuneadministrasjonen har handlet i strid med prinsippene om saklighet, likebehandling, upartiskhet og hensynsfullhet, er mangelen på dokumentasjon egnet til å så tvil om dette. Det er videre åpenbart at mangel på dokumentasjon i et slikt omfang som er avdekket ved revisors undersøkelser, slik de gjengis i dette kapittelet, ikke er i tråd med prinsippene om forutsigbarhet, etterprøvnbarhet, åpenhet og tilgjengelighet. Ingen av vedtakene revisor har gjennomgått – verken positive vedtak eller avslag - inneholder begrunnelse i form av en eksplisitt vurdering av om den enkelte søker oppfyller vilkårene i kommunens egne retningslinjer. Dette medfører også at det ikke foreligger noen dokumentasjon på om kommunen har vurdert de unntak som følger av retningslinjene. Eksempelvis var det en søker som på det tidspunktet bodde i et annet land, og åpenbart ikke oppfylte retningslinjens krav om botid. I dette tilfellet er det nærliggende å tro at kommunen brukte unntaket i retningslinjens § 4 b som sier at hvis kommunen trenger arbeidskraft kan kravet om faktisk botid gjøres unntak fra. Denne søkeren hadde fått jobb i kommunen og fikk bolig på bakgrunn av dette. Det foreligger likevel ingen skriftlig dokumentasjon knyttet til dette. Det er heller ikke mulig å undersøke i tilstrekkelig grad om kommunen eksempelvis har kommet opp i en situasjon hvor det er to søkere som stiller likt etter behandling av søknad om kommunal bolig, og hva kommunen i disse tilfellene har gjort, da det ikke foreligger noen skriftlige vurderinger/begrunnelser. Etter retningslinjen § 15 skal den som ikke har hatt kommunal bolig tidligere få positivt svar dersom disse stiller likt.

⁴³ Sivilombudet (tidl. Sivilombudsmannen) legger en slik forståelse til grunn (Sivilombudet, 2023)

Konklusjon

Revisors konklusjon er at **Skjervøy kommune ikke kan dokumentere at tildeling av kommunale boliger gjøres i tråd med kommunens egne retningslinjer. Kommunens enkeltvedtak for tildeling (og avslag) tilfredsstillende ikke gjeldende regelverk i de undersøkte sakene.** Kommunens saksbehandling fremstår klart i strid med god forvaltnings-skikk og indikerer mangelfull internkontroll på området.

Revisor ser grunn til å understreke at kommunens forvaltning av utleieboliger, herunder saksbehandling og vedtak, på et overordnet nivå er kommunedirektørens ansvar. Det fremgår av kommunens årsmeldinger for 2021 og 2022, slik disse er gjengitt i kapittel 5 over, at det er et erkjent forhold blant de ansatte som har befattning med dette tjenesteområdet, at faglige rutiner og dokumentasjon av arbeidet er områder der det foreligger klare forbedringsbehov.

Andre funn

Til revisor har kommunen i forbindelse med gjennomgang av rapporten opplyst følgende: *Skjervøy kommunen skal få revidert teksten i retningslinjene så den er mer beskrivende, og henviser til rette lovverk ved neste revisjon. Skjervøy kommune skal i fremtidige vedtak som sendes ut beskrive hvilken hjemmel som er brukt for det gjeldende vedtak, slik at søker er klar over dette. Vi ser at våre rutiner kan forbedres på dette punktet*». Videre opplyser kommunen at kontraktene de bruker skal gjennomgås med tanke på om de oppfyller alle lovkrav. Kommunen skal snart ta i bruk den digitale plattformen KOBO⁴⁴, som Husbanken og KS har laget for norske kommuner. Dette medfører at det kommer til å være felles søknads- og behandlingssystem for store deler av kommune-Norge. Det vil i systemet legges ferdige maler for søknader og kontrakter, og disse vil til enhver tid være oppdatert etter lovverk, noe som vil gjøre det lettere for kommunen å holde seg oppdaterte og gi gode tilbud til befolkningen. Skjervøy kommunen vil gå gjennom sine retningslinjer i forbindelse med denne omstillingen, slik at retningslinjene samstemmer med gjeldende lovverk og KOBOS oppbygging.

⁴⁴ <https://www.husbanken.no/kobo/>

8 INNDRIVELSE OG ETTERGIVELSE AV HUSLEIE

Økonomisjef har opplyst at *økonomiavdelingen* i Skjervøy kommune har med alt av innkreving av husleie og fordringer å gjøre. Ifølge økonomisjef kreves det husleie via faktura og det sendes purring 14 dager etter forfallsdato dersom betaling ikke er registrert.

Økonomisjef har oversendt rutinebeskrivelser for innkreving av husleie og fakturering av husleie som revisor har inntatt i to utklipp nedenfor. I forbindelse med verifisering av vår rapport fra denne forvaltningsrevisjonen ble det opplyst at det for fakturering ligger nye rutiner i Compilo. Det ble imidlertid ikke opplyst hva disse rutinene inneholder.

Utklipp 6 – Rutinebeskrivelse for innkreving av husleie Skjervøy kommune

| Kapittel x: Innkreving | | Rutinebeskrivelser Skjervøy kommune | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------|
| Gjelder fra: | Versjonsnr | | Nivå |
| 01.12.2014 | | | Administrativt |
| Utarbeidet av | Systemansvarlig | Godkjent av/dato | |
| Rune Stifell | Økonomisjef | Rådmannen x.x.2013 | |

1. **OMRÅDE: INNKREIVING HUSLEIE (oppdragsgiver 25)**
2. **ANSVARLIG:** Økonomiavdelingen og boligforvalter.
3. **HVA:** Kreve inn ubetalte krav.
4. **GRUNNLAG:**
 - Faktura i økonomisystem
5. **TIDSPUNKT:**
 - 12 ganger pr år – start ca. 14 dager etter forfall på faktura.
6. **EVT ANDRE AKTUELLE RUTINER:** Saker overføres til EIK rundt den 12. i måneden etter forfall og inkassovarsel sendes ut.
 Fire dager etter forfall på inkassovarsel sendes betalingsoppfordring med varsel om utkastelse.
 Fire dager etter forfall sendes brev om opphør av leieforhold ut til teknisk etat som tar kontakt med kunde og gjør han/hun oppmerksom på at dersom de ikke betaler innen fristen står de uten hus.
 Fire dager etter frist sendes begjæring om utlegg til namsmannen for videre innkreving og utkastelse.

