



## Kontrollutvalget i Loppa kommune

**Møte nr. 4/2019**  
13. september 2019

Arkivkode  
4/1 07  
Journalnr.  
2019/17083-4

### S A K S F R E M L E G G

---

#### **SAK 15/2019**

#### **FAKTAKARTLEGGING AV KOMMUNENS SALG OG LEIE AV HELSEHUSET PÅ SANDLAND**

**Saksbehandler:** Tom Øyvind Heitmann

#### **Saksopplysninger:**

##### **Bakgrunn**

På møte i kommunestyret i Loppa den 13.12 2018 ble det vedtatt å selge helsehuset på Sandland (sak 82/18). I dette møtet ble det stilt spørsmål om blant annet ordførerens habilitet i forbindelse med salg av eiendommer på Sandland. Etter dette har kommunen inngått leiekontrakt med kjøper av helsehuset om leie av lokaler i bygget.

I ettertid har det blitt stilt spørsmål ved salgsprosessen, samt den inngåtte husleiekontrakten. Det har blant annet kommet inn to henvendelser til kontrollutvalget om salgsprosessen, henholdsvis fra Loppa SV og henvendelse fra tre privatpersoner. I tillegg har kommuneoverlegen i Loppa kommune sendt to henvendelser om salget til rådmannen i kommunen, datert 2. april 2019 og 19. juni 2019, med kopi til kontrollutvalget. De to førstnevnte henvendelsene ble behandlet av kontrollutvalget som referatsaker (sak 13/2019) i utvalgets møte 10. mai 2019.

I epost den 22. juni 2019 ba leder av kontrollutvalget i Loppa kommune Kusek IKS om å gjøre en kartlegging av de faktiske forhold knyttet til salget og husleiekontrakten. Leder av kontrollutvalget ba videre om at salg av helsehuset på Sandland skal settes opp som ordinær sak i kontrollutvalgets første møte høsten 2019.

På bakgrunn av dette har Kusek IKS gjennomført en kartlegging av de faktiske forhold. Vi viser til vedlagte notat om dette.

## Avgrensning av kartleggingen

Kartleggingen gjelder salget og leieforholdet, samt noen andre forhold.

Kartleggingen omfatter ikke vurderinger av hvorvidt salget og leieforholdet har skjedd i tråd med relevant regelverk og annet formelt rammeverk, men gjør vurderinger av hvorvidt det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare dette.

## Datainnsamling

Datainnsamlingen har skjedd ved innhenting av dokumenter og opplysninger hos kommunen v/rådmannen, gjennomgang av innkallinger, saksutredninger og protokoller knyttet til diverse møter i formannskap og kommunestyre, gjennomgang av postlister, samt gjennomgang av diverse styingsdokumenter i kommunen. En nærmere oversikt over kilder og dokumenter finnes i notatets kapittel 7.

Sekretariatet tar forbehold om at det kan foreligge ytterligere opplysninger og dokumentasjon som sekretariatet ikke er kjent med.

## Områder hvor det kan være grunnlag for nærmere undersøkelser

På grunnlag av faktakartleggingen er det sekretariatets vurdering at det kan finnes grunn til å undersøke noen av de kartlagte forhold nærmere. Dette for å avklare om det foreligger eller ikke foreligger forhold som representerer brudd på lovverk og annet formelt rammeverk.

Sekretariatet vurderer at det kan finnes grunn til å undersøke (ett eller flere av) følgende forhold:

### A) Salg og leie av helsehuset på Sandland

- Om ordfører var inhabil, eller eventuelt hadde en etisk sett uheldig dobbeltrolle, i forbindelse med formannskapet og kommunestyrets vedtak om å selge Helsehuset på Sandland
- Om salget av Helsehuset på Sandland har skjedd i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, herunder om salget har skjedd i tråd med kommunens retningslinjer for avhending av eiendom, vedtatt av kommunestyret
- Om kunngjøring på Finn.no er tilstrekkelig sett i forhold til kommunens retningslinjer for salg av eiendom og regler for salg av offentlig eiendom
- Om en budrunde på 2,5 dager er i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom

- Om manglende takst/verdivurdering ved salget av helsehuset er i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom
- Om dokumenter og korrespondanse vedrørende salget og leieforholdet har blitt journalført og arkivert i tråd med regelverket
- Om kommunes administrasjon i forkant av vedtak om salg gjorde en forsvarlig utredning til kommunestyret vedrørende salgets økonomiske hensiktsmessighet, samt legetjenestens behov for lokaliteter på Sandland

#### B) Om kommunens salg av eiendom og bygg de siste årene

- Om kommunens salg av eiendom og bygg de siste årene har skjedd i tråd med:
  - krav til forsvarlig saksutredning (jf. kommuneloven)
  - regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, herunder om salget har skjedd i tråd med kommunens retningslinjer for avhending av eiendom, vedtatt av kommunestyret
  - krav til journalføring og arkivering (jf. lov om arkiv og forskrift om offentlige arkiv)

#### **Alternative undersøkelsesformer**

Dersom kontrollutvalget vedtar å gjennomføre en undersøkelse så kan dette gjøres på flere måter:

##### A) Forvaltningsrevisjon

Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger. Herunder om

- a) forvaltningen bruker ressurser til å løse oppgaver som samsvarer med kommunestyrets vedtak og forutsetninger,
- b) forvaltningens ressursbruk og virkemidler er effektive i forhold til målene som er satt på området,
- c) regelverket etterlevs,
- d) forvaltningens styringsverktøy og virkemidler er hensiktsmessige,
- e) beslutningsgrunnlaget fra administrasjonen til de politiske organer samsvarer med offentlige utredningskrav,
- f) resultatene i tjenesteproduksjonen er i tråd med kommunestyrets eller fylkestingets forutsetninger og/eller om resultatene for virksomheten er nådd.

