

# KOMMUNALE BOLIGER

Orkland kommune

Forvaltningsrevisjon

**2025**

FR1298



# FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Orkland kommunes kontrollutvalg i perioden mai 2024 til mars 2025.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet.

Alle rapporter fra Revisjon Midt-Norge SA publiseres på [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no).

Trondheim, 28.03.2025

Marie Husøy Sæther

Oppdragsansvarlig revisor

Anne Grete Wold

Prosjektmedarbeider

# SAMMENDRAG

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra kontrollutvalget i Orkland kommune. Vi har undersøkt tema kommunale boliger.

**I første problemstilling** konkluderer vi med at Orkland kommune har system som ivaretar kommunens boligsosiale ansvar. Kommunen har kartlagt behovet for ulike typer boliger i kommunen. Det er fastsatt mål, strategier og tiltak i kommuneplanen som er egnet til å møte kartlagte behov og utfordringer innenfor området. Kommunen sørger for samarbeid mellom sektorer og aktører innen det boligsosiale feltet.

**I andre problemstilling** konkluderer vi med at kommunen i hovedsak har system og praksis for at tildeling av kommunale boliger skjer i tråd med kommunens kriterier. Skriftlige rutiner sikrer at saken blir tilstrekkelig opplyst og at sentrale vurderinger blir gjort, og vedtaksmal legger til rette for at saksopplysninger og vurderinger kommer frem i vedtaket. Praksis for tildeling av bolig er i tråd med kommunens kriterier. Gjennomgang av enkeltvedtak og intervjuinformasjon viser imidlertid at kommunen i liten grad dokumenterer relevant informasjon for saken eller vurderinger som er gjort. Bruk av vedtaksmalen kan sikre at relevante punkter kommer med i vedtakene.

**I tredje problemstilling** konkluderer vi med at Orkland kommune delvis har system som kan ivareta vedlikehold av kommunens utleieboliger. Kommunen har oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov i sine boliger, men det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan med konkrete tiltak og kostnader knyttet til disse. Følgelig mangler et viktig informasjonsgrunnlag til kommunens budsjettprosess. Kommunen har et system for innmelding, koordinering og prioritering av løpende vedlikeholdsoppgaver.

Revisor anbefaler kommunen å

- vurdere å benytte vedtaksmal for vedtak om kommunal bolig for å sikre at relevante opplysninger og vurderinger kommer med i vedtaket
- dokumentere relevante opplysninger for sakene og vurderinger som er gjort i forbindelse med vedtak om kommunal bolig
- utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale boliger med forslag til tiltak, prioriteringer og beregnede utbedringskostnader

# INNHALDSFORTEGNELSE

Forord .....	2
Sammendrag.....	3
Innholdsfortegnelse .....	4
1 Innledning.....	6
1.1 Bestilling.....	6
1.2 Problemstillinger .....	6
1.3 Metode .....	7
1.4 Uttalelse om rapport .....	8
1.5 Om temaet .....	9
2 Kommunens boligsosiale ansvar .....	12
2.1 Problemstilling .....	12
2.2 Boligsosialt arbeid i kommuneplanen .....	12
2.2.1 Revisjonskriterie.....	12
2.2.2 Funn .....	12
2.2.3 Revisors vurdering .....	13
2.3 Oversikt over behovet for boliger .....	14
2.3.1 Revisjonskriterie.....	14
2.3.2 Funn .....	14
2.3.3 Revisors vurdering .....	15
2.4 Mål, strategier og tiltak .....	15
2.4.1 Revisjonskriterie.....	15
2.4.2 Funn .....	15
2.4.3 Revisors vurdering .....	20
2.5 Tverrfaglig samarbeid .....	20
2.5.1 Revisjonskriterie.....	20
2.5.2 Funn .....	20
2.5.3 Revisors vurdering .....	21
3 Tildeling av kommunal bolig .....	22
3.1 Problemstilling .....	22
3.2 Vurdering av om søker er vanskeligstilt på boligmarkedet .....	22
3.2.1 Revisjonskriterie.....	22
3.2.2 Funn .....	22
3.2.3 Revisors vurdering .....	23
3.3 Enkeltvedtak om kommunal bolig .....	23
3.3.1 Revisjonskriterie.....	23
3.3.2 Funn .....	24
3.3.3 Revisors vurdering .....	24
3.4 Tildeling etter kommunens generelle kriterier .....	24
3.4.1 Revisjonskriterie.....	24
3.4.2 Funn .....	25
3.4.3 Revisors vurdering .....	26

3.5	Helhetlig perspektiv og barnets beste .....	26
3.5.1	Revisjonskriterie.....	26
3.5.2	Funn .....	26
3.5.3	Revisors vurdering .....	27
3.6	Tildeling av bolig for begrenset bolengde .....	28
3.6.1	Revisjonskriterie.....	28
3.6.2	Funn .....	28
3.6.3	Revisors vurdering .....	28
3.7	Tildeling av boliger til nybosatte flyktninger.....	28
3.7.1	Revisjonskriterie.....	28
3.7.2	Funn .....	28
3.7.3	Revisors vurdering .....	29
3.8	Dokumentasjon av saksgang.....	29
3.8.1	Revisjonskriterie.....	29
3.8.2	Funn .....	29
3.8.3	Revisors vurdering .....	30
4	System for vedlikehold.....	31
4.1	Problemstilling .....	31
4.2	Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov .....	31
4.2.1	Revisjonskriterier .....	31
4.2.2	Funn .....	31
4.2.3	Revisors vurdering .....	33
4.3	Plan for vedlikehold .....	33
4.3.1	Revisjonskriterier .....	33
4.3.2	Funn .....	33
4.3.3	Revisors vurdering.....	35
5	Konklusjoner og anbefalinger .....	36
5.1	Konklusjon.....	36
5.2	Anbefalinger .....	36
	Kilder.....	37
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	38
	Vedlegg 2 – Høringsuttalelse.....	45

## Figurer

Figur 1.	Utdrag fra organisasjonskart Orkland kommune.....	11
----------	---	----

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Orkland kommune vedtok den 28. februar 2024, sak 03/24, å bestille en forvaltningsrevisjon av kommunale boliger. Tema for bestillingen er i tråd med Plan for forvaltningsrevisjon 2020-2024.

Prosjektplan i tråd med bestillingen ble presentert for kontrollutvalget i møte den 10. juni 2024. Kontrollutvalget vedtok prosjektplanen i sak 36/24.

## 1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger blir besvart i rapporten:

- Har Orkland kommune system som ivaretar kommunens boligsosiale ansvar?
- Har kommunen system og praksis for at tildeling av kommunale boliger skjer i tråd med kommunens kriterier?
- Har Orkland kommune system som kan ivareta vedlikehold av kommunale boliger?

De to første problemstillingene har blitt noe endret sammenliknet med problemstillingen i vedtatt prosjektplan. Endringene er avklart med kontrollutvalget.

### Avgrensinger

Forvaltningsrevisjonen var planlagt avgrenset til perioden fra og med ny boligsosial handlingsplan i 2022. Etter oppstart av forvaltningsrevisjonen har vi sett det hensiktsmessig å inkludere noe dokumentasjon fra 2020. Dette, fordi kommunen dette året gjorde en kartlegging av tilstanden på kommunalt disponerte boliger. Ny boligsosial lov trådte i kraft juli 2023, men da dette kun har medført moderate endringer i kommunens lovpålagte ansvar har vi ikke vurdert det som vesentlig å avgrense prosjektet til etter 2023.

Revisjonen er i hovedsak avgrenset til og med året 2024. Fra og med 2025 gjennomgår kommunen organisatoriske endringer som berører enhetene som samarbeider om det boligsosiale arbeidet i kommunen. Tildelingskontoret og boligkontoret vil bli organisert under området mestring, som beskrevet i handlingsplan 2025-2028 med budsjett 2025.

Avdelingene for drift av kommunal bolig og formålsbygg blir slått sammen til én avdeling, ifølge enhetsleder bygg og eiendom. Revisjonen vil ikke vurdere effektene av disse endringene. Det meste av data som er samlet er dokumentasjon fra tiden før 2025. Unntaket er enkeltvedtak om kommunal bolig, hvor flere er datert 2025.

Prosjektet omhandler ikke tildeling av heldøgns omsorgsboliger (HDO-boliger).

## 1.3 Metode

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001<sup>1</sup>. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Orkland kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Vi har brukt flere metoder for å samle inn data til dette prosjektet.

### Intervju

Forvaltningsrevisjonen begynte med et digitalt oppstartsmøte med kommunalsjef helse og mestring, leder ved tildelingskontoret (herunder boligkontoret) og enhetsleder bygg og eiendom.

Vi har i tillegg hatt intervju med

- kommunalsjef
- leder tildelingskontoret
- to saksbehandlere ved boligkontoret
  - o et intervju hvor begge var til stede
  - o et individuelt intervju med en av saksbehandlerne
- enhetsleder bygg og eiendom (digitalt intervju)
- avdelingsleder kommunal bolig, bygg og eiendom
- arbeidsleder kommunal bolig, bygg og eiendom

Enhetsleder ved NAV og avdelingsleder ved NAV ble intervjuet sammen.

Intervjuene tok utgangspunkt i en forberedt intervjuguide. Det ble skrevet referat fra alle intervjuer og møter. Referatene er bekreftet av intervjuobjektene.

### Dokumentgjennomgang

Følgende relevante dokumenter er gjennomgått:

- Handlingsplan 2025-2028 med budsjett 2025 (kommunedirektørs forslag)
  - o Nøkkeltalldokumentet 2025-2028
  - o Kunnskapsgrunnlag 2024
- Handlingsplan 2024-2027 med budsjett 2024 (kommunedirektørs forslag)
  - o Nøkkeltalldokument 2024-2027
  - o Kunnskapsgrunnlag 2023
- Boligsosial handlingsplan Orkland kommune (2022)

---

<sup>1</sup> Norges kommunerevisorforbund, «RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon».

- Oversikt over kommunens boligmasse – status og behov (2020), «Trafikklystlista»
- Mandat boligsosialt forum (16.02.2024)
- Saksflyt for saksgangen ved tildeling av bolig (Compilo)
- Kartleggings skjema tildeling av bolig
- Skjema for risikovurdering av søker/beboer
- Mal for vedtak om individuelt tilpasset bistand på boligmarkedet
- Retningslinjer for midlertidig botilbud (Felles rutine NAV og boligkontoret)

Regnskapstall 2024 for investeringer innen ansvarsområdet kommunalt disponerte boliger, levert fra regnskapsrevisor i Revisjon Midt-Norge SA (ikke revidert regnskap)

### **Gjennomgang av enkeltvedtak**

Vi har gjennomgått 10 eksempler på enkeltvedtak eller mal for tildeling av kommunal bolig. 9 er enkeltvedtak med svar på søknad om ordinær kommunal bolig, og 1 er mal for vedtak om tildeling av bolig til nybosatt flyktning. Enkeltvedtakene om flyktningeboliger er svært like malen, med unntak av søkers navn og tildelt bolig. Vi har derfor begrenset undersøkelsen til å se på mal.

Utvalget av enkeltvedtak består av de 9 siste vedtakene fattet ved boligkontoret per uke 8, 2025. Utvalget inneholder eksempler på innvilgelser og avslag, og søknad om tildeling av bolig og søknad om boligbytte. Vedtakene er datert i perioden desember 2024-februar 2025. Ifølge saksbehandler behandler boligkontoret årlig omtrent 100 søknader.

