



# **KOMMUNALE BOLIGER**

**FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT**

**2006**

# INNHold

SAMMENDRAG.....	I
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
1.1    Bakgrunnen for prosjektet .....	3
1.2    Avgrensinger .....	3
<b>2. MÅLSETTINGEN MED PROSJEKTET .....</b>	<b>3</b>
2.1    Problemstillinger .....	3
2.2    Datainnsamling.....	3
<b>3. ER TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER EFFEKTIV? .....</b>	<b>4</b>
3.1    Vurderingskriterier .....	4
3.2    Kommunen skal følge tildelingskriterier ved tildeling av boliger.....	4
3.3    Ledige boliger skal leies ut til nye beboere raskest mulig.....	8
3.4    Det skal være opprettet klientarkiv for alle boliggrupper .....	12
<b>4. ER FORVALTNING AV BOLIGENE MHT. VEDLIKEHOLD EFFEKTIV? .....</b>	<b>13</b>
4.1    Vurderingskriterier .....	14
4.2    Det skal være utarbeidet en vedlikeholdsplan for kommunale boliger .....	14
4.3    Boliger skal vedlikeholdes løpende for å unngå utsatt vedlikehold .....	14
4.4    Det skal foretas regelmessig tilsyn av boligmassen mht vedlikeholdsbehov.....	16
<b>5. REVISJONENS KONKLUSJON OG ANBEFALINGER .....</b>	<b>18</b>
5.1    Konklusjon .....	18
5.2    Anbefalinger.....	19

## SAMMENDRAG

### Målsetting med prosjektet

Kontrollutvalget vedtok <sup>1</sup> at revisjonen skulle gjennomføre et prosjekt om kommunale boliger og boligforvaltning. Formålet med prosjektet var å vurdere tildeling og forvaltning av de kommunale boligene i Bærum som administreres av Boligkontoret.

Formålet er brutt ned til følgende problemstillinger:

1. Er tildeling av kommunale boliger effektiv?
2. Er forvaltning av boligene mht. vedlikehold effektiv?

Rapporten omfatter kun kommunale boliger som Boligkontoret er ansvar for å tildele og forvalte. Vurdering av vedlikehold omfatter Boligkontorets ansvar for indre vedlikehold.

### Revisjonens vurdering og konklusjon

Vår undersøkelse avdekker at tildeling av kommunale boliger hovedsakelig følger retningslinjer og tildelingskriterier. Vi har funnet noen svakheter som kan forbedres for at tildeling av kommunale boliger skal bli mer effektiv:

Det er ingen skriftlige retningslinjer for tildeling av tjenestebolig. Revisjonen avdekket 7 tilfeller der tjenesteboliger var utleid til personer som ikke var kommunalt ansatte. 2 av utleieforholdene vedrørte utleieforhold som etter revisjonens vurdering ikke er utleie til vanskeligstilte. En av boligene var utleid til sønn av en kommunalt ansatt, og den andre til privatperson pga. spesielle omstendigheter.

Vi fant flere utleieforhold der flyktninger bodde utover 3 år i flyktningeboliger. Revisjonen er klar over at det kan være belastende for beboerne, og tid- og ressurskrevende for administrasjonen å flytte beboerne. Vi mener likevel at Boligkontoret i slike tilfeller bør vurdere å tilby andre boligtyper, eller vurdere omdisponering av boligen hvis den ikke er finansiert med tilskudd fra Husbanken.

Blant de kontrollerte leieforholdene var det en leietaker med fast jobb og høy inntekt (lege), som hadde bodd i flyktningebolig i 5 år. I fornyelseskontrakt framkommer det at personen har fått forlengelse fordi han ikke har funnet passende bolig. Revisjonen mener det er en svakhet i rutinene at flyktninger kan bli boende i flyktningeboliger over 3 år uten at det økonomiske behovet er dokumentert.

Vår analyse viser at antall ledige boliger i forhold til total masse er lavt og at ledige boliger leies raskt ut til nye leietakere. 5 boliger var ledige over 100 dager grunnet behov for vedlikehold og brannsikring. Revisjonen mener dette er uheldig da det medfører tap for kommunen.

---

<sup>1</sup> Kontrollutvalgsmøte 12.12.05 under sak 75/05 forvaltningsrevisjonsprosjekter 2006,

Det er ikke opprettet klientarkiv for tjenesteboliger med en mappe per beboer. Av 10 leieforhold for sosialboliger vi har gjennomgått var 2 uten klientarkiv. I følge forskrift om offentlig arkiv § 2-5 skal dokumenter som tilhører samme sak normalt arkiveres samlet.

Undersøkelse avdekket at Boligkontoret ikke har utarbeidet vedlikeholdsplaner for vedlikehold av boliger eller noen systematisk kartlegging av hele boligmassen for å vurdere tilstand og vedlikeholdsbehov. Slik kartlegging skal i følge Tertialrapport I påbegynnes i nærmeste fremtid. Boligkontoret har ingen styringssystemer for hvilke boliger som bør prioriteres mht. vedlikehold. Vedlikehold utføres hovedsakelig ved utflyttinger og tilkallinger. Dette fører til at vedlikehold er akutt framfor løpende og forebyggende, og fører til økte kostnader for kommunen.

Det foretas med få unntak ikke regelmessige tilsyn av boliger ut over tilsyn ved avslutning av leieforhold og ved tilkallinger. Tilsyn er et virkemiddel for å avdekke vedlikeholdsbehov tidligst mulig.

## Anbefalinger

1. Det bør utarbeides skriftlige retningslinjer for tildeling av tjenesteboliger.
2. Tjenesteboliger bør ikke leies ut til andre enn kommunens ansatte så sant det ikke er snakk om omdisponeringer. De to nevnte leieforholdene bør vurderes omgjort eller avviklet.
3. Boligkontoret bør følge opp og dokumentere utviklingen i leietakernes privatøkonomi, og unngå fornyelse av leieforhold i flyktningeboliger for personer som kan finne bolig i det private markedet.
4. Boligkontoret bør tilstrebe å vedlikeholde og brannsikre boliger raskest mulig for å unngå at de står ledige over lengre tid.
5. Det bør opprettes klientarkiv for tjenesteboliger med en mappe per leietaker.
6. Vedlikeholdsrapport over kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsbehov bør utarbeides ved kartlegging nevnt i Tertialrapport 1/06.
7. Det bør innføres styringssystemer og tilsyn som sikrer en helhetlig vurdering og prioritering av vedlikehold på boligmassen.

August 2006

Per-Martin Svendsen  
revisjonssjef

Morten Mjøsnes  
fagansvarlig forvaltningsrevisjon

## 1. INNLEDNING

Prosjektet er gjennomført fra mai til august i 2006 av Silje Huru og Charlotte Herje (prosjektleder).

### 1.1 Bakgrunnen for prosjektet

Kontrollutvalget vedtok<sup>2</sup> at revisjonen skulle gjennomføre et prosjekt om Kommunale boliger og boligforvaltning. Formålet med prosjektet er å vurdere tildeling og forvaltning av de kommunale boligene i Bærum som administreres av Boligkontoret.

Tidligere var forvaltning av kommunale boliger delt mellom Boligkontoret og Eiendomsforvaltningen. Boligkontoret hadde ansvar for utleie av boligene, mens Eiendomsforvaltning hadde ansvar for husleieinnkreving og drift og vedlikehold av boligene. Fra 01.07.05 har Boligkontoret ansvaret for utleie og forvaltning av kommunale boliger. Boligkontoret har ansvar for indre vedlikehold, og Eiendomsforvaltning har ansvar for ytre vedlikehold.

### 1.2 Avgrensinger

Rapporten omfatter kun de kommunale boliger som Boligkontoret har ansvar for å tildele og forvalte. Vurdering av vedlikehold omfatter Boligkontorets ansvar for indre vedlikehold.