Utklipp 7 – Rutinebeskrivelse for fakturering av husleie Skjervøy kommune

| Kapittel x: Fakturering | | Rutinebeskrivelser Skjervøy kommune | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Gjelder fra: 09.11.2021 | Versjonsnr. | | Nivå Administrativt |
| Utarbeidet av Espen Li | Systemansvarlig Økonomisjef | | |

1. **OMRÅDE: HUSLEIE (oppdragsgiver 25)**
2. **ANSVARLIG:** Førstesekretær teknisk etat, boligforvalter og sekretær kommunekassa
3. **HVA:**
 - Inn- og utflyttinger i kommunale boliger registreres/oppdateres fortløpende i Agresso
 - Hver leieavtale får tildelt et unikt abonnementsnr automatisk i Agresso ved lagring
 - Prøveavregning avtales etter behov med kommunekassen i forkant av utfakturering
4. **GRUNNLAG:**
 - Underskrevet husleiekontrakt er grunnlaget for utfakturering
 - Oppsigelse fra leietaker skal være skriftlig, jf kontrakt
 - Kontrakter oppbevares hos teknisk etat, oppsigelser journalføres i websak
 - Tildeling av boliger i forkant av kontrakt skjer enten av hjemmetjenesten eller husutleienemnda. Vedtak derfra inngår ikke som grunnlag for utfakturering, kun som grunnlag for kontrakt
5. **TIDSPUNKT:**
 - 12 ganger pr år, en pr mnd
 - Utgangspunkt er utfakturering den 4. med forfall den 25. Justeres for lørdag/søndag
6. **EVT ANDRE AKTUELLE RUTINER:** Rutine for utfakturering

Økonomisjef har opplyst at kommunen imidlertid ikke har retningslinjer for sletting av gjeld for husleie. Kommunens praksis er tre års foreldelse, og dersom kommunen har sendt krav til namsmannen for å kreve inn husleie, og svaret hos namsmannen er at det er «intet til utlegg», sletter kommunen den aktuelle gjelden. Økonomisjef har vist til at det er små forhold i Skjervøy kommune, noe som gjør at kommunen ofte har kunnskap om leietakers økonomiske situasjon. I de tilfeller kommunen har informasjon som taler for at leietaker ikke kommer til å betale gjeld, pleier kommunen å ikke sende krav til namsmannen. Revisor har spurt kommunen om å utdype hvordan dette i praksis foregår. Økonomisjef opplyser følgende: *I de tilfeller vi har valgt å ikke sende til namsmannen for utkastelse har det vært på bakgrunn av tidligere saker der skylder ikke er funnet med ytelser å ta utlegg i. Da er det ikke vits å sende på nytt, da dette bare øker gebyrbeløpet. Vi prøver oss heller på dialog med skyldner og prøver å få til en frivillig betalingsordning på gjelda. Dette er ofte vanskelig for skyldnerne å overholde, men noen er veldig flinke og betaler så mye de klarer hver måned.*

Revisors kommentar:

Kommuneadministrasjonen viser til å ikke ha retningslinjer for sletting av gjeld for husleie og begrunner dette med at det er små forhold i kommunen, altså at kommuneadministrasjonen har kjennskap til innbyggerne. Etter revisors syn innebærer fravær av retningslinjer **risiko for at like tilfeller ikke blir behandlet likt.**

9 KOMMUNALE BOLIGER TIL ANSATTE I KOMMUNEN

Kontrollutvalget har bedt revisor undersøke om Skjervøy kommune har særskilte retningslinjer eller rutiner for tildeling av kommunale boliger til ansatte i kommunen.

I Skjervøy kommunes retningslinjer for tildeling av kommunal bolig § 4 fremgår det grunnkrav for å få leie kommunal bolig, herunder ha lovlig opphold i Norge, ha bodd i Skjervøy kommune de siste to årene, og være, eller være i ferd med, å bli uten egnet bolig. I bestemmelsens andre ledd fremgår det at det kan gjøres unntak både fra kravet om faktisk botid og dokumentasjon av denne i særlige tilfeller. I retningslinjen punkt 4b fremgår det et slikt særlig tilfelle: «*hvis Skjervøy kommune som arbeidsgiver trenger arbeidskraft, der denne kan skaffes ved at det tilbys kommunal bolig.*»

Boligforvalter opplyser at det ikke foreligger særskilte retningslinjer for ansattes bruk av kommunale boliger. Han opplyser videre at kommunen skal være behjelpelig med å skaffe bolig dersom det er noen som skal jobbe i kommunen en periode, eksempelvis turnusleger. Revisor har etterspurt oversikt over hvor mange ansatte som leier/har leid kommunal bolig de siste tre årene. I skriftlig svar til revisor har kommunen oppgitt følgende:

Tabell 4 – Oversikt over ansatte som har leid kommunal bolig de siste tre årene per 29.3.2023

| Type søker | Antall tildelinger |
|----------------------------------|--------------------|
| Lege/turnuser | 11 |
| Andre ansatte | 10 |
| Studenter helse i 8 uker praksis | 27 |
| Totalt | 48 |

Kilde: Skjervøy kommune

Boligforvalter viser til at «andre ansatte» i tabellen over er tannleger fra Fylkeskommunen. Revisor har også mottatt en oversikt over kontrakter fordelt per år hvor kommunalt ansatt er/har vært leietaker.

Utklipp 8 – Oversikt fra kommunen som viser ansatte som leietakere

| KONTRAKTER HVOR KOMMUNALT ANSATT ER/VAR LEIETAGER | | |
|---|-----------------|---|
| | | Flytta inn før 3 år, men bodde inn i tre års perioden |
| | | 2018 |
| | | 2019 |
| | | 2019 |
| | | 2019 |
| | | |
| | 2020 sak 20/175 | Historisk base |
| | | |
| | | |
| | 2021 sak 21/703 | dokument nr |
| | | 4 |
| | | 17 |
| | | 57 |
| | | |
| | 2022 sak 22/2 | dokument nr |
| | | 17 |
| | | 21 |
| | | 36 |
| | | |
| | 2023 sak 23/1 | dokument nr. |
| | | 9 |

Boligforvalter opplyser at kommunalt ansatte i spesielle tilfeller gis avtale uten søknad, der hvor de tiltrer stillingen på kort varsel. Dette skal imidlertid, ifølge boligforvalter, helst unngås.