### **Vurdering av metode**

Vi vurderer at metodene som er brukt for å samle informasjon til sammen gir et relevant og pålitelig faktagrunnlag som bakgrunn for vurderingene i rapporten. Vi mener at vi har vært i kontakt med de funksjonene i kommunen som har kjennskap til temaet, og at vi har gjennomgått relevante styringsdokumenter i kommunen.

Gjennomgang av styringsdokumenter gir grunnlag for å si noe om kommunens systematiske arbeid innen området, og gjennomgang av vedtak og intervju med saksbehandlere og eiendomsforvaltere/driftspersonell gir innblikk i praksis. Kommunalsjef har overordnet ansvar innen området, og har gitt informasjon om det overordnede strategiske arbeidet.

## **1.4 Uttalelse om rapport**

En foreløpig rapport ble sendt til kommunedirektøren for uttalelse 13.03.2025. Revisjon Midt-Norge SA mottok svar 27.03.2025. Det er ikke gjort endringer i rapporten som følge av uttalelsen. Uttalelsen er vedlagt rapporten (vedlegg 2).



## 1.5 Om temaet

Å bo trygt og godt er viktig for at man skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til nærmiljø og lokalsamfunn.<sup>2</sup> For de fleste blir behovet dekket i det private bolig- og finansieringsmarkedet, men for noen kan det være utfordrende å skaffe seg og opprettholde bolig på egen hånd.

Regjeringen har som mål at alle skal bo trygt og godt og at ingen skal være bostedsløse. Dette er tema i *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)* fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Alle trenger et trygt hjem»<sup>3</sup>.

I regjeringens strategidokument presiseres det at kommunene har en nøkkelrolle i det boligsosiale arbeidet, og har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er også kommunene som skal legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette er et komplekst område med store lokale variasjoner, og kommunene har valgt å organisere arbeidet ulikt. I overnevnte strategi, er det videre foreslått som tiltak fra regjeringens side at kommunens ansvar i dette skal tydeliggjøres i ny boligsosial lov. Særlig vil dette medføre at kommunens ansvar for boligsosial planlegging skjerpes.

Ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet ble vedtatt desember 2022 og trådte i kraft juli 2023<sup>4</sup>. Loven viderefører i hovedsak plikter som kommunen har gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven<sup>5</sup> § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven<sup>6</sup> § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen og noe strengere krav til saksbehandlingen.<sup>7</sup>

Sosialtjenesteloven § 15 skriver at «Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.» I boligsosialloven § 4 er vanskeligstilte på boligmarkedet definert slik: «Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke

---

<sup>2</sup> Regjeringen, «Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)».

<sup>3</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet, «Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024».

<sup>4</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet, Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven).

<sup>5</sup> Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsordningen (sosialtjenesteloven).

<sup>6</sup> Helse- og omsorgsdepartementet, Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven).

<sup>7</sup> [Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet | Statsforvalteren.no \(statsforvalteren.no\)](https://statsforvalteren.no)

kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.» Kommuner som bosetter flyktninger, er pliktig til å skaffe egnet bolig. Dette er en del av kommunens boligsosiale arbeid. Når flyktningen kommer til kommunen, skal boligen de bosettes i være et midlertidig tilbud.<sup>8</sup>

Boligsosialloven § 5, om kommunens ansvar for organisering og planlegging, skriver at: «Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester.»

Det står videre i samme paragraf at «kommunen skal ha 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. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet.»

Kommunens plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet er presisert i § 6 i samme lov.

En viktig del av kommunens boligsosiale ansvar, er å sørge for egnede boliger til utleie. Slik er kommunens vedlikehold av bygningsmassen et viktig element i det boligsosiale arbeidet. Det er ved flere anledninger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov knyttet til kommunale bygg i Norge. I rapporten «*Vedlikehold i kommunesektoren*»<sup>9</sup> fra 2008 ble det estimert et betydelig etterslep i vedlikeholdet av den kommunale bygningsmassen i landet. I flere rapporter og veiledere om temaet er viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi fremhevet, hvor et planmessig og godt løpende vedlikehold er lønnsomt.<sup>10 11</sup> Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et målrettet system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, herunder vedlikehold.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> <https://www.imdi.no/planlegging-og-bosetting/kommunens-arbeid/boliger-til-flyktninger/>

<sup>9</sup> Multiconsult & PWC, «Vedlikehold i kommunesektoren».

<sup>10</sup> KS: rapport fra Multiconsult og PWC, «Tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde».

<sup>11</sup> KS, «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold - en veileder for Folkevalgte og rådmenn».

<sup>12</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle».

## Kommunens organisering av tjenesteområdet

Kommunens organisering av tjenesteområdet per 2024 er gjort kjent på kommunens hjemmeside<sup>13</sup>.

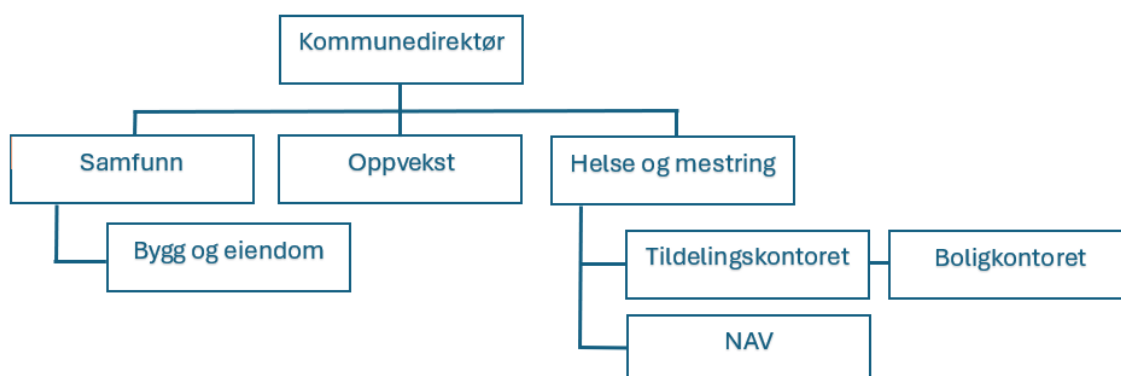
Kommunedirektør er øverste administrative leder i Orkland kommune. Koordineringen av kommunens tilbud av kommunal bolig er lagt til tildelingskontoret, og boligkontoret som er organisert under tildelingskontoret. Tildelingskontoret sorterer under kommunalsjefområdet Helse- og mestringstjenestene, på nivået under kommunedirektør. Under Helse- og mestringstjenestene ligger også NAV-kontoret.

Tildelingskontoret har det overordnede ansvaret i kommunen for å koordinere tjenestene til innbyggere som har behov for langvarige og koordinerte tjenester, herunder kommunal bolig. Søknad om å leie kommunal bolig i Orkland kommune sendes til tildelingskontoret, og behandles av boligkontoret.

Boligkontoret i Orkland kommune har to ansatte som behandler søknader om kommunal bolig. En av saksbehandlerne er også boveileder. Den andre saksbehandleren har som hovedoppgave å tildele flyktningeboliger.

Bygg og eiendom (tekniske tjenester) har ansvaret for drift og vedlikehold av de kommunale byggene, og er organisert under kommunalsjefområdet Samfunn.

Figur 1. Utdrag fra organisasjonskart Orkland kommune



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

<sup>13</sup> [www.orkland.kommune.no](http://www.orkland.kommune.no)

## 2 KOMMUNENS BOLIGSOSIALE ANSVAR

Ny boligsosial lov (2023) slår fast kommunens ansvar for og plikt til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte i boligmarkedet, ta boligsosiale hensyn i kommunal planlegging og sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av tjenester. Dette kapittelet drøfter ivaretagelse av kommunens boligsosiale ansvar etter denne loven.

### 2.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet:

- Har Orkland kommune system som ivaretar kommunens boligsosiale ansvar?

I det følgende er revisjonskriterier, funn og vurderinger som er relevante for å besvare problemstillingen delt inn i fire undertema: Boligsosialt arbeid i kommuneplanen, oversikt over behovet for boliger, mål, strategier og tiltak, og tverrfaglig samarbeid.

Revisjonskriteriene er utledet fra blant annet kommuneloven og boligsosialloven.

Utleddningen finnes i vedlegg 1.

### 2.2 Boligsosialt arbeid i kommuneplanen

#### 2.2.1 Revisjonskriterie

- Kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen.

#### 2.2.2 Funn

Overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i Orkland kommune er samlet i en av kommunens temaplaner, kalt Boligsosial handlingsplan (heretter kalt temaplan). Temaplanen ble vedtatt av kommunestyret april 2022<sup>14</sup>, og skal ifølge kommunalsjef revideres våren 2025.

Kommunens temaplaner er plassert mellom kommuneplanens samfunnsdel og økonomi- og handlingsplanen. Ifølge Orkland kommunes planverk, skal samfunnsplanen og temaplanene revideres hvert fjerde år.

---

<sup>14</sup> Sak 26/22

Temaplanen er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av tildelingskontoret/boligkontoret, tekniske tjenester og flyktningetjenesten. Kommunedirektørens ledergruppe var styringsgruppe for arbeidet, og godkjente temaplanen før den gikk til politisk behandling.

Temaplanen er utarbeidet med utgangspunkt i nasjonale og lokale føringer, og referer til Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)<sup>15</sup>, tre målsettinger (med delmål) i kommuneplanens samfunnsdel, og lovverk og føringer fra sentrale myndigheter for det boligsosiale arbeidet i kommunene, som helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven.

Formålet med temaplanen er å ha et grunnlag for kommunens boligsosiale arbeid og være retningsgivende for boligpolitikken i Orkland kommune (s.7). Temaplanen omhandler mål og tiltak direkte rettet mot innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet (s.5).

Temaplanen revideres våren 2025, ifølge kommunalsjef og leder ved tildelings- og boligkontoret. Revidering av planen gjøres av boligsosialt fagforum (se kap. 2.5 under om tverrfaglig samarbeid). Dette sikrer, ifølge leder ved tildelings- og boligkontoret, lederforankring i hele organisasjonen og tverrfaglighet. Hver enhet har sagt noe om sine utfordringer i det boligsosiale arbeidet som innspill til arbeidet med ny versjon.

Ifølge kommunalsjef vil mye i gjeldende temaplan videreføres i revidert versjon, men noen av tiltakene i planen vil bli bedre konkretisert. Ny versjon vil bli kalt «Boligpolitisk handlingsplan». Det er et mål om at flere av tiltakene blir politisk forankret, slik at det er kortere vei til å iverksette. I tidligere plan måtte det fremmes politisk sak for hvert tiltak. I ny versjon skal hele planen vedtas, inkludert tiltakene. Mye vil fremdeles være overordnede strategiske mål, men det er ønskelig at mest mulig er forankret og klart for handling.

Avdelingsleder bygg og eiendom sier at kommunen per 2024 ikke har en god nok strategi for *hvor* man skal eie boliger, det vil si å sikre boliger på hensiktsmessige steder. Der er gjeldende boligsosial plan svak. I revidert plan, vil dette i større grad være på plass.

### 2.2.3 Revisors vurdering

Kommunen har fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen.

