



GRANSKNING

AREMARK KOMMUNE
2020

Granskning



Innhold

1. Forord og prosjektmandat	3
2. Sammendrag	4
3. Innledning	6
3.1. Problemstillinger	6
3.2. Avgrensning av granskningen	6
3.3. Metode.....	6
3.4. Definisjoner.....	6
4. Problemstilling 1:	7
4.1. Regelverk	7
4.2. Fakta.....	7
4.3 Revisjonens vurderinger og konklusjoner	10
5. Problemstilling 2:	12
5.1. Regelverk	12
5.2. Leie av bolig til flyktninger	12
5.3. Revisjonens vurderinger og konklusjoner	13
6. Problemstilling 3:	14
6.1. Regelverk	14
6.2. Oppussing	14
6.3. Revisors vurderinger og konklusjoner	14
7. Kildehenvisninger	16

1. Forord og prosjektmandat

Kontrollutvalget i Aremark vedtok 18.11.19 prosjektbeskrivelsen «Granskning – Aremark kommune». Prosjektet er gjennomført etter vedtatt prosjektbeskrivelse i tidsrommet 10.01.19– 29.02.20.

Prosjektansvarlige revisors habilitet og uavhengighet sett opp mot kommunen og den undersøkte virksomheten er vurdert, og revisjonen finner ansvarlig revisor habil til å utføre prosjektet.

Prosjektet er gjennomført av Rogaland Revisjon IKS på oppdrag fra tidligere Indre Østfold kommunerevisjon IKS (nå en del av Østre Viken kommunerevisjon IKS). Forvaltningsrevisor Elin Fagerheim Bjerke har gjennomført prosjektet, og rapporten er kvalitetssikret av leder for forvaltningsrevisjon Christian Jerejian Friestad.

Revisor vil takke kontaktpersoner og andre som har deltatt i prosjektet, for hyggelig samarbeid i forbindelse med prosjektarbeidet.

Østre Viken
kommunerevisjon IKS
Rakkestad 10.03.2020

Christian Jerejian Friestad (sign.)
Leder forvaltningsrevisjon

Elin Fagerheim Bjerke (sign.)
Forvaltningsrevisor

Jolanta Betker (sign.)
Konst. daglig leder
ØVK

2. Sammendrag

Revisjonen har i denne granskningen arbeidet etter følgende problemstillinger vedtatt av kontrollutvalget:

- Har ordfører misbrukt sin stilling for å få gjennomført oppmåling av sitt private hytteområde på bekostning av andre?
- Ble leiekontrakt for leie av "ordførers mors hus" inngått i tråd med lov og forskrift for offentlige anskaffelser?
- Ble oppussingen av dette huset belastet kommunale budsjetter?

For å besvare problemstillingene har revisjonen gjennomført intervjuer og gjennomgått skriftlig dokumentasjon. I det følgende oppsummeres våre vurderinger under hver problemstilling:

Har ordfører misbrukt sin stilling for å få gjennomført oppmåling av sitt private hytteområde på bekostning av andre?

I årene 2016 – 2019 søkte daværende ordfører om flere oppmålingsforretninger. Både i denne perioden og årene forut var det utfordringer med å gjennomføre oppmålingsforretninger innen den lovpålagte tidsfristen på 16 uker. Både folkevalgte og tidligere rådmann hadde fokus på at tempoet i saksbehandlingen burde økes.

Gjennomgangen vår viser at tidligere ordførers oppmålingssaker i stor grad har blitt prioritert foran andre som har søkt om oppmåling. Dette er uheldig. Denne prioriteringen skyldes etter revisjonens syn at tidligere teknisk sjef oppfattet at tidligere rådmann gav ordre om dette. Daværende rådmann deler ikke denne oppfatning, og han kan ikke huske at han skal ha instruert teknisk sjef om dette, men oppgir at han presset på for å få fortgang i oppmålingssakene, inklusiv i sakene til ordfører.

Tidligere teknisk sjef har imidlertid ikke oppfattet det slik at tidligere ordfører har gitt henne ordre i oppmålingssakene denne granskningen omhandler. Aarbu har i den forbindelse også rett til å ivareta sine interesser på linje med andre grunneiere.

Basert på ovennevnte, er det etter revisjonens vurdering ikke grunnlag for å konkludere med at tidligere ordfører har misbrukt sin stilling. Det er allikevel problematisk at tidligere ordførers søknader er prioritert fremfor andre søknader uten at det er dokumentert et saklig grunnlag for dette.

Ble leiekontrakt for leie av "ordførers mors hus" inngått i tråd med lov og forskrift for offentlige anskaffelser?

Lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser gjelder ikke for leie av bolig, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4. Leiekontrakten og prosessen omkring inngåelsen synes i stor grad også å samsvare med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4. Etter revisjonens vurdering er det ikke noe uryddig ved at kommunen inngikk leiekontrakt med daværende ordfører.

Ble oppussingen av dette huset belastet kommunale budsjetter?

Da flyktningfamilien skulle flytte inn i huset ble noen av rommene malt og det ble lagt belegg i en trapp. Arbeidet ble utført av flyktningene og av to kommunalt ansatte som bistod med å male. Malingen ble initiert av kommunalt ansatte for å bedre flyktningenes bokvalitet. Flyktningene fikk dekket innkjøp av maling, maleutstyr og belegg til trapp gjennom sosial stønad. Omfanget av oppussingen er begrenset og har nok ikke ført til en verdiøkning av boligen av betydning.

Tidligere ordfører synes ikke å ha hatt noen aktiv rolle i forbindelse med de utførte arbeidene utover å gi sitt samtykke til arbeidene i boligen. Dette var for øvrig en bolig som var leid ut «som den er», jf. leiekontrakten.

Når det gjelder arbeidsinnsatsen til de to kommunalt ansatte, er denne ikke reflektert verken i vedtaket om støtte til oppussingen eller i kommunens regnskap for øvrig. Det er noe uryddig at denne arbeidsinnsatsen ikke synes å være dokumentert, særlig sett hen til at det var tidligere ordfører som eide boligen. Dette er allikevel arbeid utført med en aktverdig intensjon og verdiøkningen og medgått tidsbruk synes også å være beskjeden.

Revisjonens konklusjoner på problemstillingene:

Har ordfører misbrukt sin stilling for å få gjennomført oppmåling av sitt private hytteområde på bekostning av andre?

- *Det er etter revisjonens oppfatning ikke grunnlag for å konkludere med at tidligere ordfører har misbrukt sin stilling.*
- *Det er uheldig at tidligere ordførers søknader er prioritert fremfor andre søknader uten at det er dokumentert et saklig grunnlag for dette.*

Ble leiekontrakt for leie av "ordføreres mors hus" inngått i tråd med lov og forskrift for offentlige anskaffelser?

- *Anskaffelsesregelverket kommer ikke til anvendelse på leiekontrakten for leie av det aktuelle bolighuset, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4.*
- *Leiekontrakten og prosessen omkring etableringen av leieforholdet samsvarer etter revisjonens oppfatning med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4. Etter revisjonens vurdering er det ikke noe uryddig ved at kommunen inngikk leiekontrakt med daværende ordfører om leie av bolig til flyktningfamilien.*

Ble oppussingen av dette huset belastet kommunale budsjetter?

- *Materialkostnadene er belastet kommunen i samsvar med vedtak om økonomisk stønad. I tillegg har to kommunalt ansatte utført noe malearbeid i sin arbeidstid.*
- *Oppussingsarbeidet har blitt utført av hensyn til flyktingenes bokvalitet og var av beskjeden karakter. Revisjonen kan ikke se at tidligere ordfører har hatt noen aktiv rolle i arbeidene utover å gi sitt samtykke til oppussingen av boligen, som var leid ut «som den er».*

3. Innledning

3.1. Problemstillinger

I denne granskningen har vi undersøkt følgende problemstillinger:

Problemstilling 1:

Har ordfører misbrukt sin stilling for å få gjennomført oppmåling av sitt private hytteområde på bekostning av andre?

Problemstilling 2:

Ble leiekontrakt for leie av "ordføreres mors hus" inngått i tråd med lov og forskrift for offentlige anskaffelser?

Revisjonen har undersøkt i grunnboken, og Geir Ragnar Aarbu er hjemmelshaver til gnr: 55 b.nr: 1 siden 13.07.09. Leieforholdet omhandler dermed et hus som ordfører er hjemmelshaver til.

Problemstilling 3:

Ble oppussingen av dette huset belastet kommunale budsjetter?

3.2. Avgrensning av granskningen

I prosjektbeskrivelsen står det:

«I kontrollutvalgsboken beskrives granskning bl. a. slik «Granskning blir gjerne forklart som en utredning hvor formålet er å avklare faktiske forhold og analysere årsaker, blant annet om det er begått feil av en eller flere enkeltpersoner.»»

Granskningen avgrenses til problemstillingene omtalt i kapittel 3.1.

3.3. Metode

I denne granskningen har Rogaland Revisjon IKS gjennomført intervjuer av fire tidligere ansatte/ledere i Aremark kommune, og tre nåværende ansatte/ledere/folkevalgte. Intervjuene er verifiserte.