Revisor har i rapportens kapittel 7 gjennomgått flere leieforhold hvor leietaker også var ansatte i kommunen. Av disse var det 10 leieforhold hvor ansatt i kommunen har fått tildelt kommunal bolig. Revisor inntar noen konkrete funn her, men viser til at våre funn og vurderinger knyttet til gjennomgangen av leieforhold opp mot utledete revisjonskriterier fremgår samlet i rapportens kapittel 7.

- For et av disse leieforholdene har boligforvalter gitt tilbakemelding om at vedkommende ikke har fått bolig på grunnlag av å være ansatt i kommunen. Revisor har imidlertid ikke sett noen skriftlige vurderinger av om de aktuelle leietakerne oppfylte kriteriene for å ha kommunal bolig.
- For et annet av disse leieforholdene har kommunen gitt tilbakemelding om at leietaker tidligere var ansatt i kommunen og har fått fortsette å bo i boligen i ettertid. I denne saken fremgår det heller ikke hvilke vurderinger denne avgjørelsen bygger på.
- For tre av de ti leieforholdene foreligger det kun kontrakt.

10 TVANGSSAKER

Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 2-1 er namsmyndighet namsmannen og tingretten. Ifølge bestemmelsen er det namsmyndighetene som «avgjør alle begjæringer og innvendinger som blir satt fram under en sak om tvangsfullbyrdelse, og som gjelder fremme av saken eller fremgangsmåten under gjennomføringen». I samme lov § 2-2 fremgår det at namsmannen «er den som er utpekt som namsmannen etter politiloven § 17». Namsfogden i Troms er namsmyndighet i Skjervøy kommune.⁴⁵

For at kommunen som utleier skal kunne kreve utkastelse av leietaker, må det foreligge et såkalt tvangsgrunnlag. Et tvangsgrunnlag kan eksempelvis være dom. For fravikelse av fast eiendom finnes det også særlige tvangsgrunnlag. Det er ulike situasjoner der det kan foreligge særlig tvangsgrunnlag, og hvor kommunen ikke behøver å få dom for å kunne gjennomføre utkastelse:

- Leietaker betaler ikke husleien⁴⁶
- Leieperioden er utløpt uten at leietaker flytter⁴⁷
- Leietaker er sagt opp, men har ikke flyttet⁴⁸
- Heving av leieforhold etter husleieloven⁴⁹
- Okkupasjon/ulovlig besittelse⁵⁰

Dersom kommunen ønsker å begjære tvangskastelse på bakgrunn av særlig tvangsgrunnlag, må kommunen sende skriftlig varsel til leietaker i forkant, hvor det gis oppfordring til å flytte innen to uker. Dersom leietaker ikke har flyttet innen to uker etter at varselet ble sendt, kan kommunen sende begjæring om utkastelse til namsmyndigheten.⁵¹ I kommunens mal for husleiekontrakt er det i punkt 18, *leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul*, inntatt vilkår om utkastelse. Ordlyden i kontrakten følger i utklippet under.

Utklipp 9 – utdrag fra Skjervøy kommunes husleiekontrakt

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

⁴⁵ <https://www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forliksrad/kontakt-namsmann-og-forliksrad/>

⁴⁶ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav a

⁴⁷ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav b

⁴⁸ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav c

⁴⁹ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav d

⁵⁰ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav e

⁵¹ Jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18

Til revisor har kommunen skriftlig opplyst følgende:

Proessen er at vi purrer 14 dager etter forfall på faktura. Kjører da ut et inkassovarsel. Det har 14 dagers forfall. Fire dager etter dette forfallet sendes det ut en betalingsoppfordring (4-18 varsel), også det med 14 dagers forfall. Fire dager etter forfall på dette vurderes det sammen med boligforvalter hva som skal gjøres. Det vil si at det frem til man vurderer alltid vil være to fakturaer som har hatt forfall når skyldner slutter å betale.

Boligforvalter viser til at han har vært med på én tvangsutkastelse siden han startet i jobben for fem år siden. Saken gjaldt en leietaker som over tid ikke betalte tilsendte faktura. I denne saken har kommunen opplyst at det ble bestemt at kommunen skulle slå sammen kravene og sendte ut et nytt inkassovarsel og betalingsoppfordring på den totale gjelden. Etter at både inkassovarsel og betalingsoppfordring hadde hatt forfall ble det sendt begjæring om tvangsfravikelse til namsmannen. Etter namsmannens saksbehandling ble kravet større igjen. Boligforvalter har opplyst at kommunen gjennomfører utkastelse i tråd med regelverket. Boligforvalter har selv deltatt i en utkastelse sammen med namsmannen og politi, hvor de byttet lås på døra til boligen. I dette tilfellet har kommunen opplyst at leietaker hadde skaffet seg ny bolig samme dag som det ble byttet lås. Kommunen fikk ikke innfridd kravet og det er i dag avskrevet.

Ifølge økonomisjef har kommunen et tett samarbeid med NAV. Kommunen er avventende med å kaste ut beboere i kommunale boliger, da de likevel ville gått til NAV for å få bolig. Det er lite hensiktsmessig og dyrere.

Ifølge sosialtjenesteloven § 27 er «kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv». Bestemmelsen regulerer den enkeltes rett til å få et midlertidig botilbud, og ansvaret for tjenesten ligger i NAV-kontoret.⁵² Kommunen har opplyst til revisor at dette regnes som *nødbolig* i kommunen, og kan bli aktuelt i forbindelse med brann, for eksempel. Slike tilfeller løses ifølge boligforvalter fortløpende, med det som er, eller blir, ledig i nærmeste fremtid.

⁵² Rundskriv til lov om sosiale tjenester i NAV pkt. 4.27.1

11 INFORMASJON OM LEIE AV KOMMUNAL BOLIG

Av kommunens boligsosiale handlingsplan 2014-2018 fremgår det at et av tiltakene kommunen skal gjennomføre er å øke informasjon til innbyggere om offentlige støtteordninger. Det fremgår i punkt 9.2: «Informasjon om statlige virkemidler og kommunal boligformidling er veldig viktig å få ut til befolkningen. Hjemmesider, brosjyrer etc. må holdes oppdatert. Klare ansvarsrutiner må innarbeides, og arbeidet evalueres med jevne mellomrom.»