---

<sup>15</sup> Kommunal- og distriktsdepartementet, «Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024».

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Det er formulert overordnede og retningsgivende mål for det boligsosiale arbeidet i kommunen i Boligsosial handlingsplan (2022). Målene er knyttet til kommunes overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel og sentrale føringer for boligsosialt arbeid, og er videreført i handlingsplan med budsjett (se kap 2.4.2 i rapporten for data om dette). Handlingsplanen er utarbeidet i samarbeid mellom kommunens enheter som er delaktige i det boligsosiale arbeidet.

## 2.3 Oversikt over behovet for boliger

### 2.3.1 Revisjonskriterie

- Kommunen skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

### 2.3.2 Funn

Temaplanens kapittel 6 beskriver utfordringsbildet kommunen står overfor når det gjelder forhold som befolkningsutvikling, demografi og flyttemønster, samt status for kommunes eide boligmasse. Det trekkes linjer til kommunens boligsosiale arbeid og hvilke utfordringer og behov kommunen bør ta stilling til i boligplanlegging i kommunen:

- Prognoser for andel av befolkningen som er eldre, med risiko for demens og kognitiv svikt, vil gi økt behov for egnede botilbud for denne gruppen.
- Folkehelseprofilen for Orkland kommune viser en relativt høy andel unge uføretrygdede, noe som kan predikere utenforskap og livsmestring.
- Flyttemønster har gått i retning av sentrale deler av kommunen, noe som også er en tendens for etterspørselen etter kommunale boliger.
- En gjennomgang av kommunens boliger fra 2020 viser relativt høy ledighet, kombinert med et stort vedlikeholdsbehov på en del av boligmassen.

I forbindelse med opprettelsen av Orkland kommune i 2020 ble det gjennomført en gjennomgang av boligmassen i kommunen for å kartlegge omfang og tilstand. Resultatene av kartleggingen ble samlet i «Trafikklystila», som ble lagt frem for formannskapet september 2020, som del av orienteringssak 19/20. Det kommer frem i saken at Orkland kommune har nærmere 500 boenheter, noen med svært store vedlikeholdsbehov (mer om dette i kapittel 4). Dette er fremhevet som del av kommunens utfordringsbilde.

Det holdes ukentlige koordineringsmøter med tildelingskontoret angående løpende bosetting i kommunens boliger. Enhetsleder for bygg og eiendom sier at enheten gjennom koordineringsmøter med flyktningetjenesten, får oversikt over behovet for flyktningeboliger.

Nøkkeltalldokumentene som er publisert i tilknytning til handlingsplan med budsjett for Orkland kommune 2024-2027 og 2025-2028 viser befolkningsprofil for kommunen. Disse prognosene er relatert til fremtidig behov for kommunale boliger i temaplanen. Videre er det i nøkkeltalldokumentene et eget kapittel om statistikk relatert til sosialtjenester i Orkland kommune (kap 10 i begge dokumenter).

Oversikt over disponerte boliger i kommunen er gitt i kapittel 15 i nøkkeltalldokumentene. Tallene viser at Orkland kommune har en stor andel deponerte boliger sammenliknet med utvalgte kommuner. Utleiegraden har variert de siste årene, fra 83% i 2022 til 92% i 2023.

### 2.3.3 Revisors vurdering

Kommunen har oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Kommunen har kartlagt sannsynlige endringer i behov for ulike typer kommunale boliger på sikt i Orkland kommune. Boligkontoret, flyktningetjenesten og bygg og eiendom har oversikt over nåværende behov for boliger.

## 2.4 Mål, strategier og tiltak

### 2.4.1 Revisjonskriterie

- Mål, strategier og tiltak for det boligsosiale arbeidet skal være egnet til å møte kartlagte utfordringer og behov innen boligområdet.

### 2.4.2 Funn

#### Målsettinger

Følgende målsettinger er formulert for det boligsosiale arbeidet i Orkland kommune i temaplanen (s.7):

- Kommunen skal jf. FNs bærekraftsmål utvikle seg på en bærekraftig måte, både sosialt økonomisk og miljømessig. For det boligsosiale arbeidet handler dette om å finne en balanse mellom det å ha verdige boliger til de som strever med å bo, og å sikre et trygt bomiljø for alle innbyggere i Orkland.
- Boligenes standard skal imøtekomme offentlige krav og lokale behov.
- Kommunen har som målsetting å skape et aldersvennlig samfunn der eldre og andre med nedsatt funksjonsevne kan ferdes trygt i hverdagen. Tilstrekkelig antall egnede og tilgjengelige boliger til denne gruppen for å redusere utgifter til helse- og omsorgstjenester i kommunen og utsette sykehjemsopphold.
- Ta i bruk hele kommunen for bosetting og videreutvikle levende tettsteder.
- Kommunen skal ta mot flykninger i henhold til kommunestyrets vedtak. Kommunen har ansvar for å tilby egnet bolig ved ankomst og å bistå i etableringen.

I intervju fremhever kommunalsjef at det er et mål at de som trenger bistand, bosettes så nært tjenestene som mulig. Eldre personer med forventet økt bistandsbehov og ensomhetsopplevelse kan ha nytte av å flytte nærmere helsetjenester og servicetjenester for å mestre sine liv lenger uten bistand fra kommunen.

## Strategier og tiltak

### Boligsosial handlingsplan

I temaplanen blir det beskrevet at hovedløsningen for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet er et større omløp på kommunale boliger. Det er ønskelig at kommunale leietakere skal bli veiledet over til private boliger, enten ved leie eller ved å eie. Virkemidlene husbanken har til rådighet er med på å stimulere vanskeligstilte småbarnsfamilier til å gå fra leie til å eie bolig. Dette vil føre til et mer stabilt bomiljø, bedre oppvekstvilkår og kan øke selvfølelsen og motivasjonen for å bli mer selvhjulpen. (s. 7)

Temaplanen sier at kommunen gjennom konkrete tiltak kan legge til rette for et helhetlig boligsosialt arbeid. Følgende 5 tiltak er presentert i planen (s. 21-22):

1. Økning av startlånsmidler og boligtilskudd. Dette har som mål at flere kan eie fremfor å leie, noe som vil føre til et større omløp i kommunens utleieboliger. Tiltaket omtales som «fra eie til leie».
2. Bygging av robuste småhus til «tunge» brukere («hardbruksboliger»). For å skape trygge boområder, skal husene bygges spredt og skjermet fra boområder med sårbare grupper.



3. Planlegge for tilrettelagte botilbud og boområder i kommunen, særlig med tanke på grupper som eldre og barnefamilier. Herunder stabile leve- og oppvekstvilkår, skole- og barnehageområder, og universell utforming.
4. Boligmøter og restanssemøter, som tiltak for godt samarbeid tverrfaglig rundt vanskeligstilte på boligmarkedet. Herunder, styrke informasjon og veiledning om både det private leiemarkedet og ulike ordninger for vanskeligstilte som ønsker seg inn på boligmarkedet.
5. Vurdere omfanget av kommunale boliger, og om det er hensiktsmessig for kommunen å redusere antallet boliger.

Under tiltak spesifikt for å bosette flyktninger står blant annet:

- Styrking av informasjon og veiledning om det private leiemarkedet og ordninger for vanskeligstilte som ønsker seg inn på boligmarkedet.
- Bosettingssted bør vurderes etter hvor i kommunen vedkommende kan skaffe seg jobb eller delta i frivilligheten, og flyktingenes individuelle fremtidsplaner og utdanningsbehov.

I temaplanen er strategier og tiltak videre utdypet på følgende måte:

- Som del av tiltak 1 og 4 har kommunen etablert et startlån-team og et samarbeid om restanseforebygging (se også kap. 2.5 om tverrfaglig samarbeid).
- I boligsosial handlingsplan er det under beskrivelsen av tiltaket «fra leie til eie» (tiltak 1) skissert at det skal utarbeides en liste over aktuelle boliger for salg, samt aktuelle kjøpere. De boligene som er aktuelle for salg er spesifisert i «Trafikklystlista». Dette er boliger som kommunen ønsker å kvitte seg med grunnet beliggenhet, ifølge enhetsleder ved bygg og eiendom.
- Kartleggingen av kommunens boligmasse («Trafikklystlista») skal benyttes som grunnlag for å gjøre prioriteringer av hvilke boliger kommunen ønsker å eie (tiltak 5). En del boliger er klassifisert som «røde», og er vurdert at bør rives eller selges.
- Ifølge boligsosial handlingsplan, er avvikling og salg av «røde» boliger (tiltak 5) tenkt som virkemiddel for å friggi midler til investeringsprosjekt for å realisere noe av behovet knyttet til nye boliger eller ombygging av eksisterende (s. 18), (jf. tiltak 3). Det vil være behov for boliger for eldre nært sentrum og nært sykehjem. Dette vil kunne avlaste hjemmetjenesten, og redusere behovet for sykehjemsplass. Mange av boligene er i dag ikke tilrettelagt for eldre og andre med funksjonshemninger, og kommunen mangler i dag hensiktsmessige bofellesskap for beboere med demens. Kommunen mangler robuste hus for leietakere med utagerende atferd. Det er behov for å legge til rette for tverrfaglig samarbeid rundt denne gruppen leietakere. Det er

videre behov for flere egnede boliger for flyktninger. Boligene bør være sentralt plassert grunnet begrenset kollektivtilbud i deler av kommunen, og det er behov for større enheter som kan huse store familier.

Kommunalsjef sier at det er gjort noen strategiske oppkjøp i kommunen, nært barneskole. Dette bekreftes av avdelingsleder ved bygg og eiendom. Dette er med tanke på å skape tilrettelagte botilbud (tiltak 3). Investeringene vises i regnskapstall for 2024 innen ansvarsområdet *kommunal disponerte boliger* (ikke revidert regnskap).

Avdelingsleder bygg og eiendom sier at boligene som var planlagt revet eller solgt måtte tas i bruk da kommunen bosatte et stort antall flyktninger, og at behovet for kommunale boliger endret seg siden 2020. Avvikling og salg av boliger er derfor utsatt. Boligene utleid til flyktninger ble satt i stand ved hjelp av flyktningsmidler, ifølge kommunalsjef.

I dokumentet kunnskapsgrunnlag som er publisert i tilknytning til handlingsplan med budsjett 2025-2028, står det at kommunen har behov for en tydeligere strategi for hvilke typer og hvor mange boliger kommunen skal eie på sikt, når flyktningskrisen er over (s.26).

### Handlingsplan med budsjett

Tiltakene foreslått i temaplanen får effekt når de tas inn i kommunens handlingsplan med budsjett (temaplanen, s.22). Dette gjelder når gjennomføringen av tiltakene har økonomiske konsekvenser (s.3).

Det er i handlingsplan med budsjett 2024-2027 (kommunedirektørs forslag) referert til «Trafikklystlista». (s.63) Her står det at «det er foretatt en gjennomgang av alle kommunale boliger for å vurdere behovet opp mot tilbudet vi har i dag. Gjennomgangen viser at vi totalt sett har for mange boliger, men at vi mangler flere tilpassede robuste boliger.»

I handlingsplan med budsjett 2024-2027 (kommunedirektørs forslag) er det videre listet opp følgende tiltak (med status) innenfor området *boligsosialt arbeid* (s. 64-65) (utdrag):

- Oppstart av boligsosialt fagforum. Forumet skal fastsette overordnede strategier og interne rutiner, og være kommunens arena for internkontroll på området. Forumet skal bidra til at kommunen ivaretar sitt ansvar på det boligsosiale feltet i tråd med ny boligsosial lov av 2023.
- Det er innledet et samarbeid med lokale banker som del av tiltak «fra leie til eie».

- Arbeidet med å kartlegge kandidater for «fra leie til eie» blant personer med nedsatt funksjonsevne, og behov for døgnbemanning og boveiledning i forbindelse med slike boliger, er påbegynt.
- Det er startet arbeid knyttet til plassering av «hardbruksboliger».
- Det er startet arbeid for å stimulere til utbygging av boliger egnet for eldre.

Handlingsplan med budsjett 2025-2028 (kommunedirektørs forslag) (s. 60) viser bevilgning til investering i hardbruksboliger i 2025, i henhold til tiltak i boligsosial handlingsplan.

Bevilgningen var opprinnelig gjort for 2024, men er videreført til 2025. Det har ifølge kommunalsjef vært vanskelig å komme til enighet i kommunestyret om egnede tomter til hardbruksboliger. Det er enighet om at det er behov for slike boliger, men ikke hvor de skal bygges.

Under investeringer i handlingsplanen 2025-2028 (kommunedirektørs forslag) er det også satt av midler til brannsikring av boliger. Investeringene vises i kommunens årsregnskap 2024 (ikke revidert regnskap), som utbedringer av boliger i «Trafikklyslista» (se kap 4 i rapporten).

Kommunens strategiske boligsosiale arbeid er kort drøftet i handlingsplan for 2025-2028 (kommunedirektørs forslag). I avsnitt om innledning til mestringstjenestene står (s.139):

«En viktig faktor for å sikre at helsetjenestene i kommunen strekker til, er å legge til rette for utvikling av boliger tilpasset innbyggernes behov for å greie seg selv så lenge som mulig med færrest mulig tjenester. Dette er lettstelte boliger plassert i umiddelbar nærhet av våre helsetjenester, butikk og andre servicefunksjoner...» (tiltak 3).

Blant tiltak/prioriteringer/aktiviteter for området er følgende beskrevet om boligsosialt arbeid i handlingsplan 2025-2028 (kommunedirektørs forslag) (s. 141):

- Bidra til etablering av bærekraftige bo- og leveformer som stimulerer til egenmestring, sosiale møteplasser, livskvalitet og trygghet, gjennom bruk av Husbankens virkemidler og strategisk boligplanlegging. Med dette øke tilgangen på tilpassede boliger og egnede boalternativer for å redusere behovet for helsetjenester i samarbeid med privat næringsliv.

Blant prioriterte aktiviteter for bygg og eiendom er følgende foreslått i handlingsplan med budsjett 2025-2028 (kommunedirektørs forslag): Utvikle boligstrategi for kommunen, herunder hvor mange boliger kommunen skal eie av ulike kvalitet og hvor (s. 154).

### 2.4.3 Revisors vurdering

Mål, strategier og tiltak for det boligsosiale arbeidet er egnet til å møte kartlagte utfordringer og behov innen boligområdet.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Det er revisors vurdering at mål, strategier og tiltak beskrevet i kommunes temaplan (boligsosiale handlingsplan) er knyttet til det kartlagte utfordringsbildet i kommunen (se kap 2.3). Det er i handlingsplan med budsjett (kommunedirektørs forslag) forslag om prioriteringer i henhold til temaplanen.

## 2.5 Tverrfaglig samarbeid

### 2.5.1 Revisjonskriterie

- Kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og aktører innen det boligsosiale feltet.

### 2.5.2 Funn

Ansvar- og rolledeling i boligpolitikken er beskrevet i temaplanens kapittel 5.6. Det er flere tjenesteområder i kommunen som har roller i det boligsosiale arbeidet, både innen saksbehandling og tjenesteyting. I planen (s. 12-13) er roller, ansvar og oppgaver innen det boligsosiale arbeidet fordelt til tildelingskontoret (herunder boligkontoret), NAV, psykisk helse- og rusarbeid og flyktningetjenesten.

For å imøtekomme kravene i ny boligsosial lov (2023), har kommunen opprettet et boligsosialt fagforum. Forumet er tverrfaglig sammensatt og møtes månedlig. Forumet har oppgaven med å revidere kommunens boligsosiale handlingsplan. I «Mandat – Boligsosialt fagforum» står følgende: «Boligsosialt fagforum har til formål å ivareta et helhetlig perspektiv på boligsosialt arbeid i Orkland kommune... Forumet er tenkt sammensatt av et bredt lag av enheter i kommunen. Forumet skal fastsette overordnede strategier og interne rutiner for det boligsosiale arbeidet, og være kommunens arena for kommunens internkontroll på dette området. Fagforumet er ikke en arena hvor enkeltsaker skal drøftes.»

Boligsosialt fagforum er sammensatt av leder ved tildelings- og boligkontoret, representant fra boligkontoret, enhetsledere for psykisk helse og rusarbeid, friskliv og rehabilitering, hjemmetjeneste, bo og miljø, integrering og barne- og familietjenesten, avdelingsleder psykisk helse og rusarbeid, fagleder hjemmetjeneste, eiendomsforvalter fra tekniske tjenester, avdelingsleder bolig fra tekniske tjenester, NAV og regnskap/innkreving.

I tillegg til det strategiske arbeidet, legges det vekt på samarbeid mellom tjenesteområder i enkeltsaker. Leder av tildelingskontoret nevner som eksempel NAV, rus og psykisk helse, og bygg og eiendom som samarbeidspartnere.

Leder i NAV bekrefter at de har et tett samarbeid med boligkontoret. Dette er nødvendig for sikre at alle brukere får et tilbud uavhengig av om de har et midlertidig, akutt eller langvarig behov. NAV har ansvar for akutte saker, mens ordinær tildeling av bolig skjer av boligkontoret. For å avklare fordelingen av ansvar, er det utarbeidet felles rutine for NAV og boligkontoret for tildeling av midlertidig bolig.

Saksbehandlerne ved boligkontoret understreker viktigheten av tverrfaglig samarbeid i møte med beboere i kommunale boliger, herunder bosatte flyktninger. Mange av beboerne har sammensatte behov. Relevante samarbeidspartnere er rus og psykiatri og habiliteringstjenesten. I kartlegging av søkers økonomiske situasjon, blir NAV kontaktet etter samtykke fra søker. Tildeling av bolig eller avslag på søknad blir ifølge saksbehandlerne alltid vurdert i samråd med flere. Vedtak om kommunal bolig fattes ikke av en enkeltperson.

Kommunen har etablert et eget startlån-team bestående av boligkontoret, NAV og psykisk helse. Dette tiltaket har ifølge kommunalsjef helse og mestring bidratt til at flere familier har kunnet gått «fra leie til eie», som er ett av de vedtatte tiltakene i boligsosial handlingsplan.

Saksbehandlerne sier at det er ukentlige restansemøter med økonomiavdelingen i kommunen. Dette er hyppigere møtepunkt enn det var vært tidligere, og alle restanser drøftes i dette forumet. Det er et mål å finne en løsning før restansene bygger seg opp og gjelda blir for stor. Det er utarbeidet en egen rutine for restanseforebygging.

Ifølge kommunalsjef og leder ved tildelings- og boligkontoret er også Husbanken en sentral samarbeidsaktør for kommunen og rådgiver i arbeidet med ny temaplan.

Alle intervjuobjektene sier at tverrfaglig samarbeid i det boligsosiale arbeidet fungerer godt.

### **2.5.3 Revisors vurdering**

Kommunen sørger for samarbeid på tvers av sektorer og aktører innen det boligsosiale feltet.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Kommunen har satt ned et tverrfaglig boligsosialt fagforum som leder kommunens strategiske boligsosiale arbeid. Det er praksis for tverrfaglig samarbeid om de som søker om bistand fra kommunen til bolig, i tildeling av bolig og oppfølging av beboer.

## 3 TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG

Kommunen er etter boligsosialloven § 6 pliktig til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. En type bistand er utleie av kommunale boliger. Dette kapittelet drøfter Orkland kommunens system og praksis for tildeling av kommunal bolig.

### 3.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet:

- Har kommunen system og praksis for at tildeling av kommunale boliger skjer i tråd med kommunens kriterier?

I det følgende er revisjonskriterier, funn og vurderinger som er relevant for å besvare problemstillingen delt inn i sju undertema. Utleddingen av revisjonskriteriene for denne problemstillingen finnes i vedlegg 1. Hovedkilde til kriteriene er Orkland kommunes egne kriterier og vilkår for tildeling av kommunal bolig.

### 3.2 Vurdering av om søker er vanskeligstilt på boligmarkedet

#### 3.2.1 Revisjonskriterie

- Tildelingskontoret skal ta stilling til om den som søker om kommunal bolig er å regne som vanskeligstilt på boligmarkedet.

#### 3.2.2 Funn

Kommunens egne kriterier for tildeling av kommunale boliger er gjort tilgjengelig for innbyggerne på kommunens hjemmesider<sup>16</sup>. Som kriterie og vilkår for å motta tjenesten er det presisert at søker må ha lovlig opphold i Norge og at kommunen må vurdere at vedkommende er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Leder ved tildelings- og boligkontoret sier at de har utarbeidet en vedtaksmal som de benytter som utgangspunkt for å kvalitetssikre oppbygning og innhold i vedtakene. Revisor har gjennomgått vedtaksmalen. Første setning i malen er en vurdering av om vedkommende er vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet, med henvisning til regelverket

---

<sup>16</sup> <https://www.orkland.kommune.no/tildeling-av-kommunale-boliger.516078.no.html>

<sup>17</sup> <https://www.orkland.kommune.no/kommunal-bolig.512029.106tcef47.tct.html>

(boligsosialloven § 7). Malen inneholder forslag til tekst ved avslag og innvilgelse, med utgangspunkt i denne vurderingen.

Saksbehandlerne forteller om praksis for tildeling. De sier at for å få tildelt kommunal bolig, skal søker være vurdert som vanskeligstilt i boligmarkedet. Dette innebærer en todelt vurdering. Vedkommende skal ha vansker med å skaffe seg bolig, og problemer med å beholde bolig. Begge disse to punktene må være oppfylt for å bli vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet.

Revisor har gjennomgått eksempler på enkeltvedtak om tildeling av og avslag på søknad om kommunale boliger i Orkland kommune. Alle vedtakene er satt opp på samme måte og ser ut til å være skrevet ved hjelp av mal. Dette er ikke samme mal som revisor fikk oversendt fra tildelingskontoret. Vedtakene viser til en vurdering av om søker oppfyller kommunens kriterier for tildeling, der ett av kriteriene er at søker er uten fast eller egnet bolig og/eller mulighet til å skaffe seg bolig selv, men begrepet vanskeligstilt i boligmarkedet er ikke nevnt.

### 3.2.3 Revisors vurdering

Tildelingskontoret tar stilling til om den som søker om bistand fra kommunen er å regne som vanskeligstilt på boligmarkedet.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Kommunen har opplyst til sine innbyggere på hjemmesiden at dette er en forutsetning for å få tildelt kommunal bolig. Kommunen har rutiner som legger til rette for at denne vurderingen blir gjort gjennom standardformuleringer i vedtaksmal. Saksbehandlerne vurderer om søker er vanskeligstilt på boligmarkedet når vedtak fattes. Denne vurderingen er imidlertid ikke gjengitt eksplisitt i vedtakene vi har gjennomgått.