## 2. MÅLSETTINGEN MED PROSJEKTET

Forvaltning av kommunale boliger omfatter bl.a. drift, vedlikehold og utvikling av bygninger og utendørsanlegg. Forvalterrollen innebærer blant annet utleie av bygningene, løpende drift og vedlikehold.

Prosjektet vil vurdere om kommunen sikrer en effektiv bruk av boligporteføljen. Dette innebærer å sørge for at boligene blir utleid i størst mulig grad slik at de brukes mest mulig og utleieinntekter blir høyest mulig.

Effektiv forvaltning er også god ivaretagelse av boligene med tanke på å bevare verdiene. Vi vil vurdere om kommunen har gode systemer for vedlikehold.

### 2.1 Problemstillinger

Vi vil dele forvaltningsrevisjonsprosjektet inn i følgende problemstillinger:

1. Er tildeling av kommunale boliger effektiv?
2. Er forvaltning av boligene mht. vedlikehold effektiv?

### 2.2 Datainnsamling

Revisjonen har intervjuet ansatte som arbeider med kommunale boliger ved Boligkontoret. Vi har fått informasjon om kommunale boliger fra Boligkontorets datasystem. Det er også innhentet data fra kommunens lønns- og personalsystem og grunnlagsdata<sup>3</sup> fra Kemneren.

<sup>2</sup> Kontrollutvalgsmøte 12.12..05 under sak 75/05 forvaltningsrevisjonsprosjekter 2006.

<sup>3</sup> Innhentet informasjon om inntekts - og formuesforhold.

## 3. ER TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER EFFEKTIV?

### 3.1 Vurderingskriterier

#### 3.1.1 Viktige lover og bestemmelser

I kommunelovens formålsparagraf står det at loven skal legge til rette for *en rasjonell og effektiv forvaltning av de kommunale og fylkeskommunale fellesinteressene...*<sup>4</sup>

Eiendomsforvaltningsutvalget<sup>5</sup> definerer god eiendomsforvaltning som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnader. I sin innstilling anbefaler utvalget kriterier for god eiendomsforvaltning. Blant disse kriteriene står:

*Generelle delkriterier:*

- *tilfredsstillende prioriterte brukerbehov*
- *effektiv arealutnyttelse*
- *kostnadseffektiv eiendomsforvaltning*

I arkivloven står: *Offentlege organ pliktar å ha arkiv, og desse skal vera ordna og innretta slik at dokumenta er tryggja som informasjonskjelder for samtid og ettertid*<sup>6</sup>.

Rådmannen har som mål at Bærum Kommunes eiendomsmasse skal ha<sup>7</sup>:

- *en vedlikeholdstakt som sørger for formuesbevaring*
- *en kostnadseffektiv eiendomsforvaltning*
- *høy arealeffektivitet*

Vi har valgt følgende vurderingskriterier for å vurdere effektiv tildeling.

- ⇒ Kommunen skal følge tildelingskriterier ved tildeling av boliger
- ⇒ Ledige boliger skal leies ut til nye beboere raskest mulig
- ⇒ Det skal være opprettet klientarkiv for alle boliggrupper

### 3.2 Kommunen skal følge tildelingskriterier ved tildeling av boliger

#### 3.2.1 Funn/fakta

Boligkontoret forvalter en boligportefølje bestående av ca 1547 boliger. Boligene er inndelt i 8 grupper; aldersboliger, sosialboliger, boliger med service, psykiatriboliger, PUH-boliger (boliger for psykisk utviklingshemmede), flyktningeboliger, ungdomsboliger og

---

<sup>4</sup>Kommuneloven § 1.

<sup>5</sup> NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*.

<sup>6</sup> Lov om arkiv § 6. Arkivansvaret.

<sup>7</sup> Forretningsutvalget møtedato 30.5.05, saknr.: 013/06, *Internhusleie – prinsipper for fordeling av kostnader*.

tjenesteboliger. Kommunale boliger er tiltenkt personer som selv ikke har mulighet til å ivareta sitt boligbehov på det åpne boligmarkedet på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker<sup>8</sup>. Det er unntak for tjenesteboliger og ungdomsboliger. Tjenesteboliger er beregnet til kommunalt ansatte og ungdomsboliger er beregnet til ungdommer mellom 18 og 35 år som ikke har for høy inntekt. Boligkontoret har ansvar for tildeling av boligene unntatt boliger med service som tildeles av Tildelingskontoret. Tildeling skjer etter søknad i forhold til gjeldende retningslinje<sup>9</sup>. Det er egne tildelingskriterier for tildeling av boliger med service og ungdomsboliger<sup>10</sup>. I vårt prosjekt har vi valgt å undersøke om tildeling foretas etter tildelingskriterier for boliggruppene tjenesteboliger, sosialboliger og flyktningeboliger. Revisjonen gikk gjennom 10 klientmapper innenfor hver av disse gruppene og vurderte om tildeling har blitt foretatt i samsvar med retningslinjene.

### Sosialboliger

Ved tildeling av sosialboliger er hovedkriteriet sosiale årsaker og at søker ikke klarer å skaffe seg bolig i det private markedet. Vi foretok en undersøkelse av 206 leietakere med sosialboliger for å vurdere om det var økonomiske forhold som burde tilsi at leietakerne kunne klart å skaffe bolig i det private leiemarked<sup>11</sup>. Søkers økonomi skal dokumenteres ved søknad og vil tillegges noe vekt ved vurdering av søknaden. De fleste hadde etter vår vurdering ikke høy nok inntekt til å skaffe bolig privat. Vi la en minsteinntekt på kr 260.000,- til grunn for vår vurdering. Blant de som hadde inntekt over dette valgte vi ut 6 stikkprøver som vi kontrollerte mot klientmappe. Alle disse fylte vilkår i tildelingskriteriene og tildeling er etter vår vurdering riktig. I 3 av mappene manglet det utskrift av ligning/annen dokumentasjon av økonomi ved fornyelse av leieforhold.

### Tjenesteboliger

For tjenesteboliger er det ikke opprettet skrevne retningslinjer eller kriterier for tildeling av boliger. En person på boligkontoret har hovedansvaret for tildeling og fakturering av tjenesteboliger, samt fakturering av de andre boliggruppene. Tildeling skjer etter egne rutiner vedkommende har laget. Vi baserer vår vurdering på disse egendefinerte rutinebeskrivelsene.

I en sak fant vi at leietaker ikke er ansatt i Bærum Kommune. Dette vedrører et leieforhold fra 1979 der ektefelle i følge kontrakt har rett til å overta leieforhold etter avdød ektefelle som var ansatt i Bærum kommune. Bolig er et ombygd uthus som ikke er innflyttbar for nye leietakere uten betydelig vedlikeholdsarbeid. I tre saker finnes det ikke skriftlig søknad. En av disse tre mangler også opprinnelig kontrakt. Det foreligger kun en fornyelseskontrakt fra 2005. Boligkontoret mener at opprinnelig kontrakt kan ligge på Eiendomsforvaltningen. Vi har snakket med Eiendomsforvaltningen og de kunne ikke finne den opprinnelige kontrakten. I en annen av disse tre sakene er kontrakt inngått i 1992 og den løper til opphør av stilling i Bærum Kommune. Kontrakter med slike avtalevilkår inngås ikke etter dagens praksis på

<sup>8</sup> *Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger til vanskeligstilte*, iverksatt 01.09.05.