Revisjonen har i tillegg gjennomgått skriftlig dokumentasjon som belyser saken.

Revisjonen har rettet flere henvendelser til tidligere ordfører med invitasjon til å gjennomføre et intervju og til å gi sin fremstilling av saken. Våre henvendelser har ikke blitt besvart. Det er revisjonens oppfatning at tidligere ordfører er sikret kontradiksjon i sakens anledning. I prosjektbeskrivelsen fremkommer for øvrig følgende:

«Kommunelovens § 24 - 2 sier at revisor uten hinder av taushetsplikt kan kreve enhver opplysning, redegjørelse eller ethvert dokument og foreta de undersøkelser som revisor finner nødvendige i kommunen, for å gjennomføre tilsyn og kontroll. Dette innebærer at tidligere ansatte og folkevalgte ikke kan pålegges å stille opp til intervju og dele informasjon med revisjonen.»

Vår vurdering er at metodebruk og kildetilfang har gitt et tilstrekkelig grunnlag til å besvare de problemstillinger kontrollutvalget vedtok.

3.4. Definisjoner

Oppmålingsforretning¹: går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter i fast eiendom før matrikkelføring og eventuell tinglysning.

1

<https://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbo k/O/Oppmalingsforretning/>

4. Problemstilling 1:

Har ordfører misbrukt sin stilling for å gå gjennomført oppmåling av sitt private hytteområde på bekostning av andre?

4.1. Regelverk

Misbruk av stilling for å oppnå en fordel

I tråd med ovennevnte problemstilling skal det tas stilling til om ordføreren har misbrukt sin stilling for å oppnå en fordel på bekostning av andre innbyggere i kommunen.

Problemstillingen innebærer etter revisjonens oppfatning at det skal tas stilling til om det er handlet på en måte som kan klassifiseres som korrupsjon eller på en måte som i det minste ligger tett opptil korrupsjonsbegrepet.

Transparency Internationals² definerer korrupsjon slik:

«Korrupsjon er misbruk av makt i betrodde stillinger for personlig gevinst».

I henhold til straffeloven § 387 a) straffes den som

«for seg eller andre krever, mottar eller aksepterer et tilbud om en utilbørlig fordel i anledning av utøvelsen av stilling, verv eller utføringen av oppdrag.»

Kommunens oppmåling

Det fremkommer av matrikkelloven § 35 at rekvisisjon av oppmålingsforretning skal settes frem ovenfor den kommunen som skal matrikkelføre forretningen, og at kommunen skal gjennomføre og matrikkelføre forretningen uten unødig opphold.

Ifølge forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) skal kommunen i henhold til § 18 nr.1 gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker etter at rekvisisjonen for oppmålingsforretning er

mottatt. Matrikkelforskriften § 18 hjemler at kommunen selv kan vedta at de ovennevnte oppmålingsfristene ikke skal gjelde om vinteren. Aremark har i medhold av bestemmelsen vedtatt en slik forskrift (vinterforskriften). I vinterforskriften § 3 står det:

«Tidsfristen som er fastsatt i matrikkelforskriften § 18 første ledd løper ikke i perioden 15. november til 15. april.»

4.2. Fakta

Aremark kommune har i flere år kjøpt oppmålingstjenester av Marker kommune. Kommunen betalte for en 35 prosent stilling for oppmåling. Fra 2019 har Aremark kommune inngått avtale med Halden kommune om oppmåling.

Når noen søker om oppmålingsforretning i Aremark, blir søknaden registrert i saksbehandlingssystemet og ført opp på en intern liste som administrasjonen benytter for å ha oversikt over oppmålingssakene.

Vi får opplyst at kommunen ikke har skriftlige retningslinjer som legger føringer for den innbyrdes prioriteringen mellom innkomne søknader.

Intervjuobjekter oppgir at det var praksis at det i hovedsak ble avholdt oppmålingsforretning i den rekkefølgen søknadene kom inn. Ett av intervjuobjektene oppgir at det i noen tilfeller kan være gode grunner for at ikke alle sakene ble utført i rekkefølgen de kom inn i, for eksempel at kommunen kan vente på informasjon.

Revisjonen har gjennomgått listene for 2015 – 2018, og sett på saker der det er gjennomført en kart/oppmålingsforretning.

² <http://transparency.no/hva-er-korrupsjon/>

Oppmålingssaker i 2015

Flere av sakene som står på listen for 2015 var saker som var søkt om i 2014, og én sak var fra 2013. En gjennomgang av sakene utført i 2015 viser at det ikke alltid var slik at oppmålingsforretning ble utført i den rekkefølgen søknaden ble mottatt. For eksempel ser vi at det i en sak som kom inn i mars 2014, ikke ble gjennomført kart/oppmålingsforretning før i september 2017. I en annen sak som ble søkt om i juni 2014 ble kart/oppmålingsforretning gjennomført i september 2015. Samtidig er det flere saker som ble søkt etter overnevnte saker som ble behandlet tidligere.