Boligforvalter har opplyst at det er han som er ansvarlig for å informere om retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Ved oppstarten av forvaltningsrevisjonen opplyste boligforvalter at kommunen arbeidet med å forberede/oppdatere hjemmesiden sin og måten kommunen gir informasjon på. Hjemmesiden skulle få et enklere oppsett, og målet var en helhetlig hjemmeside som skal gjøre det lettere å finne informasjon. Hjemmesiden var planlagt å være ferdig revidert i april 2023. Revisor har sett at det er gjort endringer på hjemmesiden til kommunen.

I tillegg til informasjonen som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside bistår boligforvalter de som ønsker det ved fysisk oppmøte. Boligforvalter har også opplyst at det er små forhold i kommunen og at det derfor oppleves greit å få gitt informasjon ut til befolkningen.

Utklipp 10 – Fra kommunens hjemmeside per 19.1.2023⁵³

The screenshot shows the website for Skjervøy Kommune. The main content area is titled 'Kommunale utleieboliger'. It contains the following text:

Skjervøy kommune har ulike boliger for ulike formål. Oversikt og søknadsskjema finner du under.

Kommunale utleieboliger

- 74 boenheter for vanskeligstilte, flyktninger, ungdom i etableringsfasen og kommunalt ansatte.
- 6 hybler for personer i utdanning i helsevesenet.
- 6 boliger på Arøyhamn for eldre.
- 33 boliger på Skjervøy for eldre.
- 21 leiligheter for personer med spesielle behov.

Alle som vil søke på kommunal bolig må sende skriftlig søknad til Skjervøy kommune.

Søknadsskjema for kommunal bolig finner du under "Skjema" på denne siden.

Noen vil ha problemer med å komme seg inn på boligmarkedet eller å bli boende i den boligen de har. Kommunen har et ansvar for å bidra til at alle har et godt og trygt sted å bo, og Nav skal medvirke til å skaffe boliger til de som ikke greier det på egen hånd.

On the right side of the page, there is a photo of a white house with a dark roof, and a section with tabs for 'Tjenester' and 'Skjema', with 'Skjema' selected. Below the tabs, there are links for 'Kommunal bolig' and 'Midlertidig boligbud'.

⁵³ Den samme informasjonen fremgår av kommunens hjemmeside per 1.6.2023, men kommunen har fått ny form på hjemmesiden underveis i forvaltningsrevisjonen

Kommunen vil vurdere hva slags type bistand den enkelte har behov for og hvilke alternativer som finnes.

Se kommunale retningslinjer. Se også sosialtjenesteloven § 15 Boliger til vanskeligstilte.

Midlertidig botilbud:

Har du et akutt boligbehov og ikke kan skaffe deg bolig på egenhånd, er kommunen forpliktet til å finne et midlertidig botilbud til deg. Barnefamilier, barn og unge skal tilbys et forsvarlig bosted.

Denne tjenesten er lovplagt. Se lov om sosiale tjenester i NAV § 27 Midlertidig botilbud

Søknadsskjema for kommunal bolig finner du under "Skjema" på denne siden.

Vedlagt følger: "Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Skjervøy kommune" og "Søknadsskjema tilrettelagt bolig - helse- og omsorgstjenester".

Vedlegg


[Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Skjervøy kommune.PDF](#) 224 kB

[Søknadsskjema tilrettelagt bolig - helse- og omsorgstjenester.pdf](#) 3,2 MB

f t v e

Under «skjema» ligger søknadsskjema for leie av kommunal bolig. Skjemaet har flere sider søker må fylle ut, herunder *innledning*, *nåværende boligsituasjon* og *begrunnelse*. Det er mulighet til å laste opp vedlegg, og til slutt kan søker kontrollere at skjema er fylt ut riktig før det sendes til kommunen.

Utklipp 11 – Søknadsskjema kommunal bolig Skjervøy kommune



Kommunal bolig - leie (KF-459)
Skjervøy kommune

Innledning Hjelp

Forside

Innledning

Nåværende boligsituasjon

Begrunnelse

Vedlegg

Kontroll

Det søkes om

Har søker søkt om kommunal bolig tidligere? Ja Nei

Har søker hatt kommunal bolig tidligere? Ja Nei

Opplysninger om søker

Fødselsnummer

Fornavn

Etternavn

Adresse

Postnummer **Poststed**

Telefon **Mobil**

(frivillig)

E-post (frivillig)

Sivilstand

Arbeidsgiver (frivillig)

Opplysninger om ektefelle/partner/samboer

Fødselsnummer

Fornavn

Etternavn

Arbeidsgiver (frivillig)

Andre medlemmer av husstanden

Utfylling og bruk

- Klikk på på der du trenger hjelp til utfyllingen..
- Skjemaet lagrer svarene underveis i utfyllingen. Hvis du velger å avbryte utfyllingen ved f.eks. å lukke nettleservinduet eller trykke på "Avbryt"-knappen og deretter bekrefter at du vil avbryte utfyllingen, vil all informasjon bli borte.
- Ingenting sendes inn før du selv ber om det, ved å velge "Send inn"-knappen. Den kommer fram etter at opplysningene er kontrollert og godkjent.

Videre ligger det som fremgår av utklippet ovenfor, link til retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Skjervøy kommune og link til søknadsskjema for tilrettelagt bolig (helse- og omsorgstjenester).

På kommunens hjemmeside ligger det også informasjon om bostøtte fra Husbanken og at boligforvalter er saksbehandler i kommunen.

12 BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

Skjervøy kommune har en boligsosial handlingsplan, 2014-2018. Planen er vedtatt av kommunestyret 18.06.2014 i utvalgssak 35/14.

Boligforvalter opplyser at han ikke var med på å utarbeide den boligpolitiske handlingsplanen. Han har videre opplyst at det er forsøkt å implementere handlingsplanen i kommunens utleiepraksis. Han fortalte at de særlig har arbeidet med hvordan kommunen plasserer beboere, altså riktig beboer til riktig bolig. Utover dette har ikke revisor fått noe mer informasjon eller dokumentasjon på hvilken måte den boligpolitiske handlingsplanen har vært implementert i kommunens utleiepraksis.

Boligforvalter har opplyst at kommunedirektør har igangsatt et arbeid med å revidere boligsosial handlingsplan, og ny handlingsplan skal være på plass i november 2023.