<sup>9</sup> *Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger til vanskeligstilte* iverksatt 01.09.95

<sup>10</sup> *Vilkår for tildeling og fraflytting av bolig med service* Oppdatert 01.03.06, Tildelingskriteringer for Ungdomsboliger finnes i *søknadsskjema om Ungdomsbolig i Skytterdalen*

<sup>11</sup> Undersøkelsen er foretatt på bakgrunn av boliglister over leietakere med sosialbolig mottatt av Boligkontoret per 06.06.06. Inntekt, formue og gjeld er funnet ved oppslag i grunnlagsdata 2005 ved kemnerkontoret. 206 stk ble gjennomgått.

Boligkontoret<sup>12</sup>. Revisjonen har også funnet eksempler på at det i noen saker mangler tildelingsbrev og/eller bekreftelse fra tjenesteleder på ansettelsesforhold.

Vi kontrollerte om leietakere med tjenesteboliger er ansatte i Bærum Kommune. Av totalt 104 tjenesteboliger var 7 leietakere ikke ansatt. Fire tilfeller vedrører sosialt vanskeligstilte som av spesielle årsaker ble tilbudt tjenestebolig i stedet for sosialbolig. På tidspunkt for tildeling fantes det ingen passende sosialboliger. En tjenestebolig er utlånt til psykiatriboliggruppen. I et tilfelle er leietaker sønn av en ansatt i kommunen. Boligen ble leid ut i 2001<sup>13</sup>. Boligkontoret har forklart at boligene var vanskelige å leie ut, og at man derfor valgte å leie ut til annen enn ansatt. Et tilfelle vedrører et leieforhold inngått i 1985. Boligen ble i sin tid besluttet tildelt av daværende rådmann på grunn av spesielle omstendigheter. Det finnes ikke kontrakt eller sakspapirer på leieforholdet på Boligkontoret.

### **Flyktningeboliger**

Boligkontoret har opplyst at ca 50 % av flyktningeboligene er finansiert med tilskudd fra Husbanken. Disse flyktningeboligene kan ikke omdisponeres til andre boliggrupper. Dette gjør det vanskelig å se boliggruppene flyktningeboliger og sosialboliger under ett når flyktninger har krav på kommunal bolig for vanskeligstilte etter at førstegangsbosetting er avsluttet.

Det finnes ikke tildelingskriterier eller skrevne retningslinjer for flyktningeboliger. Årsaken er at Bærum Kommune tildeler flyktningeboliger til førstegangsbosettere i kommunen etter avtale med UDI og i samarbeid med Flyktningekontoret. Boligkontoret mottar skriftlig melding om de nyankommende flyktningene som har behov for bolig. Boligkontoret uttaler at boligene skal være gjennomgangsboliger<sup>14</sup>, og det inngås 3-årige husleiekontrakter med mulighet for forlengelse ved søknad. Denne søknaden skal inneholde dokumentasjon på at man fortsatt er i en vanskelig situasjon sosialt, økonomisk eller helsemessig. Når vi har vurdert klientmappene har vi kontrollert om det er flyktninger som bor i boligen og om relevant dokumentasjon foreligger, herunder dokumentasjon på eventuell forlengelse av kontrakt, samt hvor lenge flyktningene har bodd i boligen.

Revisjonen fant ved sin gjennomgang at flere av leietakerne hadde bodd i boligen over 3 år. Dokumentasjon på årsak til forlengelse var imidlertid godt dokumentert i alle de kontrollerte mappene.

Oppsummering utleietid på de 10 tilfeldig utvalgte boligene:

- 2 av 10 boliger har vært utleid til samme person(er) mellom 1 og 3 år.
- 3 av 10 boliger har vært utleid til samme person(er) mellom 3 og 5 år.
- 3 av 10 boliger har vært utleid til samme person(er) mellom 5 og 10 år
- 2 av 10 boliger har vært utleid til samme person(er) over 10 år

### **Kontroll av leietakere registrert i lønns- og personalsystemet**

---

<sup>12</sup> Kontraktperioder inngås nå for 3 år om gangen etter husleieloven. Kontraktene er også juridisk sett vanskelige å omgjøre når ordlyden er at de løper til endt arbeidsforhold.

<sup>13</sup> Boligen ble tidelt i 2001 av Boligforvaltningen som den gang var underlagt Eiendomsforvaltningen.

<sup>14</sup> Boligkontorets intranett side: <http://intranett/category.php/category/Boliggruppe/?categoryID=3020>



Revisjonen foretok også en rimelighetskontroll av om leietakere med kommunal bolig som var registrert i lønns- og personalsystemet var berettiget til ha kommunal bolig. Undersøkelsen omfattet alle boliggrupper unntatt tjenesteboliger og ungdomsboliger. Vi undersøkte hvilken type godtgjørelse leietakerne hadde, og om det virket rimelig at vedkommende hadde kommunal bolig. De fleste hadde ikke lønnet arbeid i kommunen, men mottok introduksjonsstønad, dagsenterstønad og lignende. 161 forhold ble gjennomgått. Vi kontrollerte noen saksmapper på stikkprøvebasis for personer med lønnet arbeid innenfor boliggruppene flyktningeboliger og sosialboliger. Personer med Sosialbolig hadde fått tildelt bolig i samsvar med retningslinjene. Personer med flyktningebolig hadde fått tildelt bolig etter retningslinjene. En flyktning har imidlertid kommet ut i fast jobb og har fast inntekt (lege), men har likevel fått forlenget kontrakten sin to ganger. Siste gang fram til januar 2007. I alt har personen bodd i boligen i ca 5 år. I kontrakt framkommer det at personen har fått forlengelse fordi han ikke har funnet passende bolig.

### **3.2.2 Revisjonens vurdering**

#### **Sosialboliger**

Det bør foreligge dokumentasjon på at økonomi er undersøkt ved fornyelse av leiekontrakt.

#### **Tjenesteboliger**

Revisjonen mener at tjenesteboliger ikke bør leies ut til andre enn ansatte i kommunen dersom det ikke er snakk om såkalte omdisponeringer i forbindelse med tildeling til vanskeligstilte. Revisjonen mener at Boligkontoret bør gjennomgå de to leieforholdene fra 2001 og 1985 for omgjøring eller avvikling. Dersom omgjøring eller avvikling av leieforholdet ikke er juridisk mulig, bør Boligkontoret sørge for å opprette husleiekontrakt og dokumentere historikk for leieforhold fra 1985.

Revisjonen mener det er en svakhet at det ikke finnes skrevne retningslinjer for tildeling av tjenesteboliger. Vi mener også det er en svakhet at det bare er en person som har ansvaret for saksbehandling, tildeling og fakturering av tjenesteboliger. I tillegg har denne personen utarbeidet rutineene som finnes for tildeling. Det gjør systemet svært sårbart for sykdom eller annet fravær, da det ikke vil være noen som kan overta arbeidsoppgaver på kort varsel.

Det er en svakhet i rutineene at ikke alle sakspapirer forefinnes. Om manglende dokumentasjon befinner seg hos Eiendomsforvaltningen, bør dette innhentes av Boligkontoret så man får fullstendige saksmapper.

#### **Flyktningeboliger**

Revisjonen mener det er en svakhet i rutineene at flyktninger kan bli boende i flyktningeboliger i opptil 15 år, da boligene er øremerket nyankommende flyktninger. Boligene er også ment å være gjennomgangsboliger. Vi er klar over at mange av flyktningene trenger tid på å integreres og få god nok økonomi til å finne bolig i det private markedet. Det kan også være belastende for beboerne, og tid- og ressurskrevende for administrasjonen å flytte beboerne. Vi mener likevel at Boligkontoret i slike tilfeller bør vurdere å tilby andre boligtyper dersom flyktningene kvalifiserer til dette. Alternativt kan omdisponering av flyktningeboligen vurderes, hvis den ikke er finansiert med tilskudd fra Husbanken.