Oppmålingssaker i 2016

Ved starten av 2016 forelå det seks oppmålingssøknader som var registrert i 2013 – 2015 der oppmålingsforretning ikke var gjennomført. For tre av sakene ble det gjennomført oppmålingsforretning i 2016. I én sak ble oppmålingsforretning foretatt i 2017, én i 2018 og én sak er ikke fullført. Denne saken har det vært utfordringer med, og etter det revisjonen har fått opplyst er saken snart ferdigbehandlet.³

I perioden 01.01.16 – 01.07.16 kom det inn fem nye søknader om oppmålingsforretning. To av sakene ble begge behandlet i løpet av ca. 14 dager. En sak ble behandlet etter ca. 4,5 måneder, og to av sakene ble behandlet etter henholdsvis 32 og 34 måneder.⁴

I september og oktober 2016 søkte Aarbu om oppmålingsforretning for fem tomter. Disse tomtene ble oppmålt innen to måneder. På

³ Oppgitt av saksbehandler på epost 31.01.20.

⁴ Fratrukket de fem månedene i vinterforskriften tok det henholdsvis 22 og 24 måneder før oppmålingsforretning ble avholdt.

⁵ Fratrukket de fem månedene i vinterforskriften tok det 26,5 måneder før oppmålingsforretning ble avholdt.

dette tidspunktet forelå det fire andre saker, én fra 2014, én fra 2015 og to fra 2016 som ikke var oppmålt. Saken fra 2014 tok ca. 41,5 måneder⁵, saken fra 2015 tok ca. 38 måneder⁶ og de to sakene fra 2016, omtalt i forrige avsnitt, tok 32 og 34 måneder.

I desember 2016 søkte Aarbu om flere oppmålingsforretninger. Det ble gjennomført oppmålingsforretning for sakene i midten av mai 2017.

Like før Aarbu søkte om oppmåling i desember 2016 kom det inn to søknader fra andre om oppmålingsforretning. Den ene fikk gjennomført oppmålingsforretning etter ca. 22 måneder⁷ og den andre etter ca. 34 måneder⁸.

Oppmålingssaker i 2017

Den 21.12.17 søkte Aarbu om flere oppmålinger. Flesteparten av oppmålingene som Aarbu søkte om i desember 2017 ble gjennomført i mai 2018.

På det tidspunktet Aarbu søkte om oppmålingsforretning, forelå det fem andre søknader innkommet i 2017 der oppmålingsforretning ikke var gjennomført. Det ble gjennomført oppmålingsforretning for Aarbu sine søknader før disse søknadene og før saker fra 2016 som ikke var gjennomført.

Oppmålingssaker i 2018

Aarbu søkte om oppmålingsforretninger i april 2018 som ble gjennomført etter ca. to måneder. På dette tidspunktet forelå det seks andre søknader om oppmålingsforretning fra 2015,

⁶ Fratrukket de fem månedene i vinterforskriften tok det 23 måneder før oppmålingsforretning ble avholdt.

⁷ Fratrukket de fem månedene i vinterforskriften tok saken 12 måneder før oppmålingsforretning ble avholdt.

⁸ Fratrukket de fem månedene i vinterforskriften tok saken 24 måneder før oppmålingsforretning ble avholdt.

2016 og 2017 som ble gjennomført etter Aarbu sine.

I mai 2018 søkte Aarbu om tre oppmålingsforretninger. Én ble gjennomført etter ca. 1 måned og de to andre ble gjennomført etter ca. 11 måneder og ca. 12 måneder.

Én annen søkte om oppmålingsforretning april 2018, og denne ble gjennomført etter 12 måneder. I slutten av mai 2018 søkte en annen om oppmålingsforretning som ble gjennomført i mai 2019.

Opplysninger fra intervjuer

Daværende rådmann oppgir at de slet med tempoet i oppmålingssaker, og at folkevalgte i utvalg for drift og utvikling fikk henvendelser fra innbyggere om at oppmålingssaker tok lang tid. Tidligere varaordfører oppgir at oppmålingstjenesten fungerte dårlig. Han oppgir at han snakket med daværende rådmann om dette og ba han ta tak i dette. Tidligere varaordfører oppgir at oppmålingssakene ikke bare var viktig for Aarbu, men også for de andre sakene som ventet på oppmåling.