Den gjeldende boligsosiale handlingsplanen er et dokument på 15 sider og inneholder punktene som vises i utklipp 11 nedenfor.

Utklipp 12 – Innholdsfortegnelsen i Skjervøy kommunes boligsosiale handlingsplan

| INNHold | Sidetall |
|---|-----------------|
| 1 Innledning | 3 |
| 2 Mål | |
| 2.1 Mål for planen | |
| 2.2 Målgrupper | 4 |
| 3 Situasjonsbeskrivelse | |
| 3.1 Befolkning og bosetting | |
| 3.2 Kommunale utleieboliger | 5 |
| 3.3 Boligbygging i Skjervøy kommune 2004 – 2013 | |
| 3.4 Prisnivå på nye og brukte boliger | |
| 4 Bolig for velferd | 6 |
| 4.1 Eldre | |
| 4.2 Flyktninger | |
| 4.3 Malenaveien 2/4 og Skoleveien 2/4 | |
| 4.4 Andre vanskeligstilte på boligmarkedet | 7 |
| 5 Økonomiske virkemidler | |
| 5.1 Tilskudd og låneordninger til vanskeligstilte | |
| 5.2 Startlån | |
| 5.3 Boligtilskudd til etablering | |
| 5.4 Boligtilskudd til tilpasning | 8 |
| 5.5 Prosjekteringstilskudd | |
| 5.6 Bostøtte | |
| 5.7 Husbanken og Hamarøymodellen | |
| 6 Organisering av boligforvaltningen | 9 |
| 6.1 Boligtildeling | |
| 6.2 Husleieadministrasjon | |
| 6.3 Eiendomsforvaltning | |
| 6.4 Det private boligmarkedet | |
| 6.5 NAVs bruk av leiemarkedet | |
| 7 Suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet | 10 |
| 8 Sammendrag og konklusjon | 11 |
| 9 Handlingsplan 2014 - 2018 og tiltaksbeskrivelser | 12 – 14 |

Med bakgrunn i at handlingsplanen er vedtatt i 2014, og at mye av informasjonen som fremkommer i den er utdatert, eksempelvis kapittel 3 situasjonsbeskrivelse, gjengir revisor her kun kort innholdet i de ulike kapitlene.

I handlingsplanens punkt 1 vises det til bakgrunnen for utarbeidelsen av handlingsplanen, hvem som har vært med i prosjektgruppa og hva denne har utført av arbeid. Det vises også til planens virkeområde og gyldighet. Punkt 2 viser til overordnet mål for norsk boligpolitikk, og hva kommunens oppgaver er knyttet til boliger. Det er også beskrevet hva som er mål for planen og hvem som er målgruppene. I punkt 3 er det inntatt informasjon om kommunens befolkning og bosetting, om de kommunale utleieboligene kommunen har, om boligbygging i kommunen 2004-2013 samt informasjon om prisnivå på nye og brukte boliger. I punkt 4 viser kommunen til regjeringens strategi «bolig for velferd», og gir informasjon om ulike målgrupper i kommunen, herunder eldre, flyktinger, rus- og psykiatri, og andre vanskeligstilte på boligmarkedet. I punkt 5 er det inntatt informasjon om de ulike økonomiske virkemidlene, tilskudd og låneordninger kommunen har til rådighet; startlån, boligtilskudd til etablering, boligtilskudd til tilpasning, prosjekteringstilskudd, og bostøtte. Det er også inntatt informasjon om Husbanken og Hamarøymodellen. Kapittel 6 i den boligsosiale handlingsplanen er viet til beskrivelse av organisering av boligforvaltningen i Skjervøy kommune, herunder boligtildeling, husleieadministrasjon, eiendomsforvaltning, det private boligmarkedet, og NAVs bruk av leiemarkedet. I punkt 7 har kommunen inntatt informasjon om suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet. I kapittel 8 gis det et sammendrag og en konklusjon.

Handlingsplanens punkt 9 inneholder 12 tiltak som kommunen skal gjennomføre. Av tabellen fremgår det også hvem som er ansvarlig for det enkelte tiltak og når det skal gjennomføres, se utklipp 13 nedenfor.

Utklipp 13 - Punkt 9 i Skjervøy kommunes boligsosiale handlingsplan 2014-2018

| Tiltak | Ansvarlig | Gjennomføring |
|---|------------------------------------|--|
| 1. Samordne tjenester som har med kommunal boligformidling å gjøre | Rådmann | Høsten 2014 |
| 2. Øke informasjon til innbyggerne om offentlige støtteordninger | Rådmann NAV / sosialtjeneste | Høsten 2014 |
| 3. Utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale utleieboliger | Rådmann | Vår 2015 |
| 4. Salg av eldre, vedlikeholdskrevende eller uhensiktsmessige boliger | Kommunestyret | Høsten 2014 |
| 5. Innføre botid i kommunale boliger | Husutleienemnda | Høst 2014 |
| 6. "Leie til eie" – prosjekt Vurdere salg/kjøp av boliger til vanskeligstilte | NAV Helse- og omsorg | I perioden |
| 7. Vaktmester / vedlikeholdsarbeider | Rådmann | Vår 2016 |
| 8. Kartlegge behov for omsorgsboliger og avlastningsboliger | Rådmann v/ Helse og omsorgsetaten | Høst 2014 |
| 9. Bygge 16 kommunale boliger, hvorav noen på Arnøy. | Rådmann | Høst 2014 / vår 2015 |
| 10. Prosjekt ombygging / restaurering av Skolev. 2- 4, flere omsorgsboliger for psykiatrien og de eldre | Rådmann v/ helse- og omsorgsetaten | Planlegging 2015 Påbegynne vår 2016 |
| 11. Bygge ut helsesenteret, en senil demensavdeling | Rådmann Helse- og omsorgsetaten | Plankomite 2017 Utbygging vurderes |
| 12. Husleieprisene må vurderes i forhold til standard. | Kommunestyret | I perioden |

Hver av de 12 tiltakene listet opp i utklippet over har egne tiltaksbeskrivelser som er inntatt i handlingsplanen. Disse tiltaksbeskrivelsene gjengir vi nedenfor – sammen med kommunens skriftlige tilbakemelding på status og hva kommunen har gjennomført for det enkelte tiltak:

1. Samordning av tjenester

Det boligsosiale arbeidet i kommunen er komplekst, da det krever bidrag fra flere sektorer og forvaltningsnivåer. Slik organisering av arbeidet kan gjøre det vanskelig for boligsøkere å få tak i de opplysninger de trenger for å få hjelp til å skaffe seg en egnet bolig. En bedre samordning av tjenesten og et mer forpliktende og formalisert samarbeid bør utvikles. Dette kan blant annet gjøres ved at en har en klar ansvarsfordeling og en felles arena hvor en møtes jevnlig og kan dele kunnskap og diskutere de problemer som dukker opp etter hvert.