## 3.3 Enkeltvedtak om kommunal bolig

### 3.3.1 Revisjonskriterie

- Tildelingskontoret, ved avdelingsleder, skal fatte enkeltvedtak om det skal gis eller avslås bistand til søker.

### 3.3.2 Funn

Kommunen fatter et enkeltvedtak som svar på søknad om kommunal bolig. Vedtakene skrives i saksbehandlingssystemet Public 360.

Ved vedtak om tilbud om bolig, får søker et konkret tilbud på en bestemt bolig/adresse. Ved avslag gir saksbehandlerne informasjon om hvilken annen type bistand søker kan få. For eksempel hjelp til å søke startlån, informasjon om gjeldsrådgivning eller psykisk helsehjelp.

Tildeling av kommunale boliger skjer ifølge kommunens hjemmeside etter delegert myndighet fra rådmannen til avdelingsleder på tildelingskontoret. Leder ved tildelings- og boligkontoret forteller at hun signerer alle vedtak før de sendes ut.

Alle gjennomgåtte enkeltvedtak inneholder informasjon om delegert myndighet til å fatte vedtak. Vedtakene er underskrevet med saksbehandlers navn, og i ett av tilfellene også leder ved tildelings- og boligkontoret. Ifølge leder er alle vedtak elektronisk signert av henne.

### 3.3.3 Revisors vurdering

Tildelingskontoret, ved avdelingsleder, fatter enkeltvedtak om det skal gis eller avslås bistand til søker.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Søknader om bistand blir besvart med enkeltvedtak. Leder av tildelings- og boligkontoret, som har delegert myndighet, signerer alle vedtak elektronisk.

## 3.4 Tildeling etter kommunens generelle kriterier

### 3.4.1 Revisjonskriterie

- Boliger kan tildeles søkere som oppfyller kommunens generelle tildelingskriterier:
  - Søker må som hovedregel ha bodd og vært folkeregistrert i kommunen i minst ett år, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen.
  - Søker er uten fast eller egnet bolig og/eller mulighet til å skaffe seg bolig selv.
  - Søker må som hovedregel være over 18 år.



### 3.4.2 Funn

Leder ved tildelings- og boligkontoret sier at kommunen har en saksflyt i Compilo, som viser saksgangen ved tildeling. Vi har fått tilsendt rutinen fra Compilo.

Saksflyten viser til kartleggings skjema og skjema for risikovurdering som del av saksbehandlingen. Ifølge leder ved tildelings- og boligkontoret og saksbehandlerne, blir kartleggings skjemaet brukt i forbindelse med innhenting av opplysninger for å sikre at saken blir tilstrekkelig opplyst. Skjema for risikovurdering blir brukt for å vurdere risiko knyttet til søkers bo-egne. Slike risikovurderinger er obligatorisk dokumentasjon i forsikringsavtaler knyttet til kommunens utleieboliger.

Revisor har fått tilsendt kartleggings skjemaet og skjema for risikovurdering. Det er i kartleggings skjemaet listet forslag til spørsmål for å utrede søkers situasjon: Spørsmålene omfatter:

- Søkers nåværende bosituasjon, herunder om søker har forsøkt å finne bolig på det private markedet
- Botid i Orkland kommune, med kommentar om å sjekke opp mot register
- Om søker har førerkort og tilgang på bil
- Økonomisk situasjon
- Om søker er i arbeid eller under utdanning
- Tillatelse til å kontakte andre instanser

Ifølge saksbehandler blir søker kontaktet på telefon kort tid etter mottak av søknaden, for å avklare at boligkontoret kan innhente informasjon fra andre instanser og ha samarbeidsmøter om saken ved behov. Boligkontoret bruker ofte NAV som kilde til informasjon om økonomisk situasjon.

Saksbehandlerne sier at søkers alder og botid i kommunen sjekkes opp mot register. Det er sjelden kommunen mottar søknad fra søkere under 18 år. De sier videre at de fleste eldre som søker bolig, søker om omsorgsbolig. Omsorgsboliger blir ikke tildelt av boligkontoret, men av helsetjenesten. Det er tilfeller der senior flyktninger (over 60 år) får tilbud om bolig som del av den ordinære bosettingen. Kommunen har noen boliger med universell utforming, hvor personer med funksjonsnedsettelse kan bo, men dette er et fåtall.

Saksbehandlerne sier at de ikke kan se relevant informasjon om søker fra andre instanser på en effektiv måte i Public 360, og at det er vanskelig å skaffe seg ryddig bakgrunnsinformasjon til saken i møte med søker. Saksbehandlerne bruker derfor mye tid på å kartlegge saken.

Vedtaks gjennomgang viser at informasjon om bakgrunn og begrunnelse i vedtakene er kortfattet. Begrunnelsen for vedtaket er oppsummert i en setning. I vedtak om innvilgelse av kommunal bolig er søker vurdert til «å ikke kunne finne bolig på det private markedet selv». I vedtak om avslag er begrunnelsen at vedkommende «ikke fyller kriteriene».

### 3.4.3 Revisors vurdering

Kommunen tildeler boliger til søkere som oppfyller kommunens generelle tildelingskriterier:

- Søker må som hovedregel ha bodd og vært folkeregistrert i kommunen i minst ett år, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen.
- Søker er uten fast eller egnet bolig og/eller mulighet til å skaffe seg bolig selv.
- Søker må som hovedregel være over 18 år.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Kommunens rutiner for kartlegging av saker inneholder spørsmål som svarer ut kommunens generelle tildelingskriterier, og saksbehandlerne har praksis for å vurdere om søker oppfyller disse punktene. Ved vedtak om avslag, er dette begrunnet med at søker ikke fyller kommunens kriterier. Relevante opplysninger for saken og vurderingene som er gjort, kommer i liten grad frem i vedtakene.

## 3.5 Helhetlig perspektiv og barnets beste

### 3.5.1 Revisjonskriterie

- Ved tildeling av bolig skal det gjøres en helhetlig vurdering av om søker passer inn i det etablerte bomiljøet, boligens egnethet, og sosiale, helsemessige og medisinske grunnlag for tildelingen, herunder barnets beste.

### 3.5.2 Funn

Ved tildeling av bolig og prioritering mellom søkere, veier det helhetlige perspektivet tungt. Saksbehandler forteller at de gjør skjønnsmessige vurderinger, der barnets beste, økonomisk situasjon og uegnet bolig er deler av en helhetsvurdering. Vurderingene tar utgangspunkt i kriteriene på kommunens hjemmeside. Dette kan også ha betydning for *hvor* søker får tilbud om bolig, eller hvilken type bolig som blir tilbudt. Eksempler på forhold som har betydning er bomiljø, skolekrets, psykisk og fysisk helse, nåværende bosituasjon (bomiljø, standard, størrelse etc), psykososiale forhold, eller økonomisk situasjon.

Det holdes ukentlige saksfordelingsmøter der enkeltsaker blir drøftet. Her deltar saksbehandlerne, tildelingskontoret v/ leder, medarbeidere innen helse som tildeler omsorgsboliger, helsetjenester, flyktingetjenesten, og bygg og eiendom. Psykisk helse og rustjenesten blir involvert i saker hvor de kjenner søker, blant annet med tanke på å finne egnet lokasjon og egnet type bolig. Avgjørelsen om tildeling av bolig eller avslag på søknaden blir ikke tatt av én person eller saksbehandler. I alle saker snakker saksbehandlerne med samarbeidende instanser, som NAV, lege, psykisk helse og rus etc. Ingen avslag eller innvilgelser skjer uten involvering fra andre instanser.

Saksbehandlerne sier at de kan innvilge bytte av bolig, dersom beboer har endringer i funksjonsnivå. For eksempel kan dette være overflytting fra hardbruksbolig til ordinær bolig dersom beboer har økt funksjonsevne, eller vice versa.

Saksbehandlerne sier at det har vært tilfeller hvor mindreårige har søkt om kommunal bolig i samråd med barnevernet. Da har kommunen hjulpet vedkommende med å finne bolig på det private leiemarkedet, og dette har vært ansett som en bedre løsning for barnet. Kommunale boliger er ofte lokalisert i samme område, og andre leietakere kan ha sammensatte og store utfordringer og utgjøre et ugunstig miljø for mindreårige. Barnets beste blir vurdert i slike tilfeller.

Saksbehandlerne sier at ved prioritering mellom søkere (det vil si når det er flere søkere som oppfyller kriteriene for tildeling av bolig enn det er tilgjengelige boliger), diskuterer saksbehandlerne sakene seg imellom eller i ukentlige saksfordelingsmøter. Saksbehandlerne sier at det er sjelden det er uenighet om hva som blir vedtaket.

### 3.5.3 Revisors vurdering

Ved tildeling av bolig blir det gjort en helhetlig vurdering av om søker passer inn i det etablerte bomiljøet, boligens egnethet, og sosiale, helsemessige og medisinske grunnlag for tildelingen. Barnets beste er en del av vurderingen.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Vedtak om tildeling av bolig, og hvilken bolig som tildeles, er gjort med bakgrunn i en helhetlig vurdering. Det er rutine for å diskutere saker i tverrfaglig forum, for å finne egnet lokasjon og egnet type bolig for søker. Vurdering av barnets beste har betydning for hvilken bolig som blir tildelt, for eksempel når det gjelder bomiljø.

## 3.6 Tildeling av bolig for begrenset bolengde

### 3.6.1 Revisjonskriterie

- Søkere skal som hovedregel tildeles kommunal bolig for begrenset bolengde.

### 3.6.2 Funn

Det står i alle gjennomgåtte vedtak at kommunale boliger er midlertidige boliger. I vedtakene er ikke varighet på leieforholdet nærmere presisert. Ifølge saksbehandlerne er en tidsramme på 3 år lagt inn i kontrakten. Det kan skrives ny 3-årskontrakt når perioden er utgått, det blir da ikke fattet nytt vedtak.

Tilsendte vedtaksmal inneholder ikke punkt om at bolig tildeles midlertidig.

Saksbehandlerne sier at de legger vekt på å veilede søker til å finne en bolig på det private markedet fremfor i kommunal leie, i de tilfellene der det er hensiktsmessig.

### 3.6.3 Revisors vurdering

Søkere blir tildelt kommunal bolig for en begrenset bolengde.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. I vedtakene om tildeling av kommunal bolig er det opplyst om at dette er en midlertidig ordning. I utleiekontrakten er det presisert at boligen tildeles for 3 år.

## 3.7 Tildeling av boliger til nybosatte flyktninger

### 3.7.1 Revisjonskriterie

- Nybosatte flyktninger skal få tilbud om bolig ved ankomst.

### 3.7.2 Funn

Saksbehandler som tildeler flyktningeboliger, forteller om prosedyren ved bosetting av flyktninger i kommunen. Bolig til flyktninger *skal* stå klar ved ankomst. Boligkontoret får epost fra IMDi (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet) via flyktningetjenesten i kommunen, med informasjon om flyktninger som er ventet til kommunen. Saksbehandler svarer flyktningetjenesten med et konkret forslag til bolig og når denne vil stå ledig. Boligkontoret får

så svar om tilbudet er egnet til de aktuelle flyktningene. Bosetting forutsetter at kommunen har en egnet bolig.