### Kontroll av leietakere registrert i lønns- og personalsystemet

Vi mener at dersom en flyktning ikke kan dokumentere en fortsatt vanskelig økonomisk, sosial eller helsemessig situasjon, er man ikke berettiget en forlenget kontraktstid.

Boligkontoret bør følge opp leietakeren som har fast inntekt og påse at det ikke gis ytterligere forlengede avtaler etter endt kontraktperiode.

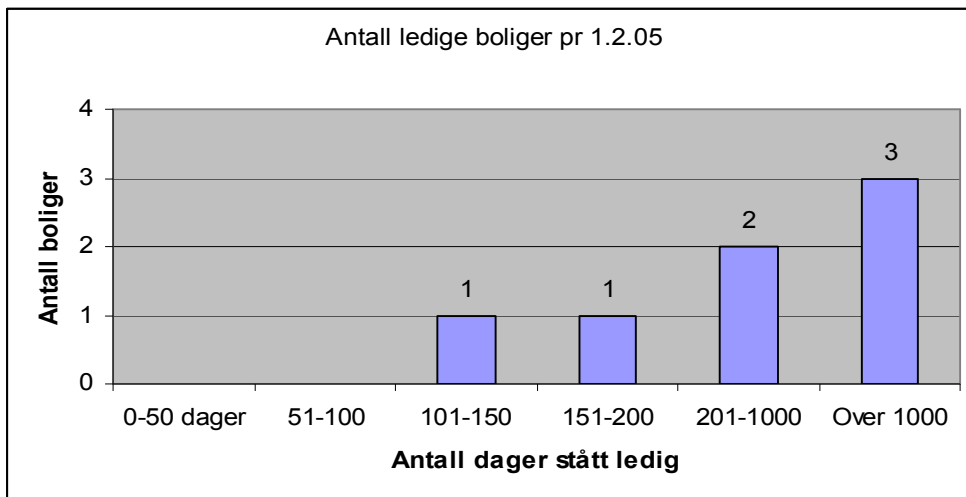
## 3.3 Ledige boliger skal leies ut til nye beboere raskest mulig

### 3.3.1 Funn/fakta

Boligkontoret har ikke tallfestet hva de anser som akseptabel tid en bolig kan stå ledig før den leies ut, men de sier at minimal ledighet er en målsetting. Tiden en bolig står ledig før den leies ut varierer etter hvilken boliggruppe det er snakk om. Boligkontoret mener at det er påregnelig at leiligheter er ledige ca 1 måned før ny utleie. Står boligene ledige mer enn ca 2 måneder, vil det normalt være spesielle grunner som for eksempel oppussingsbehov eller påvente av tilleggstjenester fra Tildelingskontoret. For Psykiatriboliger kan bolig stå ledig lengre bl.a. fordi det kan være svært tidkrevende å finne riktig bosammensetning i et bokollektiv når de som skal bo der er psykisk syke.

Revisjonen har analysert de boliggruppene med flest antall ledige boliger per måned i 2005. Vi har ikke tatt med flyktningboliger i vår vurdering, da prosessen fra tildeling til innflytting kan være lang (flyktningene befinner seg ikke alltid i Bærum Komme på tildelingstidspunktet). De tre boliggruppene med størst antall ledige boliger er PUH boliger (boliger for psykisk utviklingshemmede), Psykiatriboliger og Boliger med service.<sup>15</sup>

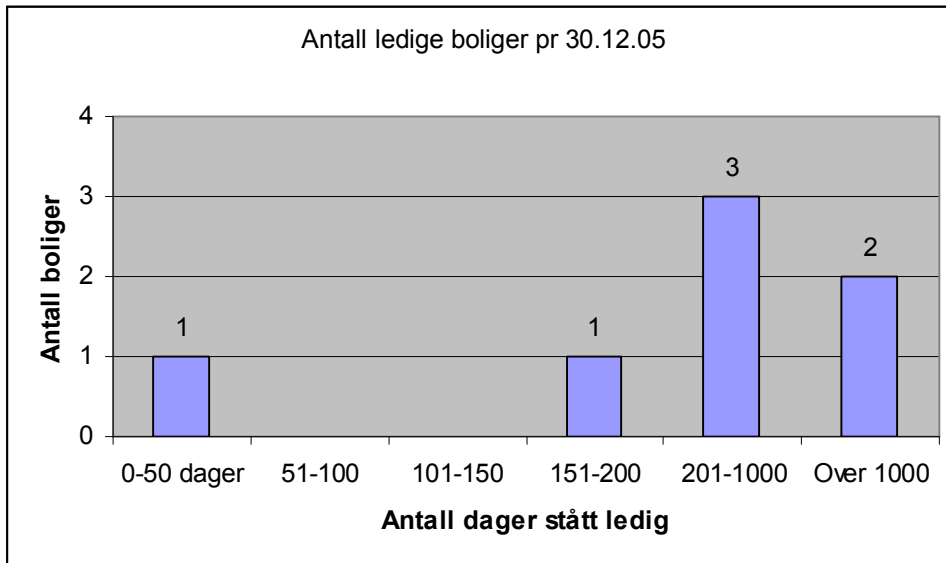
### PUH-boliger



Per 1.2.05 var det 7 stk ledige PUH -boliger. Vår oversikt viser at tre av boligene (hybler i Leirfivelveien) per 1.2.05 hadde stått ledige i 1153 dager. En av disse er registrert som ledig fordi det ble besluttet at den skulle benyttes til besøksrom. De to andre har stått ledige pga vanskeligheter med å finne riktig beboersammensetning. To boliger hadde stått ledig 201-1000 dager. Den ene har stått ledig fordi det bl.a. tok tid å finne riktig bosammensetning og

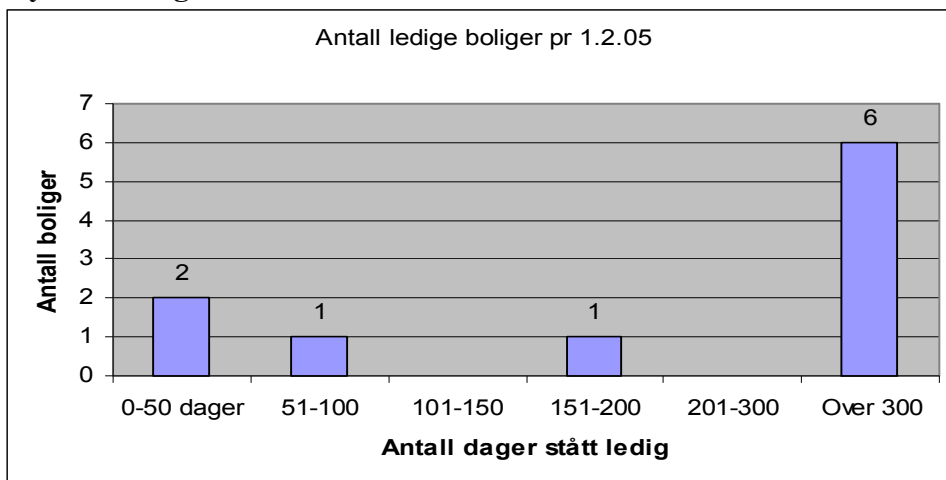
<sup>15</sup> Analysen bygger på boliglister fra Boligkontoret som viser hvor lenge boligene har stått ledig. Disse listene oppdateres hver måned. Vår framstilling viser kun årets første og siste måned.

nødvendig bemanning (Emma Hjortsvei). Den andre er vurdert som uegnet for innflytting og skal nedlegges (Levrebakken).