Tidligere teknisk sjef oppgir at hun fikk ordre fra daværende rådmann om at daværende ordførers oppmålingssaker skulle prioriteres. Dette formidlet hun videre internt, noe som bekreftes av andre. Tidligere teknisk sjef oppgir også at hun informerte både rådmannen og ordfører om at det var andre som var foran i oppmålingskøen.

Daværende rådmann oppgir at han presset på for å få fortgang i oppmålingssakene, inklusiv i sakene som gjaldt tidligere ordfører. Han kan ikke erindre å ha instruert teknisk sjef om at sakene til daværende ordfører skulle prioriteres.

Tidligere varaordfører oppgir at han ikke har påvirket noen til å gjøre endringer i køordningen i oppmålingsforretningene, men han har sagt til administrasjonen at de må få ferdig

oppmålingssakene. Både rådmannen og tidligere varaordfører og nåværende teknisk sjef oppgir at de ikke vet om tidligere ordfører gikk foran andre i køen i oppmålingssaker.

Nåværende teknisk sjef oppgir at hun opplevde at tidligere ordfører ikke hadde en tydelig rolleforståelse, og at det ikke var tydelig avklart når han opptrådte som ordfører og når han var grunneier. Tidligere rådmann oppgir at han tok opp med daværende ordfører at han måtte presisere dersom han snakket som innbygger i saker.

Tidligere teknisk sjef gir allikevel uttrykk for at tidligere ordfører ikke gav henne ordre i oppmålingssaker.

Saker i Kommunestyret

Den 21.02.19 hadde daværende varaordfører en interpellasjon i Kommunestyret, hvor det blant annet ble gitt uttrykk for følgende:

«Aremark Kommune har i lengre tid hatt betydelige problemer med oppmåling/fradeling av nye tomter i kommunen. Dette er et betydelig problem for kommunens innbyggere og det hindrer sårt trengt utvikling i Aremark.»

Kommunestyret vedtok at alle bestilte oppmålinger pr 1. mars 2019 skulle gjennomføres og være registrert i matrikkelen innen 01.07.19. Daværende varaordfører oppgir at interpellasjonen ble fremmet på initiativ for ordfører som selv ikke kunne fremme saken. I Kommunestyresak 32/19 «*Oppfølging av budsjettvedtak 2019 – organisering – samarbeidsavtale med Marker*» fremkommer det at kommunen over flere år har slitt med en restanse i forhold til oppmåling, og at avtalen nå var sagt opp.

Den 15.12.16 ble det avholdt et møte i drifts- og utviklingsutvalget. Det var opprinnelig ikke lagt opp til at drifts- og utviklingsutvalget skulle ha et møte i desember, men det fremkommer av møteplanen at det kunne avholdes etter behov.

På agendaen stod én sak «Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for fradeling av hyttetomter-punktfester i Aarbu hyttefelt, g.nr/b.nr: 56/1.» Saken omhandlet fem hyttetomter/punktfester, hvor en var søkt om 30.03.16 og de fire andre var søkt om 01.12.16.

4.3 Revisjonens vurderinger og konklusjoner

Generelt om saksbehandlingen i oppmålingsaker

Revisjonens gjennomgang viser at ikke alle søknader om oppmålingsforretning har blitt behandlet i den rekkefølgen de kom inn. Det er ikke regulert i lov eller forskrift at saker skal gjennomføres i den rekkefølgen de kommer inn, men sakene skal ifølge matrikkelforskriften § 18 gjennomføres innen 16 uker, med unntak av i vinterperioden. Det er allikevel en forventning til at saksbehandlingen skal være forsvarlig og at forskjellsbehandling av søknader skal være saklig og at vesentlige avvik fra prinsippet om likebehandling av søknader bør dokumenteres og begrunnes.⁹

I intervjuene fremkommer at det har vært utfordringer med å gjennomføre oppmålingsforretninger innen tidsfristen. Tidsfristen har blitt overskredet vesentlig i flere saker.

Det ble etter hvert fokus på tempoet i oppmålingsaker både blant folkevalgte og hos tidligere rådmann. Tidligere rådmann tok opp dette internt.

Saksbehandlingen av søknadene fra tidligere ordfører

Gjennomgangen vår viser at Aarbu sine søknader om oppmålingsforretninger i stor grad har blitt prioritert foran andre som har søkt om oppmålingsforretning. Dette er uheldig. Vi har ikke funnet skriftlig dokumentasjon på hvorfor Aarbu sine oppmålingsaker ble prioritert.

