

EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON

BOLIGFORVALTNING I HERBO AS

OG HERØY KOMMUNE

*PROSJEKTPLAN*



Herøy kommune

FEBRUAR 2021

SK1014

# 1 SAMMENDRAG AV PROSJEKTPLAN

<b>Problemstilling</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Utøves eierskapet i Herbo AS i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?</li><li>▪ I hvilken grad forvalter <u>selskapet</u> boligene på en tilfredsstillende måte?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?</li><li>○ Er det etablert et system for forvaltning av eiendommene?</li><li>○ Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?</li></ul></li><li>▪ I hvilken grad forvalter <u>kommunen</u> boligene på en tilfredsstillende måte?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?</li><li>○ Er det etablert system for forvaltning av eiendommene?</li><li>○ Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?</li></ul></li><li>▪ Skjer tildelingen av boliger i tråd med retningslinjene?</li></ul>
<b>Kilder til kriterier</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kommuneloven</li><li>- Aksjeloven</li><li>- Helse- og omsorgstjenesteloven</li><li>- Selskapets vedtekter</li><li>- Kommunens vedtak/føringer for selskapet</li><li>- Kommunens/selskapets retningslinjer for tildeling av bolig</li><li>- KS: Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak</li><li>- NUES: Den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse</li><li>- NOU 2004:22: Velholdte bygninger gir mer til alle</li><li>- NTNU Samfunnsforskning: Livssyklus kostnader for bygninger (2017)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rambøll: Boveiledning og veiledning i boligkarriere for flyktninger - en sammenstilling av erfaring og kunnskap (2017)</li> <li>- Departementene: Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)</li> </ul>
<b>Metode</b>	Intervju, observasjon og dokumentgjennomgang
<b>Tidsplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250 timer</li> <li>• Levering oktober 2021</li> </ul>
<b>Prosjektteam</b>	<p>Oppdragsansvarlig revisor: Sunniva Tusvik Sæter, sts@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Prosjektmedarbeider: Line Johnsen Wirum, ljw@revisjonmidtnorge.no</p> <p>Styringsgruppe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Margrete Haugum</li> <li>• Anna Ølnes</li> </ul>
<b>Uavhengighetserklæring</b>	<p>Ingen av de involverte revisorer vil få habilitetsproblemer ved gjennomføringen av prosjektet.</p> <p>Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisors uavhengighetserklæring er vedlagt prosjektplanen.</p>
<b>Kontaktperson Herbo AS</b>	Styreleder eller den styreleder delegerer
<b>Kontaktperson Herøy kommune</b>	Rådmannen eller den som rådmannen delegerer, samt eierrepresentanten

## 2 MANDAT

I dette kapittelet vil bestillingen bli utdypet og bakgrunnsinformasjon for prosjektet gjennomgått.

### 2.1 Bestilling

Revisjon av Herbo AS er en del av både plan for eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon. Herbo AS var også prioritert i de gamle planene og et prosjekt ble påbegynt i 2019. Dette ble satt på pause. I kontrollutvalgets møte 07.12.2020 ble det fattet vedtak om å gjenoppta prosjektet, men kontrollutvalget ønsket en ny prosjektplan da den forrige var utdatert sett opp imot orientering fra selskapet gitt i samme møte. Kontrollutvalget ga uttrykk for at de ønsket å se på boligforvaltningen både i selskapet og i kommunens regi, og se disse opp mot hverandre med tanke på hensiktsmessig organisering og effektivitet.

### 2.2 Om selskapet

Herbo AS ble stiftet i 2009. Selskapet ble etablert for å bygge og leie ut utleieboliger da kommunen hadde liten kapasitet til å ta seg av egne utleieboliger, og det var boligmangel i kommunen i 2010.

Tabell 1. Nøkkelpersoner

<b>Daglig leder</b>	Stig Einar Neraas
<b>Styreleder</b>	Sissel Hesjedal
<b>Styremedlem</b>	Anne-Lise Gjengaar
<b>Styremedlem</b>	Torsten Larsen
<b>Varamedlem</b>	Brit Anne Karlsen
<b>Varamedlem</b>	Svein Asbjørn Lundestad

Kilde: [www.soliditet.no](http://www.soliditet.no)

I utgangspunktet skulle Herbo ta over boliger som kommunen eide. I stedet ble det slik at Herbo kjøpte noen av boligene som de egentlig hadde fått av kommunen. Ikke alle boligene som skulle overføres ble kjøpt. I 2019 ble resten av boligene overført fra kommunen til selskapet, men da hadde kommunen allerede solgt noen av boligene som Herbo skulle ha. Herbo fikk derfor noen andre boliger i stedet.

---

<sup>1</sup> All informasjon i dette kapittelet er hentet fra presentasjon av selskapet v/ styreleder i kontrollutvalgets møte 07.12.2020.

I perioden 2010-2014 bygde selskapet 4 toromsleiligheter, 14 treromsleiligheter og 4 fireromsleiligheter. Dette var lånefinansiert, dels i Husbanken og dels i Helgeland Sparebank.