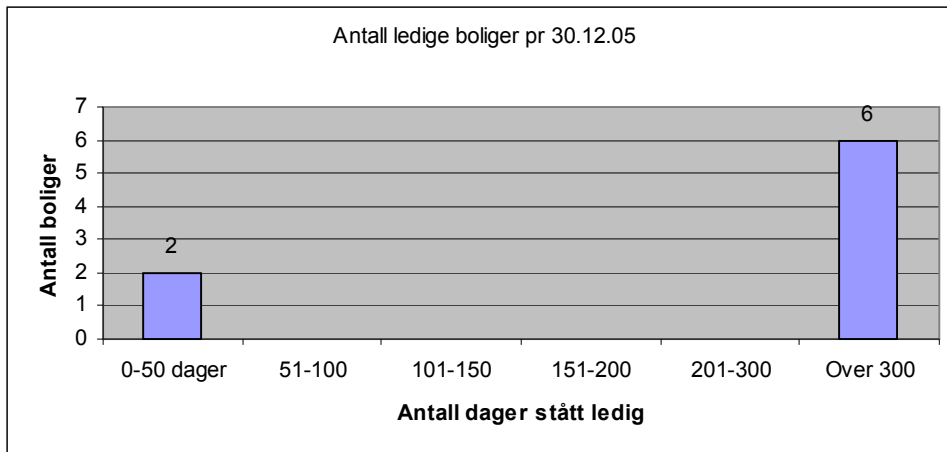
Per 30.12.05 var det 7 stk ledige PUH-boliger. To boliger hadde da stått ledig i 1486 dager (Leirfivelveien) grunnet beboersammensetning. Sjiktet mellom 201-1000 dager hadde økt til 3 boliger. For en av disse tre boligene har Boligkontoret opplyst at årsaken var manglende bemanning ved boligen (Sleipnersvei). For en annen av disse tre har vi fått opplyst at boligen har vært under rehabilitering (Åsterudvn).

### Psykiatriboliger



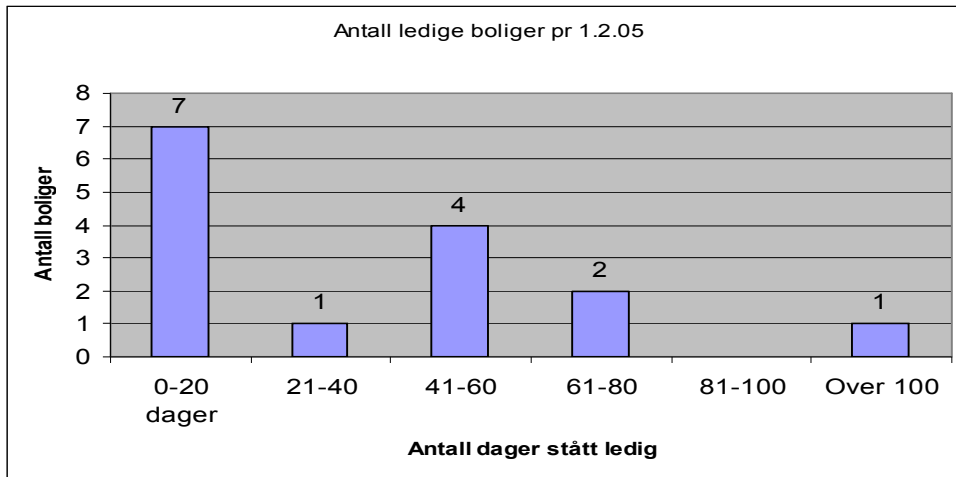
Per 1.2.05 er det 10 ledige Psykiatriboliger<sup>16</sup>. Seks av disse har stått ledige over 300 dager. Fem av disse har stått ledig pga manglende bemanning ved boligen (Gyssestadkollen). En av disse har stått ledig fordi man ikke hadde riktig bosammensetning (Gamle Solbergvei). En bolig har stått ledig i 186 dager og var registrert ledig fordi en person benytter en dublettleilighet alene etter særskilt avtale (Rudsdaalen).

<sup>16</sup> 10 ledige boliger når man regner 5 hybler på samme adresse som 5 boliger

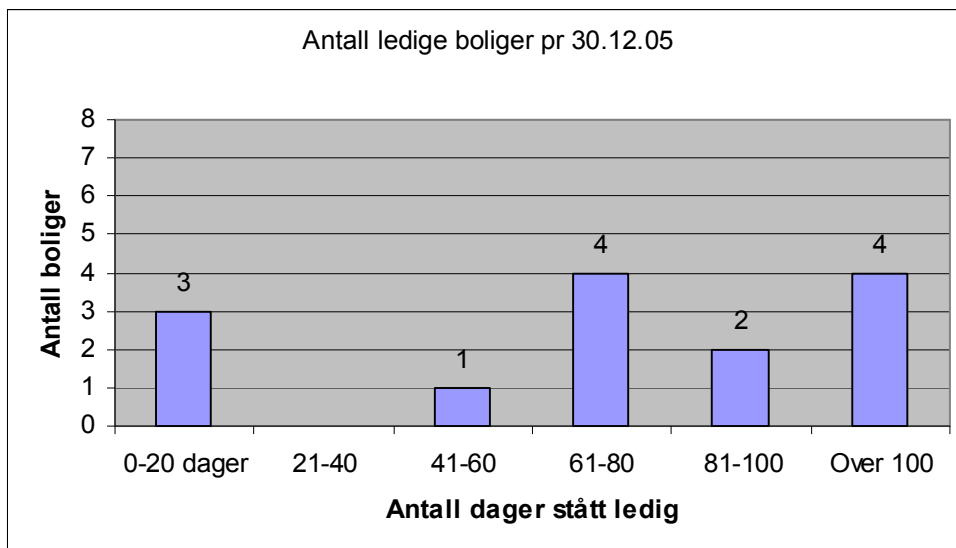


Per 30.12.05 er det 8 ledige boliger<sup>17</sup>. Seks boliger har stått ledig i over 300 dager og to boliger har stått ledig mellom 0-50 dager. De seks boligene stod også ledig per 1.2.05 og det er samme årsak til ledighet ved årets slutt.

<sup>17</sup> 8 boliger når man regner 5 hybler på samme adresse som 5 boliger.

**Boliger med service**

Per 1.2.05 var det 15 boliger ledig. En bolig har stått ledig 229 dager. Denne har stått ledig fordi leiligheten er i 5.etage og måtte oppgraderes i forhold til brannsikring.



Per 30.12.05 var det 14 ledige boliger. Fire boliger har stått ledig i over hundre dager. En har stått ledig pga oppgradering av brannsikkerhet og tre ble tildelt med innflyttingsdato januar 2006. Tildelingskontoret forklarer at årsaken til at de tre boligene har stått ledige sannsynligvis har vært for lite midler til vedlikehold.

### 3.3.2 Revisjonens vurdering

Revisjonen mener at av den totale massen<sup>18</sup> boliger er antallet ledige boliger lavt. Dette indikerer at ledige boliger hovedsakelig leies ut til nye leietakere raskt. Etter vår oppfatning er det likevel uheldig at enkelte boliger står ledige mer enn 200 dager, og noen så lenge som over 1000 dager. Dette vil utgjøre en stor tapspost for kommunen, da leieinntekter går tapt, og de faste kostnadene knyttet til boligen løper uavhengig om den er bebodd eller ikke. Det vil også føre til at noen med behov for bolig må stå lengre på venteliste. I de fleste tilfeller er årsaken til at boligene står lenge ledig at boligen trenger vedlikehold, brannopprusting eller at det er problemer med bosammensetning. Revisjonen mener at Boligkontoret i større grad bør kunne bestrebe å unngå at boliger blir stående lenge ledige pga. oppussingsbehov.

## 3.4 Det skal være opprettet klientarkiv for alle boliggrupper

### 3.4.1 Funn/fakta

Det er ikke opprettet et fullstendig klientarkiv for tjenesteboliger. Papirer er arkivert samlet i permer. For de andre boliggruppene er det stort sett opprettet klientmapper. Av 10 mapper revisjonen undersøkte fant vi to utleieforhold under sosialboliger uten klientarkiv. Begge beboerne er eldre og har bodd i boligene over 30 år.