Kommunen har egne boliger avsatt til formålet flyktningeboliger. Mange av flyktningeboligene er leid ut av private. Det kan veksles mellom boliger avsatt til flyktninger og ordinære boliger, dersom det er hensiktsmessig for å matche søker med egnet type bolig eller beliggenhet. Vurderingen til grunn her kan være nærhet til skoler, universell utforming eller endring i funksjonsnivå eller funksjonsnedsettelse hos beboer eller søker.

Ifølge saksbehandler er alle vedtak om bolig til flyktninger like (etter samme mal) med unntak av personopplysninger og kort informasjon om boligen. Revisor har sett på denne malen.

I mal for vedtak om flyktningebolig er det presisert at «nybosatte flyktninger i kommunen får tilbud om bolig ved ankomst, da Orkland kommune er forpliktet til å skaffe bolig ved første gangs bosetting av flyktninger.» Delegert myndighet til vedtak og informasjon om at utleieboliger er midlertidige boliger er presisert i malen.

### 3.7.3 Revisors vurdering

Nybosatte flyktninger får tilbud om bolig ved ankomst.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Boligkontoret mottar henvendelse fra IMDi når det skal bosettes flyktninger i kommunen. Boligkontoret melder inn et konkret forslag til flyktningebolig til IMDi, som godkjenner forslaget slik at egnet bolig står klar ved ankomst. Kommunens plikt til å skaffe bolig til nybosatte flyktninger er presisert i vedtaket som sendes vedkommende som skal bosettes i kommunen.

## 3.8 Dokumentasjon av saksgang

### 3.8.1 Revisjonskriterie

- Relevante opplysninger for saken og vurderinger av om søker skal tildeles kommunal bolig, bør dokumenteres.

### 3.8.2 Funn

Saksbehandling ved boligkontoret skjer i saksbehandlingssystemet Public 360.

Saksbehandlerne forteller at det er lite av dokumentasjon og vurderinger som legges i

systemet, og det er mange av vurderingene som ikke er mulig å ettergå. I Public 360 ligger det stort sett kun søknad og vedtaksbrev til hver sak. I noen tilfeller blir det notert logg fra telefonsamtaler, men dette er ikke vanligste praksis.

Saksbehandlerne sier at det gjøres helhetlige vurderinger av hver sak med tverrfaglige innspill, men mye av dette er ikke like godt dokumentert. For eksempel blir det arkivert lite av informasjonen fra samarbeidsinstanser som er relevant for saken. Saksbehandlerne sier videre at de i liten grad kan se relevant informasjon om søker fra andre instanser i kommunen i systemet når saken skal kartlegges.

Saksbehandlerne sier at det blir lagt vekt på å skrive korte og konsise vedtak. Tilsendte vedtaksmal har et avsnitt til saksopplysninger først i vedtaket, hvor fakta i saken skal gjengis.

Saksgjennomgangen viser at det står lite informasjon om søkers situasjon i vedtaksbrevene.

Saksbehandlerne sier at det er så lite informasjon om sakene i vedtak og i saksbehandlingssystem, gjør det vanskelig å etterprøve vedtak. For eksempel ved klager eller i tilfeller hvor den 3-årige boligkontrakten er over, og det må gjøres en ny vurdering av om boforholdet skal fortsette (ny kontrakt).

### 3.8.3 Revisors vurdering

Relevante opplysninger for saken og vurderinger av om søker skal tildeles kommunal bolig, blir i liten grad dokumentert.

Revisor vurderer kriteriet som ikke oppfylt. Saksopplysninger og vurderinger som er gjort i hver enkelt sak, er i liten grad dokumentert. Sett i sammenheng med kortfattede vedtak, gir dette begrenset mulighet for å etterprøve vedtak, for eksempel ved klager. Mangel på dokumentasjon trekkes også frem av saksbehandlerne som en ulempe i tilfeller hvor det blir vurdert å gi beboer ny kontrakt etter 3 år i utleiebolig. I vedtaksmalen vi har fått tilsendt av tildelingskontoret, er det satt av et avsnitt til saksopplysninger. Det er revisors vurdering at bruk av denne malen kan gi mer utfyllende vedtak.

## 4 SYSTEM FOR VEDLIKEHOLD

I dette kapitlet ser vi på kommunens systemer for vedlikehold av kommunale boliger. Rapporter fra undersøkelser om eiendomsforvaltning i norske kommuner peker på at oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov, og en plan for vedlikehold av byggene, er sentrale element i et slikt system.

### 4.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet:

- Har Orkland kommune system som kan ivareta vedlikehold av kommunens utleieboliger?

I det følgende er revisjonskriterier, funn og vurderinger som er relevant for å besvare problemstillingen delt inn i to undertema; oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov, og plan for vedlikehold. Utledningen av revisjonskriteriene finnes i vedlegg 1.

### 4.2 Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov

#### 4.2.1 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstanden til kommunale boliger og behovet for vedlikehold i boligene.
- Kommunen bør ha system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens utleieboliger.

#### 4.2.2 Funn

I 2020 ble det gjennomført en gjennomgang av boligmassen i Orkland kommune med mål om å kartlegge omfanget av boliger og tilstanden på boligene. Bakgrunnen for kartleggingen var at mange av boligene stod tomme, og at det var et stort vedlikeholdsbehov på en del av boligmassen. Resultatene av kartleggingen er oppsummert i «Trafikklystila». Lista ble lagt frem for formannskapet september 2020 som del av orientering om kommunens boligmasse – status og behov, orienteringssak 19/20. Gjennomgangen er i boligsosial handlingsplan oppsummert med at det er et stort vedlikeholdsbehov på kommunens boligmasse.

Enhetsleder bygg og eiendom forteller at «Trafikklystila» er en oversikt over tilstanden på kommunens boliger, hvilke boliger kommunen ønsker å beholde, hvilke som trenger

vedlikehold i løpet av de neste årene, og hvilke kommunen ønsker å kvitte seg med. Boliger klassifisert som «grønne» har ingen store vedlikeholdsbehov de neste fem årene. «Gule» er boliger med moderat til stort vedlikeholds-, investerings- eller ombyggingsbehov, hvor det kreves bevilgninger for å få gjennomført utbedringer. «Gule» boliger inkluderer også prosjekter for å gjøre boligene bedre tilpasset boligsosiale behov. Under «rød» kategori er boliger som anbefales solgt, revet eller at utleie avvikles på grunn av boligens standard. Boliger som er kandidater for «fra eie til leie» ligger også i denne kategorien. Boliger som er planlagt solgt til leietakere er primært boliger kommunen ønsker å kvitte seg med på grunn av beliggenhet i kommunen, ikke fordi de er i svært dårlig stand. Ved salg av bolig blir det utarbeidet en tilstandsrapport i samarbeid med eiendomsmegler. Ifølge enhetsleder bygg og eiendom, er ikke lista «Trafikklystila» revidert eller behandlet politisk siden 2020.

Enhetsleder, avdelingsleder og arbeidsleder ved bygg og eiendom sier at kommunen skaffer seg oppdatert oversikt over boligene gjennom årlige inspeksjoner i forbindelse med brannrunder. Brannrunder gjennomføres som del av årshjulet, og rutine for dette er etablert i modul for brannbok i systemet LAFT. Kartlagte behov tas inn i driftsmøtet, hvor vaktmesterne drøfter og fordeler saker. Tilstandsvurderinger legges inn i LAFT og visualiseres med bilder. Dette er i hovedsak til internt bruk, men dersom det avdekkes større behov, kan det danne grunnlag for innspill til budsjettprosessen. Revisor har fått sjekklister for brannrunden oversendt og gjennomgått disse.

I LAFT-systemet er det dermed en oppdatert oversikt over en stor del av boligene etter den årlige brannrunden. Arbeidsleder ved bygg og eiendom forteller at det ikke er alltid driftspersonell er velkomne hos alle beboerne, og at de derfor ikke får kartlagt alle boligene. I noen tilfeller drar driftspersonell flere sammen for å ivareta egen sikkerhet.

Ifølge leder for tildelings- og boligkontoret er det rutiner for utvask ved bytte av leietaker, og utvask skal godkjennes. Ansatte ved bygg og eiendom vurderer boligen og eventuelle avvik i forbindelse med sjekk av utvask.

Saksbehandlerne ved boligkontoret har tilgang til en utleie-modul i LAFT som gir oversikt over boligobjekter kommunen har og status for disse, for eksempel om de står ledige, er utleid, eller er under oppussing. Saksbehandlerne sier at de har en viss oversikt over boligene, men at de savner noen typer informasjon i LAFT. Det er ikke gjort synlig hvilken tilstand boligen er i eller hvilke vedlikeholdstiltak som trengs i deres modul. Dette er en ulempe når de skal finne en egnet bolig til søker. Saksbehandler forteller videre at boligkontoret har tett dialog og ukentlige møter med bygg og eiendom og får relevant informasjon der.



### 4.2.3 Revisors vurdering

Kommunen har en oversikt over tilstanden til kommunale boliger og behovet for vedlikehold i boligene.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. «Trafikklystlista» fra 2020 er en oversikt over tilstanden til kommunale boliger og sier noe om vedlikeholdsetterslepet i de kommunale boligene. Oversikten ble lagt frem for formannskapet i 2020.

Kommunen har system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens utleieboliger.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Årlige brannrunder og rutiner for sjekk av bolig ved bytte av leietaker sørger for at tilstandsinformasjon og vedlikeholdsbehov for mange av boligene er oppdatert i systemet LAFT. Dette er i hovedsak informasjon til internt brukt, som ikke legges frem for politisk nivå, unntatt i enkelttilfeller. Saksbehandlerne ytrer at de savner oversikt over utleieboligenes tilstand i utleiemodulen i LAFT.

## 4.3 Plan for vedlikehold

### 4.3.1 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha en vedlikeholdsplan for kommunale boliger med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.
- Vedlikeholdsplanen bør inngå som beslutningsgrunnlag i kommunens budsjettprosess.
- Kommunen bør ha et system for innmelding, koordinering og prioritering av løpende vedlikeholdsoppgaver knyttet til sine utleieboliger.

### 4.3.2 Funn

Arbeidsleder ved bygg og eiendom forteller at det ikke foreligger en vedlikeholdsplan for kommunale boliger, kun for formålsbygg. Driftspersonell skaffer seg en intern oversikt over hva som må utbedres gjennom brannrundene. Enhetsleder bygg og eiendom sier at «Trafikklystlista», som er lagt frem for politisk nivå 2020, sier noe om vedlikeholdsbehovet for den enkelte enhet, og kan brukes til å prioritere mellom tiltak i en 4-5-årsperiode. Den sier også noe om hvilke enheter kommunen ønsker å beholde eller avhende.

Enhetsleder sier at enheten i økende grad har tatt i bruk flere av modulene i LAFT de siste årene, og det blir lagt inn informasjon om boligene forløpende. LAFT inneholder dermed oppdatert informasjon om vedlikeholdsbehov, og systemet kan bli benyttet til helhetlig planlegging. Det er foreløpig ingen vedlikeholdsplan for kommunale boliger i LAFT.

Revisor har gjennomgått «Trafikklyslista». Lista viser tydelig hvilke enheter som er aktuelle for «fra leie til eie» og hvilke enheter som bør rives («røde» boliger). Til de «gule» boligene er det knyttet kommentarer om (større) vedlikeholdsbehov innvendig og/eller utvendig. Det er for mange av enhetene ikke presisert hvilke vedlikeholdstiltak som er anbefalt og beregnet kostnad for dette. «Grønne» boliger, uten behov for tiltak de neste fem årene, er også tydelig markert. Av saksfremlegget til orienteringssaken hvor «Trafikklyslista» er vedlagt, går det frem at oversikten skal fungere som en orientering om det som vil komme i arbeidet med budsjettet og økonomi- og handlingsplanen 2021-2024, hvor de prioriterte tiltakene vil være mer nøyaktig beskrevet med økonomiske konsekvenser. Trafikklyslista ble lagt frem for formannskapet i 2020, men har ikke vært til politisk behandling siden da.

Revisor ser ikke at tilstand og vedlikeholdsbehov i kommunens boliger er omtalt i kunnskapsgrunnlagsdokumentene publisert i tilknytning til handlingsplan med budsjett 2024-2027 eller 2025-2028.

Enhetsleder sier at bygg og eiendom har fått bevilget noen investeringsmidler til boliger inneværende 4-årsperiode. Dette er til tiltak nevnt i «Trafikklyslista». Imidlertid har budsjettprosessen vært krevende fordi enheten det siste året har hatt merforbruk. Det ble i budsjettprosessen rettet fokus mot å håndtere merforbruk, og rette innsatsen mot omorganisering fremfor investeringer på boliger.

Handlingsplan med budsjett 2025-2028 (kommunedirektørs forslag) viser forslag om å bevilge midler til bygging av «hardbruksboliger», og til brannsikringstiltak for boliger.

I kommunens regnskapstall for 2024 (ikke revidert regnskap), kommer det fram at det er gjort investeringer relatert til kommunale boliger. På ansvarsområdet *kommunalt disponerte boliger*, er det 8 poster med investeringstiltak for boliger registrert i «Trafikklyslista». Dette er tre boliger som er klassifisert som «gule», og fem boliger som er klassifisert som «grønne». Noen av investeringene er merket brannsikringstiltak, som bevilget i handlingsplan med budsjett 2025-2028. Regnskapstallene viser at det til sammen er gjort investeringer på området for omtrent 12 millioner kroner. Noe av investeringene er oppkjøp av boliger.

Systemet LAFT blir brukt for innmelding av vedlikeholdsoppgaver. Innmelding av vedlikeholdsoppgaver skjer ved at ansatte legger inn løpende vedlikeholdsbehov i LAFT, i

forbindelse med brannrunder, eller ved at beboere melder behov gjennom servicetorget, tildelingskontoret eller driftspersonell. Alle innmeldte behov registreres som arbeidsordre i LAFT. Arbeidsleder ved bygg og eiendom fordeler oppgavene til de som er egnet til å utføre jobben. Det avholdes jevnlig driftsmøter, hvor driftspersonellet møtes og drøfter og fordeler saker.

### 4.3.3 Revisors vurdering

Kommunen har ikke en vedlikeholdsplan for kommunale boliger med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.

Revisor vurderer kriteriet som ikke oppfylt. Kommunen har ikke en vedlikeholdsplan for kommunale boliger som inneholder konkrete tiltak eller kostnader. «Trafikklystila» er veiledende for prioriteringer mellom tiltak, og sier noe overordnet om behovet for vedlikehold. Systemet LAFT har potensial til å benyttes til planlegging, men inneholder per 2024 ikke vedlikeholdsplan for kommunale boliger.

Kommunen har ikke vedlikeholdsplan som del av beslutningsgrunnlag i kommunens budsjettprosess.

Revisor vurderer kriteriet som delvis oppfylt. Kommunen har ikke vedlikeholdsplan for kommunale boliger, men oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov er formidlet til politisk nivå gjennom «Trafikklystila». Lista ble lagt frem for formannskapet i 2020 som orientering for budsjettprosessene, men har ikke vært til politisk behandling siden da. Videre er det fremmet forslag om å bevilge investeringsmidler til vedlikehold av kommunale boliger i handlingsplan med budsjett (kommunedirektørs forslag) 2025-2028, i tråd med tiltak i boligsosial handlingsplan.

Kommunen har et system for innmelding, koordinering og prioritering av løpende vedlikeholdsoppgaver knyttet til sine utleieboliger.

Revisor vurderer kriteriet som oppfylt. Kommunen benytter systemet LAFT til dette formålet. Flere moduler i systemet er tatt i bruk de siste årene. Utstrakt bruk medfører at systemet holdes oppdatert og kan bli benyttet som grunnlag i helhetlig planlegging.

## 5 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

### 5.1 Konklusjon

**Vi konkluderer med at Orkland kommune har system som ivaretar kommunens boligsosiale ansvar.** Kommunen har kartlagt behovet for ulike typer boliger i kommunen. Det er fastsatt mål, strategier og tiltak i kommuneplanen som er egnet til å møte kartlagte behov og utfordringer innenfor området. Kommunen sørger for samarbeid mellom sektorer og aktører innen det boligsosiale feltet.

**Vi konkluderer med at kommunen i hovedsak har system og praksis for at tildeling av kommunale boliger skjer i tråd med kommunens kriterier.** Skriftlige rutiner sikrer at saken blir tilstrekkelig opplyst og at sentrale vurderinger blir gjort, og vedtaksmal legger til rette for at saksopplysninger og vurderinger kommer frem i vedtaket. Praksis for tildeling av bolig er i tråd med kommunens kriterier. Gjennomgang av enkeltvedtak og intervjuinformasjon viser imidlertid at kommunen i liten grad dokumenterer relevant informasjon for saken eller vurderinger som er gjort. Bruk av vedtaksmalen kan sikre at relevante punkter kommer med i vedtakene.

**Vi konkluderer med at Orkland kommune delvis har system som kan ivareta vedlikehold av kommunens utleieboliger.** Kommunen har oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov i sine boliger, men det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplan med konkrete tiltak og kostnader knyttet til disse. Følgelig mangler et viktig informasjonsgrunnlag til kommunens budsjettprosess. Kommunen har et system for innmelding, koordinering og prioritering av løpende vedlikeholdsoppgaver.

### 5.2 Anbefalinger

Revisor anbefaler kommunen å

- vurdere å benytte vedtaksmal for vedtak om kommunal bolig for å sikre at relevante opplysninger og vurderinger kommer med i vedtaket
- dokumentere relevante opplysninger for saken og vurderinger som er gjort i forbindelse med vedtak om kommunal bolig
- utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale boliger med forslag til tiltak, prioriteringer og beregnede utbedringskostnader

## KILDER

- Arbeids- og inkluderingsdepartementet. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsordningen (sosialtjenesteloven), 2009 §. Åpnet 30. juli 2024. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-12-18-131>.
- Helse- og omsorgsdepartementet. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven), 2011 §. Åpnet 30. juli 2024. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-30>.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. «Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024», 2020. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>.
- . Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven), 2023 §. Åpnet 30. juli 2024. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2022-12-20-121>.
- . «Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)», 2008.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle», 2004. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2004-22/id387767/>.
- KS. «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold - en veileder for Folkevalgte og rådmenn», 2009.
- KS: rapport fra Multiconsult og PWC. «Tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde», 2008.
- Multiconsult & PWC. «Vedlikehold i kommunesektoren», 2008.
- Norges kommunerevisorforbund, NKRF. «RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon», 2020. [https://www.nkrf.no/filarkiv/File/Publikasjoner/RSK\\_RevisjonsStandard\\_Kommune/RSK\\_001\\_Standard\\_for\\_forvaltningsrevisjon\\_200812.pdf](https://www.nkrf.no/filarkiv/File/Publikasjoner/RSK_RevisjonsStandard_Kommune/RSK_001_Standard_for_forvaltningsrevisjon_200812.pdf).
- Orkland kommune. «Boligsosial handlingsplan », 2022. [https://img5.custompublish.com/getfile.php/5040923.2685.qitzltnnwtntap/boligsosial\\_handlingsplan\\_vedtatt\\_220427.pdf?return=www.orkland.kommune.no](https://img5.custompublish.com/getfile.php/5040923.2685.qitzltnnwtntap/boligsosial_handlingsplan_vedtatt_220427.pdf?return=www.orkland.kommune.no).
- Regjeringen. «Bolig for velferd, nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)», 2014. [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf).
- Sivilombudet. <https://www.sivilombudet.no/utvalgte-tema/god-forvaltningsskikk/>
- [www.imdi.no/planlegging-og-bosetting/kommunens-arbeid/boliger-til-flyktninger/](http://www.imdi.no/planlegging-og-bosetting/kommunens-arbeid/boliger-til-flyktninger/)
- [www.orkland.kommune.no](http://www.orkland.kommune.no)
- [www.statsforvalteren.no](http://www.statsforvalteren.no)

# VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om kontrollutvalg og revisjon (§15) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. Deler av utledningen er hentet fra tidligere forvaltningsrevisjonsrapporter fra Revisjon Midt-Norge SA. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven)
- Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (Boligsosialloven)
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
- KS: rapport fra Multiconsult og PwC, «Tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde». (2008).
- Boligsosial handlingsplan Orkland kommune
- Orkland kommunes kriterier for tildeling av kommunal bolig
- Sivilombudets uttalelse om god forvaltningsskikk<sup>18</sup>

## Kommunens boligsosiale ansvar

Ny lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet ble vedtatt desember 2022 og trådte i kraft juli 2023. Loven viderefører i hovedsak plikter som kommunen har gjennom sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen og noe strengere krav til saksbehandlingen<sup>19</sup>.

Boligsosialloven § 5 om kommunens ansvar for organisering og planlegging skriver at:

---

<sup>18</sup> Hentet fra <https://www.sivilombudet.no/utvalgte-tema/god-forvaltningsskikk/#:-:text=P%C3%A5%20denne%20siden%20kan%20du%20lese%20om%20god,hvordan%20forvaltningen%20b%C3%B8r%20opptre%20i%20m%C3%B8te%20med%20borgerne.tema: God forvaltningsskikk - Sivilombudet>

<sup>19</sup> [Ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet | Statsforvalteren.no \(statsforvalteren.no\)](#)

«Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.

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. En drøfting av kommunens boligsosiale arbeid bør inngå i strategien. Kommunen skal i sitt arbeid med kommuneplanen etter plan- og bygningsloven kapittel 11 fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i oversikten nevnt i første punktum.»

Fra disse lovbestemmelsene og kommunens boligsosiale handlingsplan utledes følgende kriterier:

- Kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen.
- Kommunen skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Mål, strategier og tiltak for det boligsosiale arbeidet skal være egnet til å møte kartlagte utfordringer og behov innen boligområdet.
- Kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og aktører innen det boligsosiale feltet.

### **Tildeling av kommunal bolig**

På kommunens tjenestekatalog på hjemmesiden er kommunens tilbud om hjelp til å skaffe bolig, og tilbud om kommunal bolig og midlertidig bolig beskrevet. Som kriterie og vilkår for å motta tjenesten er det presisert at søker må ha lovlig opphold i Norge og at kommunen må vurdere at vedkommende er vanskeligstilt på boligmarkedet. Kommunens hjemmeside skriver at hjelp til å skaffe bolig for vanskeligstilte er en lovpålagt oppgave. Relevante lover for plikten er boligsosialloven, forvaltningsloven og sosialtjenesteloven. Hjemmesiden skriver at målgruppen for dette tilbudet er personer som ikke klarer å skaffe eller beholde en permanent bolig.