Basert på drøftelsen over, har tidligere ordførers søknader etter revisjonens oppfatning blitt prioritert foran andre søknader basert på at tidligere teknisk sjef oppfattet at tidligere rådmann gav ordre om dette. Her har som nevnt tidligere rådmann og teknisk sjef ulike oppfatninger. Tidligere rådmanns syn er at det er gitt klar beskjed om å prioritere denne type saker generelt, men ikke at tidligere ordførers saker skulle gå foran i køen.

Nåværende teknisk sjef fremhever at det ikke var tydelig avklart når tidligere ordfører opptrådte som ordfører og når han var grunneier.

Tidligere teknisk sjef har imidlertid ikke oppfattet det slik at tidligere ordfører har gitt henne ordre i oppmålingssakene denne granskningen omhandler. Aarbu har i den forbindelse også rett til å ivareta sine interesser på linje med andre innbyggere.

Basert på ovennevnte, er det revisjonens oppfatning at det ikke er grunnlag for å konkludere med at tidligere ordfører har misbrukt sin stilling.

Det synes imidlertid å være problematisk at tidligere ordførers søknader er prioritert fremfor andre søknader uten at det er dokumentert et saklig grunnlag for dette.

⁹ Smith og Eckhoff «Forvaltningsrett 7.utg. s. 365

Konklusjon på problemstilling

Revisjonen konkluderer med:

- *Det er etter revisjonens oppfatning ikke grunnlag for å konkludere med at tidligere ordfører har misbrukt sin stilling.*
- *Det er uheldig at tidligere ordførers søknader er prioritert fremfor andre søknader uten at det er dokumentert et saklig grunnlag for dette.*

5. Problemstilling 2:

Ble leiekontrakt for leie av "ordføreres mors hus" inngått i tråd med lov og forskrift for offentlige anskaffelser?

5.1. Regelverk

Ifølge forskrift om offentlige anskaffelser § 2-4 gjelder ikke lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser for leie av eksisterende bygninger eller annen fast eiendom.

Digitaliseringsdirektoratet anbefaler likevel at kommunen holder seg til de grunnleggende prinsipper i anskaffelsesloven § 4¹⁰:

«Oppdragsgiveren skal opptre i samsvar med grunnleggende prinsipper om konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet, etterprøvbarhet og forholdsmessighet.»

5.2. Leie av bolig til flyktninger

I forbindelse med at kommunen tok imot flyktninger trengte kommunen boliger til flyktningene. Til en av flyktningfamiliene trengte kommunen å leie en bolig som kunne huse en familie på ni personer.

Rådmannen oppgir at boligmarkedet i Aremark er begrenset, men at de undersøkte om det kunne være en ledig aktuell bolig i kommunen. De fant en bolig som var stor nok, og kommunen inngikk leieavtale med huseierne. Rådmannen oppgir at det på dette tidspunktet ikke var andre hus av den størrelsen ledig.

Forbrukerrådets husleiekontrakt ble benyttet. Det fremkommer av kontrakten at det som leies ut er en bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som ble leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år. Avtalen var inngått for en tidsbestemt periode fra 01.10.15 – 31.12.16. Flyktningekoordinator oppgir at de ved inngåelse av kontrakten visste at huseierne trengte huset selv etter denne perioden.

Husleien var kroner 9500,-. Strøm og oppvarming var ikke inkludert i husleien, men vann- og avløpsutgifter var inkludert. Det ble avtalt at partene i leieperioden hadde en gjensidig oppsigelsesrett på to måneder.

Rådmannen oppgir at de som eide huset etter hvert ønsket å ta huset i bruk selv. Kommunen måtte derfor finne en ny bolig til flyktningfamilien.

Kommunen prøvde å finne en ny bolig til familien, men gikk ikke ut og annonserte etter bolig. Intervjuobjekter oppgir at det ble undersøkt på finn.no om det var noen ledige boliger.

I en samtale mellom daværende rådmann og daværende ordfører kom det tilfeldigvis frem at daværende ordfører hadde et hus som kunne leies. Rådmannen oppgir at han orienterte Formannskapet muntlig om at leieavtalen ville bli inngått.

¹⁰ <https://www.anskaffelser.no/hva-skal-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/leige-av-eigedom>

Den 01.12.16 ble det inngått en leieavtale mellom tidligere ordfører og Aremark kommune, signert av tidligere rådmann. Forbrukerrådets husleiekontrakt ble benyttet. Det ble avtalt en husleie på 9 500 kroner i måneden. Strøm og oppvarming var ikke inkludert i husleien. Vann- og avløpsutgifter skulle beregnes etter forbruk. Avtalen gjaldt frem til 01.12.19, og det ble avtalt en gjensidig oppsigelsesrett på tre måneder.