### 3.4.2 Revisjonens vurdering

Det bør opprettes et arkivsystem med klientmapper for tjenesteboliger slik man har gjort for de andre boliggruppene. Per i dag er saksdokumenter knyttet til de ulike leietakerne samlet i tre permer. I følge forskrift om offentlig arkiv § 2-5 skal dokumenter som tilhører samme sak normalt arkiveres samlet. Det bør opprettes klientarkiv for samtlige leietakere under Sosialboliger. Historikk for leieforholdet bør dokumenteres i arkivet.

---

<sup>18</sup> Per 31.3.06 har man totalt:  
205 stk PUH-boliger  
147 stk Flyktningeboliger  
330 stk Aldersboliger  
113 stk PSYKIATRI-boliger  
81 stk Ungdomsboliger  
Per 16.5.06:  
375 stk Boliger med service

## 4. ER FORVALTNING AV BOLIGENE MHT. VEDLIKEHOLD EFFEKTIV?

I kommunelovens formålsparagraf står det som nevnt at loven skal legge til rette for *en rasjonell og effektiv forvaltning av de kommunale og fylkeskommunale fellesinteressene...*<sup>19</sup>

Ot.prp. nr. 43 (1999.2000) sier: *Tilstrekkelige bevilgninger til alminnelig vedlikehold innenfor driftsrammen bidrar etter departementets oppfatning til god kommunaløkonomisk styring.* Departementet sier videre i proposisjonen at langsiktig planlegging er vesentlig for å utnytte ressursene best mulig.

Eiendomsforvaltningsutvalget<sup>20</sup> definerer god eiendomsforvaltning som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnader. I sin innstilling anbefaler utvalget kriterier for god eiendomsforvaltning. Blant disse kriteriene står:

- *Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.*
- *Generelle delkriterier:*
  - *godt, verdibevarende vedlikehold*
  - *riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter*

Norges byggforskningsinstitutt anbefaler i en rapport til Riksrevisjonen<sup>21</sup> at en god forvalter sørger for et regelmessig tilsyn av sine bygninger. En systematisk tilstandskartlegging går ut på årlig å registrere og vurdere tilstanden til en bygning eller deler av en bygning. Resultatet skal danne basis for økonomiske beregninger eller arbeider. Hensikten med en tilstandsanalyse er å korrigere vedlikeholdsplanen og tidlig fange opp skader som må utbedres.

Riksrevisjonen konkluderer i en rapport at periodiske vedlikeholdsplaner er viktige for å utnytte ressursene best mulig<sup>22</sup>. Ifølge Norges byggforskningsinstitutts rapport<sup>23</sup> blir vedlikeholdskostnader lavest ved en fornuftig kombinasjon av løpende og forebyggende vedlikehold. Å vente med vedlikeholdsarbeider til skader har oppstått, krever høy utbedringsberedskap og store disponible økonomiske midler.

Rådmannen har som mål at Bærum Kommunes eiendomsmasse skal ha<sup>24</sup>:

- En vedlikeholdstakt som sørger for formuesbevaring
- En kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
- Høy arealeffektivitet

<sup>19</sup> Kommuneloven § 1.

<sup>20</sup> NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle.*

<sup>21</sup> Dokument 3.13 2004/2005 Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger, side 27.

<sup>22</sup> Dokument 3.13 2004/2005 Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger, side 32.

<sup>23</sup> Dokument 3.13 2004/2005 Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger, side 27.

<sup>24</sup> Forretningsutvalget møtedato 30.5.05, saknr.: 013/06, *Internhusleie – prinsipper for fordeling av kostnader*

## **4.1 Vurderingskriterier**

Problemstillingen er vurdert ut i fra følgende vurderingskriterier:

- ⇒ Det skal være utarbeidet en vedlikeholdsplan for kommunale boliger
- ⇒ Boliger skal vedlikeholdes løpende for å unngå utsatt vedlikehold
- ⇒ Det skal foretas regelmessig tilsyn av boligmassen mht vedlikeholdsbehov

## **4.2 Det skal være utarbeidet en vedlikeholdsplan for kommunale boliger**

### **4.2.1 Funn/fakta**

Boligkontoret har ansvar for indre vedlikehold av boligene de forvalter. Eiendomsforvaltningen har ansvar for ytre vedlikehold av kommunens eiendomsmasse inkludert kommunale boliger. I denne rapporten vil vi vurdere forvaltning av det indre vedlikeholdet.

Boligkontoret har ikke noen skriftlig plan (langsiktig eller kortsiktig) for vedlikehold av kommunale boliger. Boligkontoret har heller ikke foretatt noen kartlegging av boligmassen for å finne ut hvor stort vedlikeholdsbehov hver bolig har. I følge Tertialrapport 1/06<sup>25</sup> skal det gjennomføres en vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunale utleieboliger. I følge informasjon revisjonen har mottatt skal kartleggingen utarbeides av Boligkontoret i samarbeid med Eiendomsforvaltningen.

### **4.2.2 Revisjonens vurdering**

Revisjonen mener at manglende planer for vedlikehold av kommunale boliger ikke sikrer god forvaltning av boligmassen, og dette kan føre til at nødvendig vedlikehold og påkostning ikke utføres på boligmassen. Det er positivt at det nå skal foretas en tilstandskartlegging og kartlegging av vedlikeholdsbehov for kommunale boliger. En vedlikeholdsplan som sikrer nødvendig vedlikehold av boligmassen på kort og lang sikt bør inngå i tilstandsrapporten eller utarbeides etter kartleggingen. Planen kan sikre en god forvaltning av boligmassen både med tanke på formuesbevaring og bruk av midler. Mål for boligforvaltning med hensyn til ønsket standard på boligene og vedlikehold bør etter revisjonens vurdering inngå i rapport/planen.

## **4.3 Boliger skal vedlikeholdes løpende for å unngå utsatt vedlikehold**

### **4.3.1 Funn/fakta**

Boligkontoret har ikke noen styringssystemer som sikrer systematisk løpende vedlikehold av hele boligmassen, eller skriftlige planer over hvilke boliger som bør prioriteres. De har en viss oversikt over vedlikeholdsbehov basert på erfaring, men dette er ikke systematisert. Vedlikeholdsbehov vurderes og utføres ved utflytting av boliger, og ved befaring etter

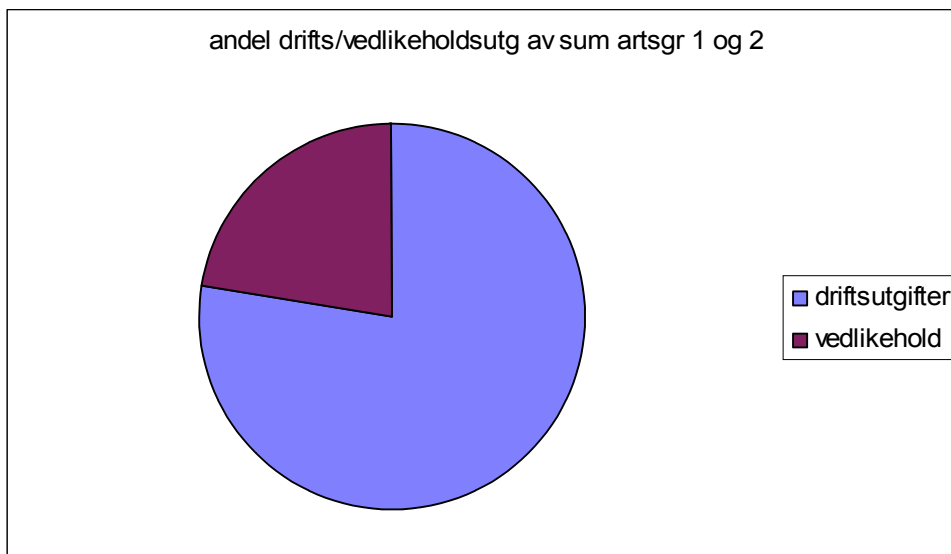
---

<sup>25</sup> Tertialrapport 1/06 s 9 – ”vedlikehold av den kommunale massen”



tilkalling fra leieboer eller andre i løpet av leieperioden. Boligkontoret anser vedlikehold i leieperiode som leietakers ansvar.

Boligkontoret sier at de mangler midler til løpende vedlikehold av boligmassen. Hoveddelen av budsjett må brukes til faste driftsutgifter (fellesutgifter, strøm, kabeltv ol). Årsaken til dette er at budsjettet ikke har blitt justert i takt med økning i driftsutgifter. Dette fører til at det blir lite midler igjen til vedlikehold (anslått til ca 4 millioner av Boligkontoret), og kun mindre vedlikehold blir prioritert. Oversikten nedenfor viser fordelingen mellom driftsutgifter og vedlikeholdsutgifter av sum utgifter for kommunale boliger<sup>26</sup> for 2005. Det fremgår av oversikten av driftsutgifter utgjør hoveddelen av sum utgifter.



Norges byggforskningsinstitutt har i en rapport til Riksrevisjonen<sup>27</sup> konkludert med at årlige vedlikeholdskostnader for skolebygninger etter deres vurdering bør ligge på kr 100 per kvadratmeter, inkludert kostnader til vedlikeholdspersonell<sup>28</sup>. Revisjonen har ikke funnet måltall for anbefalt innvendig vedlikehold per kvadratmeter for kommunale utleieboliger og kan derfor ikke vurdere om størrelsen på vedlikeholdskostnader for 2005 er for lav eller høy i forhold til hva som kan anses som normalt/anbefalt.

Boligkontoret opplyste at de har flere boliger som ikke kan leies ut til nye leietakere grunnet behov for omfattende vedlikehold. Per 30.03.06 var det 7 ledige aldersboliger som ikke kunne leies ut før omfattende vedlikehold var foretatt<sup>29</sup>. Boligkontoret har bedt om økte midler til vedlikehold av ledige boliger flere ganger. I tertialrapport 1/06 s 9 har rådmannen gitt signaler om at midler skal omdisponeres til vedlikehold av kommunale boliger. Beløpet er i vedlegg 1 i tertialrapporten foreslått til 8 millioner kroner.

<sup>26</sup> Oversikt er utarbeidet på bakgrunn av rapport BUD-001 for 1-12 periode 2005, posterings i driftsregnskapet for formål 332 (kommunale boliger) og ansvar 445 (boligkontoret) - artsgruppe 1 og 2. Vi har valgt å definere artene 23, 24, 25 og 27 som vedlikeholdsutgifter, da disse artene benyttes til vedlikeholdsrelaterte utgifter. Det kan imidlertid være ført utgifter som ikke er vedlikehold under artene, Vi har ikke kontrollert om det er tilfelle.

<sup>27</sup> Dokument 3.13 2004/2005 Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger, side 23.

<sup>28</sup> Beløpet omfatter både indre og ytre vedlikehold.

<sup>29</sup> Oversikt over ledige boliger per 30.03.06 mottatt av Boligkontoret

### 4.3.2 Revisjonens vurdering

Boligkontoret har ikke rutiner/styringssystemer som sikrer løpende vedlikehold av hele boligmassen. De utfører vedlikehold hovedsakelig ved utflytting og ved tilkalling. Det blir til en viss grad tilfeldig hvilke boliger som får nødvendig vedlikehold. Revisjonen mener at dette gir risiko for at deler av boligmassen ikke vedlikeholdes løpende, og risiko for feilprioriteringer med hensyn til hvilke boliger som vedlikeholdes. Vi har inntrykk av at kun akutt vedlikehold utføres, og at det utføres lite løpende og forebyggende vedlikehold. Det gir risiko for etterslep i vedlikehold. Ifølge Norges byggforskningsinstitutt rapport blir vedlikeholdskostnader lavest ved en fornuftig kombinasjon av løpende og forebyggende vedlikehold<sup>30</sup>. Å vente med vedlikeholdsarbeider kan føre til større vedlikeholdskostnader i fremtiden enn ved løpende vedlikehold. Det kan også forringe økonomisk verdi på boligene. Vi mener at rapport over vedlikeholdsbehov, jfr. pkt 5.2, bør danne grunnlag for å systematisere forvaltning av kommunale boliger der løpende og forebyggende vedlikehold av hele boligmassen sikres.

Det er etter revisjonens vurdering økonomisk uheldig at aldersboliger blir stående tomme over lengre tid pga manglende midler til vedlikehold. Når leiligheter ikke kan leies ut pga manglende midler til nødvendig vedlikehold, gir det i tillegg økonomisk tap i form av tapte husleieinntekter.

Forutsetningen for å lykkes med vedlikeholdsplaner og systematisering av vedlikehold er at Boligkontoret har tilstrekkelige økonomiske rammer. Rådmannen ønsker i Tertialrapport I å omdisponere midler til vedlikehold slik at kommunale boliger kan vedlikeholdes til nødvendig standard for å kunne leie de ut. Boligkontoret bør forsøke å utarbeide måltall for hva av som bør være årlige vedlikeholdskostnader per kvadratmeter for kommunale boliger i forbindelse med kartlegging av vedlikeholdsbehov. Dette kan brukes som måltall for å vurdere om vedlikehold og budsjettmidler er tilstrekkelig for boligmassen.

## 4.4 Det skal foretas regelmessig tilsyn av boligmassen mht vedlikeholdsbehov

### 4.4.1 Funn/fakta

Boligkontoret har ikke rutiner for regelmessig tilsyn av boligmassen for å vurdere vedlikeholdsbehov. Tilsyn og vurdering av vedlikeholdsbehov utføres ved utflytting og ved mistanke om at noe kan være galt eller ved bekymringsmeldinger fra naboer. Det er kun i flyktningeboliger man har hjemmebesøk/systematisk oppfølging av leietakere/bolig. I tillegg har noen brukere avtale om oppfølging fra Boligkjeden<sup>31</sup>. Boligkontoret mener det kunne vært nyttig å ha systematisk oppfølging av boliger, men sier de har ikke ressurser til å foreta dette<sup>32</sup>. De mener at dette kunne avdekket vedlikeholdsbehov tidligere enn ved utflytting. Norges byggforskningsinstitutt anbefaler som nevnt i sin rapport til Riksrevisjonen at en god forvalter sørger for regelmessig tilsyn av sine bygninger. En systematisk

<sup>30</sup> Dokument 3.13 2004/2005 Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger. Riksrevisjonen 2005.

<sup>31</sup> Boligkjeden yter tjenester og hjelp til mennesker i en vanskelig livssituasjon eller i en uavklart boforhold. Disse menneskene har som oftest rus som hovedproblem eller med et rusrelatert tilleggsproblem. Virksomheten omfatter Natthjem - Dagsenter - Leiligheter, Prosjekt bostedsløse og Feltpleien.

<sup>32</sup> Husleieloven § 5-6 sier følgende om Utleiers adgang til husrommet: *Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn.*

tilstandskartlegging går ut på årlig å registrere og vurdere tilstanden til en bygning eller deler av en bygning. Hensikten er å korrigere vedlikeholdsplanen og tidlig fange opp skader som må utbedres. Resultatet skal danne basis for økonomiske beregninger eller arbeider.

#### **4.4.2 Revisjonens vurdering**

Vi synes det er uheldig at det ikke foretas regelmessig tilsyn med boliger utover tilkallinger og ved utflyttinger. Rutiner for regelmessig tilsyn av boliger er en naturlig følge av arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov og ajourføre vedlikeholdsplaner (jfr. pkt 5.2). Det kan hjelpe Boligkontoret med å ajourføre vedlikeholdsplaner og foreta riktige prioriteringer.

## 5. REVISJONENS KONKLUSJON OG ANBEFALINGER

### 5.1 Konklusjon

#### 5.1.1 Er tildeling av kommunale boliger effektiv?

Vår undersøkelse avdekker at tildeling av kommunale boliger hovedsakelig følger retningslinjer og tildelingskriterier. Vi har funnet noen svakheter som kan forbedres for at tildeling av kommunale boliger skal bli mer effektiv:

Det er ingen skriftlige retningslinjer for tildeling av tjenestebolig. Revisjonen avdekket 7 tilfeller der tjenestebolig var utleid til personer som ikke var kommunalt ansatte. 2 av utleieforholdene vedrørte utleieforhold som etter revisjonens vurdering ikke er utleie til vanskeligstilte. En av boligene var utleid til sønn av en kommunalt ansatt, og den andre var et utleieforhold fra 1985 utleid til privatpersoner pga. spesielle omstendigheter. Revisjonen mener at tjenesteboliger ikke bør leies ut til andre enn ansatte i kommunen, dersom det ikke er snakk om såkalte omdisponeringer i forbindelse med tildeling til vanskeligstilte. Vi mener at Boligkontoret bør gjennomgå disse to leieforholdene og vurdere avvikling. Dersom avvikling leieforholdet ikke er juridisk mulig, bør Boligkontoret sørge for å opprette husleiekontrakt og dokumentere historikk for leieforhold fra 1985.

Flyktningeboliger er ment å være gjennomgangsboliger for flyktninger som er førstegangsboettere i Bærum kommune. Husleiekontrakt inngås første gang for 3 år. Vi fant flere utleieforhold der flyktningene bodde i flyktningeboliger over 3 år. Revisjonen er klar over at det kan være belastende for beboerne, og tid- og ressurskrevende for administrasjonen å flytte beboerne. Vi mener likevel at Boligkontoret i slike tilfeller bør vurdere å tilby andre boligtyper dersom flyktningene kvalifiserer til dette. Alternativt kan omdisponering av flyktningeboligen vurderes, hvis den ikke er finansiert med tilskudd fra Husbanken.

Vi avdekket en leietaker i fast jobb og med god inntekt (lege), som hadde fått forlenget kontrakten sin to ganger. I kontrakten framkommer det at personen har fått forlengelse fordi han ikke har funnet passende bolig. Revisjonen mener det er en svakhet i rutineene at flyktninger kan bli boende i flyktningeboliger over 3 år uten at det økonomiske behovet er dokumentert. Vi er klar over at mange av flyktningene trenger tid på å integreres og få god nok økonomi til å finne bolig i det private markedet.

Vår analyse av om boliger leies ut til nye beboere raskest mulig, viser at antall ledige boliger i forhold til total masse er lavt og at ledige boliger i hovedsak leies raskt ut til nye leietakere. Revisjonen mener at det er uheldig at enkelte boliger står ledige mer enn 200 dager, og noen over 1000 dager. Dette utgjør en tapspost for kommunen, da leieinntekter går tapt, og de faste kostnadene knyttet til boligen løper uavhengig om den er bebodd eller ikke. Revisjonen mener Boligkontoret i større grad bør bestrebe å unngå at boliger blir stående lenge ledige pga oppussingsbehov.

For sosialboliger ble det funnet to leieforhold uten klientarkiv av de 10 vi gjennomgikk. Det bør opprettes klientarkiv for manglende leietakere under Sosialboliger. Det bør opprettes et

arkivsystem med klientmapper for tjenesteboliger slik man har gjort for de andre boliggruppene. Historikk for leieforholdet bør dokumenteres i arkivet.

### **5.1.2 Er forvaltning av boligene mht. vedlikehold effektiv?**

Vår undersøkelse avdekket at Boligkontoret ikke har utarbeidet vedlikeholdsplaner for vedlikehold av boliger. Det er ikke foretatt noen systematisk kartlegging av hele boligmassen for å vurdere tilstand og vedlikeholdsbehov. Slik kartlegging skal påbegynnes i nærmeste fremtid. Kartleggigen skal resultere i en rapport over tilstand og ivaretagelse av kommunale boliger. En vedlikeholdsplan bør etter vår vurdering inngå i tilstandsrapporten, eller utarbeides på bakgrunn av rapporten.

Boligkontoret har ingen styringssystemer for hvilke boliger som bør prioriteres mht. vedlikehold. Vårt inntrykk er at det ikke foretas systematisk løpende og forebyggende vedlikehold av hele boligmassen. Hvilke boliger som blir vedlikeholdt er til en viss grad tilfeldig ettersom vedlikehold hovedsakelig utføres ved utflyttinger og tilkallinger. Manglende vedlikeholdsplaner og styringssystemer/planer for vedlikehold fører til at vedlikehold er akutt framfor løpende og forebyggende, og fører til økte kostnader for kommunen. Innføring av styringssystemer vil være en naturlig følge av å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Per mars 2006 hadde Boligkontoret 7 aldersboliger som ikke kunne leies ut til nye leietakere, da de manglet midler til å foreta nødvendig oppgradering av boligene. Boligkontoret skal i følge opplysninger i Tertialrapport 1/06 få tilført mer midler til vedlikehold av boligmassen. Beløpet er i vedlegg 1 i tertialrapporten foreslått til 8 millioner kroner.

Det foretas ingen regelmessige tilsyn av boliger ut over tilsyn ved avslutning av leieforhold og ved tilkallinger. Unntaket er flyktningeboliger og oppfølging av noen brukere fra Boligkjeden. Tilsyn er et virkemiddel for å avdekke vedlikeholdsbehov tidligst mulig. Revisjonen mener at Boligkontoret bør føre mer systematisk tilsyn med boligene.

## **5.2 Anbefalinger**

1. Det bør utarbeides skriftlige retningslinjer for tildeling av kommunale boliger.
2. Tjenesteboliger bør ikke leies ut til andre enn kommunens ansatte så sant det ikke er snakk om omdisponeringer. De to nevnte leieforholdene bør vurderes avviklet.
3. Boligkontoret bør følge opp og dokumentere utviklingen i leietakernes privatøkonomi, og unngå fornyelse av leieforhold i flyktningeboliger for personer som kan finne bolig i det private markedet.
4. Boligkontoret bør tilstrebe å vedlikeholde og brannsikre boliger raskest mulig for å unngå at de står ledige over lengre tid.
5. Det bør opprettes klientarkiv for tjenesteboliger med en mappe per leietaker.
6. Vedlikeholdsrapport over kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsbehov bør utarbeides ved kartlegging nevnt i Tertialrapport 1/06.

7. Det bør innføres styringssystemer og tilsyn som sikrer en helhetlig vurdering og prioritering av vedlikehold på boligmassen.

## LITTERATUR OG KILDEHENVISNINGER

Dokument 3.13 2004/2005 *Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger*. Riksrevisjonen 2005.

Forskrift av 11.12.1998: *Forskrift om offentlige arkiv*. Kultur- og kirkedepartementet

Lov av 04.12.1992 nr. 126: *Lov om arkiv (Arkivlova)*. Kultur- og kirkedepartementet

Lov av 25.09.1992 nr 107: *Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommunelova)*. Kommunal- og regionaldepartementet

Lov av 26.03.1999 nr 17: *Lov om husleieavtaler*

NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*.

Ot.prp. nr. 43 (1999.2000)