I 2015 vedtok kommunen å ta imot flyktninger. Da kjøpte Herbo AS 3 eneboliger og forberedte bygging av 10 nye store boliger. En av de tre kjøpte eneboligene har blitt solgt og en annen har blitt lagt ut som «leie til eie». De ti boligene var 4 fireromsboliger og 6 femromsboliger med to bad. Kommunen hadde ferdigregulerte tomter de ikke hadde fått solgt. Herbo tok kontakt for å få de minst attraktive tomtene. Boligene er bygd med tilskudd fra Husbanken og er tiltenkt vanskeligstilte.

I en periode var det få i denne gruppen. Kommunen hadde en sak i Husbanken om dette, da de kunne trekke tilskuddet tilbake hvis det ikke var vanskeligstilte som bodde der.

Tildeling av boliger til vanskeligstilte skjer i regi av kommunen.

I dag har selskapet 67 boliger for vanskeligstilte. Vedlikeholdskostnadene er på ca. 1 million kroner i året. Selskapet har store lånekostnader, ca. 64 millioner kroner. Alle lån, bortsett fra de i Husbanken, er flyttet til Kommunalbanken for å få bedre vilkår.

Det var pr. desember 2020 100 prosent utleie med 7 på venteliste.

I 2016 ble vedtektene endret slik at selskapet ikke skulle ha et økonomisk formål og at det ikke skal betales utbytte. I 2017 fikk selskapet skattefritak for deler av virksomheten. Selskapet er omfattet av offentlighetsloven og legger ut anbud i tråd med lov om offentlige anskaffelser.

## **2.3 Kommunens organisering**

Kommunen eier en rekke boliger selv, i tillegg til boligene som eies av Herbo AS. Dette er både enkeltstående omsorgsboliger, omsorgsboliger i bofellesskap, sykehjemsplasser og ellers hybler og leiligheter i bofellesskap.

Herøy kommune leier i hovedsak ut boliger til innbyggere som har behov for tilpassede boliger. Dette kan være eldre med pleiebehov, psykisk syke, yngre med spesielle behov og lignende.

Herøy kommune leier boliger av Herbo AS for videre utleie til blant annet flyktninger og bolig til turnuslege.

Herbo AS har bygget noen boliger med tilskudd fra Husbanken, som må leies ut til ut vanskeligstilte. Kommunen har derfor dialog med Herbo om hvor mange boliger kommunen må leie ved bosetting av blant annet flyktninger. Revisor har ikke kjennskap til om det er etablert noen formelle avtaler mellom kommunen og selskapet på dette området.

## 3 PROSJEKTDESIGN

I kapittel 3 vil revisor avgrense prosjektet og gå nærmere inn på problemstillingene i prosjektet. Revisjonskriteriene vil bli gjennomgått og metode for innsamling av data vil bli beskrevet.

### 3.1 Avgrensing

Når det gjelder eiendomsforvaltningen i kommunen, vil revisor ikke se på formålsbygg som skole og helsebygg, men på utleieboliger til vanskeligstilte; rus, psykiatri, flyktninger og økonomisk vanskeligstilte. Omsorgsboliger holdes utenfor undersøkelsen.

Revisor ønsker å gjennomføre en noe nedskalert eierskapskontroll. Dette for å ha nok timeressurs til å gjennomføre de andre problemstillingene. Eierskapskontrollen vil i hovedsak undersøke styringsdokumenter og valg av selskapsform.

### 3.2 Problemstillinger

- Utøves eierskapet i Herbo AS i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?
- I hvilken grad forvalter selskapet boligene på en tilfredsstillende måte?
  - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
  - Er det etablert et system for forvaltning av eiendommene?
  - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?
- I hvilken grad forvalter kommunen boligene på en tilfredsstillende måte?
  - Er det fastsatt mål for eiendomsforvaltningen?
  - Er det etablert system for forvaltning av eiendommene?
  - Hvordan vurderer ansatte tilstanden i utvalgte boliger?
- Skjer tildelingen av boliger i tråd med retningslinjene?

De to siste problemstillingene omfatter kommunen. Kontrollutvalget ønsket at revisor skulle se på både selskapets og kommunens praksis. Dette prosjektet er dermed både en eierskapskontroll, en forvaltningsrevisjon i selskapet og en forvaltningsrevisjon i kommunen.

### 3.3 Aktuelle kilder til kriterier

- Kommuneloven
- Aksjeloven
- Helse- og omsorgstjenesteloven
- Selskapets vedtekter
- Kommunens vedtak/føringer for selskapet
- Kommunens/selskapets retningslinjer for tildeling av bolig

- KS: Anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak
- NUES: Den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse
- NOU 2004:22: Velholdte bygninger gir mer til alle
- NTNU Samfunnsforskning: Livssyklus kostnader for bygninger (2017)
- Rambøll: Boveiledning og veiledning i boligkarriere for flyktninger - en sammenstilling av erfaring og kunnskap (2017)
- Departementene: Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)

### **3.4 Metoder for innsamling av data**

Dokumentgjennomgang av styrende dokumenter for eierskap, selskapet og boligforvaltningen, samt tilhørende rutiner, retningslinjer og andre aktuelle dokumenter. Det vil gjennomføres intervju med eierrepresentant og styreleder, daglig leder og vaktmester i selskapet, boveileder/flyktningkonsulent og de som arbeider med forvaltning av boligeiendommer i kommunen.

Verdal, 24.02.2021

Sunniva Tusvik Sæter

Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

# **MRevisjon**

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidtnorge.no](http://www.revisjonmidtnorge.no)