Tilbakemelding fra kommunen:

Det var et ønske fra kommunen [å] klare [å] lage et boligkontor, med nav, bostøtte og boligforvaltningen sammen. Dette for å samkjøre tjenestene bedre. Dette ble ikke gjennomført i dette tidsrommet. I dag ligger bostøtte under boligforvaltningen, så noe er blitt gjennomført i senere tid.

2. Økt informasjon til innbyggere

Informasjon om statlige virkemidler og kommunal boligformidling er veldig viktig å få ut til befolkningen. Hjemmesider, brosjyrer etc. må holdes oppdatert. Klare ansvarsrutiner må innarbeides, og arbeidet evalueres med jevne mellomrom.

Tilbakemelding fra kommunen:

Dette kan jeg ikke se at det foreligger noe spesiell informasjon rundt, annet enn at det ligger info om dette i dag på Skjervøy kommunes hjemmeside. Men jeg finner ikke ut når den forskjellige informasjonen først ble lansert.

3. Vedlikeholdsplan for kommunale bygninger

De fleste bor svært godt i Norge i dag. Å bo dårlig kan ha store konsekvenser for livskvaliteten. De kommunale utleieboligene i vår kommune har ulik standard, noen boliger er gamle og andre relativt nye. Det er ikke regnet som god boligforvaltning at boliger står og forfaller. Ved å lage en vedlikeholdsplan får en større mulighet til å jobbe systematisk med vedlikehold og unngår at noen boliger faller utenfor vedlikeholdsrutinene.

Tilbakemelding fra kommunen:

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport på kommunale boliger i 2018, derav det ble utarbeidet en vedlikeholdsplan/bevilgningsplan etter dette. Etterslepet ble beregnet til 13.5 millioner. Boligforvalter har i forbindelse med dette punktet oversendt vedtatt bevilgningsplan 2019-2027, samt tilstandsrapport datert 24.9.2018. Tilstandsrapporten lister opp 102 adresser med påført eventuell «tilstandskode» for eksempelvis knyttet til bygning utvendig, varme og ventilasjonsanlegg og brann og beredskap.

4. Salg av boliger

I arbeidet med boligsosial handlingsplan har vi erfart at kommunen har boliger som er for store arealmessig og dermed for dyre for mange vanskeligstilte boligsøkere. Husleien betales pr. kvadratmeter. Disse boligene bør selges

Tilbakemelding fra kommunen:

Det ble ikke solgt noen kommunale boliger i denne perioden, da behovet for kommunale boliger ble sterkt økende.

5. Innføring av botid i kommunale leiligheter

Vanskeligstilte på boligmarkedet er først og fremst personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. For de aller fleste vanskeligstilte er det lav inntekt som er årsaken til at de ikke får dekket sine boligbehov. I små kommuner er det også viktig å ha boliger og tilby i forhold til rekruttering av fagfolk. Denne gruppen vil etter hvert skaffe seg egen bolig, enten ved å kjøpe bolig eller å bygge bolig selv. Utvalget har diskutert innføring av botid i kommunale boliger og kommet fram til at det er ønskelig å ha større sirkulasjon på rekrutteringsleilighetene ved at en begrenser botid.

Tilbakemelding fra kommunen.

Det ble innført botid på 3 år i 2014.

6. «Leie til eie»-prosjektet

Stadig flere kommuner bruker ulike modeller for leie –til –eie som en del av sitt boligsosiale arbeid, der de systematisk hjelper sine leietagere til å bli boligeiere. Her er startlån og tilskudd til etablering sentrale virkemidler. Det å få hjelp til å kjøpe sin egen bolig, gjør at flere kan få en mer selvstendig boligsituasjon, samtidig som det demper presset på de kommunale utleieboligene. For mange vanskeligstilte er det veldig vanskelig eller nesten umulig å tenke tanken at de skal kunne kjøpe hus/leilighet som de skal bo i. Inntektsnivå og gjeldssituasjon, mestring av systemer er blitt for høye barrierer for dem. Det å kunne eie egen bolig er en tung motivasjonsfaktor for arbeid og aktivitet.

Tilbakemelding fra kommunen:

Det har ikke vært gjennomført noen salg med modellen Leie til eie som finansieringsform til dags dato. Men det foreligger et vedtak om å selge 10 boliger til beboere som ønsker eie bolig, der denne modellen kan brukes. Tenkes gjennomføres i 2023

Her er kommunestyrets vedtak i budsjettet:

1. **Salg av kommunale boliger**

Salg av 10 kommunale boliger. I utgangspunktet skal disse selges til personer/familier som slit med å komme seg inn på boligmarkedet. Midlene som frigjøres skal brukes til å investeres i nye boligprosjekt. Kommunen kan da lyse ut at vi kan være med å kjøpe leiligheter i boligprosjekt som realiseres av private.

7. Vaktmester/vedlikeholdsarbeider

Skjervøy kommune skal ta imot flyktninger i årene som kommer. Mange av disse trenger hjelp til oppfølging i egen bolig. Kommunale boliger er ofte gjennomgangsboliger, folk flytter oftere inn og ut enn det gjøres i selveide boliger. Kommunen har et etterslep på

vedlikehold og må intensivere vedlikeholdsarbeidet, slik at alle våre leietagere skal kunne bo godt.

Tilbakemelding fra kommunen:

Det ble ansatt 1 vedlikeholdsarbeider til i denne perioden.

8. Kartlegge behov for omsorgsboliger og avlastningsboliger

Skjervøy kommune må foreta en kartlegging av behovet for omsorgs- og avlastningsboliger. Det vil ha stor betydning for framtidig boligbehov i vår kommune. Vi vet at antall eldre vil nesten fordobles fram mot 2040. En slik kartlegging vil måtte oppdateres med jevne mellomrom.