Gjennomføring og rapportering av forvaltningsrevisjon skal skje i henhold til god kommunal revisjonsskikk og etablerte og anerkjente standarder på området, og det skal etableres revisjonskriterier for det enkelte prosjekt.

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave.

Aktuelle tema i en forvaltningsrevisjon kan være som følger:

- Om salget av Helsehuset på Sandland har skjedd i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, herunder om salget har skjedd i tråd med kommunens retningslinjer for avhending av eiendom, vedtatt av kommunestyret
- Om kommunens salg av eiendom og bygg de siste årene har skjedd i tråd med:
  - krav til forsvarlig saksutredning (jf. kommuneloven)
  - regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, herunder om salget har skjedd i tråd med kommunens retningslinjer for avhending av eiendom, vedtatt av kommunestyret
  - krav til journalføring og arkivering (jf. lov om arkiv og forskrift om offentlige arkiv)

#### B) Hendelsesbasert undersøkelse:

Av og til oppstår det situasjoner eller hendelser som gjør at kontrollutvalget ønsker å sette i gang undersøkelser. Man kaller gjerne slike undersøkelser for hendelsesbaserte undersøkelser, i motsetning til undersøkelser basert på risiko (ofte forvaltningsrevisjon).<sup>1</sup> Det kan typisk være en uønsket hendelse eller tilstand som blir kjent gjennom en varsling, et medieoppslag eller liknende. Fellesnevneren er at noe kritikkverdig kan ha skjedd, og kontrollutvalget ønsker saken belyst, med fokus på hendelsen. Formålet kan være å klarlegge og beskrive hva som faktisk har skjedd, og deretter å belyse eller forklare de utløsende faktorene.

Denne typen undersøkelser er ikke lovpålagte.

Aktuelle tema i en hendelsesbasert undersøkelse kan være som følger:

- Om ordfører var inhabil, eller eventuelt hadde en etisk sett uheldig dobbeltrolle, i forbindelse med formannskapet og kommunestyrets vedtak om å selge Helsehuset på Sandland
- Om kunngjøring på Finn.no er tilstrekkelig sett i forhold til kommunens retningslinjer for salg av eiendom og regler for salg av offentlig eiendom

---

<sup>1</sup> NKRF, Veileder i forvaltningsrevisjon (2016), på side 24.

- Om en budrunde på 2,5 dager er i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom
- Om manglende takst/verdivurdering ved salget av helsehuset er i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom
- Om dokumenter og korrespondanse vedrørende salget og leieforholdet har blitt journalført og arkivert i tråd med regelverket
- Om kommunes administrasjon i forkant av vedtak om salg gjorde en forsvarlig utredning til kommunestyret vedrørende salgets økonomiske hensiktsmessighet, samt legetjenestens behov for lokaliteter på Sandland

### C) Kombinasjon av hendelsesbasert undersøkelse og forvaltningsrevisjon

En eventuell undersøkelse kan også gjennomføres som en kombinasjon av forvaltningsrevisjon og hendelsesbasert undersøkelse.

### **Ressursmessige og økonomiske forhold**

#### Forvaltningsrevisjon:

Dersom det gjennomføres en undersøkelse i form av en forvaltningsrevisjon vil timeforbruket antakelig ligge på om lag 350 timer.

Dersom det gjøres en omprioritering i vedtatt plan for forvaltningsrevisjon 2017-2020 vil finansieringen av undersøkelsen skje gjennom det revisjonshonorar som kommunen allerede har betalt og betaler til kommunens revisjonsselskap, Vefik IKS.

Dersom undersøkelsen skal gjøres som en forvaltningsrevisjon, i tillegg til de vedtatte forvaltningsrevisjoner i plan for forvaltningsrevisjon 2017-2020, fordrer dette en tilleggsbevilgning på fra kommunestyret. En slik tilleggsbevilgning vil antakeligvis måtte utgjøre om lag kr 350.000,-.

#### Hendelsesbasert undersøkelse:

Dersom undersøkelsen gjennomføres som en hendelsesbasert undersøkelse, vil dette være en undersøkelse som kommer i tillegg til vedtatte forvaltningsrevisjoner. En slik undersøkelse vil derfor utgjøre en merkostnad for kontrollutvalget, noe som fordrer en tilleggsbevilgning fra kommunestyret.

Tabellen nedenfor viser estimert timeforbruk ved gjennomføring av en hendelsesbasert undersøkelse.