5.3. Revisjonens vurderinger og konklusjoner

Anskaffelsesregelverket kommer ikke til anvendelse på denne type leieforhold, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4.

Det bør likevel tilstrebes å følge de grunnleggende prinsippene om konkurranse,

likebehandling, forutberegnelighet, etterprøvnbarhet og forholdsmessighet. Det ble foretatt undersøkelser for å finne en ny bolig til flyktningfamilien, men kommunen gikk ikke ut i markedet og søkte om å leie bolig. Det ble fulgt med på www.finn.no. Revisjonen ser at utleiemarkedet i Aremark er begrenset, og at det er relativt oversiktlig.

Da leiekontrakt ble inngått med daværende ordfører, ble det avtalt en tilsvarende husleie som det forrige leieforholdet, med unntak av at vann- og avløpsutgifter skulle komme i tillegg.

Leiekontrakten og prosessen omkring denne synes dermed i stor grad å samsvare med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4. Etter revisjonens vurdering er det ikke noe uryddig ved at kommunen inngikk leiekontrakt med daværende ordfører om leie av bolig til flyktningfamilien.

Konklusjon på problemstilling

Revisjonen konkluderer med:

- *Anskaffelsesregelverket kommer ikke til anvendelse på leiekontrakten for leie av det aktuelle bolighuset, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4.*
- *Leiekontrakten og prosessen omkring etableringen av leieforholdet samsvarer etter revisjonens oppfatning med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4. Etter revisjonens vurdering er det ikke noe uryddig ved at kommunen inngikk leiekontrakt med daværende ordfører om leie av bolig til flyktningfamilien.*

6. Problemstilling 3:

Ble oppussingen av dette huset belastet kommunale budsjetter?

6.1. Regelverk

Leieforholdet

Boligen er ble utleid «som den er» ihht leiekontrakten.

Leietaker kan i utgangspunktet kun foreta forandringer i husrommet dersom utleier samtykker, jf. husleieloven § 5-4.

Økonomisk støtte fra kommunen

Sosialtjenesteloven § 18 lyder:

« De som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter, har krav på økonomisk stønad.»

I rundskriv til sosialtjenesteloven¹¹ fremkommer det at økonomisk stønad er en skjønsmessig ytelse og at NAV-kontoret har både rett og plikt til å utøve skjønn ved utmåling av stønad. Dette innebærer at det skal foretas en konkret og individuell vurdering av hvilke utgifter som er nødvendige for å sikre tjenestemottaker et forsvarlig livsopphold. Så lenge forskjeller er saklig begrunnet i ulike individuelle behov, er det i samsvar med loven.

6.2. Oppussing

Intervjuobjekter oppgir at det ikke har blitt utført noen vesentlig oppussing av huset, men at noen av rommene ble malt. Ett av intervjuobjektene oppgir at det ble malt fordi det ikke så fint ut. Malingen ble initiert av kommunalt ansatte av hensyn til flyktningene og deres bokvalitet. Intervjuobjekt oppgir at det var avklart med Aarbu at det var greit at de malte.

Arbeidet ble i hovedsak utført av familien som bodde i huset. To kommunalt ansatte hjalp familien med å male. Ett av intervjuobjektene oppgir at de hjalp familien med å male én dag, mens den andre oppgir at de hjalp til to dager. Malingen ble utført i de kommunalt ansatte sin arbeidstid. Ett av intervjuobjektene oppgir at det var de som tilbød seg å hjelpe familien med å male, da ble dårlig tid mellom å flytte ut av den ene boligen og inn i den neste.

I intervjuene kommer det frem at trappen opp til 2. etasje var stygg. Ett intervjuobjekt oppgir at det på grunn av sikkerheten til barna ble lagt belegg i trappen.

Av dokumentasjon ser vi at det ble innvilget sosial stønad til etablering med kroner 7.487. Stønadene gjaldt oppussingsmaterialet og dekket maling, malingsutstyr og vinylbelegg. I vedtaket fremkommer det at boligen familien flyttet inn i var betydelig slitt og at det var behov for maling av noen rom og nytt gulvbelegg i trappen. Det ble fattet vedtak om støtte basert på en helhetlig vurdering av blant annet familiens økonomi og boligens standard.

6.3. Revisors vurderinger og konklusjoner

Materialkostnadene er dekket av kommune i samsvar med vedtak om økonomisk stønad. Oppussingen har vært av begrenset omfang og iværksatt av hensynet flyktningenes bokvalitet.

Tidligere ordfører synes ikke å ha hatt noen aktiv rolle i forbindelse med de utførte arbeidene utover å gi sitt samtykke. Det var her

¹¹ <https://lovdata.no/nav/rundskriv/r35-00>
(rundskrivet gjaldt frem til 2019)

neppe tale om noen verdiøkning av boligen av betydning. Dette var også en bolig som var leid ut «som den er», jf. leiekontrakten.

Når det gjelder arbeidsinnsatsen til de to kommunalt ansatte, er denne ikke reflektert verken i vedtaket om støtte til oppussingen eller i kommunens regnskap for øvrig. Det er noe uryddig at denne arbeidsinnsatsen ikke synes å være dokumentert, særlig sett hen til at det var tidligere ordfører som eide boligen. Dette er allikevel arbeid utført med en aktverdig intensjon og verdiøkningen og medgått tidsbruk synes også å være beskjeden.

Konklusjon på problemstilling

Revisjonen konkluderer med at:

- *Materialkostnadene er belastet kommunen i samsvar med vedtak om økonomisk stønad. I tillegg har to kommunalt ansatte utført noe malearbeid i sin arbeidstid.*
- *Oppussingsarbeidet har blitt utført av hensyn til flyktingenes bokvalitet og var av beskjeden karakter. Revisjonen kan ikke se at tidligere ordfører har hatt noen aktiv rolle i arbeidene utover å gi sitt samtykke til oppussingen av boligen, som var leid ut «som den er».*

7. Kildehenvisninger

Dokumenter fra Aremark kommune

Interne lister som viser oversikt over oppmålingssaker i årene 2015-2019.

Protokoll fra Kommunestyremøte 21.02.19.

Protokoll fra Drifts- og utviklingsmøte 15.12.16.

Lover og forskrift

- Straffeloven
- Husleieloven
- Sosialtjenesteloven
- Forskrift om offentlige anskaffelser
- Forskrift om unntak for tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning (vinterforskriften).
- Matrikkelforskriften
- Rundskriv sosiale tjenester – 2012.

Muntlige kilder

Alf Ulven – tidligere varaordfører

Ann-Cathrin Johanson – tidligere teknisk sjef

Berit Skibenes – tidligere ansatt på teknisk

Henriette Cecilie Wisur-Olsen – teknisk sjef

John Fredrik Olsen – tidligere rådmann

Kristin Staal - flyktingekoordinator

Lene Beate Pedersen – sosialkonsulent

Telefon og epostkommunikasjon med Line Dalene -saksbehandler

Fra: [Andreas Lervik](#)
Til: [Støten Casper](#)
Kopi: [Aremark post](#); [Betker Jolanta](#); [Elnes Rita](#); [Aannerød Anita Dahl](#); [Aremark post](#)
Emne: SV: Rådmannens uttalelse til granskning i Aremark kommune
Dato: tirsdag 10. mars 2020 09:27:49

Viser til mail deres mail under.

Rådmannen i Aremark har ingen bemerkninger eller kommentarer til oversendt granskningsrapport.

Med vennlig hilsen

Andreas Lervik
Rådmann
Aremark kommune
Mobil: 934 34 698



[Besøk oss på vår hjemmeside!](#)

[Besøk oss på Facebook!](#)

Fra: Støten Casper [mailto:cassto@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 2. mars 2020 15:33
Til: Andreas Lervik <Andreas.Lervik@aremark.kommune.no>
Kopi: Aremark post <post@aremark.kommune.no>; Betker Jolanta <jolb@fredrikstad.kommune.no>; Elnes Rita <ritels@fredrikstad.kommune.no>; Aannerød Anita Dahl <rona@fredrikstad.kommune.no>
Emne: Rådmannens uttalelse til granskning i Aremark kommune
Viktighet: Høy

Hei.

Ifølge § 23-5 i ny kommunelov skal rådmannen, i saker som skal oversendes til kommunestyret, gis anledning til å uttale seg før kontrollutvalget behandler saken. Revisjonen har ferdigstilt en granskning i Aremark kommune som ligger vedlagt. Denne er utført i tråd med kontrollutvalgets bestilling i sak 19/34 (18.11.19), og skal behandles i kontrollutvalgets møte den 17. mars. Vi ber derfor om at rådmannen gir revisjonen en tilbakemelding med evt. bemerkninger til granskningen **senest innen 9. mars.**

Vi gjør oppmerksom på at dokumentet foreløpig er unntatt offentlighet, jfr. offentlighetslovens § 5, andre ledd.

Med vennlig hilsen
Casper Støten
Forvaltningsrevisor

Østre Viken kommunerevisjon IKS

Telefon: 69 30 77 00 Rolvsøy

Telefon: 69 22 31 10 Rakkestad

Mobil: 47 26 66 97

E-mail: cassto@fredrikstad.kommune.no