Tilbakemelding fra kommunen:

*Det ble ikke gjennomført kartlegging av behov for omsorg/avlastningsboliger i denne perioden, men det har blitt gjennomført i senere tid. Boligforvalter har oversendt ulike dokumenter som viser at helse har foretatt kartlegging, herunder har revisor mottatt en rapport basert på en behovsanalyse på helse- og omsorg med tittelen: *Behovsanalyse for fremtidens tjenester innen helse og omsorg – Skjervøy kommune*⁵⁴. Videre har kommunen i sitt svar oversendt et løsningsforslag fra Norconsult; *samløkalisering og utbygging av helseetaten i Skjervøy kommune, TU-tjenester og botilbud for eldre og andre grupper*⁵⁵. Revisor har også fått oversendt kommunedelplan for helse og omsorg 2022-2035.*

9. Bygge 16 kommunale boliger

Skjervøy kommune mangler kommunale boliger slik situasjonen er i dag. Det er særlig toromsboliger for enslige det er behov for. Husleienemnda har ventelister i forhold til utleie og må i dag avvise de som trenger mindre boliger, da vi ikke har slikt boligtilbud. Her vil vi forsøke å få bygd noen av boligene på Arnøya.

Tilbakemelding fra kommunen:

I denne perioden ble det ikke bygget noen boliger i kommunal regi, men finansieringsmetoden OPS⁵⁶ ble brukt i dette tidsrommet og noe senere. OPS boliger er finansiert gjennom Husbanken. Dette er private aktører som bygger og eier boligen, der kommunen binder seg for leie i 20 år.

10. Prosjekt ombygging/restaurering av Skoleveien 2-4, flere omsorgsboliger for psykiatri og eldreomsorg

Skjervøy kommune har mye romareal som ikke benyttes på en god nok måte. Skoleveien 2-4 kan bygges om og gi flere og mer tidsmessige omsorgsboliger / eldreboliger.

Tilbakemelding fra kommunen:

⁵⁴ Prosjektet er gjennomført i perioden februar-april 2021

⁵⁵ Dokumentet vises til å være versjon 01, 18.11.2022

⁵⁶ OPS står for offentlig Privat Samarbeid og er en modell for fremskaffelse og drift av boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
<https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Offentlig%20privat%20samarbeid%20OPS.pdf>

Ikke gjennomført dette punktet til dags dato⁵⁷, da det ikke har vært bemidlet penger til prosjektet. Helse holder på å omstrukturere seg og ser etter andre steder og bygge omsorgsboliger.

11. Bygge ut helsesenter, en senil- og dementavdeling

Det vil være omtrent en fordobling av antall innbyggere over 80 år frem mot år 2040. For å kunne møte denne utfordringen må en vurdere å bygge ut helsesenteret. Dette er ikke prekært per i dag, men vil på sikt bli en utfordring som må løses

Tilbakemelding fra kommunen:

Ingen utbygging av demensavdeling på helsesentret ble gjennomført i dette tidsrommet. Det ble planlagt og tegnet i samheng med helsesentret, men da det ble søkt midler fra husbanken for å gjennomføre ble plasseringen forkastet fra deres side. De mente denne måtte ligge mer i sentrum. Det ble så bestemt at det skulle bestilles en utredning for en total vurdering av hvordan helse er strukturert, denne er nettopp ferdig.

12. Vurdere leiepriser i forhold til standard

Dagens husleiepriser er beregnet ut fra en fastkvadratpris og tar ikke høyde for standarden på boligen. Dette har fungert greit for de eldre boligene, med unntak av de eldre og store boligene, som kan virke uforholdsmessig dyre i forhold til det man får igjen. Dersom det skal bygges nye boliger, vil prisene for nybygde boliger som er små ikke stå i forhold til kostnadene med en slik utregning, da en f.eks. vil ende opp med en utleiepris på 3.750 kroner for en 60-kvadrat stor nybygd leilighet. En bør derfor vurdere å differensiere prisene noe med tanke på nye kontra gamle boliger for at det skal være en viss sammenheng mellom pris og størrelse/standard.

Tilbakemelding fra kommunen:

Gjengs leie ble innført i 2018 på leiekontrakter mot kommunal utleiebolig. Her har også boligforvalter oversendt ulik dokumentasjon knyttet til innføringen av gjengsleie, som saksfremlegg og vedtak i kommunestyret, brev om varsel om endring av leieform og leiepris på kommunale boliger. Dette omtales nærmere i rapportens kapittel 4.

⁵⁷ Kommunens skriftlige svar til revisor av 26.1.2023

13 UTTAELSE

Ifølge gjeldende standard for forvaltningsrevisjon skal revisor sende rapportutkast til uttalelse til kommunedirektør. Rapportutkast fra revisor ble oversendt kommunedirektøren 20.10.2023. Revisor mottok 6.11.2023 uttalelse fra kommunedirektøren som gjengis i sin helhet i det følgende:



Komrev Nord Iks
Sjøgata 3
9405 Harstad

Unntatt offentlighet
§ 13 1. ledd, jf. fvl. §
13 1. ledd nr. 1

Deres ref.:

Vår ref.:
22/879 - 24 / CISSAM

Dato:
06.11.2023

Utkast til forvaltningsrapport "Skjervøy kommunes utleiepraksis" - uttalelse fra kommunedirektøren

Kommunedirektøren har gjennomgått utkast til forvaltningsrevisjonsrapport "Kommunens utleiepraksis" og har følgende kommentarer:

Gjengs leie:

Rapporten viser til at kommunen bare har gjort vurdering av 32 leieobjekter og at det dermed mangler vurdering av 88 boenheter. Dette stemmer ikke. Det er gjort vurderinger av samtlige. Av kapasitetshensyn ble det oversendt en andel vurderingsskjema. Her må det være en kommunikasjonssvikt mellom boligforvalter og revisor mht forståelsen av hva som skulle sendes.

Behandlingstid for tildeling av boliger:

I tabellene over tildelingstider vil vi informere om at i de sakene der behandlingstidene er lange, spesielt de som er rundt 100 dager har det vært få ledige boliger. Boligforvalter har ikke gjennomført tildelingsmøter med faste tidsintervaller. Møtetidspunkt er satt ift om det var boliger å tildele. Denne praksisen vil selvsagt gjøre det vanskelig mht forvaltningslovens krav til svar. Her må vi endre rutinene, slik at det sendes foreløpig svar. Fra desember 2023 går kommunen over til bruk av Husbankens behandlingssystem for kommuner (KOBO), der bl a svarløsninger er en integrert del. Det må for øvrig legges til at i de fleste saker har boligforvalter hatt muntlig kontakt med alle søkerne gjennom hele prosessen, så søker visste hvor saken sin sto til enhver tid. Det er helt normalt at søkere kommer innom boligforvalters kontor for å høre om det er noe nytt rundt boliger som blir ledige, også i saker der vi sender ut varsler i tide.

