

MØTEBOK

ARKIV NR.	UTVALG	SAKS-BEHANDLER	MØTE-DATO	SAK NR.
	KONTROLLUTVALGET	RA	01.02.21	03/21

Behandling av saken:

Saksnr.: 03/21
Utvalg: Kontrollutvalget
Kommunestyret

Møtedato:
01.02.21

Forvaltningsrevisjonsrapport «Eiendomsforvaltning»

Saksdokumenter:

- Rapport fra Revisjon Midt Norge SA av 15.12.20 - **vedlagt**

Bakgrunn:

Kontrollutvalget i Oppdal kommune bestilte en forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning den 28.september 2020.

Bakgrunn for bestillingen kom gjennom to foregående saker hvor utvalget kom frem til at det var behov for en forvaltningsrevisjon på området:

- orienteringen om utbedringen av mugg- og soppskader ved BOAS 1, sak 06/20.
- kommunestyrets anmodning om å vurdere å gjennomføre en forvaltningsrevisjon på området, sak 06/20
- revisors risiko og vesentlighetsvurdering som peker på eiendomsforvaltning som et område med høy risiko, sak 21/20

Kontrollutvalget fattet følgende vedtak i sak 21/20:

«Oppdal kontrollutvalg bestiller en forvaltningsrevisjon for eiendomsforvaltning med fokus på systematisk arbeid knyttet til vedtatte målsettinger, vedlikeholdsplan, tilstandsvurderinger og oppfølging av vedlikeholdsbehov av eid bygningsmasse. Mugg- og soppskadene ved BOAS brukes som et eksempel for å avdekke hvordan varsler om dårlig inneklime blir fulgt opp.

Kontrollutvalget ber Revisjon Midt-Norge utarbeide en prosjektbeskrivelse som behandles i kontrollutvalgsmøtet den 28. september 2020.

Saken oversendes kommunestyret til orientering.»

En forvaltningsrevisjon skal utarbeides på grunnlag av en prosjektbeskrivelse som omtaler blant annet problemstillinger, kilder til kriterier, metode, tidsplan med mer. Prosjektbeskrivelsen ble utarbeidet av revisjon Midt-Norge SA , og forelagt kontrollutvalget i sak 27/20. Utvalget mente beskrivelsen var i samsvar med utvalgets forventninger.

Problemstillinger:

Følgende problemstillinger ligger til grunn for forvaltningsrevisjonen:

1. Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?
2. Ble mugg- og soppskadene ved BOAS fanget opp og grepet tak i på en

MØTEBOK

tilfredsstillende måte?

Kilder til kriterier:

1. Kommunelovens bestemmelser om internkontroll med konkretiseringer fra NOU om vedlikehold bygninger, veiledere om eiendomsforvaltning
2. Internkontrollforskriften til Arbeidsmiljøloven
3. Kommunens prosedyrebeskrivelse for avvikshåndtering

Metode:

Dokumentanalyse, intervju, spørreundersøkelse og KOSTRA-data

Saksfremlegg:

Forvaltningsrevisjonsrapporten følger vedlagt og er altså utarbeidet på bakgrunn av prosjektbeskrivelsen. Formålet er å finne frem til om det er etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger, samt og ta lærdom av hendelsene knyttet til BOAS og sikre at slike forhold ikke gjentar seg for kommunens ansatte og brukere.

For å gjennomføre revisjonen er det gjort noen avgrensninger, og de setter viktige rammer for gjennomføringen av oppdraget. Noen sentrale avgrensninger er:

- Undersøkelsen ble avgrenset til kommunedirektørens ansvarsområde, og omhandler ikke Oppdal kulturhus KF og hel- og deleide selskaper.
- Prosjektet ble avgrenset til kun å omfatte bygninger.
- Det er ikke vurdert om organiseringen er hensiktsmessig, bortsett fra den interne organiseringen hos bygningsavdelingen til tekniske tjenester.
- Revisjonen har ikke utført egne beregninger av vedlikeholdsbehov, men fremskaffet informasjon som kommunen selv har skaffet seg oversikt over. Sentralt i denne sammenhengen var hvilken informasjon som har blitt rapportert til kommunestyret, og hvilke system administrasjonen har for å følge opp politiske vedtak knyttet til bygningsmassen.
- Det er søkt å få belyst brukerperspektivet, men dette er avgrenset til å omfatte vurderinger fra ledernivåene og verneombudene ved de tjenesteytende enhetene. Øvrige ansatte, leietakere i boliger, folkevalgte og tjenestemottakere har ikke blitt spurt om hvor fornøyde de er med tilstanden til kommunens bygninger.
- Kommunestyrets anmodning om å se mugg- og soppskadene ved BOAS er fulgt opp gjennom en egen problemstilling. Det betyr at temaet ikke har blitt så omfangsrikt og dyptpløyende som en egen selvstendig forvaltningsrevisjon ville blitt.

Revisors konklusjon:

Ut fra de to tidligere skisserte problemstillingene er revisors konklusjon som følger:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?

Kommunen har svakheter i system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger.

Til grunn for revisors konklusjonen kan det oppsummeres:

- Kommunen har ikke utarbeidet og vedtatt overordnede mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse.
- Dokumentasjon av tilstanden til kommunens bygningsmasse er ajourført over tid, men at den er noe mangelfullt utredet jf. faglige standarder og manglende kostnadsestimat av tiltakene.
- Kompetanse er på plass, men at brukeraftalene mellom bygningsavdelingen og

MØTEBOK

enhetene kunne vært bedre avklart og forankret.