<b>Estimert timeforbruk</b>	
Planlegging	7,5
Regelverk med mer	15
Datainnsamling	
a) Dokumenter	15
b) Intervju	22,5
Bearbeiding av data	22,5
Rapport	37,5
Møte i kontrollutvalg	15
Møte i kommunestyret	15
<b>Sum</b>	<b>150</b>

Timeprisen antas å ligge på om lag kr 1000,-. En tilleggsbevilgning vil antakeligvis måtte utgjøre om lag kr 150.000,-.

### **Valg av eventuell oppdragstaker med mer**

Dersom kontrollutvalget vedtar å gjennomføre en undersøkelse, så finnes det flere alternativer angående hvem som skal eller kan gjennomføre undersøkelsen.

#### **A) Utvidet egenregi – Bruk av Vefik IKS**

Dersom en eventuell undersøkelse skal gjennomføres i form av en forvaltningsrevisjon kan dette skje ved å tildele oppdraget direkte til det interkommunale revisjonsselskapet Vefik IKS, som Loppa kommune er medeier i. Dette gjelder uavhengig av anskaffelsens beløp. Dette i henhold til forskrift om offentlige anskaffelser § 3-1. Det er videre slik at kontrollutvalget er gitt myndighet til å gjøre omprioritering i vedtatt plan for forvaltningsrevisjon 2017-2020.

Dersom en eventuell undersøkelse skal gjennomføres i form av en hendelsesbasert undersøkelse er det ikke åpenbart at oppdraget skal eller kan tildeles direkte til det interkommunale revisjonsselskapet Vefik IKS, som Loppa kommune er medeier i. Det er heller ikke åpenbart at en slik undersøkelse kan gjøres ved å omprioritere i plan for forvaltningsrevisjon.

Uansett undersøkelsesform finner sekretariatet grunn til å nevne at Vefik IKS per i dag har restanse (etterslep) på levering av forvaltningsrevisjon til Loppa kommune.

#### **B) Bruk av andre oppdragsgivere – Innhenting av tilbud**

Dersom det skal brukes en annen oppdragstaker enn kommunens revisor, vil dette måtte skje ved å innhente tilbud fra minst tre leverandører i markedet, jf. lov og forskrift om offentlige anskaffelser.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Dette gjelder for anskaffelser inntil 1,3 mill. kroner.

## Sekretariatets vurderinger

Dersom kontrollutvalget finner grunnlag for å gjennomføre en undersøkelse anbefaler sekretariatet at dette gjennomføres som en hendelsesbasert undersøkelse der tema for undersøkelsen avgrenses til noen konkrete forhold og hendelser. Vi viser til foreslåtte problemstillinger i punkt 2 b) i sekretariatets tilrådning nedenfor.

Sekretariatet anbefaler videre at det innhentes tilbud fra tre leverandører.

Siden en eventuell hendelsesbasert undersøkelse fordrer en økt økonomisk ramme på om lag kr 150.000,- med hensyn til kontrollutvalgets budsjett, må saken godkjennes av kommunestyret før en undersøkelse kan igangsettes.

## Sekretariatets tilrådning

På grunnlag av det som er nevnt ovenfor tilrår sekretariatet følgende:

1. Kontrollutvalget ser det hensiktsmessig å gjennomføre en hendelsesbasert undersøkelse angående kommunens salg og leie av helsehuset på Sandland.
2. Kontrollutvalget oversender saken til kommunestyret med følgende innstilling:
  - a) Kommunestyret ber kontrollutvalget igangsette en hendelsesbasert undersøkelse av enkelte forhold vedrørende kommunens salg og leie av helsehuset på Sandland.
  - b) Undersøkelsen skal gi svar på følgende problemstillinger:
    - Gjorde administrasjonen i forkant av vedtak om salg en forsvarlig utredning til kommunestyret vedrørende salgets økonomiske hensiktsmessighet, samt legetjenestens behov for lokaliteter på Sandland?
    - Var ordfører inhabil, eller eventuelt hadde ordfører en etisk sett uheldig dobbeltrolle, i forbindelse med formannskapet og kommunestyrets behandling om å selge helsehuset på Sandland?
    - Var en kunngjøring på Finn.no tilstrekkelig sett i forhold til kommunens retningslinjer for salg av eiendom og regler om salg av offentlig eiendom?
    - Var en budrunde på om lag 2,5 dager i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom?
    - Var manglende takst/verdivurdering i tråd med regler for avhending av kommunal (offentlig) eiendom, samt kommunens retningslinjer for salg av eiendom?
    - Har dokumenter og korrespondanse vedrørende salg og leie av helsehuset på Sandland blitt journalført og arkivert i tråd med regelverket?

- c) Undersøkelsen gjennomføres innenfor en økonomisk ramme på kr 150.000 eks. mva.
- d) Kontrollutvalget engasjerer oppdragstaker for gjennomføring av undersøkelsen på bakgrunn av innhenting av tilbud fra minst tre leverandører.
- e) Kontrollutvalget rapporterer til kommunestyret om resultatet av undersøkelsen.