Brannkrav:

Alle de kommunalt eide boligene er i dag godkjente mht brannkrav.

Det kan se ut som det er noe misforståelse rundt dette med byggeår og brannkrav. Brannkravet på boligene er kravet som var på tidspunktet da boligen ble bygget, dette forandrer seg ikke gjennom byggets levetid, så lenge man ikke gjør noen forandringer på boligen. Men hvis man renoverer boligen, så kommer dagens krav til bruk på det man utbedrer.

Avvik:

De ansatte i Skjervøy kommune bruker avvikssystemet Compilo til å melde avvik på mht driften, men det foreligger i dag ikke et formelt innmeldingssystem beboere kan melde avvik på. I Når det oppstår problem ute i boligene, varsles dette gjennom vakttelefonen som boligforvalter bærer 24/7.

Regnskap:

I rapporten heter det:

Revisor har ikke fått oversendt noen dokumentasjon som viser om kommunen har en egen oversikt over regnskap for utleievirksomheten. Revisor har hentet ut regnskapstall fra kommunens regnskap for årene 2020-2022. Konkret har vi hentet ut en oversikt over inntekter og utgifter på ansvar 660 utleieboliger som viser at kommunen har en nettoinntekt for årene 2020-2022.

Regnskapet for 660 er regnskapet for utleievirksomheten. Økonomisjefen er forelagt rapporten og kommenterer dette slik: *Etter det jeg vet er det kun utleievirksomhet som ligger på ansvar 660. Einar med snekker, alt av vedlikehold og drift, samt alle inntekter ligger der. Hvis vi har større investeringer i utleieboliger føres dette i regnskapet på ansvar i investering. Funksjonen vil alltid være 265 i tillegg til egne ansvar, så det skal være greit å finne ut hva som er brukt også der.*

Standard på boligene

Som tidligere beskrevet har ikke Skjervøy kommune en detaljert vedlikeholdsplan, dette er en plan der alle bygningsdelene bedømmes og dokumenteres. Man setter også opp budsjett som skal samsvare mot oppfølginger av denne. Kommunen har ikke hatt resurser til å få gjennomført en slik omfattende plan.

Med hilsen

Cissel Samuelsen
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Susanne arntzen Langnes

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Revisor har med henblikk på flere av kommentarene i kommunedirektørens uttalelse gjort mindre endringer i rapporten før denne ble utarbeidet i endelig utgave.

14 ANBEFALINGER

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjoner anbefaler vi Skjervøy kommune å treffe tiltak for å styrke internkontrollen med henblikk på kommunens forvaltning av utleieboliger og leieforhold, herunder:

- Treffe tiltak for å sikre at husleiekontrakter utformes i tråd med husleielovens bestemmelser og kommunens egne retningslinjer
- Sikre overholdelse av grunnleggende krav i forvaltningsloven relatert til
 - o Foreløpig svar
 - o Utforming av enkeltvedtak, herunder begrunnelse og redegjørelse for søkers rettigheter
- Sikre etterlevelse av forvaltningsrettslige prinsipper som etterprøvnbarhet, forutsigbarhet, åpenhet og tilgjengelighet i sin saksbehandling av saker som gjelder søknad om kommunal utleiebolig

15 REFERANSER

- Lov 2.2.1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)
- Lov 26.6.1992 br. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)
- Lov 26.3.1999 nr.17 om husleieavtaler (husleieloven)
- Lov 18.12.2009 nr. 131 om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)
- Lov 20.12.2022 nr. 121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet
- Forskrift 18.11.2019 nr. 1546 om lån fra Husbanken
- Rundskriv til lov om sosiale tjenester i NAV
- Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s.50-51
- Jf. NOU: 1993:4 lov om husleieavtaler og Ot.prp.nr.82 (1997-1998)
- Sivilombudets uttalelse: 2016/2249: Politiets utlendingsenhets manglende underretning om avvisningsvedtak i asylsøknaden over Storskog, 23.1.2018
- Skjervøy kommunes retningslinjer for tildeling av kommunale boliger vedtatt i kommunestyret 9.5.2018
- Skjervøy kommunes årsmeldinger 2017-2022
- <https://www.skjervoy.kommune.no/>
- <https://www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forliksrad/kontakt-namsmann-og-forliksrad/>
- <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/ansvar-og-oppgaver-i-det-boligsosiale-ar/id749704/>
- https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonalt_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf
- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-ny-boligsosial-lov/id2786962/>
- <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>
- <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/artikler/hva-er-en-indeks>
- <https://www.husbanken.no/person/bostotte/>
- <https://www.nav.no/hva-er-nav>
- <https://www.kf.no/om-oss/>
- <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Offentlig%20privat%20samarbeid%20OPS.pdf>
- <https://www.huseierne.no/om-oss/>

Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner og fylkeskommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms og Finnmark fylkeskommune, Nordland fylkeskommune, tolv kommuner i Nordland og 39 kommuner i Troms og Finnmark.

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

Vi har 55 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

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

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

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjoner og eierskapskontroller i Skjervøy kommune:

| | |
|--|------|
| <i>Eierskapskontroll Skjervøy Arbeidssamvirke AS,</i> | 2022 |
| <i>Kvalitet og ressursbruk i eldreomsorgen,</i> | 2021 |
| <i>Det psykososiale miljøet i kommunale barnehager og i grunnskolen,</i> | 2019 |
| <i>Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg,</i> | 2017 |
| <i>Barnevern,</i> | 2016 |
| <i>Undersøkelse i Skjervøy Fiskeriutvikling AS</i> | 2015 |
| <i>Inntektsskapende virksomhet</i> | 2013 |
| <i>Ressursbruk og kvalitet i eldreomsorgen</i> | 2012 |
| <i>Arbeidsmiljø og sykefravær i skolesektoren</i> | 2010 |
| <i>Byggesaksbehandling</i> | 2007 |