Boligsosialloven § 7 inneholder regler for saksbehandling og klage ved søknad om bistand fra kommunen:

«Når noen ved søknad eller på annen måte ber om bistand fra kommunen (herunder kommunal bolig), skal kommunen ta stilling til om personen er vanskeligstilt på boligmarkedet. En avgjørelse om å gi eller avslå bistand, er et enkeltvedtak. Hvis kommunen fatter vedtak om individuelt tilpasset bistand etter § 6, skal hovedinnholdet i bistanden angis i vedtaket. Kommunen skal så langt som mulig samarbeide med den som skal motta bistanden, og ta hensyn til dennes ønsker. Ved klage over enkeltvedtak er statsforvalteren klageinstans.» Deler av denne lovteksten er gjengitt på Orkland kommunens nettside om tjenesten.

Tildeling av kommunal bolig skal skje etter Orkland kommunes egne tildelingskriterier. Kriteriene er gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden står det at kommunen har et begrenset antall boliger og at tildeling skjer etter generelle og individuelle kriterier, formulert på bakgrunn av helse- og omsorgstjenesteloven § 4-2 d), og sosialtjenesteloven §§ 17 og 25. Videre står det på hjemmesiden at tildeling av kommunale boliger skjer etter delegert myndighet fra rådmannen til avdelingsleder på tildelingskontoret.

Kommunen har tre generelle kriterier som må være oppfylt for at søker skal bli vurdert for tildeling av bolig. Ved behov for å prioritere mellom søkere skjer dette deretter i henhold til en liste individuelle kriterier.

På kommunens hjemmeside står følgende:

«Tildeling av kommunal bolig skjer etter en skjønnsmessig vurdering av de under nevnte kriterier. Det skal også tillegges vekt at boligen skal være egnet, og ny beboer må passe inn i det allerede etablerte bomiljøet.

1. Søker må som hovedregel ha bodd og vært folkeregistrert i kommunen i minst ett år, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen. Kravet om å ha bodd i kommunen gjelder ikke nybosetting av flyktninger som er bosatt etter avtale med staten.
2. Søker er uten fast eller egne bolig og/eller er uten mulighet til å skaffe seg bolig selv.
3. Søker må som hovedregel være over 18 år på søknadstidspunktet. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn, eller at det foreligger andre særlige grunner. Dersom søker er under 18 år, skal innvilgelse skje i samarbeid med evt. verge eller annet tjenesteapparat. Unntak fra kravet om alder gjelder også ved mottak av enslige mindreårige flyktninger.

Når de generelle kriteriene er oppfylt, skjer fordeling av boligene på sosialt, helsemessig og medisinsk grunnlag. Fordelingen skjer etter en samlet vurdering og ved prioritering vektlegges følgende:



1. Søker som er enslig forsørger og familie med mindreårige barn.
2. Søker som del av et helhetlig sosialt, helsemessig og/eller medisinsk tilbud har behov for ny bolig.
3. Søker som blir innvilget omsorgsbolig må som hovedregel ha en funksjonshemming/diagnose der pleie og omsorgsbehovet er så stort at det både for søker og tjenesteapparatet er hensiktsmessig med omsorgsbolig.
4. Søker som er nybosatte flyktninger i kommunen får tilbud om kommunal bolig ved ankomst. Tilsvarende gjelder ved familiegjenforening med bosatt flyktning, når den som bor i kommunen har vært bosatt i mindre enn fem år og ikke selv disponerer eller kan skaffe tilfredsstillende bolig. Som hovedregel gis bare tilbud om kommunal bolig på etableringstidspunktet.
5. Søker som kun ønsker å bytte tildelt kommunal bolig med en annen kommunal bolig vil som hovedregel få avslag. Overnevnte kriterier vil bli vurdert før evt. bytting blir innvilget.
6. Søkere som er innvilget kommunal bolig har som hovedregel begrensninger i bolengde, og vurderes i hvert enkelt tilfelle.
7. Søkere og beboere i kommunale boliger skal få tilbud om råd og veiledning om alternative løsninger for sitt boligbehov på det private markedet.
8. Ved vesentlige endringer i familiestørrelse, kan det bli aktuelt å vurdere ny bolig.»

Fra kriteriet om at forsørgeransvar for barn skal vektlegges ved prioritering mellom søkere, utleder vi at barnets beste skal være del av vurdering ved tildeling.

Tildeling av kommunal bolig er et enkeltvedtak, som reguleres av forvaltningslovens bestemmelser. Sivilombudet har uttalt seg om hva som regnes som god forvaltningsskikk. God forvaltningsskikk er normer som stiller krav til hvordan forvaltningen bør opptre i møte med borgerne. Normene for god forvaltningsskikk er uskrevne, og kommer i tillegg til de lovfestede reglene for forvaltningens virksomhet. Sivilombudet lister opp en rekke punkter som regnes som sentrale i god forvaltningsskikk, blant annet etterprøvbarhet. For å legge til rette for at det er mulig å etterprøve vedtak, bør informasjon om saken og vurderinger dokumenteres/arkiveres.

Fra disse lovbestemmelsene og kommunens egne kriterier og vilkår for tildeling av kommunal bolig utledes følgende kriterier:

- Tildelingskontoret skal ta stilling til om den som søker om kommunal bolig er å regne som vanskeligstilt på boligmarkedet.
- Tildelingskontoret, ved avdelingsleder, skal fatte enkeltvedtak om det skal gis eller avslås bistand til søker.
- Boliger kan tildeles søkere som oppfyller kommunens generelle tildelingskriterier:
  - Søker må som hovedregel ha bodd og vært folkeregistrert i kommunen i minst ett år, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen.
  - Søker er uten fast eller egnet bolig og/eller mulighet til å skaffe seg bolig selv.
  - Søker må som hovedregel være over 18 år.
- Ved tildeling av bolig skal det gjøres en helhetlig vurdering av om søker passer inn i det etablerte bomiljøet, boligens egnethet, og sosiale, helsemessige og medisinske grunnlag for tildelingen, herunder barnets beste.
- Søkere skal som hovedregel tildeles kommunal bolig for begrenset bolengde
- Nybosatte flyktninger skal få tilbud om bolig ved ankomst.
- Relevante opplysninger for saken og vurderinger av om søker skal tildeles kommunal bolig, bør dokumenteres.

### **System for vedlikehold**

Eier av offentlige bygg har ansvar for at gjeldende lovverk og forskriftskrav til bygningsmassen er ivaretatt. Regelverket som er bestemmende for bygningsmassen finnes i en rekke ulike lover og forskrifter, deriblant plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven bestemmer hvordan landets arealer skal brukes og reguleres, og inneholder krav til oppføring, drift og vedlikehold av bygninger. I § 1-4 første ledd er plikten til å påse at denne lovens bestemmelser overholdes i kommunen formulert: «Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.»

Én av disse oppgavene er plikten til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand, som nedfelt i § 31-1. «Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.»

Ifølge kommuneloven § 25-1 skal kommunen ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og regler følges. Internkontrollen skal være systematisk, ikke

tilfeldig og hendelsesbasert, dokumentert i den formen og omfanget som er nødvendig, og være egnet til å avdekke og følge opp avvik.

Av bestemmelsene om internkontroll følger det at kommunen bør ha etablert et system som sikrer betryggende kontroll av eiendomsforvaltningen av kommunalt eid bygningsmasse, herunder vedlikehold. Hva dette innebærer i praksis, kan utledes nærmere fra NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»<sup>20</sup>, som har legitimitet i kommunesektoren. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lov eller forskrift, finnes det flere dokumenter som gir faglige anerkjente føringer for hva som er god eiendomsforvaltning. Å etablere strategiske mål er grunnleggende i dette arbeidet, og bør være styrende for utvikling av bygningsmassen.

Multiconsult og PwC gjennomførte på oppdrag fra KS i 2008 en undersøkelse om tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse<sup>21</sup>. Rapporten avdekket et betydelig vedlikeholdsetterslep i kommune-Norge og framhevet – i likhet med konklusjonene i NOU 2004:22 - viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element.

Rapporten «Velholdte bygninger gir mer til alle» fremhever videre at det må stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem for at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en effektiv måte. Informasjon om tilstand og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et godt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Det kan derfor være et kriterium for god eiendomsforvaltning at et slikt system er etablert. Omfanget av nødvendig tilstandsinformasjon vil kunne variere fra kommune til kommune, og mellom aktørene eier, bruker og forvalter.

KS' veileder om bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold sier dette om kommunens ansvar for å rapportere til kommunestyret: «For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag. Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør inngå i kommunens årsrapport.»

Fra dette utleder vi at kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov i sine bygg, og det bør være et system for å holde oversikten oppdatert. Videre bør kommunen ha system for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov, samt

---

<sup>20</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle».

<sup>21</sup> KS: rapport fra Multiconsult og PWC. «Tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde», 2008

en plan for vedlikehold av byggene. Vedlikeholdsbehov, nødvendige tiltak og kostnader bør gjøres synlig for kommunestyret.

Fra disse lovbestemmelsene og hovedpunktene fra overnevnte rapporter utledes følgende revisjonskriterier for temaet:

- Kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstanden til kommunale boliger og behovet for vedlikehold i boligene.
- Kommunen bør ha en vedlikeholdsplan for kommunale boliger med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.
- Vedlikeholdsplanen bør inngå som beslutningsgrunnlag i kommunens budsjettprosess.
- Kommunen bør ha system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens utleieboliger.
- Kommunen bør ha et system for innmelding, koordinering og prioritering av løpende vedlikeholdsoppgaver knyttet til sine utleieboliger.

# VEDLEGG 2 – HØRINGSUTTAELSE



## **Kommunedirektørens tilbakemelding på rapport etter revisjon kommunale boliger**

Siden Boligsosial lov ble publisert er det i kommunen lagt ned betydelig innsats for å innrette våre systemer og praksis etter de nye føringene. Kommunen står overfor en rekke utfordringer framover og er dermed tjent med å ha dette på plass når presset på tjenester øker. I perioden fra loven var gjeldende er det også en ekstra utfordring med mottak og plassering av flyktninger som på grunn av krig i Europa er økt i omfang og ikke minst hastighet med tanke på behov.

Ved vedtak om mottak av et høyt antall flyktninger ble det besluttet å ta i bruk flere av boligene som fra før av var besluttet avhendet. Dette og flyktnings situasjonen generelt har medført endret ressursbruk og innsats i en lengre periode, som har resultert i færre ressurser til ivaretagelse av system og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Samtidig har det medført mulighet for opprusting av noen boliger også.

I tillegg til endrede system og endret praksis ved ny lov har kommunen også igangsatt innføring av et mer intuitivt system for vedlikehold, utleie, fakturering osv. Dette vil framover bidra til å kunne rette opp forbedringspunktene fra rapporten. For øvrig framstår rapportens innhold og funn som kjente utfordringer og er gode føringer for å rette opp i påpekte forbedringspunkter fra rapporten.

Kristin Wangen  
Kommunedirektør  
Orkland kommune



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

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