- Kommunens praksis for å budsjettere vedlikehold finner revisjonen lite egnet for å ivareta et langsiktig planlagt vedlikehold.

Revisjonen finner det kritikkverdig at det er en manglende rapportering til kommunestyret over bygningenes tilstand og vedlikeholdsbehov. Kommunens rutiner og system for innmelding og oppfølging av løpende vedlikeholdsbehov i bygningsmassen synes å være tilfredsstillende.

Ble mugg- og soppskadene ved BOAS fanget opp og grepet tak i på en tilfredsstillende måte?

Revisor konkluderer med at kommunen i hovedsak har rutiner og systemer for å varsle og utbedre dårlig inneklime i kommunale bygg. Det er imidlertid ulik forståelse og praksis for rutineene. Rutinene bør gjennomgås for å sikre en felles oppfatning og praksis knyttet til bruken av disse.

Revisor konkluderer videre med at det er mangler i kommunens egne systemer over dokumentasjon av hva som ble utført av arbeid knyttet til bestilte oppdrag ved BOAS. Det er også revisors forståelse at det ble innmeldt vedlikeholdsbehov med indikasjoner på mugg- og soppskader flere år før det ble grepet skikkelig tak i. I tillegg ble det i 2017 stilt mangelfull diagnose over årsaken til vannskadene. Dette medførte at ansatte og brukere hadde et dårlig inneklime i BOAS frem til renoveringen av byggene ble igangsatt i 2020.

Høringsuttalelser:

En foreløpig rapport ble sendt på høring til kommunedirektør i Oppdal den 26.11.2020. Kommunedirektøren melder i hovedsak følgende tilbake:

«I vurderinger av mugg- og soppskader mener jeg det bør nevnes at enhet for Tekniske tjenester i forbindelse med behandling av handlingsplanarbeidet for perioden 2020-2023, våren 2019, fremmet ønske om bevilgning til oppgradering av 22 bad ved BOAS1. (punkt 2.1.38). Her ble det bedt om kr. 4,4 mill. til oppgradering av badene. På dette tidspunkt var det ikke påvist store mengder mugg og sopp sporer i inneluften ved sentrert. I samme sak ble det bedt om bevilgning til brannsikkert ladepunkt for el.rullestoler (2.1.37 – kr. 0,6 mill) og til utvendig maling av Boas1 (2.1.39 – kr. 1,4 mill). Disse tiltak er innarbeidet i pågående rehabiliteringsprosjekt med tillegg for etablering av nye, egne ventilasjonsløsninger, for hver leilighet. I hovedtrekk gjennomgår rapporten eiendomsforvaltningen ryddig og oversiktlig, og avsluttes med anbefalinger, som bør kunne innarbeides i overordnede styringsdokumenter for å gi en oversiktlig eiendomsforvaltning i fremtiden.»

Revisors anbefalinger:

På bakgrunn av funnene i rapporten har revisor følgende anbefalinger til Oppdal kommune:

- Kommunen bør utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse.
- Kommunen bør innføre en rapportering over tilstanden til kommunens bygningsmasse som også synliggjør behovet for vedlikehold.
- Kommunen bør ta lærdom av hendelsene knyttet til BOAS og sikre at slike forhold ikke gjentar seg for kommunens ansatte og brukere.

MØTEBOK

Saksvurdering:

Sekretariatet er av den oppfatning at Revisjon Midt-Norge SA har avgitt en rapport i tråd med vedtatt prosjektbeskrivelse, samt kontrollutvalgets forutsetninger som ble basert på kommunestyrets anmodning.

Uttalelsen til kommunedirektøren viser at det ble fremmet forslag om oppgradering på et tidligere tidspunkt. Han sier videre at anbefalingene bør kunne innarbeides.

Ut fra sekretariatets vurdering ser det ut til at revisors anbefalinger to første anbefalinger kan sikre både kommunestyret og administrasjonen bedre rammer for forvaltning av kommunens bygningsmasse.

Når det gjelder revisors siste anbefaling så bør utvalget vurdere om det å ta lærdom av hendelsene knyttet til BOAS bør sikres gjennom et forslag fra kommunedirektøren med konkret(e) forslag på hvordan det kan gjøres.

Sekretariatet vil tilrå at kontrollutvalget slutter seg til revisors anbefaling.

Rapporten oversendes kommunestyret med følgende forslag til innstilling:

Sekretariatets forslag til innstilling:

Forvaltningsrevisjonsrapporten "Eiendomsforvaltning" tas til etterretning.

Kommunedirektøren bes sørge for at revisors anbefalinger blir fulgt slik at kommunen for tjenestene byggesak og oppmålingsforretninger:

1. Kommunen bør utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse
2. Kommunen bør innføre en rapportering over tilstanden til kommunens bygningsmasse som også synliggjør behovet for vedlikehold.
3. Kommunen bør ta lærdom av hendelsene knyttet til BOAS og sikre at slike forhold ikke gjentar seg for kommunens ansatte og brukere.

Kommunedirektøren bes rapportere til kontrollutvalget om iverksatte tiltak innen 31.05.21.

Behandling:

Kontrollutvalgets innstilling:

Kommunestyrets vedtak: