



Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom

2019

Tidligere publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo

- Rapport 1/2018 Svømmeopplæringen i barneskolen**
- Rapport 2/2018 Eierskapskontroll – Vigo IKS**
- Rapport 3/2018 Oppsummering av utvalgte undersøkelser gjennomført i regnskapsrevisjonen 2017**
- Rapport 4/2018 Renovasjonsetatens anskaffelse av avfallsinnhenting**
- Rapport 5/2018 Sykehjemsetaten – kvalitetsutvikling i langtidshjem og helsehus**
- Rapport 6/2018 Overordnet styring av informasjonssikkerhet**
- Rapport 7/2018 Saksbehandlingstid reguleringsplaner – Detaljregulering i Oslo kommune**
- Rapport 8/2018 Barnevernsinstitusjoner – kompetanse og bemanning m.m.**
- Rapport 9/2018 Bydelenes forebygging av utenforskap blant barn og unge**
- Rapport 10/2018 Måloppnåelse og resultater i Områdeløft Tøyen**
- Rapport 11/2018 Styring av Boligbygg Oslo KF for å forebygge korrupsjon og misligheter**
- Rapport 12/2018 Eiendomstransaksjoner i Boligbygg Oslo KF**
- Rapport 13/2018 Eierskapskontroll – HAV Eiendom AS**
- Rapport 14/2018 Klimaetatens arbeid med kommunens klimamål**
- Rapport 15/2018 Rehabilitering i helsehus**
- Rapport 16/2018 Ernæringsarbeidet i hjemmetjenesten**
- Rapport 17/2018 Spesialundervisning i videregående skole – Elvebakken videregående skole og Kuben videregående skole**
- Rapport 18/2018 Internkontroll i investeringsprosjekter i Omsorgsbygg**
-
- Rapport 1/2019 Sikkerhetskrav i IKT-anskaffelser**
- Rapport 2/2019 Tilgjengeligheten til sosiale tjenester i NAV**
- Rapport 3/2019 Oppsummering av utvalgte undersøkelser gjennomført i regnskapsrevisjonen 2018**
- Rapport 4/2019 Eierskapskontroll – Oslo Pensjonsforsikring AS**
- Rapport 5/2019 Kommunens bruk av leverandøroppfølgingssystemet HMSREG – Utviklings- og kompetanseetaten, Kultur- og idrettsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF.**
- Rapport 6/2019 Vg3 fagopplæring i skole – Elektrikerfaget på Bjørnholt videregående skole og Helsearbeiderfaget på Nydalen videregående skole**

For mer informasjon om Kommunerevisjonen og våre rapporter se www.krv.oslo.kommune.no

Forord

Denne rapporten er et resultat av forvaltningsrevisjonsprosjektet *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom*.

Undersøkelsen er forankret i kontrollutvalgets vedtak av 28.08.2018 (sak 56), og tilhører området virksomhetsstyring, digitalisering og informasjonssikkerhet, jf. bystyrets vedtak om *Overordnet analyse og plan for forvaltningsrevisjon 2016–2020* av 22.06.2016 (sak 186).

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave for Oslo kommune. Formålet med forvaltningsrevisjon er nedfelt i kommuneloven § 77 nr. 4:

[...] systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger (forvaltningsrevisjon).

Forvaltningsrevisjon i Oslo kommune gjennomføres i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon i kommuner og fylkeskommuner i Norge (RSK 001).

Prosjektet er gjennomført av prosjektleder Per-Jarle Stene og prosjektmedarbeider Arve Alstad.

Vi vil takke Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF, Kulturetaten, Plan- og bygningsetaten, Byrådsavdeling for næring og eierskap, Byrådsavdeling for byutvikling og Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet for nødvendig bistand i løpet av prosjektet.

05.06.2019

Hilde Ludt
assisterende avdelingsdirektør

Per-Jarle Stene
seniorrådgiver

Innhold

Hovedbudskap	5
Sammendrag	5
Anbefalinger.....	8
Uttalelser til rapporten.....	8
1. Innledning.....	9
1.1 Bakgrunn	9
1.2 Formål og problemstillinger	9
1.3 Undersøkelsesobjekter.....	10
1.4 Presiseringer og avgrensninger.....	10
1.5 Betegnelser og forklaringer	11
1.6 Revisjonskriterier.....	11
1.7 Metodisk tilnærming og gjennomføring	11
1.8 Rapportens oppbygging	12
2. Kommunal eiendom – ledigstilt eiendom og eiendomsporteføljen.....	14
2.1 Ledigstilt eiendom	14
2.2 Eiendomsporteføljen – register for oversikt og rydding i porteføljen	15
3. Informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom.....	18
3.1 Revisjonskriterier.....	18
3.2 Faktabeskrivelse	18
3.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	20
4. Informasjonsbehandling i Samarbeidsforum.....	22
4.1 Revisjonskriterier.....	22
4.2 Faktabeskrivelse	22
4.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	24
5. Informasjon om kommunens eiendomsportefølge	25
5.1 Revisjonskriterier.....	25
5.2 Faktabeskrivelse	25
5.3 Kommunerevisjonens vurderinger.....	31
6. Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger	34
6.1 Konklusjoner.....	34
6.2 Deskriptiv informasjon om arbeidet med informasjon om ledigstilt eiendom og eiendomsporteføljen	35
6.3 Anbefalinger	36
7. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurderinger	38
7.1 Byråden for byutvikling.....	38
7.2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten	39
7.3 Byråden for næring og eierskap	43
7.4 Omsorgsbygg Oslo KF	43
7.5 Undervisningsbygg Oslo KF	43
7.6 Boligbygg Oslo KF.....	44
7.7 Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet.....	44
7.8 Kulturetaten	44
Referanser	47
Tabelloversikt	48

Vedlegg 1 Revisjonskriterier	49
Vedlegg 2 Metode	51
Vedlegg 3 Informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom.....	56
Vedlegg 4 Ny bestilling av datasett om kommunal eiendom	69
Vedlegg 5 Opprinnelig uttalelse til rapporten fra byråden for byutvikling	74
Vedlegg 6 Ny uttalelse til rapporten fra byråden for byutvikling	76
Vedlegg 7 Opprinnelig uttalelse til rapporten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.....	78
Vedlegg 8 Ny uttalelse til rapporten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten	86
Vedlegg 9 Uttalelse til rapporten fra byråden for næring og eierskap	90
Vedlegg 10 Uttalelse til rapporten fra Omsorgsbygg Oslo KF.....	92
Vedlegg 11 Uttalelse til rapporten fra Undervisningsbygg Oslo KF	95
Vedlegg 12 Uttalelse til rapporten fra Boligbygg Oslo KF	98
Vedlegg 13 Uttalelse til rapporten fra Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet.....	99
Vedlegg 14 Uttalelse til rapporten fra Kulturetaten	102

Hovedbudskap

Kommunerevisjonen har vurdert forvaltningen av informasjon om kommunal eiendom med vekt på ledigstilte bygninger som har hatt uavklart status, og forvaltningen av informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde i samarbeid med kommunens store eiendomsforvaltere etablert en rapporteringsordning om ledigstilt eiendom som ga sammenstilt og detaljert informasjon om aktuell portefølje i tråd med opplysningene fra eiendomsforvalterne. Informasjonen hadde blitt underlagt kvalitetssikring. Etablering og bruk av Samarbeidsforum hadde lagt til rette for koordinert/samordnet behandling av samlet informasjon om ledigstilt eiendom.

Undersøkte virksomheter hadde i hovedsak identifisert og rapportert rettidig informasjon om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, men flertallet av virksomhetene hadde ikke opplyst om tidspunktet for ledigstilling av eiendom.

Kommunens eiendomsregister OKER ISY hadde svakheter og mangler når det gjaldt å oppfylle forventningen om et fullstendig, oppdatert og funksjonelt system. Det var noen mangler og avvik vedrørende forekomsten av unike gårds- og bruksnummer. Avviket var relativt omfattende når det gjaldt opplysninger om seksjoner. Internkontrollen hadde ikke i tilstrekkelig grad maktet å dempe risikoen for feil og mangler. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er usikker på kvaliteten i uttrekket fra OKER ISY. Det medfører forbehold om resultatet av denne delen av analysen.

Sammendrag

Oslo kommune har en betydelig eiendomsmasse. En god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av eiendomsoversikter er viktig for planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp og for god utnyttelse av kommunale bygg.

Undersøkelsen ble bestilt av kontrollutvalget 28.08.2018 (sak 56).

Undersøkelsens problemstilling har vært som følger:

Har kommunen tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som står helt eller delvis ubrukt? Herunder har Kommunerevisjonen sett på

- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter har hatt tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk
- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt

Med utgangspunkt i vedtaket har Kommunerevisjonen strukturert undersøkelsen ved utforming av tre temaområder:

- informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom
- informasjonsbehandling om ledigstilt eiendom i Samarbeidsforum
- informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Undersøkelsen har omfattet Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF,

Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Kulturetaten.

Ifølge årsberetningen for 2018 for Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde det blitt ledigstilt 281 bygninger i perioden 2011–2018. Av disse var framtidig bruk avklart eller gjennomført for 213 bygninger. For 168 av disse besto avklaringen i beslutning om utleie, riving eller ombygging. 27 bygninger hadde blitt solgt mens det for 18 hadde blitt besluttet alternativ, framtidig bruk.

Ved utløpet av 2018 gjensto 68 uavklarte, ledigstilte bygninger.

Formålet med undersøkelsen har vært å framskaffe aktuell og relevant informasjon for kontrollutvalget og bidra til forbedring av kommunens oversikt over egen eiendomsportefølje og porteføljen av ledigstilt eiendom.

Ny datafangst og analyse har blitt gjennomført i april 2019 for undersøkelsestemaet «informasjon om kommunens eiendomsportefølje». Opprinnelig datasett fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten var beheftet med mangler. Kommunerevisjonen har mottatt nytt datauttrekk fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Etaten viste til ulike feil og mangler også i dette uttrekket. Ny analyse på dette grunnlaget har resultert i endret vurdering og konklusjon.

Samlet informasjon om ledigstilt eiendom

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde i samarbeid med kommunens store eiendomsforvaltere etablert en rapporteringsordning om ledigstilt eiendom. Oversikten ga sammenstilt og detaljert informasjon om aktuell eiendomsportefølje i tråd med opplysningene fra eiendomsforvalterne. Den samlede informasjonen om ledigstilt eiendom hadde blitt hyppig gjennomgått dels av virksomhetene og dels i Samarbeidsforum. Løsningen har etter Kommunerevisjonens vurdering bidratt direkte til kvalitetssikring av den sammenstilte informasjonen om ledigstilt eiendom.

Virksomhetsspesifikk informasjon om ledigstilt eiendom

Undersøkte virksomheter hadde i hovedsak identifisert og rapportert rettidig om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde imidlertid ikke opplyst om tidspunktet for ledigstilling av eiendom. Varigheten på ledigheten sier noe om risikoen for ytterligere verdifall og økende vedlikeholds-/rehabiliteringsbehov, risikoen for reduksjon i muligheten for alternativ bruk, risikoen for lav framdrift i arbeidet med eventuell omregulering eller riving og fristilling av arealer. Det er følgelig viktig å ha kontroll på starttidspunktet for ledigstilling.

Den virksomhetsspesifikke informasjonen om ledigstilt eiendom hadde blitt underlagt et kvalitetssikringsregime som i hovedsak kunne bidra til at risiko for feil og mangler ble redusert, og bidra til ivaretagelse av internkontroll. Imidlertid hadde ingen av virksomhetene skriftlige rutiner som spesifikt omhandlet intern framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom og kvalitetssikring av opplysningene.

Behandling av sammenstilt informasjon om ledigstilt eiendom i Samarbeidsforum

Etablering og bruk av Samarbeidsforum hadde lagt til rette for koordinert/samordnet behandling av identifisert, sammenstilt informasjon om ledigstilt eiendom.

Informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Kommunens eiendomsregister OKER ISY var beheftet med noen mangler og avvik vedrørende forekomsten av unike gårds- og bruksnummer – det vil si avvik sammenholdt med tilsvarende opplysninger i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen. Omfanget av avvik var relativt omfattende når det gjaldt opplysninger om og muligheten for å identifisere seksjoner entydig i OKER ISY. Kommunerevisjonens konklusjon er at kommunens eiendomsregister OKER ISY hadde svakheter og mangler når det gjaldt å oppfylle forventningen om et fullstendig, oppdatert og funksjonelt system. Gitt reservasjonene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten når det gjaldt datakvaliteten i uttrekket fra OKER ISY, tar Kommunerevisjonen forbehold om resultatet av analysen av sammenfall eller avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen.

Kommunerevisjonen er innforstått med at Eiendoms- og byfornyelsens har tatt et aktivt valg om å presentere seksjoner i OKER ISY i hovedsak uten bruk av en unik identifikasjonsstreng bestående av gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Valget gir etter Kommunerevisjonens vurdering mangelfull oversikt i OKER ISY over seksjoner som utgjør en vesentlig del av kommunens eiendomsportefølje.

Kommunerevisjonen er også innforstått med at det ordinært vil være noe avvik mellom eiendomsopplysningene i OKER ISY og Matrikkelen basert på at oppdateringer av OKER ISY med matrikkeldata skal skje på månedsbasis og ikke fortløpende.

Undersøkelsen indikerer at internkontrollen ikke i tilstrekkelig grad hadde maktet å demme opp for risikoen for feil og mangler i eiendomsregisteret.

Rutinebeskrivelsen for ajourhold av Eiendoms- og byfornyelsesetatens eiendomsregister OKER ISY framsto i hovedsak som hensiktsmessig, men manglet klargjøring av behovet for og løsning på nødvendig internkontroll og kvalitetssikring.

En fullstendig oversikt over Oslo kommunes eiendomsportefølje hadde ikke blitt utarbeidet og ajourført av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det kan hefte usikkerhet ved om OKER ISY skal gi en totaloversikt over kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

Verdien av den nettpubliserte oversikten over kommunal eiendom vurderes som begrenset for publikum når den ikke oppdateres systematisk.

Beskrivende informasjon om utfordringer ved ledigstilt eiendom

I notat av 04.07.2018 fra byråden for byutvikling til finanskomiteen ble følgende ytret om tilstanden på de eiendommene som da var ledigstilt:

En stor del av byggene er i dårlig stand og er ikke utleiebare, bl.a. av brannsikkerhetshensyn. Det er per i dag ikke tilgang på budsjettmidler til bygningsmessig vedlikeholdstiltak og nødvendig oppgradering av standard for noen av byggene.

Utsagn fra flere informanter i undersøkelsen pekte på tilsvarende utfordringer. I den sammenstilte rapporten for fjerde kvartal 2018 kan man se en rekke eksempel på at ledigstilt eiendom hadde stått i mange år på listen. Se rapportens vedlegg 3 for ytterligere informasjon.

Anbefalinger

Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør systematisk informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom.

Virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom, bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør

- avdekke årsaken til observerte avvik mellom eiendomsregisteret OKER ISY og Matrikkelen både med hensyn til (a) manglende gårds- og bruksnummer og (b) gårds- og bruksnummer som eventuelt skulle ha vært utgått etter oppdatering med matrikkeldata,
- iverksette korrigerende tiltak som sikrer mest mulig fullstendig og korrekt informasjon, og
- utforme skriftlige rutiner som sikrer god internkontroll og risikodempende tiltak mot feil og mangler.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør vurdere om fullstendigheten av og informasjonen om seksjoner i OKER ISY bør forbedres ved gjennomgående bruk av unik identifikasjonsstreng i form av gårds- bruks- og seksjonsnummer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør bidra til å avklare entydig om eiendomsregisteret OKER ISY skal gi oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

Uttalelser til rapporten

Byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap, Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Kulturetaten har gitt uttalelser til rapporten.

Byråden for byutvikling og Eiendoms- og byfornyelsesetaten har gitt ytterligere uttalelser til denne bearbeidede versjonen som inneholder et endret kapittel 5 om kommunens eiendomsportefølje.

Med unntak for Undervisningsbygg Oslo KF, varslet samtlige relevante tiltak. Undervisningsbygg Oslo KF vurderte det ikke som nødvendig å utforme en skriftlig prosedyre for den interne innhenting og rapporteringen om ledigstilt eiendom.

1. Innledning

Kommunerevisjonen har i denne undersøkelsen beskrevet og vurdert forvaltning av informasjon om kommunal eiendom med vekt på ledigstilt, uavklart eiendom samt informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

1.1 Bakgrunn

Oslo kommune har en betydelig eiendomsmasse og behov for god utnyttelse av eksisterende eiendommer. God utnyttelse fordrer god oversikt over ledig kapasitet samt god informasjonsflyt mellom etater og foretak både om behov for eiendom og om eiendom som kan disponeres.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ansvaret for å forvalte, utvikle og selge eiendommer og ledigstilte bygg som ikke skal brukes i kommunal tjenesteproduksjon, samt kjøpe eiendommer til kommunale formål. Etaten innhenter informasjon fra andre kommunale eiendomsforvaltere, utarbeider oversikter over ledige eiendommer og bidrar i samråd med kommunens øvrige eiendomsforvaltere til å avklare om ledige eiendommer kan brukes til kommunale formål, selges eller leies ut.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i tillegg utarbeidet en oversikt over Oslo kommunes eiendommer. Oversikten viser eiendom i og utenfor Oslo, kommunal forvalter og gir andre særskilte opplysninger om eiendommene. Oversikten finnes og ajourholdes i etatens eiendomsregister (OKER ISY) og ligger også på kommunens nettside som en informasjon til brukerne av kommunens tjenester.

I etatens årsberetning for 2017 er det vist til at etatens eiendomsoversikter sammen med behovsplaner fra de ulike sektorene, vil være sentrale verktøy for planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp i årene framover.

God informasjonsforvaltning og godt ajourhold av eiendomsoversiktene framstår som viktig for at de skal kunne fylle funksjonen som verktøy for planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp, og for god utnyttelse av kommunale bygg.

1.2 Formål og problemstillinger

Formålet med undersøkelsen har vært å framskaffe aktuell og relevant informasjon om forvaltningen av informasjon om kommunale eiendommer for kontrollutvalget og bidra til forbedring av kommunens oversikt over egen eiendomsportefølje og porteføljen av ledigstilt eiendom.

Undersøkelsens problemstilling har vært som følger:

Har kommunen tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som står helt eller delvis ubrukt?

Herunder har Kommunerevisjonen sett på om

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter har hatt tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt

1.3 Undersøkelsesobjekter

Undersøkelsen har omfattet

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Boligbygg Oslo KF
- Omsorgsbygg Oslo KF
- Undervisningsbygg Oslo KF
- Kulturetaten

Se rapportens vedlegg 2 om metoder for informasjon om utvelgelsen av undersøkelsesobjektene.

1.4 Presiseringer og avgrensninger

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har fra årsskiftet 2010–2011 hvert kvartal rapportert til overordnet byrådsavdeling om ledigstilt, kommunal eiendom. Som ledd i rapporteringen har Eiendoms- og byfornyelsesetaten hentet inn aktuelle opplysninger fra eiendomsforetakene, fra Kulturetaten, Bymiljøetaten og fra egen etat. Rapporteringen har blitt bygget ut noe over tid og har i de siste årene omfattet eiendom i fem kategorier: uavklarte ledige bygg, avklarte ledige bygg, bygg som blir ledige om seks måneder, solgte bygg og bygg utgått av annen årsak.

Rapporteringen har ikke omfattet alle ledige bygg. Undervisningsbygg Oslo KF har for eksempel vist til at tomme bygg som skal inngå i nye prosjekter, og som på sikt igjen skal brukes som skole, ikke vil ha figurert på listen over ledigstilt eiendom. Tilsvarende vil Boligbygg Oslo KF ha et antall kommunale boliger som har stått tomme i en periode mellom ut- og innflytting av leietakere og oppussing i den sammenheng. Disse boligene vil heller ikke ha blitt omfattet av oversikten over ledigstilt eiendom. De øvrige eiendomsforvalterne i kommunen vil over tid ha hatt eiendom med lignende status.

Undersøkelsen har vist at en sentral kilde til informasjon om ledigstilt eiendom har vært de ulike revisjonsobjektenes systemer for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendom (FDVU-systemer). Se etterfølgende punkt 1.6 og vedlegg 2 for informasjon om kontrollhandlingene i undersøkelsen.

Oslo kommune har i noe omfang kjøpt eiendommer i form av eiendomsselskaper – «special purpose vehicles (SPV)». Dette er aksjeselskaper som i hovedsak er etablert for å eie den aktuelle eiendommen og for å forenkle omsetningen av den. Når Oslo kommune har kjøpt slike eiendomsselskaper, skal de oppløses etter kjøp, ifølge utsagn fra Byrådsavdeling for næring og eierskap (Deloitte 2018). Hvis de har blitt oppløst, skal eiendommene finnes i Matrikkelen med Oslo kommune som eier. Hvis de ikke har blitt oppløst etter kjøp, skal selskapet stå som eier av eiendommen i Matrikkelen, og Oslo kommunen som eier av selskapet i Brønnøysundregistrene. Matrikkelen vil følgelig ikke vise Oslo kommune som eier av eiendom som fortsatt består som eiendomsselskap.

Boligbygg Oslo KF disponerer anslagsvis 11 000 kommunale boliger.¹ En rekke av disse vil være seksjonerte leiligheter. Det går fram av mottatt informasjon fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten at seksjoner normalt ikke vil framkomme i systemet OKER ISY, da seksjoner ikke har egne gårds- og bruksnummer (gnr og bnr). For seksjoner vil kilden ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten være Matrikkelen. Kommunerevisjonens bestilling av data om kommunal eiendom fra Plan- og bygningsetaten og fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten omfattet opplysninger om seksjoner som Oslo kommune eier ved ny datafangst i april 2019. Se rapportens tabell 2 side 29 når det gjelder rapportert omfang av seksjoner i OKER ISY og i Matrikkelen.

Andeler i borettslag skal ifølge Kartverket registreres i grunnboken. Det er styrene i borettslagene som ifølge Kartverket må se til at andelene blir registrert. Boligbygg Oslo KF hadde 2563 andeler i borettslag ved utløpet av 2018, ifølge foretakets årsberetning for 2018. Andeler i borettslag er ikke omfattet av matrikelopplysningene som Plan- og bygningsetaten har levert til Kommunerevisjonen.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært revisjonsobjekt i denne undersøkelsen, men en viktig kilde til informasjon.

1.5 Betegnelser og forklaringer

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister med informasjon om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser. Plan- og bygningsetaten forvalter en lokal kopi av Matrikkelen.

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

1.6 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er målestokken som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger av fakta om undersøkelsens temaer. Revisjonskriteriene er utledet fra

- *Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune*, jf. byrådets vedtak 02.07.2015 (sak 1070)
- *Overordnet rammeverk for god intern kontroll i Oslo kommune*, jf. byrådets vedtak 15.05.2008 (sak 1057). I regelverksdatabasen er dette presentert som en instruks.
- *Helhetlig risikostyring – et integrert rammeverk (COSO II), Sammendrag – Rammeverk*, september 2004 og oktober 2005

I rapportens vedlegg 1 er det gitt en samlet presentasjon av revisjonskriteriene som har dannet grunnlag for analysen av avvik eller sammenfall mellom kriterier og fakta. Kriteriene er i tillegg presentert under hvert av undersøkelsens temaer i kapittel 3, 4 og 5.

1.7 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Datafangsten har bestått av innhenting av relevante dokumenter og ved intervjuer av utvalgte nøkkelpersoner i virksomhetene.

¹ Totalt antall per 31.12.2018 var ifølge foretaket 11 217 fordelt på 7003 kommunale enheter, 2563 andeler i borettslag, 1583 enheter i sameier og 58 som aksjer/annet.

Datafangsten ble i hovedsak utført i november og desember 2018 og dekker i hovedsak perioden 2017–2018. Opplysninger om kommunens eiendomsportefølje i kommunens eiendomsregister OKER ISY og i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen ble først innhentet medio januar 2019. Opprinnelig datasett fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten var beheftet med mangler. Ny datafangst og analyse ble derfor gjennomført i april 2019. Ny analyse har resultert i endret vurdering og konklusjon. Datasettene om kommunal eiendom viser porteføljen per april 2019.

Kriterier og fakta er sammenholdt med sikte på å avdekke sammenfall eller avvik. Undersøkelsen har omfattet et utvalg store eiendomsforvaltere med innslag av ledigstilt eiendom, og mindre eiendomsforvaltere med et begrenset innslag av ledigstilt eiendom.

Forvaltningsrevisjonen har ikke omfattet kontroll eller IT-revisjon av kvaliteten på dataene i eiendomsforvalternes systemer for eiendomsforvaltning (FDVU-systemer), men har vært rettet mot den etterfølgende behandlingen av informasjon om ledigstilt eiendom. En kontroll av datakvaliteten i eiendomsforvalternes FDVU-systemer har ikke vært innenfor dette prosjektets rammer og innretning.

Kommunerevisjonen gjennomførte i 2016 en IT-revisjon av systemet OKER ISY som forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, og som blant annet gir informasjon om kommunens eiendomsportefølje. Kommunerevisjonen har lagt de generelle IT-kontrollene fra denne undersøkelsen til grunn.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeidet oversikt over kommunal eiendom med grunnlag i systemet OKER ISY. Kontroll av dataene er utført ved at Kommunerevisjonen har sammenholdt opplysningene om kommunal eiendom i OKER ISY med opplysninger om kommunens eiendomsportefølje i Matrikkelen.

Datamaterialet anses å ha tilstrekkelig gyldighet og pålitelighet til å danne grunnlag for våre vurderinger og konklusjoner, med de presiseringene og avgrensningene som det er gjort rede for i rapporten. Kommunerevisjonen tar likevel et forbehold basert på det faktum at undersøkelsen ikke har omfattet kontroll av kvaliteten på dataene i eiendomsforvalternes FDVU-systemer. Gitt reservasjonene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten når det gjelder datakvaliteten i uttrekket fra OKER ISY per april 2019, tar Kommunerevisjonen forbehold om resultatet av analysen av sammenfall eller avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen.

Se nærmere om undersøkelsens metoder i rapportens vedlegg 2.

1.8 Rapportens oppbygging

I kapittel 2 er det gitt en orientering om rapporteringen om ledigstilt eiendom og om kommunens eiendomsportefølje.

I kapitlene 3, 4 og 5 er det gjort vurderinger med grunnlag i revisjonskriterier av

- informasjonen om ledigstilt kommunal eiendom (kapittel 3)
- koordineringen av informasjon om ledigstilt kommunal eiendom i Samarbeidsforum (kapittel 4)
- kommunens eiendomsregister OKER ISY (kapittel 5)

I kapittel 6 er Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger presentert.

I kapittel 7 har Kommunerevisjonen presentert et sammendrag av de skriftlige uttalelsene til rapporten og gitt en vurdering av disse. Uttalelsene finnes i sin helhet som vedlegg 5–14.

2. Kommunal eiendom – ledigstilt eiendom og eiendomsporteføljen

I dette beskrivende kapittelet orienterer vi om etablering av rapporteringsordningen for ledigstilt eiendom, om tiltak for å etablere oversikt over Oslo kommunes eiendomsportefølje og om rydding i porteføljen.

Byrådet fremmet sak for bystyret om ny eiendomsstrategi 22.06.2017 (sak 129). Bystyret vedtok imidlertid 25.10.2017 (sak 288) at saken skulle sendes tilbake til byrådet. Vedtaket var i tråd med formidlet ønske fra byråden for byutvikling.

2.1 Ledigstilt eiendom

Rapportering om ledigstilt kommunal eiendom ble initiert mot slutten av 2010.

Etablering av rapporteringsordningen

Daværende Byrådsavdeling for finans og næring ba i brev av 29.11.2010 Eiendoms- og byfornyelsesetaten om å etablere og ajourholde en oversikt over ledigstilt eiendom.

Byrådsavdelingen viste til at det kunne ta relativt lang tid å planlegge og beslutte framtidig bruk, eventuelt salg av aktuelle eiendommer/bygninger. Det ble vist til at det var ønskelig med tidligere behovsavklaringer og at beslutninger om framtidig bruk og disponering ikke trakk for langt ut i tid.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten fikk beskjed om å etablere et register/en oversikt over alle kommunale bygninger/eiendommer som ble fraflyttet og dermed ledigstilt. Registeret/oversikten skulle også inneholde opplysninger om status for arbeidet med å planlegge videre bruk, eventuelt salg, av eiendommene/bygningene. Eiendoms- og byfornyelsesetaten skulle i samråd med foretakene beslutte hvilke eiendomsspesifikasjoner som burde inngå i registeret.

Byrådsavdelingen forutsatte kvartalsvis, samlet rapportering fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og forutsatte videre at etaten skulle innhente og koordinere rapporteringen om ledigstilt eiendom fra foretakene.

Den første rapporten til byrådsavdelingen skulle foreligge per 15.01.2011.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten fulgte opp bestillingen fra daværende Byrådsavdeling for finans og næring ved brev av 21.10.2010 til eiendomsforetakene. Vedlagt brevet fulgte også en spesifisering av ønsket informasjon fra hvert enkelt foretak.

Rapporteringsordningen har blitt utviklet noe over tid og omfattet i skrivende stund

- uavklarte ledige bygninger
- avklarte ledige bygninger
- bygninger som blir ledige om seks måneder
- solgte bygninger
- bygninger utgått av annen årsak

Når det gjelder de detaljerte opplysningene som skulle gis i skjemaene som skulle benyttes i rapporteringen til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, går disse fram av rapportens punkt 4.2.1.

Utvikling i antall ledigstilte eiendommer – status meldt til finanskomiteen 04.07.2018 fra byråden for byutvikling

Basert på spørsmål fra Hallstein Bjercke (V) sendte byråden for byutvikling fram følgende informasjon til finanskomiteen i notat av 04.07.2018 (utdrag):

Uavklarte ledige bygninger

Generelt

En stor del av byggene er i dårlig stand og er ikke utleiebare, bl.a. av brannsikkerhetshensyn. Det er per i dag ikke tilgang på budsjettmidler til bygningsmessig vedlikeholdstiltak og nødvendig oppgradering av standard for noen av byggene.

Skar leir

Sak om Skar leir ble behandlet av bystyret 25.04.2018, sak 102, med følgende vedtak: «Bystyret tar sak om framtidig bruk av Skar leir til orientering.»

EBY vil nå planlegge tiltak for teknisk infrastruktur, som lokalt anlegg for vann og avløp samt oppvarming. Tidligere bevilgede midler benyttes til tiltakene.

Plan for framtidig bruk vil også innebære å rive enkelte bygninger og istandsette andre. Det er ikke bevilget budsjettmidler knyttet til bystyrets vedtak.

Avklarte ledige bygninger

For avklarte ledige bygg, er det tatt beslutninger om f.eks. å istandsette til annen bruk med bevilgede midler, selge eller rive. Hvilken beslutning som er tatt for det enkelte bygg, fremkommer i egen kommentarkolonne fra forvalter.

For øvrig kan jeg nevne at fra 2011 til juni 2018 er 273 ledige bygg innrapportert til EBY. Av disse er 27 solgt, 162 bygg er utgått av annen årsak som utleie, ombygging til annen bruk eller revet, for 21 bygg er framtidig bruk avklart og for resterende 63 bygg er framtidig bruk uavklart.

I årsberetningen for 2018 for Eiendoms- og byfornyelsesetaten går det fram at det i perioden 2011–2018 hadde blitt ledigstilt 281 bygninger. Av disse var framtidig bruk avklart eller gjennomført for 213 bygninger. For 168 av disse besto avklaringen i beslutning om utleie, riving eller ombygging. 27 bygninger hadde blitt solgt, mens det for 18 hadde blitt besluttet alternativ, framtidig bruk. I 2018 var framtidig bruk for ledige bygg avklart for 11 bygg, måltallet var 10.

Differansen mellom 281 og 213 bygninger er 68, som tilsvarte status for uavklarte bygninger ved utløpet av 2018.

2.2 Eiendomsporteføljen – register for oversikt og rydding i porteføljen

I det etterfølgende har Kommunerevisjonen presentert utdrag av informasjon om Eiendoms- og byfornyelsesetatens arbeid med kommunens eiendomsportefølje basert på en kronologisk gjennomgang av etatens årsberetninger for perioden 2008–2017. Vi har hatt særlig fokus på informasjon om status for etablering av oversikt over eiendomsporteføljen, og i tillegg har vi berørt arbeidet med opprydding i porteføljen.

Etaten hadde arbeidet med opprydding i Oslo kommunes eiendomsportefølje fra år 2000 i regi av prosjektet «Oslo Kommunes EiendomsPortefølje Opprydding» med kortbetegnelsen OKEPO. Dette arbeidet pågår fortsatt.

Etaten fikk i 2008 i oppdrag å samordne kommunens eiendomsregistre i en database som skulle gjøres tilgjengelig for alle kommunale brukere. Informasjonen om kommunens eiendommer skulle gjøres tilgjengelig i en felles informasjonsportal på kommunens intranett – planlagt idriftsettelse var 01.01.2012. I beretningen for 2015 ble det vist til at spørsmålet om en felles eiendomsportal ville bli tatt stilling til i løpet av første halvdel av 2016.

Arbeidet med utviklingen av eiendomsregisteret har blitt omtalt i Eiendoms- og byfornyelsesetatens årsberetninger i perioden 2011–2018. En oppstilling viser

- at Oslo kommunes eiendomsregister (OKER) i 2011 ikke omfattet oppdatert informasjon om eiendomsforetakenes eiendommer
- at etaten i 2012 hadde publisert en oversikt på egen nettside over Oslo kommunes bebygde og ubebygde eiendommer både i og utenfor Oslo – oversikten skulle oppdateres minimum to ganger i året
- at OKER i 2012 hadde blitt koblet mot geografisk informasjonssystem (GIS) for å kunne utføre bedre eiendomsanalyser
- at OKER fra og med 2013 ville bli ajourført med eiendomsdata fra eiendomsforetakene
- at etaten i 2013 manuelt hadde oppdatert OKER med eiendomsdata fra eiendomsforetakene
- at etaten i 2014 ville ta initiativ til en kobling mellom OKER og de øvrige forvaltners eiendomsregister for automatisk oppdatering
- at arbeidet hadde startet i 2014 med å etablere koblinger mellom OKER og foretakenes eiendomsregister for automatisk oppdatering – skulle etter planen være operativt i 2015
- at etaten i 2015 hadde tatt i bruk en ny versjon av OKER, og at den ble automatisk oppdatert med data fra Plan- og bygningsetatens lokale web-matrikkel
- at etaten i 2016 hadde oppdatert OKER med foretakenes eiendommer – automatisk oppdatering fra de øvrige eiendomsforvaltners register ble ikke omtalt
- at etaten i 2017 og i 2018 viste til at eiendomsoversikten over alle kommunens eiendommer lå tilgjengelig på nett – automatisk oppdatering fra de øvrige eiendomsforvaltners registre ble ikke omtalt

Kommunerevisjonen har mottatt informasjon fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som avklarer at automatiske oppdateringer av OKER ISY kun skjer med data fra Matrikkelen og ikke med data fra de øvrige eiendomsforvaltners ulike eiendomsregister. Informasjonen tilsier videre at det nå ikke foreligger konkrete planer for sistnevnte.

Når det gjelder informasjonen om eiendomsporteføljen som ligger tilgjengelig på Oslo kommunes nettside, er det poengtert der at den ikke viser tomter som er festet bort eller enkeltleiligheter som kommunen eier (seksjoner/borettslagsandeler). Den poengterte begrensningen med hensyn til seksjoner og borettslagsandeler vil i hovedsak omfatte kommunale boliger som Boligbygg Oslo KF forvalter.

Se rapportens kapittel 5 for sammenholding av Eiendoms- og byfornyelsesetatens oversikt over kommunens eiendomsportefølje med det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen.

3. Informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom

I dette kapitlet har vi beskrevet og vurdert fakta om hver omfattet virksomhets behandling og rapportering av informasjon om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Kapitlet er et sammendrag av rapportens vedlegg 3. I kapitlet har vi trukket sammen og i noen grad forenklet informasjonen i vedlegget. Vi har søkt å gi et oversiktsbilde ved poengtering av fellestrekk og ulikheter. Hensikten har vært å øke leservennligheten og dermed tilgjengeligheten til informasjonen.

Foretakene og etatene som har blitt omfattet av undersøkelsen, kan søke detaljert, virksomhetsspesifikk informasjon i vedlegg 3.

3.1 Revisjonskriterier

- Informasjon om ledigstilt eiendom blir identifisert og kommunisert rettidig.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon og ved rapportering av informasjon om ledigstilt eiendom.

3.2 Faktabeskrivelse

3.2.1 Framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i foretak og etater – identifisering og rettidig kommunikasjon

Faktabeskrivelsen omhandler

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten som rapporterte om 25 uavklarte, ledigstilte eiendommer i fjerde kvartal 2018
- Boligbygg Oslo KF som rapporterte om 10 uavklarte, ledigstilte eiendommer i fjerde kvartal 2018
- Omsorgsbygg Oslo KF som rapporterte om 19 uavklarte, ledigstilte eiendommer i fjerde kvartal 2018
- Undervisningsbygg Oslo KF som rapporterte om 4 uavklarte, ledigstilte eiendommer i fjerde kvartal 2018
- Kulturetaten som ikke rapporterte om uavklart, ledigstilt eiendom i fjerde kvartal 2018

Detaljert oversikt over ledigstilte eiendommer per virksomhet finnes i vedlegg 3.

Ansvarlige for rapporteringen hos foretakene og Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde videreformidlet Excel-skjemaet om ledigstilt eiendom internt i egen virksomhet, mottatt ny statusinformasjon eller status quo fra respektive eiendomsforvaltere, sammenstilt ny statusinformasjon eller status quo om ledigstilt eiendom, og oversendt dette til ansvarlig i Eiendoms- og byfornyelsesetaten hvert kvartal.

Kulturetaten hadde en noe avvikende prosedyre basert på organisatorisk løsning. Kulturetaten hadde ikke eiendomsforvaltere som framskaffet detaljinformasjon om aktuell eiendom. Etaten hadde i stedet en eiendomssjef som, ifølge utsagn, selv ivaretok

framskaffelse av opplysninger og rapportering om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten hvert kvartal.

Den sammenstilte rapporten om ledigstilt eiendom per fjerde kvartal 2018 manglet i varierende grad opplysninger om ledig-fra-dato for aktuelle eiendommer hos Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Undervisningsbygg Oslo KF opplyste gjennomgående om dette i sin del av rapporten, mens det for Kulturetaten ikke var en aktuell opplysning ettersom etaten ikke hadde ledigstilt, uavklart eiendom i fjerde kvartal 2018.

I ellers utleide bygninger kan det finnes arealer som ikke har blitt omfattet av leiekontrakter. Kommunen har ikke en samlet oversikt over alle slike arealer, noe det heller ikke er krav om. Ifølge informantutsagn dreier dette seg om små arealer.

3.2.2 Framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i foretak og etater – internkontroll og risiko for feil og mangler

Nedenstående faktabeskrivelse er dels basert på informantutsagn og dels på innhentet dokumentasjon.

Skriftlige rutiner

Ingen av foretakene eller etatene hadde skriftlige rutiner som spesifikt omhandlet intern framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom, og kvalitetssikring av opplysningene.

Arbeidsdeling

I Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Omsorgsbygg Oslo KF var det slik at i hovedsak to medarbeidere utførte arbeidet med innhenting, sammenstilling og rapportering om ledigstilt eiendom til ansvarlig i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, og i tillegg slik at eiendomsforvalterne i virksomhetene framskaffet detaljinformasjonen om de ledigstilte eiendommene. I Kulturetaten ble oppgaven ivaretatt av én person.

Ulike avbøtende tiltak mot risiko for feil og mangler

Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Omsorgsbygg Oslo KF viste til hyppige møter om gjennomgang av status for ledigstilt eiendom som ledd i kvalitetssikring. Omsorgsbygg Oslo KF viste ytterligere til en årlig kvalitetssikring av oversikten over ledigstilt eiendom med flere interne aktører. Kulturetaten viste på sin hånd til en årlig gjennomgang av samlet eiendomsportefølje med bred deltakelse.

Av andre tiltak med relevans for sikring av kvalitet på informasjonen om ledigstilt eiendom, kan nevnes

- at Boligbygg Oslo KF hadde utarbeidet en intern liste, som var mer omfattende enn rapporteringen til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om ledigstilt eiendom – en dedikert medarbeider skulle følge opp at den interne listen var korrekt
- at Undervisningsbygg Oslo KF hadde satt tomme lokaler på en «internkontrakt» i FDVU-systemet – det forenklet ifølge utsagn «utlistingen» av ledigstilte lokaler

Avklart beslutningsnivå for ledigstilling av eiendom

Beslutningsnivået for å plassere eiendom på listen over ledigstilt eiendom hadde blitt lagt fast i alle undersøkte virksomheter.

Systemer for eiendomsforvaltning som kilder til informasjon

Foretakene viste til at de brukte sine forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds-, og utviklingssystemer (FDVU-systemer) som kilde til opplysninger om ledigstilt eiendom. Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste til at man ikke hadde et FDVU-system og derfor hadde avbøtende tiltak i form av møter og hyppig gjennomgang av status for aktuelle eiendommer, og pekte på fagkunnskapen i Byggteknisk seksjon som viktig for kvalitetssikring av opplysninger. Kulturetaten pekte på at den hadde FDVU-system under implementering.

3.3 Kommunerevisjonens vurderinger

3.3.1 Framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i foretak og etater – identifisering og rettidig kommunikasjon

Det er etter Kommunerevisjonens vurdering i hovedsak sammenfall mellom revisjonskriteriet og fakta om bruk av etablert prosedyre for informasjon om og kvartalsvis rapportering av status for ledigstilt eiendom.

Kommunerevisjonen har valgt å løfte fram en spesifikk opplysning – det gjelder opplysningen om ledig-fra-dato. Varigheten på ledigheten sier noe om risikoen for ytterligere verdifall og økende vedlikeholds-/rehabiliteringsbehov, risikoen for reduksjon i muligheten for alternativ bruk, risikoen for lav framdrift i arbeidet med eventuell omregulering eller riving og fristilling av arealer. Det er følgelig viktig å ha kontroll på starttidspunktet for ledigstilling. Opplysning om tidspunktet for ledigstilling skal i henhold til etablert rapporteringsprosedyre gis særskilt. Rapporten for fjerde kvartal 2018 inneholdt i varierende grad opplysninger om ledig-fra-dato for porteføljen av ledigstilt, uavklart eiendom.

For dette forholdet er det etter Kommunerevisjonens vurdering avvik mellom revisjonskriteriet og fakta for

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Boligbygg Oslo KF
- Omsorgsbygg Oslo KF

For Undervisningsbygg Oslo KF er vurderingen sammenfall mellom kriteriet og fakta. For Kulturetaten var dette ikke et relevant forhold å vurdere.

Kommunerevisjonen har ikke vurdert om kommunen burde hatt en samlet oversikt over arealer som ikke har blitt omfattet av leiekontrakter, i ellers utleide bygninger.

3.3.2 Framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i foretak og etater – internkontroll og risiko for feil og mangler

Når det gjelder etablert internkontroll og avbøtende tiltak mot risiko for feil og mangler, gir ikke undersøkelsen grunnlag for entydige vurderinger av sammenfall eller avvik mellom fakta og revisjonskriterier, men vurderinger av hva som styrker og svekker internkontrollen, og som øker eller reduserer risikoen for feil og mangler.

Skriftlige rutiner

Fraværet av skriftlige rutiner vil kunne svekke internkontrollen og øke risikoen for feil og mangler.

Arbeidsdeling

Arbeidsdeling gjorde seg gjeldende hos Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF og Undervisningsbygg Oslo KF. Arbeidsdeling ved framskaffelse og sammenstilling av opplysninger om ledigstilt eiendom vil bidra til at risiko for feil og mangler reduseres, og vil bidra til ivaretagelse av internkontroll.

I Kulturetaten var det én person som framskaffet opplysninger og rapporterte om ledigstilt eiendom. Manglende arbeidsdeling vil øke risikoen for feil og mangler og svekke internkontrollen. Dette må imidlertid settes i relasjon til at etaten i meget begrenset grad hadde rapportert om ledigstilt eiendom.

Ulike avbøtende tiltak mot risiko for feil og mangler

Ulike avbøtende tiltak hadde blitt iverksatt mot risiko for feil og mangler og for å styrke internkontrollen. De ulike tiltakene vil kunne bidra direkte eller indirekte til kvalitetssikring av opplysninger om ledigstilt eiendom. Likeledes vil tiltakene direkte eller indirekte kunne ha en avbøtende effekt mot risikoen for feil og mangler i rapporteringen om ledigstilt eiendom.

Beslutninger om å plassere eiendom på listen over ledigstilt eiendom

Beslutningsnivået for plassering av eiendom på listen over ledigstilt eiendom hadde blitt lagt fast i alle virksomhetene. Dette vil kunne bidra til å redusere risikoen for feil og mangler og likeledes kunne bidra til å styrke internkontrollen ved behandling av informasjon om og rapportering av ledigstilt eiendom.

Systemer for eiendomsforvaltning som kilder til informasjon om ledigstilt eiendom

Systemer for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendom skal i utgangspunktet inneholde detaljert informasjon innenfor de nevnte kategoriene om hver enkelt eiendom som en forvalter har i sin portefølje. Foretakenes bruk av FDVU-systemer som kilde til informasjon om ledigstilt eiendom kan antas å ville redusere risikoen for feil og mangler og styrke internkontrollen.

Forvaltningsrevisjonen har blitt avgrenset mot kontroll av FDVU-systemene.

4. Informasjonsbehandling i Samarbeidsforum

I dette kapittelet beskriver og vurderer vi rapporteringsordningen for samlet informasjon om ledigstilt eiendom og behandlingen av informasjon om ledigstilt eiendom i Samarbeidsforum. Som i kapittel 3 er søkelyset satt på ledigstilte bygninger som ikke lenger kan benyttes til sitt opprinnelige kommunale formål.

Samarbeidsforum ble etablert i 2013 av Eiendoms- og byfornyelsesetaten med de største eiendomsforvalterne som deltakere – det vil si Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF, Bymiljøetaten, Kulturetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten.² I 2016 ble i tillegg Kultur og idrettsbygg Oslo KF med i forumet.

4.1 Revisjonskriterier

- Informasjon om ledigstilt eiendom blir identifisert og koordinert/samordnet.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon om ledigstilt eiendom.

4.2 Faktabeskrivelse

4.2.1 Identifisering og koordinering av informasjon om ledigstilt eiendom

Rapporteringsordningen

Rapporteringsordningen for ledigstilt eiendom hadde blitt utviklet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten over tid og omfattet på undersøkelsestidspunktet kategoriene

- uavklarte ledige bygg (uavklart status med hensyn til alternativ bruk, riving, salg og lignende)
- avklarte ledige bygg (avklart status med hensyn til alternativ bruk, riving, salg og lignende)
- bygg som blir ledige om seks måneder
- solgte bygg
- bygg utgått av annen årsak

Videre hadde skjemaene som skulle benyttes i rapporteringen, kolonner for opplysninger om

- kommune (Oslo kommune har eiendom også i andre kommuner enn Oslo)
- gårds- og bruksnummer
- adresse
- bydel
- areal tomt
- grunnareal bygg
- totalareal bygg
- navn på bygg
- ledig-fra-dato
- forvalterens anmerkninger
- kostnadsestimat for istandsetting eller riving

² Bystyrets vedtak av 05.06.2013 (sak 176) medvirket til organiseringen av Samarbeidsforum. Bystyret vektla bred orientering om ledigstilt eiendom og pekte på salg som aktuell løsning for eiendom som ikke lenger fylte et kommunalt formål.

- hjemmelshaver
- forvalter
- reguleringsstatus
- eventuell sak hos Plan- og bygningsetaten
- anmerkninger fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Avhengig av hvilken kategori bygget hadde blitt plassert i kunne detaljinformasjonen variere noe. Det kunne for eksempel gis informasjon om

- at bygget var tatt i bruk
- at bygget var revet
- at bygget var solgt

Før hver kvartalsrapportering om ledigstilt eiendom hadde Eiendoms- og byfornyelsesetaten til aktuelle virksomheter

- sendt e-post med beskjed om rapportering for kommende kvartal
- lagt ved samlet Excel-rapport fra forrige kvartals rapportering
- redegjort for hvordan ny og oppdatert informasjon skulle vises i vedlagt Excel-skjema
- angitt frist for ny rapportering

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen gjennomgått rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018. Disse viste sammenstilt informasjon om ledigstilt eiendom fra aktuelle eiendomsforvaltere per kvartal.

Behandling i Samarbeidsforum

I Samarbeidsforum ble informasjon om ledigstilt eiendom utvekslet og koordinert/samordnet. Deltakerne i forumet hadde med utgangspunkt i samlet informasjon om ledigstilt eiendom utforsket mulighetene for alternativ bruk. Det hadde ikke blitt fattet beslutninger i forumet om videre håndtering av ledigstilt eiendom. De konkrete vurderingene og beslutningene hadde, ifølge informantutsagn, blitt gjort utenom forumet av eiendomsforetakene og av Kulturetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Vurderinger og beslutninger hadde dels blitt gjort i samråd med andre, for eksempel Utdanningsetaten for Undervisningsbygg Oslo KFs vedkommende, og dels basert på politiske prioriteringer, budsjettildelinger, reguleringsmessige hensyn og lignende.

Forumet hadde en struktur i form av innkallinger, dagsorden, oversikt over saker til gjennomgang, oversikt over deltakere, gjennomgang og drøfting av informasjon om ledigstilt eiendom og referatføring.

Gjennomgangen av innsamlet og sammenstilt informasjon hadde blitt gjort i møter i Samarbeidsforum hvert kvartal i undersøkt periode.

Kommunerevisjonen har intervjuet sentrale aktører i virksomhetene som har blitt omfattet av undersøkelsen. Utsagnene fra samtlige bekrefter hovedtrekkene i ovenstående framstilling. Det samme gjør gjennomgåtte referater fra møter i Samarbeidsforum for 2017 og 2018.

4.2.2 Internkontroll og risiko for feil og mangler

I intervju med seniorkonsulenten i Avdeling strategi og analyse i Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble det vist til at det ikke hadde blitt utført rutinemessig kontroll av mottatte data fra foretakene og etatene, men at det kunne bli stilt oppklarende spørsmål. Hovedregelen var at mottatt informasjon fra foretakene og etatene ble lagt til grunn for den samlede rapporteringen til byrådsavdelingen.

Seniorkonsulenten viste til at det forelå en historisk oversikt over aktuell bygningsportefølje fra starten av ordningen i 2010. Den hadde også blitt benyttet til avstemming av kvartalsrapportene.

4.3 Kommunerevisjonens vurderinger

4.3.1 Identifisering og koordinering/samordning av informasjon om ledigstilt eiendom

Det er etter Kommunerevisjonens vurdering sammenfall mellom revisjonskriteriet om identifisering og koordinering/samordning av informasjon om ledigstilt eiendom

- basert på den etablerte ordningen for informasjon både med hensyn til det strukturelle innholdet i form av eiendoms kategorier og detaljopplysninger om eiendommene og med hensyn til ordningen med kvartalsvis innhenting og sammenstilling av den samlede informasjonen
- basert på struktur og innhold i Samarbeidsforums møter og behandlingen av informasjon om ledigstilt eiendom

4.3.2 Internkontroll og risiko for feil og mangler – samlet informasjon om ledigstilt eiendom

Kvalitetssikringen av informasjonen om den enkelte ledigstilte eiendommen vil måtte ligge som et ansvar på det foretaket og den etaten som har forvalteransvaret for eiendommen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten vil likevel måtte sikre at innhentet informasjon fra de ulike virksomhetene sammenstilles og formidles uten at det oppstår feil eller mangler. Etaten stilte oppklarende spørsmål og brukte historisk oversikt ved avstemming av informasjon fra virksomhetene. Disse tiltakene vil kunne bidra til å redusere risikoen for feil og mangler.

Løsningen med konsekvent å bruke forrige kvartals rapport som grunnlag for etterfølgende kvartals oppdatering av informasjonen om ledigstilt eiendom har gitt som resultat at den relativt statiske informasjonen om ledigstilt eiendom ble gjennomgått opp til fire ganger per år dels i regi av hver enkelt virksomhet og dels i regi av Samarbeidsforum. Løsningen vurderes fra Kommunerevisjonens side slik at den har bidratt direkte til kvalitetssikring av den sammenstilte informasjonen om ledigstilt eiendom.

5. Informasjon om kommunens eiendomsportefølje

I dette kapittelet har vi sammenholdt og analysert innholdet i to rapporter med oversikt over kommunens eiendomsportefølje. Den ene rapporten ble levert fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og den andre av Plan- og bygningsetaten. Hensikten har vært å kunne observere avvik eller sammenfall mellom de to rapportene.

Datafangst og analyse av kommunens eiendomsportefølje har blitt gjennomført to ganger i denne forvaltningsrevisjonen. Den første analysen ble basert på datasett om eiendomsporteføljen per januar 2019. Den andre analysen ble basert på datasett om porteføljen per april 2019. Årsaken til at det ble nødvendig å sammenholde datasettene om kommunens eiendomsportefølje to ganger, er i hovedsak at det første datasettet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten manglet opplysninger om en rekke eiendommer. Det resulterte i at Kommunerevisjonens første analyse ble utført på sviktende grunnlag og med feilaktig påpekning av betydelige avvik mellom kommunens eiendomsregister OKER ISY og det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten mottok en detaljert oversikt over samtlige 1053 konstaterte avvik fra Kommunerevisjonen og kommenterte og forklarte avvikene i brev av 27.03.2019, jf. rapportens vedlegg 7.

Nedenstående analyse er basert på nye datasett om kommunens eiendomsportefølje fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og fra Plan- og bygningsetaten. I datasettene per april 2019 bestilte Kommunerevisjonen i tillegg informasjon om seksjoner som utgjør en betydelig del av kommunens eiendomsportefølje.

I tillegg omhandler kapittelet etablerte rutiner og praksis for ajourhold av OKER ISY.

5.1 Revisjonskriterier

- Pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens eiendomsmasse utarbeides.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

5.2 Faktabeskrivelse

Kommunerevisjonen viser til rapportens punkt 2.2 for bakgrunnsinformasjon om etablering av register over kommunens eiendomsportefølje og rydding i porteføljen.

Når det gjelder spørsmålet om hva kommunens eiendomsregister OKER ISY skal omfatte så er det blant annet uttrykt i tildelingsbrevet fra Byrådsavdeling for byutvikling til Eiendoms- og byfornyelsesetaten for 2015, jf. tildelingsbrevet av 17.02.2015:

Etaten ivaretar kommunens eieransvar/eierinteresser for bykassens eiendommer.

Etaten skal sikre god oversikt over alle kommunens eiendommer slik at behov for eiendom og salg vurderes fortløpende. Kommunens eiendomsoversikt publiseres på nett.

Etaten skal ajourføre og kvalitetssikre Oslo kommunes eiendomsregister.

I tildelingsbrevene for 2018 var etatens ansvar for føring og ajourhold av kommunens eiendomsregister ikke omtalt. Tildelingsbrev er ellers ikke ment å skulle omfatte all aktivitet i en virksomhet. I tildelingsbrevet for 2019 er etaten anmodet om å «vurdere å opprette et rettighetsregister for å kunne ivareta kommunens interesser innenfor fast eiendom». Med det forstår Kommunerevisjonen en oversikt over tinglyste rettigheter og heftelser på fast eiendom.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har på sin side vist til følgende når det gjelder eiendomsopplysninger i OKER ISY, jf. etatens brev av 27.03.2019:

I OKER ligger alle private og offentlige eiendommer som finnes i Oslo kommune, samt kommunens utenbys eiendom som er manuelt importert. Eiendommenes «hovedinformasjon» (gnr, bnr, areal, hjemmelshaver, fester, med mer) hentes fra Matrikkelen. Eier av eiendom endres ikke i OKER, endringen kommer fra Matrikkelen og OKER har normalt vært oppdatert én gang pr måned med nye data fra Matrikkelen.

OKER er Eiendoms- og byfornyelsens interne arbeidsverktøy og på hver eiendom i OKER kan det registres en god del ekstrainformasjon til hjelp i Eiendoms- og byfornyelsens interne saksbehandling. Informasjon som kan fylles ut er for eksempel leieforhold, rettigheter, mulige salgssaker med videre. I tillegg finnes det et notatfelt der det kan legges inn diverse informasjon, for eksempel henvendelser eller historikk.

Videre har Eiendoms- og byfornyelsesetaten i brev av 29.04.2019 pekt på at etaten ikke har hentet fullstendig matrikkelinformasjon (kommunenummer, gårds-, bruks- og seksjonsnummer) fra Matrikkelen til OKER ISY om enkeltseksjoner, og at seksjoner i hovedsak har blitt registrert med «mange seksjonseiere» som eier i eiendomsregisteret.

5.2.1 Pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens eiendomsmasse
Rapporten per april 2019 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde eiendomsregisteret i systemet OKER ISY som kilde. Rapporten per april 2019 fra Plan- og bygningsetaten hadde Matrikkelen som kilde. Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister, med informasjon om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser.

Begge rapportene var begrenset til informasjon om Oslo kommunes eiendommer innenfor bygrensen. Oslo kommune har også eiendommer i andre kommuner, men omfanget er begrenset.

Kommunerevisjonens bestilling til Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Plan- og bygningsetaten hadde følgende detaljeringsgrad:

- objekt (som er tomt, bygning eller annen eiendomskategori)
- kommunenummer
- gårdsnummer
- bruksnummer
- seksjonsnummer (når det er opplyst om det)
- festenummer (når det er opplyst om det)
- adresse
- bydel
- kommunal forvalter (når det er opplyst om dette; hos PBE er dette vist til som eiers kontaktinstans)
- tomteareal

- bygningsareal

Ved oversendelsen av eiendomsoversikten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og fra Plan- og bygningsetaten ble det forklart hvordan etatene hadde gjennomført søket og rapporteringen om kommunal eiendom. Denne detaljinformasjonen ligger i rapportens vedlegg 4.

Andeler i borettslag skal ifølge Kartverket registreres i grunnboken. Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Det er styrene i borettslagene som ifølge Kartverket må se til at andelene blir registrert. Boligbygg Oslo KF hadde 2563 andeler i borettslag ved utløpet av 2018, ifølge foretakets årsberetning. Andeler i borettslag er ikke omfattet av matrikelopplysningene som Plan- og bygningsetaten har levert til Kommunerevisjonen, og heller ikke av eiendomsoversikten i OKER ISY.

Basert på bestillingene og leveransene av data om kommunal eiendom, var det i utgangspunktet kjent at det kunne oppstå avvik mellom rapporten fra Plan- og bygningsetaten og fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten – dette gjaldt blant annet ulik presisjonsgrad i opplysningene om seksjoner.

En ytterligere kompliserende faktor var følgende informasjon fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i e-post av 12.02.2019 (Kommunerevisjonens gjengivelse):

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har hatt møte med Plan- og bygningsetaten og utvekslet informasjon om manglende samsvar mellom metadata (metadata er data som definerer eller beskriver andre data) i OKER ISY og i Matrikkelen. Det er også observert avvik mellom antall grunneiendommer og bygninger i OKER ISY og i Matrikkelen. I møtet ble det enighet om at Plan- og bygningsetaten skulle sende et uttrekk av grunneiendommer og bygninger fra Matrikkelen til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Eiendoms- og byfornyelsesetaten ville sammenligne listene mot OKER ISY, prøve å avdekke omfanget av avvik, hvor feilen hadde oppstått og hvilke konsekvenser dette hadde hatt. Hensikten var å rette opp avvikene i OKER ISY. Avslutningsvis ble det meldt at videre import av data fra Matrikkelen til OKER ISY hadde blitt stoppet. Kommunerevisjonen forstår med det en midlertidig stopp.

Til det siste kan Kommunerevisjonen vise til at månedlig oppdatering av OKER ISY med nye data fra Matrikkelen, med unntak for det midlertidige stoppet rundt årsskiftet 2018/2019, hadde vært en del av ajourholdsrutinen for eiendomsregisteret. Tilsvarende hadde Matrikkelen blitt oppdatert med uttrekk av data fra OKER ISY – i hovedsak om endringer i forvalteransvaret. Automatisk oppdatering av OKER ISY med data fra kommunens ulike eiendomsforetak var opprinnelig planen, men dette hadde ikke blitt realisert. Manuell oppdatering med data fra foretakene ble blant annet vist til i årsberetningen for 2013.

På spørsmål til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om når OKER ISY siste ble oppdatert med matrikelinformasjon, ble det vist til 01.04.2019. I mottatt datasett fra OKER ISY er det likevel vist til at matrikelinformasjon ikke hadde blitt oppdatert for en rekke eiendommer.

Resultatet av analysen av matrikkeldata og data fra OKER ISY går fram av nedenstående tabell 1 og 2.

I tabell 1 har vi presentert en oversikt over eiendommer i Matrikkelen og i OKER ISY basert på registrerte gårds- og bruksnummer. Vi har brukt de eiendomskategoriene som finnes i Matrikkelen for å skape oversikt. Informasjon om sammenfall eller avvik finnes i de to kolonnene til høyre. Oversikten over seksjoner i tabell 1 viser antallet eiendommer som har seksjoner tilknyttet, men viser ikke antallet seksjoner.

Tabell 1 Oversikt over unike gårds- og bruksnummer i Matrikkelen og i OKER ISY

Eiendoms kategorier	Antall i Matrikkelen	Antall i OKER ISY	Finnes ikke i OKER ISY	Finnes ikke i Matrikkelen
Anleggseiendom	36	35	1	-
Fallrettigheter	18	18	-	-
Grunneiendom	7994	7990	4	-
Eiendom med seksjoner	619	619	-	-
Ikke kategorisert eiendom	-	71	-	71
Sum	8667	8733	5	71
Sammenfallende gårds- og bruksnummer i begge kildene	8662	8662	-	-

Note: En linje i tabellen opplyser om «ikke kategorisert eiendom». Gårds- og bruksnummer i OKER ISY som ikke gjenfinnes i Matrikkelen kan ikke knyttes til de brukte eiendomskategoriene og er derfor presentert særskilt.

Tabell 1 viser at det per april 2019 var registrert 8667 eiendommer i Matrikkelen og 8733 i OKER ISY. 8662 unike gårds- og bruksnummer fantes både i Matrikkelen og i OKER ISY. Fem unike gårds- og bruksnummer som fantes i Matrikkelen, var ikke registrert i OKER ISY. Det gjaldt en anleggseiendom og fire eiendommer i kategorien grunneiendom. Tabellen viser også at 71 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY ikke var registrert i Matrikkelen.

Tabell 1 viser videre at samtlige 619 gårds- og bruksnummer med tilknyttede seksjoner i Matrikkelen ble funnet i OKER ISY, men ikke alle hadde opplysninger om seksjoner. Dette nevnes særskilt ettersom nedenstående tabell 2 viser avvik mellom registrene når det gjelder antallet seksjoner.

I tabell 2 har vi presentert en oversikt over antallet seksjoner registrert i Matrikkelen og i OKER ISY. Seksjon er en av eiendomskategoriene i Matrikkelen. Tabellen viser først en oversikt over seksjoner basert på den unike identifikasjonsstrengen gårds-, bruks- og seksjonsnummer. I de to etterfølgende radene er det presentert seksjoner med utgangspunkt i to andre registreringsformer i OKER ISY. Den første gir oversikt over et nærmere spesifisert antall seksjoner knyttet til 78 unike gårds- og bruksnummer, men uten bruk av seksjonsnummer. Den andre gir oversikt over et ikke angitt antall seksjoner knyttet til 481 unike gårds- og bruksnummer, men uten bruk av seksjonsnummer. For henholdsvis 78 og 481 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY ble det spesifikke antallet seksjoner hentet fra Matrikkelen for å kunne vurdere avvik eller sammenfall.

Tabell 2 Oversikt over seksjoner i Matrikkelen og i OKER ISY per april 2019

Eiendomskategori	Antall i OKER ISY	Antall i Matrikkelen	Avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen
Seksjoner basert på unike gnr, bnr og snr	22	7191	7169
Seksjoner basert på 78 unike gnr og bnr i OKER ISY med opplysning om antall tilknyttede seksjoner	2878	2877	1
Seksjoner basert på 481 unike gnr og bnr i OKER ISY med et ikke angitt antall tilknyttede seksjoner – cirka en femtedel gjaldt ulike festeforhold	Ikke angitt	2161	2161

Tabell 2 viser at det i Matrikkelen var registrert 7191 seksjoner som for en vesentlig del vil dreie seg om kommunale boliger.³ Samtlige av disse var registrert ved bruk av en entydig identifikasjonsstreng. Tabellen viser videre at det i OKER ISY var opplyst om 22 seksjoner ved bruk av tilsvarende identifikasjonsstreng. Avviket mellom registrene ble her på 7169 seksjoner. Ytterligere var det i OKER ISY opplyst om at 2878 seksjoner var knyttet til 78 unike gårds- og bruksnummer. Matrikkelen viste 2877 seksjoner. Det vil si et avvik på én seksjon. Et ikke angitt antall seksjoner i OKER ISY var knyttet til 481 unike gårds- og bruksnummer. Matrikkelen viste at 2161 seksjoner var registrert på de samme gårds- og bruksnumrene. Avviket ble følgelig på 2161 seksjoner.

Datakvaliteten i uttrekket fra OKER ISY

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste til ulike feil og mangler i uttrekket av data fra OKER ISY per april 2019.

Innledningsvis ble det pekt på at det hadde vært en utfordring å få et kvalitetssikret uttrekk innenfor den gitte tidsfristen. Videre ble det pekt på at uttrekket og kvaliteten på det hadde vært avhengig av tilrettelegging og leveranser fra både driftsleverandør (Utviklings- og kompetansetaten) og systemleverandøren (Norconsult). Eksempelvis hadde informasjonspunktene «adresse» og «bydel» kun delvis kommet med. Informasjon om tomtekategori og forvalter hadde ikke kommet med. Systemleverandøren hadde, ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten, ikke hatt mulighet til å oppdatere OKER ISY med riktig tinglyst eier og ikke tinglyst eier for alle eiendommer. Det var derfor eiendommer i uttrekket som ikke hadde oppdatert matrikkelinformasjon. Disse eiendommene var kommentert i Excel-rapporten ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

I de etterfølgende to avsnittene gjengir Kommunerevisjonen mottatt redegjørelse om uttrekket av data fra OKER ISY.

³ Oslo kommune er i Matrikkelen også registrert som hjemmelshaver av 829 seksjonerte parkeringsplasser med unike gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Disse er ikke omfattet av denne delen av analysen.

Hoveduttrekket av data fra OKER ISY

Hoveduttrekket av data hadde blitt basert på matrikkelinformasjon som finnes i OKER ISY og omfattet eiendommer som var registrert med Oslo kommune eller foretak som enten tinglyst eier eller ikke tinglyst eier (tinglysing er ikke obligatorisk, men gir rettsvern, Kommunerevisjonens anførsel). Ettersom OKER ISY, ifølge etaten, hadde en programvarefeil som gjorde at ikke all matrikkelinformasjon hadde blitt oppdatert, ville datasettet også inneholde eiendom som ville framstå som enten kommunalt eid eller med kommunal, ikke tinglyst eier. Disse hadde fått en kommentar fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i datasettet.

Kommentarer i datasettet om manglende oppdatering av matrikkelinformasjon gjaldt, slik Kommunerevisjonen forstår det, 50 unike gårds- og bruksnummer. Konkret var dette opplyst å gjelde manglende sletting av eier i systemet, eiendom utgått og eiendom solgt. Det var videre gitt årsaksforklaringer som feil i programvaren og stopp i import av ajourholdsdata fra Matrikkelen.

Uttrekk av data om øvrige eiendommer i OKER ISY

Ikke alle eiendommer fremkom av hoveduttrekket. Hovedårsaken synes å være at registrering av seksjoner i OKER ISY ikke hadde blitt basert på den entydige referansestrengen gårds-, bruks- og seksjonsnummer, men slik Kommunerevisjonen forstår det, i hovedsak enten blitt registrert ved angivelse av antall seksjoner per gårds- og bruksnummer, eller ved angivelse av et uspesifisert antall seksjoner per gårds- og bruksnummer. Videre pekte Eiendoms- og byfornyelsesetaten på en feil ved programvaren som skulle ha resultert i manglende registrering/oppdatering av informasjon om kommunal eier, eller ikke tinglyst eier i OKER ISY. Eiendoms- og byfornyelsesetaten pekte også på at programvarefeilen hadde medført at det var tilfeldig at noen seksjonerte gårds- og bruksnummer hadde et tall i feltet for antall seksjoner i datauttrekket fra OKER ISY, mens andre ikke hadde det.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har også opplyst om ulike feilkilder i datamaterialet om øvrige eiendommer. Det gjaldt manglende matrikkeldata med årsaksforklaring som programvarefeil og stopp i import av data fra Matrikkelen. Dette ser, etter Kommunerevisjonens forståelse, ut til å berøre 50 gårds- og bruksnummer med tilknyttede seksjoner.

Publisering av kommunenes eiendomsoversikt på nett

Kommunens eiendomsoversikt har blitt publisert på Oslo kommunes nettside. Av opplysningene der kan det se ut som om oversikten sist ble oppdatert 16.12.2015.⁴

5.2.2 Internkontroll og risiko for feil – eiendomsporteføljen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde utformet en detaljert rutine for ajourhold av OKER ISY datert 04.04.2016. Rutinebeskrivelsen omfattet

- formål
- anvendelse – område – omfang
 - ajourholdet av databasen OKER ISY i applikasjonen ISY Jobtech med modulene grunneiendommer i og utenfor Oslo og bygninger i og utenfor Oslo

⁴ Lenken er <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/eiendomsoversikt/>. Opplysningen om oppdatering 16.12.2015 ligger i Excel-arket under fil/egenskaper. Dato for siste kontroll var 05.05.2019.

- ansvar og myndighet
 - navngitt person hadde ajourholdsansvaret – for å sikre kontinuitet skulle minst en medarbeider i tillegg ha nødvendige tilganger
 - avgrensninger var konkretisert
- arbeidsbeskrivelse
 - særskilt vedrørende ajourhold som følge av endringer i Matrikkelen
 - månedlig ajourhold basert på uttrekk fra Matrikkelen
 - månedlig eksport av data fra OKER ISY til Matrikkelen – gjaldt opplysning om eventuell endring i forvalteransvaret
 - særskilt som følge av kjøp, salg, deling, sammenføring, endret regulering, endret internt eierskap og forvaltning

Etaten hadde i tillegg en relativt omfattende og detaljert rutine for overføring av eiendom og forvalteransvar til kommunale foretak og andre kommunale virksomheter. Strukturelt var den relativt lik rutinen for ajourhold av OKER ISY, men den var utformet for bruk av samtlige saksbehandlere som overførte «eiendomsrett» fra bykassen til andre kommunale forvaltere.⁵

I intervju viste spesialingeniøren som nylig hadde overtatt ansvaret for ajourholdet av OKER ISY, til at det ikke hadde blitt utført særskilt kvalitetssikring av registrerte data. Det var en og samme person som hadde ansvaret for å registrere endringer i OKER ISY og føre kontroll med kvaliteten på arbeidet. Før øvrig var det en eller to personer som i tillegg hadde fullmakt til å gjøre særskilte endringer vedrørende grunneiendommene, men heller ikke disse kvalitetskontrollerte hverandres arbeid.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om hvilke typer av data som gjerne ble endret, viste spesialingeniøren til endring av opplysninger om forvalter – typisk overføring fra en forvalter til annen. Det kunne også skje at forvalteransvaret ble splittet mellom grunn og bygg.

På ytterligere spørsmål fra Kommunerevisjonen om eventuelle endringer i gårds- og bruksnummer viste spesialingeniøren til at det ikke var mulig. Slike data var låst til dataene i Matrikkelen.

5.3 Kommunerevisjonens vurderinger

5.3.1 Pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens eiendomsportefølje

Analysen av data om kommunens eiendomsportefølje i Matrikkelen og i OKER ISY viste at det var noen avvik når det gjaldt unike gårds- og bruksnummer i de to registrene. Fem unike gårds- og bruksnummer som fantes i Matrikkelen, var ikke registrert i OKER ISY, mens 71 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY ikke var registrert i Matrikkelen. For det sistnevnte forholdet synes forklaringen i hovedsak å være at gårds- og bruksnumrene skulle ha utgått fra OKER ISY basert på oppdatering med matrikkeldata, men at det ikke hadde skjedd.

⁵ Det er Oslo kommune som eier all kommunal eiendom. Andre kommunale virksomheter kan ikke registreres som hjemmelshavere i Matrikkelen eller Grunnboken, men de kan være eiendomsforvaltere. I tidligere år har praksis likevel variert.

Kommunerevisjonen merker seg at Eiendoms- og byfornyelsesetatens også har pekt på programvarefeil og stopp i import av matrikkeldata som forklaringer. OKER ISY har over år blitt månedlig oppdatert med datauttrekk fra Matrikkelen. Tilsvarende har Matrikkelen blitt oppdatert med uttrekk av data fra OKER ISY – i hovedsak om endringer i forvalteransvaret. Eventuelle feil i datauttrekk vil kunne generere feil i OKER ISY og i Matrikkelen.

Kommunerevisjonen er innforstått med at det ordinært vil være noe avvik mellom eiendomsopplysningene i OKER ISY og Matrikkelen basert på at oppdateringer av OKER ISY med matrikkeldata skal skje på månedsbasis og ikke fortløpende.

Det var et relativt omfattende avvik mellom Matrikkelen og OKER ISY vedrørende seksjoner:

- I OKER ISY manglet unik identifikasjonsstreng for 7169 seksjoner.
- I OKER ISY var det registrert én seksjon mer enn i Matrikkelen med grunnlag i 78 unike gårds- og bruksnummer.
- I OKER ISY manglet det spesifisering av 2161 seksjoner med grunnlag i 481 unike gårds- og bruksnummer.

Det har ikke ligget innfor prosjektrammen å forklare årsaken til avvikene mellom Matrikkelen og OKER ISY. Det synes likevel rimelig å anta at en vesentlig forklaring på de relativt omfattende avvikene vedrørende seksjoner ligger i Eiendoms- og byfornyelsens valg når det gjaldt presentasjonen av seksjoner i OKER ISY. Unik identifikasjonsstreng hadde kun unntaksvis blitt benyttet. Seksjoner hadde i stedet blitt vist ved angivelsen av antall eller ved å vise til et uspesifisert antall. Dette har etter Kommunerevisjonens vurdering gitt mangelfull oversikt i OKER ISY over seksjoner som utgjør en vesentlig del av kommunens eiendomsportefølje.

Videre hefter det usikkerhet ved oversikten over kommunal eiendom i OKER ISY ved at det ikke har blitt iverksatt automatiske oppdateringer av eiendomsregisteret med data fra de øvrige eiendomsforvalterne i kommunen. Manuell oppdatering som det har blitt vist til i årsberetning, vil i seg selv utgjøre en risiko for feil og mangler.

Gitt reservasjonene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten når det gjaldt datakvaliteten i uttrekket fra OKER ISY per april 2019, tar Kommunerevisjonen forbehold om resultatet av analysen av sammenfall eller avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen.

En fullstendig oversikt over Oslo kommunes eiendomsportefølje hadde ikke blitt utarbeidet og ajourført av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Tildelingsbrevet av 2015 peker på den ene siden på et ansvar for bykassens eiendommer. Det oppfattes fra Kommunerevisjonens side som noe snevrere enn kommunens samlede eiendomsportefølje, som vil omfatte ansvaret til samtlige av kommunens eiendomsforvaltere. På den andre siden viser tildelingsbrevet til oversikt over alle kommunens eiendommer.

Verdien av den nettpubliserte oversikten over kommunal eiendom vurderes som begrenset for publikum når den ikke oppdateres systematisk.

5.3.2 Internkontroll og risiko for feil og mangler – eiendomsporteføljen

Rutinebeskrivelsen for ajourhold av OKER ISY framstår i hovedsak som hensiktsmessig, men manglet en klargjøring av behovet for og løsning på nødvendig kvalitetssikring.

Observerte avvik sammenholdt med etatens uttalte reservasjon til datakvaliteten i datasettet om kommunal eiendom per april 2019, indikerer at internkontrollen ikke i tilstrekkelig grad hadde maktet å demme opp for risikoen for feil og mangler i eiendomsregisteret. For dette forholdet er det etter Kommunerevisjonens vurdering avvik mellom kriteriet og fakta.

6. Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger

Kommunerevisjonen har i denne undersøkelsen beskrevet og vurdert forvaltning av informasjon om kommunal eiendom med vekt på ledigstilt, uavklarte bygninger og informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

Rapporten ble opprinnelig sendt til uttalelse 17.04.2019. Ved innhenting av uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten fremkom det at det opprinnelig datasettet fra etaten var beheftet med mangler. Ny datafangst og analyse har blitt gjennomført i april 2019 for undersøkelsestemaet «informasjon om kommunens eiendomsportefølje». Ny analyse har resultert i endret vurdering og konklusjon.

Konklusjonene og anbefalingene er relatert til temaområdene som har styrt gjennomføringen av undersøkelsen.

6.1 Konklusjoner

Undersøkelsens problemstilling er om kommunen hadde tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som står helt eller delvis ubrukt. Herunder har Kommunerevisjonen sett på

- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter hadde tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke var i bruk
- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister var fullstendig, oppdatert og funksjonelt

6.1.1 Samlet informasjon om ledigstilt eiendom

Kommunerevisjonens konklusjon er at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i samarbeid med kommunens store eiendomsforvaltere hadde etablert en rapporteringsordning om ledigstilt eiendom. Oversikten ga sammenstilt og detaljert informasjon om aktuell eiendomsportefølje i tråd med opplysningene fra eiendomsforvalterne. Den samlede informasjonen om ledigstilt eiendom hadde blitt hyppig gjennomgått dels av virksomhetene og dels i Samarbeidsforum. Løsningen har etter Kommunerevisjonens vurdering bidratt direkte til kvalitetssikring av den sammenstilte informasjonen om ledigstilt eiendom.

6.1.2 Virksomhetsspesifikk informasjon om ledigstilt eiendom

Kommunerevisjonens konklusjon er at undersøkte virksomheter i hovedsak hadde identifisert og rapportert rettidig om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde imidlertid ikke opplyst om tidspunktet for ledigstilling av eiendom.

Den virksomhetsspesifikke informasjonen om ledigstilt eiendom hadde blitt underlagt et kvalitetssikringsregime som i hovedsak kunne bidra til at risiko for feil og mangler ble redusert og bidra til ivaretagelse av internkontroll. Imidlertid hadde ingen av virksomhetene skriftlige rutiner som spesifikt omhandlet intern framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom og kvalitetssikring av opplysningene.

6.1.3 Behandling av sammenstilt informasjon om ledigstilt eiendom i Samarbeidsforum

Etablering og bruk av Samarbeidsforum hadde lagt til rette for koordinert/samordnet behandling av identifisert, sammenstilt informasjon om ledigstilt eiendom.

6.1.4 Informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Kommunens eiendomsregister OKER ISY var beheftet med noen mangler og avvik når det gjaldt forekomsten av unike gårds- og bruksnummer – det vil si avvik sammenholdt med tilsvarende opplysninger i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen. Omfanget av avvik var relativt omfattende når det gjaldt opplysninger om og muligheten for å identifisere seksjoner entydig i OKERISY. Eiendoms- og byfornyelsens hadde videre en uttalt reservasjon til datakvaliteten i datasettet om kommunal eiendom per april 2019. Samlet sett gir dette grunnlag for å konkludere med at kommunens eiendomsregister OKER ISY hadde svakheter og mangler når det gjaldt å oppfylle forventningen om et fullstendig, oppdatert og funksjonelt system. Reservasjonene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten når det gjaldt datakvaliteten gjør at Kommunerevisjonen tar forbehold om resultatet av analysen av sammenfall eller avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen.

Kommunerevisjonen er innforstått med at Eiendoms- og byfornyelsens har tatt et aktivt valg om å presentere seksjoner i OKER ISY i hovedsak uten bruk av en unik identifikasjonsstreng bestående av gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Valget har etter Kommunerevisjonens vurdering gitt mangelfull oversikt i OKER ISY over seksjoner som utgjør en vesentlig del av kommunens eiendomsportefølje.

Kommunerevisjonen er også innforstått med at det ordinært vil være noe avvik mellom eiendomsopplysningene i OKER ISY og Matrikkelen basert på at oppdateringer av OKER ISY med matrikkeldata skal skje på månedsbasis og ikke fortløpende.

Undersøkelsen indikerer at internkontrollen ikke i tilstrekkelig grad hadde maktet å demme opp for risikoen for feil og mangler i eiendomsregisteret.

Rutinebeskrivelsen for ajourhold av Eiendoms- og byfornyelsesetatens eiendomsregister OKER ISY framsto i hovedsak som hensiktsmessig, men manglet klargjøring av behovet for og løsning på nødvendig internkontroll og kvalitetssikring.

En fullstendig oversikt over Oslo kommunes eiendomsportefølje hadde ikke blitt utarbeidet og ajourført av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det kan hefte usikkerhet ved om OKER ISY skal gi en totaloversikt over kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

Verdien av den nettpubliserte oversikten over kommunal eiendom vurderes som begrenset for publikum når den ikke oppdateres systematisk.

6.2 Deskriptiv informasjon om arbeidet med informasjon om ledigstilt eiendom og eiendomsporteføljen

6.2.1 Ledigstilt eiendom

Daværende Byrådsavdeling for finans og næring ba i brev av 29.11.2010 Eiendoms- og byfornyelsesetaten om å etablere og ajourholde en oversikt over ledigstilt eiendom.

Rapporteringsordningen trådte i kraft ved årsskiftet 2010–2011.

I årsberetningen for 2018 for Eiendoms- og byfornyelsesetaten går det fram at det i perioden 2011–2018 hadde blitt ledigstilt 281 bygninger. Av disse var framtidig bruk avklart eller gjennomført for 213 bygninger. For 168 av disse besto avklaringen i beslutning om utleie, riving eller ombygging. 27 bygninger hadde blitt solgt mens det for 18 hadde blitt besluttet alternativ, framtidig bruk.

Differansen mellom 281 og 213 bygninger er 68 som tilsvarer status for uavklarte bygg ved utløpet av 2018.

I notat av 04.07.2018 fra byråden for byutvikling til finanskomiteen ble følgende ytret om tilstanden på de da ledigstilte eiendommene:

En stor del av byggene er i dårlig stand og er ikke utleiebare, bl.a. av brannsikkerhetshensyn. Det er per i dag ikke tilgang på budsjettmidler til bygningsmessig vedlikeholdstiltak og nødvendig oppgradering av standard for noen av byggene.

Utsagn fra flere informanter i undersøkelsen pekte på tilsvarende utfordringer, og likeledes ble det vist til at de aktuelle bygningene hadde blitt stående lenge på listen. Det går for øvrig også fram av rapporten for fjerde kvartal 2018 om ledigstilt eiendom. Se eventuelt rapportens vedlegg 3 for ytterligere informasjon.

6.2.2 Eiendomsporteføljen og opprydding

Av den kronologiske oversikten i kapittelet kan man se

- at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde arbeidet med opprydding i eiendomsporteføljen fra år 2000 i regi av prosjektet «Oslo Kommunes EiendomsPortefølje Opprydding» med kortbetegnelsen OKEPO
- at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde arbeidet med å samordne et eiendomsregister for kommunens eiendomsportefølje fra 2008

6.3 Anbefalinger

Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør systematisk informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom.

Virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom, bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør

- avdekke årsaken til observerte avvik mellom eiendomsregisteret OKER ISY og Matrikkelen både med hensyn til (a) manglende gårds- og bruksnummer og (b) gårds- og bruksnummer som eventuelt skulle ha vært utgått etter oppdatering med matrikkeldata,
- iverksette korrigerende tiltak som sikrer mest mulig fullstendig og korrekt informasjon, og
- utforme skriftlige rutiner som sikrer god internkontroll og risikodempende tiltak mot feil og mangler.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør vurdere om fullstendigheten av og informasjonen om seksjoner i OKER ISY bør forbedres ved gjennomgående bruk av unik identifikasjonsstreng i form av gårds- bruks- og seksjonsnummer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør bidra til å avklare entydig om eiendomsregisteret OKER ISY skal gi oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

7. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurderinger

Rapport til uttalelse ble opprinnelig sendt 25.02.2019 til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF, Kulturetaten, byråden for kultur, idrett og frivillighet, byråden for næring og eierskap og byråden for byutvikling.

Opprinnelig datasett fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten om kommunens eiendomsportefølje var beheftet med mangler. Basert på ny datafangst og analyse av nye data om kommunens eiendomsportefølje fra Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten per april 2019, ble bearbeidet rapport sendt til byråden for byutvikling og Eiendoms- og byfornyelsesetaten for en ny og avgrenset uttalelse. Endringene omfattet nye fakta og vurderinger i kapittel 5.

7.1 Byråden for byutvikling

Opprinnelig uttalelse fra byråden for byutvikling ble mottatt i brev av 01.04.2019.

Byråden viste til et møte med Eiendoms- og byfornyelsesetaten 19.03.2019 basert på den opprinnelige rapporten til uttalelse, og at etaten ikke hadde funnet faktiske avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen og heller ingen konsekvens for bruken av OKER ISY i saksbehandlingen.

Byråden merket seg videre at Eiendoms- og byfornyelsesetaten var enig i rapportens øvrige anbefalinger og ville iverksette tiltak i tråd med disse.

Byråden hadde ikke innsigelser til prosjektets metode, anvendte kilder, data eller revisjonskriterier.

Byråden varslet i brevet av 19.03.2019 ikke særskilt oppfølging av etaten når det gjaldt gjennomføringen av varslede tiltak.

Ny uttalelse fra byråden for byutvikling til bearbeidet kapittel 5 ble mottatt i brev av 28.05.2019.

Byråden merket seg at analysen i bearbeidet kapittel 5 fortsatt viste avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen, og da særlig vedrørende opplysninger om seksjoner. Byråden viste deretter til Kommunerevisjonens påpekning om at det kan hefte usikkerhet ved om OKER ISY skal gi en totaloversikt over kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier. Byråden merket seg videre at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i hovedsak var enig i rapportens resterende anbefalinger og at etaten var i gang med eller ville gjennomføre tiltak relatert til anbefalingene.

Byråden viste avslutningsvis til at byrådsavdelingens oppfølging av forvaltningsrevisjonen ville skje i den ordinære styringsdialogen med Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

7.1.1 Kommunerevisjonens vurdering

Byråden pekte i sin opprinnelige uttalelse ikke på særskilte tiltak for oppfølging av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Kommunerevisjonen merker seg at byråden i ny uttalelse til bearbeidet kapittel 5 pekte på styringsdialogen som relevant virkemiddel for oppfølging av forvaltningsrevisjonen overfor etaten.

7.2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

7.2.1 Opprinnelig uttalelse

Opprinnelig uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble mottatt i brev av 27.03.2019.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste til at avvikene mellom OKER ISY og Matrikkelen i den opprinnelige rapporten til uttalelse var av rent teknisk art – det vil her si hvordan datauttrekket fra OKER ISY hadde blitt gjennomført. Etaten viste videre til at avvikene ikke var faktiske og følgelig heller ikke hadde hatt konsekvenser for bruk av OKER ISY i saksbehandlingen. Etaten viste likevel til usikkerhet vedrørende opplysninger om 13 eiendommer. Kommunerevisjonen har oppfattet det slik at kartdata manglet for disse og at det ville bli undersøkt hos Plan- og bygningsetaten.

Til prosjektets metode og datakilder hadde Eiendoms- og byfornyelsesetaten kommentarer til dokumentasjon avgitt av etaten selv og som, ifølge etaten, hadde gitt Kommunerevisjonen feilaktig grunnlag for konklusjon om omfattende avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen. Etaten hadde ikke kommentarer til anvendte revisjonskriterier.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten varslet følgende tiltak relatert til Kommunerevisjonens anbefalinger:

- Krav om opplysninger om ledig-fra-dato for ledigstilt bygninger ble innarbeidet i varsel om rapportering per første kvartal 2019. Kravet gjaldt for nye ledigstilte bygninger og i størst mulig grad for tidligere ledigstilte bygninger.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten ville bistå øvrige virksomheter med et utkast til rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom. Etaten pekte videre på at de virksomhetene som likevel trengte avvikende rutiner måtte utarbeide det i egen regi. En felles løsning ble antydnet ferdig i juni 2019.
- Etatens rutinebeskrivelse for ajourhold av OKER ISY ville bli gjennomgått med tanke på behovet for og løsning på nødvendig kvalitetssikring. Avklaring ville bli søkt i løpet av høsten 2019.
- Etaten varslet en grundig vurdering av hvilke behov OKER ISY skal dekke når det gjelder opplysninger om kommunens eiendomsportefølje. Avklaring ville bli søkt i løpet av høsten 2019.

7.2.2 Ny uttalelse til bearbeidet kapittel 5

I ny uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten av 24.05.2019 til bearbeidet kapittel 5 viste etaten til sin opprinnelige uttalelse av 27.03.2019 og kommenterte status for varslede tiltak vedrørende

- opplysninger om ledig-fra-dato for ledigstilt eiendom
- utforming av en skriftlig rutine for virksomhetsintern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom

Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ledig-fra-dato blitt innarbeidet i oversikten over ledigstilt eiendom i rapporteringen fra Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Der bygninger hadde stått ledig lenge var opplysningen innarbeidet så langt den var kjent. Til anbefalingen om skriftlig rutine viste etaten til at utkast hadde blitt utarbeidet og behandlet i Samarbeidsforum. Etter tilbakemeldinger på revidert utkast til rutine ville etaten ferdigstille og distribuere rutinen til berørte virksomheter.

Til undersøkelsestemaet «informasjon om kommunens eiendomsportefølje» har Eiendoms- og byfornyelsesetaten redegjort for den historiske utviklingen av eiendomsregisteret OKER ISY. Som ledd i den historiske gjennomgangen ble det blant annet pekt på etableringen av eiendomsforetakene og understreket at disse hadde ansvaret for å registrere og oppdatere informasjon om egen eiendomsportefølje, mens Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde tilsvarende ansvar for «bykassens eiendomsmasse». Videre ble det pekt på at opplysninger om seksjoner ikke hadde blitt importert til OKER ISY fra det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen fordi tilnærmet alle seksjonene har ligget i porteføljen til eiendomsforetakene (i hovedsak virksomme fra 2004, mens Kultur og idrettsbygg Oslo KF ble etablert i 2015, Kommunerevisjonens anførsel).

Når det gjelder Kommunerevisjonens påpekte avvik i henholdsvis tabell 1 og tabell 2 i rapportens kapittel 5, viste etaten til følgende forklaringer (utdrag):

Til tabell 1

Til avviket vedrørende anleggseiendom (én eiendom) så det, ifølge etaten, ut til å ha sammenheng med at import av data fra Matrikkelen inneholdt feil/mangler – etaten viste videre til kort frist fra Kommunerevisjonen når det gjaldt å svare på bestillingen av nye data fra OKER ISY.

Til avviket vedrørende grunneiendom (fire eiendommer) viste etaten til samme forklaring som i ovenstående avsnitt, og poengterte at de fire eiendommene enten var nylig ervervet eller utskilt fra annen eiendom – videre at det ville være et visst informasjonsetterlep mellom opplysningene i Matrikkelen og i OKER ISY blant annet med grunnlag i de månedlige oppdateringene av OKER ISY med matrikkeldata. Ifølge etaten kunne det forventes at OKER ISY ville bli hyppigere oppdatert med matrikkeldata i løpet av neste år.

Til avviket vedrørende «ikke kategorisert eiendom» (71 eiendommer) viste etaten til at avviket hadde sin årsak i en programmeringsfeil som Eiendoms- og byfornyelsesetaten forventet løst i løpet av høsten. Kommunerevisjonen forstår med det høsten 2019.

Til tabell 2

Eiendoms- og byfornyelsesetaten innledet med å vise til at den ikke var uenig i tallene som framkom i rapportens tabell 2 om seksjoner, men at etaten var usikker på informasjonsverdien. Etaten viste som begrunnelse til at Kommunerevisjonen hadde skilt mellom gårds- og bruksnummer med og uten antall seksjoner tilknyttet i OKER ISY, og pekte på at det konkrete antallet kun viste hvor mange seksjoner som var forbundet med det aktuelle gårds- og bruksnummeret og ikke hvor mange som var hjemlet Oslo kommune eller foretak.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten framhevet at den ikke hadde tatt valget om å vise/ikke vise opplysninger om antall seksjoner i OKER ISY, men at antall seksjoner enten hadde eller ikke hadde blitt importert fra Matrikkelen. Når antall seksjoner ikke hadde blitt importert, så hadde det sammenheng med en eksisterende programmeringsfeil.

Etaten viste til at antallet seksjoner (7191 seksjoner, Kommunerevisjonens anførsel) i matrikelopplysningene som Kommunerevisjonen hadde mottatt fra Plan- og bygningsetaten, også viste seksjoner i privat eie.

Til forekomsten av 22 seksjoner i OKER ISY (med unik identifikasjonsstreng bestående av gårds-, bruks- og seksjonsnummer, Kommunerevisjonens anførsel) pekte etaten på at disse ikke var registrert slik for å ha oversikt over eierskapet, men av annen ikke nærmere angitt årsak.

Til slutt i brevet av 24.05.2019 viste etaten til at etableringen av et felles og integrert eiendomsregister der opplysningene i OKER ISY ble samkjørt med eiendomsforetakenes eiendomsversikter, burde ses i sammenheng med den pågående gjennomgangen av foretaksstrukturen i Oslo kommune.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste til at den ville gjøre nødvendige vurderinger og videreutvikle rutiner i løpet av 2019 i tråd med anbefalingene i rapporten.

7.2.3 Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten varslet relevante tiltak sett i forhold til Kommunerevisjonens anbefalinger i begge uttalelser.

Kommunerevisjonen vurderer det som nyttig også å kommentere noen andre sider ved uttalelsen av 24.05.2019.

Organisering av eiendomsforvaltningen, implikasjoner for OKER ISY og ambisjonsnivået for kommunens eiendomsregister

Kommunerevisjonen er kjent med utviklingen over år når det gjelder organiseringen av eiendomsforvaltningen i Oslo kommune blant annet ved bruk av eiendomsforetak og foretakenes ansvar for å forvalte egen eiendomsportefølje. Kommunerevisjonen mener nok at det likevel er forskjell på ansvaret for å forvalte egen eiendomsportefølje og ansvaret for å utvikle og forvalte et eiendomsregister for Oslo kommunes eiendom. Oppgaven med å utvikle og forvalte eiendomsregisteret OKER ISY har ligget til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Kommunerevisjonen viser i den sammenheng til den informasjonen som etaten over tid selv har gitt i sine årsrapporter, jf. denne rapportens punkt 2.2. Byrådsavdeling for byutvikling har blant annet ytret at etaten skal sikre god oversikt over alle kommunens eiendommer og flere av tiltakene fra etatens side omtalt i punkt 2.2 trekker i den retningen. Så er Kommunerevisjonen også kjent med at det har rådet en viss usikkerhet om ambisjonsnivået for arbeidet med å utvikle OKER ISY, jf. denne rapportens punkt 5.2.1 og 5.3.1.

Import av opplysninger om seksjoner fra Matrikkelen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har opplyst om anleggseiendom, fallrettigheter og grunneiendom i OKER ISY for alle kommunens eiendomsforvaltere ved bruk av unike gårds- og bruksnummer. Etaten har ikke opplyst om tilsvarende for seksjoner ved bruk av unike gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Seksjoner har blitt opplyst om i hovedsak ved å vise antall eller et uspesifisert antall som ikke har gitt mulighet for entydig

identifisering av hver enkelt seksjon. Eiendoms- og byfornyelsesetatens argument for å unnlate å vise seksjoner med entydig identifikasjonsstreng i OKER ISY er at tilnærmet alle seksjonene har ligget i porteføljen til eiendomsforetakene. Argumentet gir ikke god mening for Kommunerevisjonen ettersom øvrig eiendomsmasse som vises i OKER ISY med unike gårds- og bruksnummer, favner om alle kommunens eiendomsforvaltere.

Det er Kommunerevisjonens forståelse at OKER ISY har nødvendig funksjonalitet til å importere unik identifikasjonsstreng i form av gårds-, bruks- og seksjonsnummer for samtlige seksjoner i kommunalt eie fra Matrikkelen. Slik informasjon finnes nå i OKER ISY for 22 seksjoner.

Oslo kommune er hjemmelshaver til nærmere 7200 seksjoner, som i vesentlig grad er boliger, pluss vel 800 seksjonerte parkeringsplasser. Det er følgelig en betydelig del av kommunens eiendomsportefølje som det ikke holdes samlet oversikt over i OKER ISY. Kommunerevisjonen forstår det slik at dette skillet i registreringsform/import av data er bevisst og ikke tilfeldig fra etatens side.

Utsagn om forekomst av privat eide seksjoner i uttrekket fra Matrikkelen

Kommunerevisjonen har merket seg utsagnet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten om at det finnes privat eide seksjoner blant de 7191 som Plan- og bygningsetaten har rapportert om til Kommunerevisjonen med unik og fullstendig identifikasjonsstreng. Kommunerevisjonens bestilling av eiendomsdata fra Matrikkelen og fra OKER ISY har spesifikt dreid seg om oversikt over eiendom som Oslo kommune eier, eller som Oslo kommune fester. På kontrollspørsmål til Plan- og bygningsetaten ble det vist til at det i oversikten over seksjoner med unike gårds-, bruks- og seksjonsnummer, hjemlet Oslo kommune, ikke var innslag av privat eie. Kommunerevisjonen antar at Eiendoms- og byfornyelsesetaten kan sikte til at det finnes et antall seksjoner i oversikten fra Plan- og bygningsetaten i kategorien festet/bortfestet. I oversikten kan man se at det er et betydelig innslag av privatpersoner og selskaper som har festeavtaler med Oslo kommune. Kommunerevisjonen er ellers innforstått med at det i OKER ISY kan finnes privat eide seksjoner i seksjonsoversikten som kan hentes ut av eiendomsregisteret i form av antall seksjoner uten unik identifikasjonsstreng, eller i form av uspesifisert antall seksjoner.

Kommunerevisjonen viser til at vi har tatt forbehold om resultatet av analysen av sammenfall eller avvik mellom OKER ISY og Matrikkelen basert på Eiendoms- og byfornyelsens reservasjoner til datakvaliteten i uttrekket fra OKER ISY.

Avviksforklaringer til rapportens tabell 1

Eiendoms- og byfornyelsesetaten forklarer observerte avvik i rapportens tabell 1 med informasjonsetterslep basert på månedlig oppdatering med nye data fra Matrikkelen, feil/mangler i importen av data fra Matrikkelen, og kort frist fra Kommunerevisjonen for levering av nytt datasett fra OKER ISY. Informasjonsetterslep er en påregnelig kilde til noe avvik mellom eiendomsopplysningene i Matrikkelen og OKER ISY. Feil og mangler (programmeringsfeil) ved import av data fra Matrikkelen ble første gang pekt på som en utfordring i begynnelsen av januar 2019. Denne kilden til feil var slik sett ikke av ny dato. Kommunerevisjonens bestilling av nye datasett ble sendt 04.04.2019. Avklarende møte med Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble holdt 10.04.2019 og nytt datasett mottatt 29.04.2019. Fra Plan- og bygningsetaten ble nytt datasett mottatt 25.04.2019. Kommunerevisjonen vil peke på at sikring av kvalitet i OKER ISY generelt

og sikring av kvalitet ved import av data fra Matrikkelen, bør være en løpende aktivitet og ikke en aktivitet som utløses av bestilling av data-uttrekk ved Kommunerevisjonen.

7.3 Byråden for næring og eierskap

Uttalelse fra byråden for næring og eierskap ble mottatt i brev av 29.03.2019.

Byråden viste til at oppfølging av revisjonsmerknader var et fast punkt på agendaen i foretaks- og kontaktmøter. Byråden så ikke behov for å iverksette ytterligere tiltak på bakgrunn av revisjonsrapporten. Det ble lagt til grunn at foretakene tok rapportens anbefalinger til etterretning og fulgte disse.

Byråden hadde ikke kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder, data eller revisjonskriterier.

7.3.1 Kommunerevisjonens vurdering

Byråden for næring og eierskap pekte etter Kommunerevisjonens vurdering på et relevant tiltak for å ivareta byrådets ansvar for oppfølging av eiendomsforetakene.

7.4 Omsorgsbygg Oslo KF

Uttalelse fra Omsorgsbygg Oslo KF ble mottatt i brev av 26.03.2019.

Omsorgsbygg Oslo KF viste til at foretaket i tråd med anbefalingene ville utarbeide en skriftlig rutine for intern innhenting av informasjon og rapportering om ledigstilt eiendom. Rutinen ville videre inneholde et punkt om at tidspunktet for ledigstilling av eiendom skal gå fram av rapporteringen. Ferdigstilling av den skriftlige rutinen ble tidfestet til medio juni 2019. Foretaket ville også gjøre undersøkelser med sikte på å komplettere ledig-fra-dato for eiendom som allerede sto på listen over ledigstilt eiendom.

Foretaket hadde ikke innsigelser til prosjektets metode, datakilder eller revisjonskriterier.

7.4.1 Kommunerevisjonens vurdering

Omsorgsbygg Oslo KF varslet relevante tiltak for å lukke påpekte avvik.

7.5 Undervisningsbygg Oslo KF

Uttalelse fra Undervisningsbygg Oslo KF ble mottatt i brev av 26.03.2019.

Undervisningsbygg Oslo KF viste til at foretaket tidligere hadde formidlet at ansvaret for å rapportere om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten framkom tydelig som en oppgave for seniorrådgiver i foretakets forvaltningsseksjon. Med det utgangspunktet vurderte foretaket det ikke som nødvendig å utforme en skriftlig prosedyre for den interne innhenting og rapporteringen om ledigstilt eiendom.

Foretaket hadde ikke innsigelser til forvaltningsrevisjonens metoder, anvendte kilder, revisjonskriterier eller data som kunne ha betydning for Kommunerevisjonens vurderinger.

7.5.1 Kommunerevisjonens vurderinger

Undervisningsbygg Oslo KF har ikke varslet relevant tiltak for å lukke påpekt avvik.

Kommunerevisjonen merker seg at foretaket ikke vurderer en skriftlig rutine som nødvendig. Stillingsinstruksen som det henvises til avklarer at oppgaven med rapportering ligger til seniorrådgiveren, men gir utover det ikke informasjon om hvordan oppgaven skal løses. Undersøkelsen viser at foretaket hadde en hensiktsmessig praksis for å løse oppgaven med intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom. Kommunerevisjonen mener likevel at anbefalingen om skriftlig rutine ligger i kjernen av god internkontroll.

7.6 Boligbygg Oslo KF

Uttalelse fra Boligbygg Oslo KF ble mottatt i brev av 26.03.2019.

Boligbygg Oslo KF viste til at foretaket i tråd med anbefalingene ville utarbeide en skriftlig rutine for intern innhenting av informasjon og rapportering om ledigstilt eiendom. Arbeidet ville bli ferdigstilt i løpet av 2019.

Ved rapportering om ledigstilt eiendom i april 2019 ville ledig-fra-dato bli opplyst om for aktuelle eiendommer.

Foretaket hadde ikke innsigelser til prosjektets metoder, datakilder eller revisjonskriterier.

7.6.1 Kommunerevisjonens vurdering

Boligbygg Oslo KF varslet relevante tiltak for å lukke påpekte avvik.

7.7 Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet

Uttalelse fra Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet ble mottatt i brev av 03.04.2019.

Byrådsavdelingen viste til at den i styringsdialogen ville følge opp innføring av skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom, og at rutinen også burde ses i sammenheng med Kulturetatens nye system for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendom (FDVU) – ISY Eiendom. Frist for innføring av skriftlige rutiner ville bli fastsatt etter nærmere dialog med etaten.

Byrådsavdelingen viste videre til at Kulturetaten skulle informere systematisk om ledigstilling av eiendom selv om etaten forvaltet få eiendommer og ledigstilling sjelden forekom. Kommunerevisjonen oppfatter ytringen slik at rapportering om ledigstilt eiendom fra Kulturetaten vil omfatte ledig-fra-dato som anbefalt overfor Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Byrådsavdelingen hadde ikke innsigelser til prosjektets metoder, datakilder eller revisjonskriterier.

7.7.1 Kommunerevisjonens vurdering

Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet pekte etter Kommunerevisjonens vurdering på relevant tiltak sett i forhold til byrådsavdelingens ansvar for oppfølging av Kulturetaten.

7.8 Kulturetaten

Uttalelse fra Kulturetaten ble mottatt i brev av 25.03.2019.

Kulturetaten viste til at den hadde brukt rapporten aktivt til å utforme tiltak i egen regi basert på forvaltningsrevisjonens analyser, og basert på datamaterialet som var samlet inn fra de øvrige reviderte enhetene.

Konkret viste Kulturetaten til at den i likhet med de øvrige reviderte virksomhetene manglet skriftlige rutiner for innhenting, bearbeiding og ansvarsdeling i arbeidet med ledigstilte lokaler. Etaten varslet at den ville utarbeide skriftlige rutiner for rapportering av ledigstilt eiendom, herunder synliggjøre det formelle ansvaret og delegert oppgave. Tiltaket ble tidsmessig koblet til det pågående arbeidet med omorganisering i etaten, og med foreløpig tidsplan andre halvår 2019.

Kulturetaten hadde ikke innsigelser til benyttede kilder, revisjonskriterier, metode eller fakta, men stilte et spørsmål om hvorfor undersøkelsen ikke omfattet alle virksomhetene som har rapportert om ledigstilt eiendom, og pekte særskilt på andre etater.

Øvrige tiltak som Kommunerevisjonen oppfatter at Kulturetaten ville vurdere og eventuelt iverksette, var som følger:

- optimalisering av organiseringen av etatens eiendomsforvaltning som ledd i pågående omorganiseringsprosess – etaten var lydhør for Kommunerevisjonens belysning av sårbarheten i å ha mye ansvar på enkeltpersoner
- implementering av nytt FDVU-systemet ISY Eiendom ville gi mulighet for å rapportere om leieforhold som utløper frem i tid – slik informasjon ville ifølge etaten være et naturlig punkt på agendaen i interne møter om eiendomsforvaltning
- kobling mellom bygningstegninger og leiekontrakter ville, ifølge etaten, på sikt gi mulighet for å rapportere om ledige bygninger og arealer som et konkret tiltak i fortsettelsen av arbeidet med innføring av ISY Eiendom
- mulighetsundersøkelse for integrering av matrikkel- og forvalterinformasjon i OKER ISY i Kulturetatens FDVU-system ISY Eiendom – her forutsatte Kulturetaten et tilnærmet feilfritt eiendomsregister hos Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Av andre forhold som Kulturetaten løftet fram i sin tilbakemelding på rapporten, viser Kommunerevisjonen til

- at Plan- og bygningsetaten, ifølge Kulturetaten, måtte ta stilling til utfordringer vedrørende omregulering eller bruksendring ved leie av bygninger for midlertidig bruk – forholdet ble knyttet til et behov for å få avklart hvor lenge en bygning kan stå ledig før utleie skal vurderes
- at Kulturetaten kunne tenke seg en klarere begrepsavklaring for hva som skal omfattes av rapporteringen om ledigstilt eiendom – skal den omfatte både bygninger og annen eiendom

7.8.1 Kommunerevisjonens vurdering

Kulturetaten har varslet relevant tiltak for å lukke påpekt avvik.

Videre har Kulturetaten pekt på flere forhold av betydning for videreutvikling av etatens eiendomsforvaltning og styrking av muligheten for en kvalitetsmessig heving av informasjonen om ledigstilt eiendom, og i tillegg styrking av etatens styringsinformasjon om arealer/rom som blir ledige i ellers utleide bygninger.

Valget av virksomheter som har blitt undersøkt, er dels styrt av kontrollutvalgets bestilling av undersøkelsen. I bestillingen ble det pekt på at virksomheter med betydelig eiendomsmasse skulle omfattes – det vil si eiendomsforetak. I tillegg til Eiendoms- og byfornyelsesetaten har Kommunerevisjonen inkludert Kulturetaten som en mindre eiendomsforvalter med begrenset rapportering om ledigstilt eiendom. Avgrensningen til samlet fem virksomheter er også styrt av behovet for prosjekteffektivitet, jf. rapportens vedlegg 2 om metoder.

Til spørsmålet om behovet for begrepsavklaring med hensyn til hva rapporteringen om ledigstilt eiendom konkret skal omfatte, har Kommunerevisjonen for sin del lagt til grunn den forståelsen som daværende Byrådsavdeling for finans og næring varslet om i brev av 29.11.2010 til Eiendoms- byfornyelsesetaten. Eiendoms- byfornyelsesetaten fikk i brevet beskjed om å etablere et register/en oversikt over alle kommunale bygninger/eiendommer som ble fraflyttet og dermed ledigstilt. Registeret/oversikten skulle også inneholde opplysninger om status for arbeidet med å planlegge videre bruk, eventuelt salg av eiendommene/bygningene. Eiendoms- byfornyelsesetaten skulle i samråd med foretakene beslutte hvilke eiendomsspesifikasjoner som burde inngå i registret.

Av brevet går det fram at byrådsavdeling for finans så for seg en ordning som klart omfattet ledigstilte bygninger, men også slik at annen type eiendom kunne omfattes. Som eksempel kan det vises til at Holmenkollen leir (et fjellanlegg) er omfattet av rapporteringen om ledigstilt eiendom.

Referanser

a) Referanser fra Oslo kommune

Byrådssak av 02.07.2015 (sak 1070) *Instruks for virksomhetsstyring*

Byrådssak av 07.05.2008 (sak 1057) *Rammeverk for god internkontroll*

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2000–2018, *Årsberetninger*

b) Eksterne referanser

Helhetlig risikostyring – et integrert rammeverk (COSO II), Sammendrag Rammeverk
av september 2004 og oktober 2005

Deloitte, 2018, *Eiendomstransaksjoner – Boligbygg Oslo KS – Gransking*

Tabelloversikt

Tabell 1 Oversikt over unike gårds- og bruksnummer i Matrikkelen og i OKER ISY per april 2019.....	28
Tabell 2 Oversikt over seksjoner i Matrikkelen og i OKER ISY per april 2019.....	29

Vedlegg 1 Revisjonskriterier

I vedlegget er det redegjort for temaområder, problemstillinger, kilder for revisjonskriterier og kriteriene til bruk i undersøkelsen av forvaltning av informasjon om kommunal eiendom.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Kulturetaten har mottatt revisjonskriteriene til gjennomlesing og kommentering. Virksomhetene mottok i den forbindelse det som kalles et koblingsskjema, med oversikt over kilder for revisjonskriterier, aktuell kildetekst som har dannet grunnlag for utledning av revisjonskriteriene, og de utledede revisjonskriteriene. I tillegg mottok virksomhetene et dokument tilsvarende dette vedlegget som er noe forenklet og komprimert. Virksomhetene hadde ikke innsigelser til revisjonskriteriene. I vedlegget begrenses presentasjonen til kilder for kriterier og utledede kriterier. Kildene og kriteriene presenteres i tilknytning til temaer og problemstillinger.

Prosjektet har blitt styrt av en problemstilling som dreier seg om Oslo kommune har tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer – det vil si både om eiendomsporteføljen og om ledigstilt, uavklart eiendom. Herunder har Kommunerevisjonen sett på om

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter har tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk – det vil si ledigstilt, uavklart eiendom.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt.

Undersøkelsen har blitt strukturert i tre temaområder:

1. informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom
2. informasjonsbehandling i Samarbeidsforum – koordinering/samordning for framtidig bruk/alternativ bruk av ledigstilt eiendom
3. behandling av informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Tema 1: Informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom

Problemstilling 1: Har Oslo kommunene tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som helt eller delvis ikke er i bruk – det vil si ledigstilt eiendom?

Kilder for revisjonskriterier

- *Helhetlig risikostyring – et integrert rammeverk (COSO II), Sammendrag Rammeverk* av september 2004 og oktober 2005, jf. side 67
- *Instruks for virksomhetsstyring*, jf. byrådssak av 02.07.2015 (sak 1070), jf. punkt 4 *Overordnet ramme for virksomhetsstyring*

Revisjonskriterier

- Informasjon om ledigstilt eiendom blir identifisert og kommunisert rettidig.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon og ved rapportering av informasjon om ledigstilt eiendom.

Tema 2: Informasjonsbehandling i Samarbeidsforum – koordinering/samordning for framtidig bruk/alternativ bruk av ledigstilt eiendom

Problemstilling 2: Har Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk – det vi si ledigstilt eiendom?

Kilder for revisjonskriterier

- *Helhetlig risikostyring – et integrert rammeverk (COSO II), Sammendrag* Rammeverk av september 2004 og oktober 2005, jf. side 67
- *Instruks for virksomhetsstyring*, jf. byrådssak av 02.07.2015 (sak 1070), jf. punkt 4 *Overordnet ramme for virksomhetsstyring* og punkt 5.2 om virksomhetsstyring og effektiv gjennomføring

Revisjonskriterier

- Informasjon om ledigstilt eiendom blir identifisert og koordinert/samordnet.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon om ledigstilt eiendom.

Tema 3: Behandling av informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Problemstilling 3: Har Eiendoms- og byfornyelsesetaten tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt?

Kilder for revisjonskriterier

- *Rammeverk for god internkontroll*, jf. byrådssak av 07.05.2008 (sak 1057), jf. punkt 3.2 om pålitelige økonomi- og styringsdata, samt økonomiforvaltning
- *Instruks for virksomhetsstyring*, jf. byrådssak av 02.07.2015 (sak 1070), jf. punkt 4 *Overordnet ramme for virksomhetsstyring*

Revisjonskriterier

- Pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens eiendomsmasse utarbeides.
- Risikostyring (her begrenset til risiko for feil og mangler) og internkontroll skal være etablert for kvalitetssikring av informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

Vedlegg 2 Metode

Evaluerings ved bruk av revisjonskriterier

Revisjonskriterier uttrykker foretrukket praksis slik den kan leses i lov, forskrift, utredningsarbeider, strategier og andre autoritative kildedokumenter om undersøkelsens temaer. Faktaopplysninger om undersøkelsens temaer er framskaffet ved innhenting og gjennomgang av relevante dokumenter, dokumentanalyse og ved intervju. Kriterier og fakta er sammenholdt med sikte på å avdekke sammenfall eller avvik.

Vurderinger ved bruk av revisjonskriterier omfatter kapittel 3 om informasjonen om kommunal eiendom som står helt eller delvis ledig, kapittel 4 om koordinering av informasjonen om ledigstilt kommunal eiendom og kapittel 5 om kommunens eiendomsportefølje.

Kildene for revisjonskriteriene og de foreløpige revisjonskriteriene ble orientert om i oppstartsmøtet om forvaltningsrevisjonen 15.11.2018 og 20.11.2018. De endelige revisjonskriteriene ble oversendt til undersøkelsesobjektene 27.11.2018 med frist for tilbakemelding 04.12.2018. Kommunerevisjonen har ikke mottatt innsigelser til revisjonskriteriene. Revisjonskriteriene er utledet og presentert i vedlegg 1

Undersøkelsens problemstillinger

Undersøkelsen ble bestilt av kontrollutvalget 28.08.2018 (sak 56). Undersøkelsens problemstilling har vært som følger:

Har kommunen tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som står helt eller delvis ubrukt? Herunder har Kommunerevisjonen sett på

- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter har hatt tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk
- om Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt

Undersøkelsen har med utgangspunkt i bestillingen blitt strukturert i tre temaområder:

1. informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom
2. informasjonsbehandling i Samarbeidsforum – koordinering/samordning for framtidig bruk/alternativ bruk av ledigstilt eiendom
3. behandling av informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Valg av kontrollobjekter

De valgte kontrollobjektene er

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Boligbygg Oslo KF
- Omsorgsbygg Oslo KF
- Undervisningsbygg Oslo KF
- Kulturetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er direkte omtalt som undersøkelsesobjekt i kontrollutvalgets behandling av porteføljeplanen for høsten 2018. Etaten er en sentral

aktør i arbeidet med å holde oversikt over kommunal eiendom, herunder ledigstilt eiendom og arealer.

Eiendomsforetakene ble valgt ut fordi de representerer store eiendomsforvaltere med et omfang av ledigstilt eiendom. Valget av foretak harmonerer med påpekningen i porteføljeplanen for høsten 2018 om at virksomheter med betydelig eiendomsmasse skulle omfattes. Kulturetaten ble valgt ut som representant for de noe mindre eiendomsforvalterne med et meget begrenset innslag av rapportert ledigstilt eiendom. I tillegg er det slik at Kulturetaten i noe omfang har tatt i bruk ledigstilt eiendom fra andre kommunale forvaltere – særlig fra Omsorgsbygg Oslo KF.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært revisjonsobjekt i undersøkelsen, men en viktig kilde til informasjon om kommunens eiendomsmasse.

Metode for datainnhenting

Datafangsten har bestått i innhenting av relevante dokumenter og ved intervju. Datafangsten ble i hovedsak utført i november og desember 2018. Noen supplerende dokumenter ble innhentet januar 2019.

Datafangst og analyse av kommunens eiendomsportefølje har blitt gjennomført to ganger i denne forvaltningsrevisjonen. Første gang basert på datasett om eiendomsporteføljen per januar 2019. Andre gang basert på datasett om porteføljen per april 2019. Årsaken til at det ble nødvendig å sammenholde datasettene om kommunens eiendomsportefølje to ganger, er i hovedsak at det første datasettet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten manglet opplysninger om en rekke eiendommer. Det resulterte i at Kommunerevisjonens analyse ble utført på sviktende grunnlag og med feilaktig påpekning av betydelige avvik mellom kommunens eiendomsregister OKER ISY og det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten mottok en detaljert oversikt over samtlige 1053 konstaterte avvik fra Kommunerevisjonen og kommenterte og forklarte avvikene i brev av 27.03.2019, jf. rapportens vedlegg 7.

Analysen i undersøkelsen er basert på de nye datasettene om kommunens eiendomsportefølje per april 2019 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og fra Plan- og bygningsetaten. I datasettene per april 2019 bestilte Kommunerevisjonen i tillegg informasjon om seksjoner som utgjør en betydelig del av kommunens eiendomsportefølje.

Intervjuene ble konsentrert om medarbeidere med ansvar for eiendomsforvaltning og ansvar for rapportering om ledigstilt eiendom. I Eiendoms- og byfornyelsesetaten intervjuet vi i tillegg medarbeider med ansvar for systemet OKER ISY. Systemet gir blant annet informasjon om kommunens eiendomsportefølje.

Følgende har blitt intervjuet:

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 - seniorkonsulent i Avdeling strategi og analyse – har sørget for innhenting av etatens egen informasjon om ledigstilt eiendom og for samlet rapportering om ledigstilt eiendom til overordnet byrådsavdeling – har sørget for

- organisering og gjennomføring av møter i Samarbeidsforum – deltaker i Samarbeidsforum
 - o seksjonsleder i Byggforvaltningsseksjonen – deltaker i Samarbeidsforum
 - o spesialingeniør i Utviklingsavdelingen – ajourholdsansvarlig for OKER ISY
- Omsorgsbygg Oslo KF
 - o juridisk rådgiver i Juridisk og anskaffelsesfaglig avdeling – har sørget for rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten – deltaker i Samarbeidsforum
 - o seksjonsleder i Eie Forvaltning i Eiendomsavdelingen
- Kulturetaten
 - o eiendomssjef i Seksjon for kultureiendommer – har sørget for rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten – deltaker i Samarbeidsforum
- Boligbygg Oslo KF
 - o fagansvarlig FDV og SKOK(standard kravspesifikasjon for Oslo kommune) i Seksjon for eiendomstjenester – har sørget for rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten – deltaker i Samarbeidsforum
 - o seksjonsleder i Seksjon for eiendomstjenester
- Undervisningsbygg Oslo KF
 - o tidligere seniorrådgiver i Eiendomsavdelingen, nå seksjonsleder i Eiendomsavdelingen – har sørget for rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten – deltaker i Samarbeidsforum
 - o tidligere seksjonsleder i Eiendomsavdelingen, nå eiendomsdirektør

Metode for dataanalyse

Den framtreddende analyseformen har vært dokumentgjennomgang og dokumentanalyse. NVivo har blitt benyttet til strukturering og gjennomgang av dokumentene.

Datsett om Oslo kommunes eiendomsportefølje fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og fra Plan- og bygningsetaten har blitt sammenholdt med sikte på avdekking av avvik og/eller sammenfall.

IT-rettede kontroller

Kommunerevisjonen har i denne undersøkelsen ikke utført IT-rettede kontroller, men vi har basert oss på slike kontroller av OKER ISY som vi rapporterte i 2016.

Undersøkelsen hadde en generell del som omfattet IT-organisering, risikostyring, brukeradministrasjon og endringshåndtering. I tillegg ble framgangsmåten for håndtering av leieinntekter kontrollert – dette siste aspektet kommenteres ikke nærmere her.

Basert på Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger i 2016 varslet Eiendoms- og byfornyelsesetaten følgende tiltak – tiltakene ble varslet dels som gjennomførte og dels som planlagte:

- etaten hadde plassert systemeieransvaret hos avdelingsdirektør
- etaten hadde plassert ansvaret for systemforvaltning

- etaten hadde etablert brukerforum og kvalitetssikringsforum
- etaten hadde etablert rutiner som tydeliggjorde roller og delegasjon av oppgaver hadde blitt ivarettatt
- etaten hadde beskrevet retningslinjer for informasjonssikkerhet
- etaten varslet at den ville gjennomføre uavhengig kontroll for å redusere risiko for feil og mangler, vurderinger av tilganger, begrensninger og arbeidsdeling i 2016
- etaten varslet en bredere anlagt risikovurdering av OKER ISY
- etatens vurderte bruk av kommunens standardiserte «singel sign on» passordløsning som tilstrekkelig⁶
- etaten viste til at den hadde endret sine rutiner når det gjelder sporbarhet av tilganger til systemet

Kommunerevisjonen har innhentet varslet risikovurdering av OKER ISY, den er datert 26.08.2016.

Forvaltningsrevisjonen har ikke omfattet kontroll eller IT-revisjon av kvaliteten på dataene i eiendomsforvaltners systemer for eiendomsforvaltning (FDVU-systemer), men har hatt fokus på den etterfølgende behandlingen av informasjon om ledigstilt eiendom. En kontroll av datakvaliteten i eiendomsforvaltners FDVU-systemer har ikke vært innenfor prosjektets rammer og innretning. Kommunerevisjonen har imidlertid tidligere utført IT-revisjoner av flere FDVU-systemer som ledd i regnskapsrevisjonen.

Ved gjennomføring av herværende undersøkelse har det blitt meldt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten at en oppdatert versjon av OKER ISY var planlagt implementert ved årsskiftet 2018/2019.

Kommunerevisjonens kontroll av etatens oversikt over Oslo kommunens eiendomsportefølje er i denne forvaltningsrevisjonen utført ved en sammenholding av data fra OKER ISY og fra Matrikkelen som er det offisielle registeret over eiendom i Norge.

Bruk av eksterne ressurser og eksperter

Kommunerevisjonen har ikke hatt behov for å bruke eksterne ressurser eller eksperter i denne undersøkelsen, men vil peke på nytteverdien av bistanden fra Plan- og bygningsetaten som har framskaffet data om kommunens eiendomsportefølje fra Matrikkelen.

Gyldighet og pålitelighet

Faktaopplysninger har blitt framskaffet ved gjennomgang av et antall dokumenter av relevans for undersøkelsens problemstillinger og temaer. Dokumentene er mottatt fra de ulike virksomhetene etter bestilling fra Kommunerevisjonen.

Hvilke som har blitt intervjuet, går fram av ovenstående informasjon om datainnhenting. Etter utførte intervjuer ble det utformet referater som har blitt gjennomgått og bekreftet av informantene.

⁶ Kommunerevisjonen viser til at «singel sign on» er en enkel form for pålogging som gjør at man ved innlogging i ett system kan få tilganger til flere systemer i tråd med etablerte tilgangsrettigheter.

Faktabeskrivelsen i rapporten har blitt sendt til undersøkte virksomheter med sikte på kommentarer i møte om forhåndspresentasjon av rapporten. Intern kvalitetssikring av rapporten har blitt utført.

Innhentet datamateriale fra undersøkte virksomheter og fra Plan- og bygningsetaten vurderes å ha tilstrekkelig gyldighet og pålitelighet til å danne grunnlag for våre vurderinger og konklusjoner. Kommunerevisjonen tar likevel et forbehold basert på det faktum at undersøkelsen ikke har omfattet kontroll eller IT-revisjon av kvaliteten på dataene i eiendomsforvaltners systemer for eiendomsforvaltning (FDVU-systemer). Kommunerevisjonen tar i tillegg forbehold basert på Eiendoms- og byfornyelsens egne kommentarer om usikkerhet ved datakvaliteten i det nye datasettet om kommunal eiendom per april 2019. Se i den sammenheng rapportens kapittel 5 og rapportens vedlegg 4.

Uttalelser til rapport og behandling av den endelige rapporten

Rapport til uttalelse ble opprinnelig sendt 17.04.2019 til byråden for byutvikling, byråden for kultur, idrett og frivillighet, byråden for næring og eierskap, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Kulturetaten.

Ved mottak av uttalelse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten fremkom det at det opprinnelige datasettet fra etaten var beheftet med mangler. Kommunerevisjonen vurderte det som nødvendig å hente inn nytt datasett og gjøre analysen av undersøkelsestemaet «informasjon om kommunens eiendomsportefølje» på nytt.

Ny datafangst og analyse betinger utsendelse av rapport til uttalelse på nytt til byråden for byutvikling og til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

I kapittel 7 har Kommunerevisjonen presentert et sammendrag av de skriftlige uttalelsene til rapporten og gitt en vurdering av disse. Uttalelsene finnes i sin helhet som vedlegg 5–14.

Den endelige rapporten vil bli lagt fram til behandling i kontrollutvalget. Parallelt med oversendelse av den endelige rapporten til utvalget vil den bli sendt til orientering til aktuelle byråder og virksomheter.

Etter behandlingen i kontrollutvalget sendes rapporten, kommunerevisorens innstilling til kontrollutvalget og kontrollutvalgets protokoll til aktuell bystyrekomité. Kontrollutvalgets sekretariat sørger for utsendelse av protokollutskrift til samtlige berørte.

Vedlegg 3 Informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom

I dette vedlegget beskrives fakta om hver enkelt, omfattet virksomhets behandling og rapportering av informasjon om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

En oppsummering av vedlegget finnes i rapportens kapittel 3 om ledigstilt eiendom.

I årsberetningen fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten for 2018 kan man se følgende oppsummerte status for ledigstilt eiendom og avklaring av framtidig bruk:

I perioden 2011–2018 har det blitt ledigstilt 281 bygninger. Av disse er framtidig bruk avklart eller gjennomført for 213 bygninger. 168 bygninger er avklart ved at de leies ut, rives eller bygges om, 27 bygninger har blitt solgt og for 18 bygninger er framtidig bruk besluttet. Antallet gjenværende uavklarte, ledigstilte bygninger ble ikke direkte angitt, men utgjør forskjellen mellom 281 og 213 – det vi si 68 bygninger ved utløpet av 2018.

Faktabeskrivelse – framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i foretak og etater

I det etterfølgende redegjøres det for fakta om framskaffelse og rapportering om ledigstilt eiendom i hver enkelt virksomhet som har vært omfattet av forvaltningsrevisjonen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten rapporterte i fjerde kvartal 2018 om 25 uavklarte, ledigstilte eiendommer (utdrag av merknader fra eiendomsforvalteren):⁷

21. 21 gjaldt ulike bygninger i Skar leir som ligger Marka, ledig-fra-dato ikke angitt, leiren har avløpsrestriksjoner – ligger ved Maridalsvannet, estimert utbedringskostnad 70 millioner kroner, noen midler avsatt til utbedring av vakthus, bystyret tok stilling til framtidig bruk 25.04.2018 (sak 102) med følgende vedtak: «Bystyret tar sak om framtidig bruk av Skar leir til orientering.»
22. en gjaldt Holmenkollen leir – fjellanlegg, ledig-fra-dato ikke angitt, friområde, fredet, estimert utbedringskostnad 30 millioner kroner
23. en gjaldt hytte, ledig-fra-dato ikke angitt, ikke avløp eller atkomst, vernestatus på del av anlegget, estimert utbedringskostnad 5,5 millioner kroner
24. en gjaldt fire krutthus på Hovedøya, ledig-fra-dato ikke angitt, fredet, nyrehabilitert, dels uten strøm, ikke vann eller avløp, estimert utbedringskostnad 800 000 kroner
25. en gjaldt bolig, ledig-fra-dato ikke angitt, ligger i Marka ved Kjelsås vanninntak, ikke utleiebar stand, estimert utbedringskostnad 2,5 millioner kroner

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om etaten hadde fulgt samme prosedyre som de øvrige eiendomsforvalterne i kommunen når det skulle framskaffes informasjon om ledigstilt eiendom til den felles samlede rapporteringen, svarte seksjonslederen i Byggforvaltningsseksjonen bekreftende på det. Det var seksjonslederen for Byggforvaltningsseksjonen og seksjonslederen for Byggteknisk seksjon som i fellesskap sørget for etatens rapport om ledigstilt eiendom. Rapporten om ledigstilt eiendom ble sendt fra seksjonslederen i Byggforvaltningsseksjonen til etaten ved

⁷ Rapporten viste 26 uavklarte, ledigstilte eiendommer – en av disse var en samlepost for Skar leir.

seniorkonsulenten i Avdeling strategi og analyse. Kopimottakere var avdelingsdirektøren for Eiendomsavdelingen og seksjonslederen i Byggteknisk seksjon.

Oppføring av nye ledige bygninger og eventuell oppdatering av status for eksisterende bygg på listen over ledigstilt eiendom, ble besørget av seksjonslederen i Byggforvaltningsseksjonen i samarbeid med seksjonslederen for Byggteknisk seksjon.

Kommunerevisjonen oppfattet det slik at Byggteknisk seksjon i kraft av sin fagkunnskap om eiendommenes tekniske stand, var viktig som informasjonskilde og som kvalitetssikrer ved rapporteringen om ledigstilt eiendom i Eiendoms- og byfornyelsesetatens portefølje. Seksjonslederen i Byggforvaltningsseksjonen trakk fram eksempelet Ekebergveien 65 (Ekeberg hovedgård) – et tomt bygg som hadde blitt undergitt omfattende rehabilitering. Eiendommen ville bli overtatt av ny leietaker i januar 2019. Framdriften i rehabiliteringsprosjektet hadde Byggteknisk seksjon oversikt og kontroll med. Rehabiliteringen hadde tatt flere år og eiendommen hadde i den perioden stått på listen over ledigstilt eiendom.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om hvordan etaten hadde ivaretatt kontroll og risikostyring ved framskaffelse av informasjon om egen ledigstilt eiendom, viste seksjonslederen for Byggforvaltningsseksjonen innledningsvis til at etaten ikke hadde et forvaltningssystem (FDVU-system). Kontrakter ble lagt inn i OKER ISY, men systemet var ikke et forvaltningssystem. Som avbøtende tiltak hadde etaten etablert en intern rapporteringsordning der det i ukentlige seksjonsmøter ble satt opp informasjon om ledigstilt eiendom som et punkt på agendaen. Etaten burde etter seksjonslederens vurdering hatt et forvaltningssystem med kobling mellom kontrakter (for utleie) og bygningstegninger med fargekoder blant annet for angivelse av utleide/ikke utleide arealer/rom. Det ville ha gitt detaljert oversikt og kontroll med alle ledige leieobjekter i det enkelte bygget med flere leieobjekter. Tomme, hele bygg hadde etaten etter seksjonslederens vurdering god kontroll på med utgangspunkt i eiendomslistene og kontrakter. Ledige rom/arealer i ellers utleide bygg, ville man hatt bedre kontroll på i et forvaltningssystem. Manglende forvaltningssystem stilte større krav til tett oppfølging særlig med en eiendom med ett eller flere bygg som besto av mange leieobjekter. Oppfølgingen var mer sårbar fordi den ble personavhengig, ifølge seksjonslederen, med hensyn til rapportering og oppfølging.

I brev av 15.11.2018 fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til Kommunerevisjonen ble det vist til at etaten etter ønske fra Byrådsavdeling for byutvikling sammen med Kulturetaten, hadde gjennomgått samtlige ledigstilte bygg med sikte på å avklare om enkelte av disse kunne være egnet for midlertidig utleie til kunst- og kulturformål.

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen blant annet gjennomgått:

- prosedyre 4.6.5 om forvaltning ved utleie av lokale og bolig
 - omhandlet forvaltning og kontraktsoppfølging, gjaldt både utleide og tomme bygg
 - omhandlet ikke behandling av informasjon om ledigstilt eiendom
- innkalling til møte i Byggforvaltningsseksjonen 31.10.2018
 - viste blant annet møtetemaet ledigstilte bygg
- referat fra møte i Byggforvaltningsseksjonen 31.10.2018
 - viste gjennomgangen av ledigstilt eiendom

- notat av 26.02.2018 fra Byggforvaltningsseksjonen med vurdering av om bygning var utleiebar
 - nærmere vurdering av utleiebarheten til et konkret objekt – Langliveien 264
- rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018
 - ga oversikt over ledigstilt eiendom i tråd med ovennevnte kategorier og i hovedsak i tråd med aktuelle opplysninger

Kommunerevisjonen mottok ikke en skriftlig dokumentert rutine for intern behandling og kontroll av informasjon om ledigstilt eiendom utover beskrivelsen i ovennevnte brev av 15.11.2018.

Boligbygg Oslo KF

Boligbygg Oslo KF rapporterte i fjerde kvartal 2018 om ti uavklarte, ledigstilte eiendommer (utdrag av merknader fra eiendomsforvalteren):

1. en gjaldt hytte, ledig-fra-dato ikke angitt, ikke offisiell adresse, ligger innenfor markagrensen, svært dårlig forfatning – bør rives, estimert kostnad (P50) riving 1 million kroner, estimert kostnad (P50) nybygg 5 millioner kroner, ikke vann og avløp, ikke kjøreatkomst⁸
2. en gjaldt eiendom overført fra Omsorgsbygg Oslo KF til Boligbygg Oslo KF i 2016, ledig-fra-dato ikke angitt, på Gul liste, riving planlegges, mulig bruk av tomt til omsorgsboliger, konseptvalgutredning (KVU) i 2018
3. en gjaldt portnerbolig, ledig-fra-dato ikke angitt, estimert kostnad (P50) 4 millioner kroner for ombygging til garderobe og klubblokale, på Gul liste, tilliggende bygninger kan bli bygget om til kafe/kiosk, varmestue/garderobe for fire idrettslag, Boligbygg Oslo KF har søkt om 7 millioner til istandsetting, eiendommene planlegges overført til Bymiljøetaten
4. en gjaldt portnerbolig, ledig-fra-dato ikke angitt, på Gul liste, estimert kostnad 3 millioner kroner for ombygging til kunstnerlokale, vurderer også ombygging for bruk av lokale sportsklubber
5. en gjaldt Vækerø brann- og politistasjon fra 1890, ledig-fra-dato ikke angitt, ikke egnet som bolig, på Gul liste, estimert kostnad (P50) 27 millioner kroner for rehabilitering, søkt om midler til istandsetting, utleie vurderes
6. en gjaldt tomannsbolig, ledig fra 21.10.2016, vurderes ombygget til fem leiligheter, riving eller salg vurderes, ikke kostnadsestimat
7. en gjaldt tidligere institusjonshjem, ledig-fra-dato ikke angitt, mulig omregulering til bolig for salg eller kommunal bruk, ikke kostnadsestimat, byggesaksbehandling aktuelt, på Gul liste, leiekontrakt med Bydel Ullern (Kommunerevisjonens anførsel: uklart om den fortsatt løper)
8. en gjaldt mindre leilighet (20 kvadratmeter) i andre etasje over garasje, ledig fra 01.06.2011, ikke egnet som bolig, vurderes overført til velforening, ikke kostnadsestimat
9. en gjaldt enebolig, ledig fra 01.02.2016, eiendommen omreguleres, sak fremsendt til politisk behandling, ikke kostnadsestimat
10. en gjaldt tidligere institusjon, ledigstilt i 2012, rammetillatelse for bruksendring til boliger, skal selges, ikke kostnadsestimat

Ved intervju om temaet informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom, viste fagansvarlig i Seksjon for eiendomstjenester innledningsvis til at Boligbygg Oslo

⁸ Styringsrammen omtales ofte som P50 - den kostnaden det er 50 prosent sannsynlighet for å treffe.

KF ikke hadde skriftlige rutiner for informasjonsbehandling om ledigstilt eiendom. Når leiligheter ble ledige eller deler av en eiendom ble ledigstilt, ble informasjon om det lagt inn i forvaltningssystemet (FDVU-systemet) Plania av aktuelle medarbeidere enten i Utviklingsseksjonen eller i Forvaltningsseksjonen.

Fagansvarlig viste til at foretaket de to siste årene hadde hatt en intern ledigliste som ble kalt «på flyt». Det var Seksjon for eiendomstjenester som hadde ansvaret for å holde den oppdatert. Den omfattet ikke bare ledig eiendom, men også enheter som skulle bygges om eller rives. Dette var en mer omfattende oversikt enn den som ble sendt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. «Flyt-listen» ble vurdert som et viktig grunnlag for den oversikten over ledigstilt eiendom som ble sendt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Medarbeider med ansvar for «flyt-listen» skulle også følge opp at listen inneholdt korrekt informasjon.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om kontroll og kvalitetssikring av opplysningene om ledigstilt eiendom, viste både fagansvarlig og seksjonsleder i Seksjon for eiendomstjenester til at grunnlaget for rapportering som Eiendoms- og byfornyelsesetaten sendte til foretaket, gikk som vedlegg til e-poster til berørte eiendomsforvaltere og andre som var ansvarlige for eiendomsutvikling. Disse supplerte og korrigerste listen. Den oppdaterte og sammenstilte informasjonen som deretter ble sendt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, ble ikke underlagt særskilt kontroll eller kvalitetssikring.

En medarbeider hos fagansvarlig foresto det praktiske med innhenting av ny informasjon om ledigstilt eiendom i foretaket, mens fagansvarlig selv sto for rapporteringen til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Innplassering av nye eiendommer på listen over ledigstilt eiendom, ble ifølge fagansvarlig klarert med eiendomsdirektøren, mens oppdatering av eksisterende informasjon ble gjort av de som hadde forvalteransvaret for de aktuelle eiendommene.

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen blant annet gjennomgått:

- e-post fra foretaket med klargjøring av at Boligbygg Oslo KF ikke hadde skriftlige rutiner/prosedyrer for
 - internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om ledigstilt eiendom
 - formidling av informasjon til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om ledigstilt eiendom
 - dokumentasjon av internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om og rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- e-post fra foretaket som klargjorde at
 - eiendommer som hadde blitt uegnet for Boligbygg Oslo KFs formål, eller der det ikke var aktuelle leietakere, ble meldt om internt i foretaket og omfattet av rapportene om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018
 - ga oversikt over ledigstilt eiendom i tråd med ovennevnte kategorier og i hovedsak i tråd med aktuelle opplysninger
- årsberetning for 2018

- o viste at foretaket per 31.12.2018 hadde 11217 boliger fordelt på 7003 kommunale enheter, 2563 andeler i borettslag, 1583 enheter i sameier og 58 som aksjer/annet

Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg Oslo KF rapporterte i fjerde kvartal 2018 om 20 uavklarte, ledigstilte eiendommer (utdrag av merknader fra eiendomsforvalteren):

1. en gjaldt hovedbygning, ledig-fra-dato ikke angitt, opprinnelig kjøpt til barnehageformål, fradelt i 2015, ligger ved Sanatoriet barnehage, krever totalrehabilitering, kostnadsestimat 20 millioner kroner, uteområdet må avklares, står på Gul liste
2. en gjaldt Fossumsletta barnehage, ledig-fra-dato ikke angitt, kostnadsestimat 1,25 millioner kroner, tomt vurderes med i konseptvalgsutredning (KVU) for omsorgsboliger, ligger i utviklingsområde – bør ikke selges, overføring til Eiendoms- og byfornyelsesetaten vurderes
3. en gjaldt enebolig, ledig fra 01.12.2011, utredes for utleie, krever investeringer, kostnadsestimat 1,5 millioner kroner, bygget ligger på tomt for omsorgsboliger
4. en gjaldt annekset (Trosterud), ledig fra 01.04.2011, verneverdig murbygning, omfattende restaurering nødvendig, kostnadsestimat istandsetting for utleie til barnehage 40 millioner kroner, befaring ved Byantikvaren i 2018, prosjektbeskrivelse og prising av utvendige arbeider
5. en gjaldt Søsterhjemmet (Trosterud), ledig fra 01.10.2011, nødvendig med store investeringer før utleie, kostnadsestimat 15 millioner kroner, arbeid med planprogram, forslag om riving
6. en gjaldt bolig, ledig fra 01.06.2011, Bydel Østensjø ønsker å se på muligheten for omsorgsboliger, ikke kostnadsestimat
7. en gjaldt garasje, ledig fra 01.06.2011, Bydel Østensjø ønsker å se på muligheten for omsorgsboliger, ikke kostnadsestimat
8. en gjaldt velferdshus, ledig-fra-dato ikke angitt, ligger inntil Abildsø skole, krever investeringer før eventuell utleie, kostnadsestimat 9 millioner kroner, har vært utredet til barnehage, merknad fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten: ingen vil inngå leiekontrakt, ingen vil betale kostnadsdekkende husleie for lokalene, Undervisningsbygg Oslo KF vil ikke overta bygget
9. en gjaldt Rosenhoff, ledig fra 01.08.2015, delvis nedbrent, gjenstående halvdel satt i stand etter brann, planlagt bruk erstatningsbarnehage ved rehabilitering av Sophies Minde/Sorgenfri, kostnadsestimat 7,5 millioner kroner
10. en gjaldt «Idioten» (friorråde nær Adamstuen), ledig fra 01.08.2015, søkt istandsatt utbygget/innglasset veranda, naboprotester stoppet tiltaket, bydelen ønsker treningsapparater, planlegges overført til Kulturetaten – 2 års brukslånssavtale, kostnadsestimat 4 millioner kroner
11. en gjaldt Solhauggata 2b, ledig-fra-dato ikke angitt, andel i borettslag, kostnadsestimat 2 millioner kroner
12. en gjaldt Oppsal sykehjem, ledig fra 01.03.2016, sannsynlig riving og nybygg – uavklart, kostnadsestimat 120 millioner kroner
13. en gjaldt Lille Tøyen gamle sykehjem, ledig-fra-dato ikke angitt, kostnadsestimat 130 millioner kroner, merknad fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten: del av bygningsmassen skal rives, tomten skal gi plass til demenslandsby, overflyttet til avklarte bygninger (riving), gjenværende del registrert under uavklarte ledige bygninger

14. en gjaldt Damefallet barnepark, ledig-fra-dato ikke angitt, interesse meldt fra tysk barnehage, ikke kostnadsestimat
15. en gjaldt Ormsundveien 12, ledig-fra-dato ikke angitt, mulig salg, flyttet til uavklart, ikke kostnadsestimat
16. en gjaldt Vestenga avlastning, ledig fra 01.02.2018, ny på listen over uavklarte i 2018, ikke kostnadsestimat
17. en gjaldt hovedhuset på Malmøykalven, ledig-fra-dato ikke angitt – ny på listen over uavklarte i 2018, ikke kostnadsestimat
18. en gjaldt Grünerløkka sykehjem, ledig fra 01.07.2018, delvis utleid til Kulturetaten, mulighetsstudie pågår, ikke kostnadsestimat
19. en gjaldt bolig, oppsagt av bydelen med virkning fra 07.11.2018, nylig rehabilitert og sprinklet (vanntåke), flyttet fra avklarte ledige bygninger

Ved intervju om temaet informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom, viste juridisk rådgiver til at Omsorgsbygg Oslo KF hvert kvartal hadde mottatt et grunnlag for rapportering om ledigstilt eiendom fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Fristen for svar var gjerne en til to uker. Arbeidsdelingen var slik at hun videresendte kopier av skjemaet fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til 11 forvaltere som kvalitetssikret opplysningene og la til eventuelle endringer eller nytt siden sist. Forvalterne returnerte skjemaene til juridisk rådgiver. Hun sammenstilte deretter opplysningene og sendte Excel-rapporten med endringer markert i rødt tilbake til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det vanligste var en eller to endringer i rapporten per kvartal.

Lederen for forvaltningsseksjonen i Eiendomsavdelingen (heretter seksjonslederen) pekte på at Omsorgsbygg Oslo KF har benyttet programmet Xpand som forvaltningssystem (FDVU-system). I Xpand lå informasjon om hver enkelt eiendom. I systemet ville forvalterne kunne legge inn eventuelle endringer i form av oppsigelser av leieavtaler, endringer i faktureringsgrunnlaget og lignende. Ved oppsigelse av leieavtale fikk aktuell eiendom status som ledig. Eiendomsforvalterne ble vist til som kilden både til rapportering til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om ledigstilt eiendom og til informasjonen om eiendommene i Xpand.

Seksjonslederen hadde møter med eiendomsansvarlige hver 14. dag. Der tok man opp endringer i status og eventuelle opplysninger om nye ledige lokaler. Situasjonen for ledige lokaler var relativt stabil med få endringer. Omsorgsbygg Oslo KF hadde hatt lav ledighetsprosent ifølge seksjonslederen.

Seksjonslederen viste til at foretaket hadde brukermøter med bydelene to ganger i året der man blant annet tok opp spørsmålet om ledige lokaler. Han vurderte bydelene som viktige når det gjaldt muligheten for alternativ bruk av ledigstilt eiendom. Omsorgsbygg Oslo KF ønsket at eiendommene skulle bli brukt og det var følgelig viktig å informere om og vise potensialet til de ledige bygningene.

Foretaket ønsket videre å bruke budsjettet og budsjettbehandlingen til å sikre finansiering av istandsettelse av ledigstilt eiendom og ved det legge til rette for bruk. Ledigstilt eiendom i dårlig stand lot seg ifølge seksjonslederen, ikke leie ut.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om hva som var kjerneproblemet som hindret bruk/alternativt bruk av ledigstilt eiendom, viste seksjonslederen til behovsavklaringer

og finansiering. På ytterligere spørsmål fra Kommunerevisjonen bekreftet seksjonslederen at den samlede oversikten over ledigstilt eiendom framsto som krevende med tanke på behovet for utbedring. Han pekte videre på at flere av bygningene sto på Gul liste, og at foretaket var forpliktet til å ta vare på de antikvariske verdiene, men uten leietakere ble det ingen inntekter. Inntektene ble gjerne prioritert brukt på eiendommer med leietakere. Foretaket ønsket øremerkede midler i budsjettet til vedlikehold/oppgradering av ledigstilt eiendom.

Seksjonslederen viste til at beslutninger om å sette eiendom på listen over ledigstilte bygg ble fattet av forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsteamet (FDV-teamet). Det gjeldende prinsippet var at ledigstilte bygg som ikke hadde leietakere, skulle inn på oversikten over ledigstilt eiendom. Dette krevde egentlig ikke vurderinger, men skjedde som en konsekvens av situasjonen for bygningen.

Juridisk rådgiver pekte på at det kunne skje avklaringer med andre potensielle, kommunale brukere også før leiekontrakten for en bygning utløp. Slik avklaring kunne skje før eiendommen eventuelt ble satt på listen over ledigstilt eiendom. Det sentrale stikkordet for innplassering på listen var ellers utløp av leiekontrakt.

På spørsmål om hvordan den juridiske rådgiveren arbeidet med listen over ledigstilt eiendom særlig med tanke på kontroll og kvalitetssikring, viste hun til at hun over tid hadde etablert et relativt omfattende kjennskap til den bygningsmassen som foretaket hadde på listen. Hun trakk veksler på den kjennskapen ved en første gjennomgang av listen som ble mottatt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten før den ble sendt til eiendomsforvalterne i foretaket for oppdatering. Så hun at noe manglet eller hadde blitt feil, endret hun det. Tilsvarende kunne hun legge inn ny informasjon om bygninger. Eiendomsforvalterne ville på sin hånd vurdere den informasjonen som juridisk rådgiver hadde lagt inn og supplere, justere med utgangspunkt i forvalternes kunnskaper om eiendommassen. Før oversendelsen til forvalterne lagret hun den mottatte versjonen fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som skulle brukes som grunnlag for foretakets svar til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Den informasjonen som juridisk rådgiver mottok fra eiendomsforvalterne overførte hun til det skjemaet som så ble rapportert.

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen blant annet gjennomgått:

- skriftlig redegjørelse i brev av 14.11.2018 fra Omsorgsbygg Oslo KF til Kommunerevisjonen, herunder
 - om rutiner/prosedyrer for internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om ledigstilt eiendom
 - beskrivelse i tråd med informasjon gitt i intervju
 - henvisning til årlig kvalitetssikring av listen over ledigstilt eiendom ved en felles gjennomgang ved juridisk rådgiver, systemforvalteren for foretakets FDVU-system og enhetslederen for eiendomsforvaltning
 - om rutiner/prosedyrer for formidling av informasjon til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om ledigstilt eiendom
 - beskrivelse i tråd med informasjon gitt i intervju
 - om dokumentasjon på internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om og rapportering av ledigstilt eiendom i 2017 og 2018

- henvisning til en større pågående revisjon av Eiendomsavdelingens kvalitetssystem med hensyn til rutiner og dokumentasjon – ikke fullført
- rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018
 - ga oversikt over ledigstilt eiendom i tråd med ovennevnte kategorier og i hovedsak i tråd med aktuelle opplysninger
- årsberetning 2018 for Omsorgsbygg Oslo KF
 - viste at foretaket forvaltet samlet 588 eiendommer, herunder blant annet 352 barnehager, 66 boliger til vanskeligstilte, 37 sykehjem/omsorgsboliger, 9 brannstasjoner og ytterligere noen kategorier

Kommunerevisjonen mottok ikke en skriftlig dokumentert rutine for intern behandling og kontroll av informasjon om ledigstilt eiendom, ved mottak av bestilt informasjon, utover beskrivelsen i ovennevnte brev av 14.11.2018.

Undervisningsbygg Oslo KF

Undervisningsbygg Oslo KF rapporterte i fjerde kvartal 2018 om fire uavklarte, ledigstilte eiendommer (utdrag av merknader fra eiendomsforvalteren):

1. en gjaldt Sogn vgs., ledig fra 01.01.2014, gamle bygninger med behov for asbestsanering, et "skall" med behov for betydelig teknisk oppgradering, interesse meldt fra ekstern leietaker, utredes om Sogn vgs. kan fylle behovet for erstatningsarealer ved andre rehabiliteringer, konseptvalgutredning (KVU) pågår
2. en gjaldt Fossum skole, ledig fra 01.10.2013, nedslitt, politiet låner areal, brakkerigg leies ut, Omsorgsbygg Oslo KF ønsker om mulig å bruke bygningen midlertidig til barnehage, kostnadsestimat istandsetting 125 millioner kroner, kostnadsestimat riving 7,5 millioner kroner
3. en gjaldt Tøyen skole – rektorbolig, ledig fra 01.11.2014, utleie krever bruksendring og kostnader til ventilasjon el. og sanitær, Utdanningsetaten ønsker vurdert om bygningen kan brukes til «vitensenter», mulighetsstudie levert, kostnadsestimat utbedring 9 millioner kroner
4. en gjaldt rektorbolig, ledig fra 01.01.2015, behov for omfattende oppgradering, Undervisningsbygg Oslo KF ønsker salg, Boligbygg Oslo KF ønsker ikke å overta boligen, sak ligger i byrådsavdelingen, kostnadsestimat utbedring 30 millioner kroner

Ved intervju om temaet informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom, viste eiendomsdirektøren til at Undervisningsbygg Oslo KF hadde en stor eiendomsportefølje og benyttet forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds- og utviklingssystemet (FDVU-systemet) Landlord. Landlord inneholdt all informasjon om eiendommene og i leiemodulen lå informasjonen om leieforhold, kontrakter og arealer som var omfattet.

Tomme lokaler ble satt på en internkontrakt (UBF-kontrakt). Den løsningen ga, ifølge informantutsagn, grunnlag for enkelt å kunne kjøre ut rapporter med oversikt over alle ledige lokaler. Foretaket hadde mål om lav ledighet.

Seksjonslederen i Eiendomsavdelingen (heretter seksjonslederen) pekte på at Undervisningsbygg Oslo KF skilte mellom ledige bygninger og tomme bygninger. Ledige bygninger som ble rapportert til Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble vurdert som fristilt fra foretakets side på rapporteringstidspunktet. Det betydde at disse ikke

skulle benyttes videre til skole, men ble fristilt til bruk for andre etater eller foretak i kommunen. Tomme bygninger var bygninger som for en periode ikke var i bruk, men som på sikt skulle inn i et av foretakets prosjekter og brukes som skole igjen. Disse ville ikke komme med på listen over ledigstilt eiendom som ble rapportert til Eiendoms- og byfornyelsesetaten

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om opphør av leieavtale var et viktig stikkord for ledigstilling av lokaler, vise seksjonslederen til at både tilstand og egnethet var utslagsgivende. Utdanningsetaten (Kommunerevisjonens anførsel: Kunden) ønsket ikke å ha leieavtaler for uegnede bygninger, boliger eller skoler, og ønsket at lokalene ble eiers ansvar fullt og helt.

Eiendomsdirektøren pekte på at det kunne være interessenter i markedet for tomme bygninger, for eksempel privatskoler. Men før foretaket bestemte hva som skulle gjøres med lokalene foregikk det en prosess mot Utdanningsetaten for å etablere full sikkerhet for at etaten ønsket å fristille lokalene. Som regel ble det ikke slik. Det var hyppig behov for noe ledig kapasitet til å løse akutte situasjoner som oppsto.

Når det gjaldt beslutninger om å rive og eventuelt bygge nytt, så var det vurderinger og beslutninger som ikke ble gjort isolert eller på initiativ av Undervisningsbygg Oslo KF. Foretaket hadde et investeringsbudsjett og skulle ha kostnadsdekkende husleie ved utleie. Det var unntaksvis at interessenter var villig til å betale en husleie som dekket inn de faktiske kostnadene ved å sette de aktuelle ledigstilte bygningene i stand for utleie. Dette var en utfordring for foretaket ifølge eiendomsdirektøren. Ble slike bygninger stående ledig meldte Undervisningsbygg Oslo KF disse til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, enten med tanke på overføring til andre kommunale enheter eller for salg. Dersom bygningene ikke ble solgt, ble de gjerne stående lenge på listen. Undervisningsbygg Oslo KF som ansvarlig for en skoleportefølje i drift, prioriterte skolene i bruk og kunne ifølge eiendomsdirektøren, ikke prioritere istandsettelse av tomme bygninger (Kommunerevisjonens anførsel: Her forstås ledigstilte bygninger).

Eiendomsdirektøren viste til et eksempel fra 2018 der det først hadde blitt bevilget 26 millioner i investeringsmidler til aktuelle bygg. Dette skulle være tilskuddsmidler, men det ble endret og investeringen skulle deretter dekkes inn ved kostnadsdekkende leie. Da var ikke lenger bydelen som var aktuell for en av bygningene på listen, og heller ikke Utdanningsetaten interessert i et leieforhold, og foretaket ble stående «sjakk matt». Kostnadsdekkende leie ble for dyrt også for private interessenter.

Det var, ifølge eiendomsdirektøren, seksjonslederen i Forvaltningsseksjonen i Eiendomsavdelingen som i samråd med seniorrådgiveren i samme seksjon som meldte bygninger inn på listen over ledigstilt eiendom. Men først ble det gjort en avklaring med Utviklingsseksjonen angående skolebehovet i aktuelt område om mulige framtidig behov for bygningene. Dernest ble det gjort en avklaring med Utdanningsetatens avdeling for skoleanlegg (ASA) for å få bekreftet at det ikke var behov bygningen til skole.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om den primære løsning var at de aktuelle bygningene skulle overføres til Eiendoms- og byfornyelsesetaten for videre forvaltning, ble det svart benektende på det fra begge intervjuobjektene og poengtert at Eiendoms- og byfornyelsesetaten ikke ville ønske en slik løsning. På nytt spørsmål fra

Kommunerevisjonen svarte seksjonslederen bekreftende på at det bilateralt mellom Undervisningsbygg Oslo KF og for eksempel en annen kommunal virksomhet, kunne avtales at en eiendom ble overført dit. Omsorgsbygg Oslo KF hadde som eksempel overtatt enkelte skolenære barnehager. Eiendomsdirektøren pekte på at det var relativt sjelden at eiendom ble overført til andre.

På spørsmål fra kommunerevisjonen om den interne behandlingen av informasjon om ledigstilt eiendom og kvalitetssikring før rapportering til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, viste seksjonslederen til at Eiendoms- og byfornyelsesetaten sendte varsel om rapportering til seniorrådgiveren i Forvaltningsseksjonen hvert kvartal. Rapporteringsgrunnlaget fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble videresendt til eiendomsforvalterne som etter en gjennomgang formidlet opplysninger til seniorrådgiveren. Opplysningene dreide seg om hva som sto ledig, status nå for eiendommene og om eventuelle eiendommer som ville bli ledigstilt i løpet av de neste seks månedene. FDVU-systemet og eiendomsregisteret var hjelpemidlene som ble brukt av forvalterne og som ga grunnlag for ny og oppdatert informasjon.

Videre viste seksjonslederen til at seniorrådgiveren i Eiendomsavdelingen og controlleren i Forvaltningsseksjonen var involvert i budsjettarbeid, fakturering og inndrivning av husleie, og hadde opparbeidet generell kunnskap om feltet i tillegg til forvalternes kunnskap. Eventuelle mangler i tilbakerapporteringen basert på kjennskap til planlagt eller pågående aktivitet, kunne trigge spørsmål til forvalterne – avklaring fra forvalterne kunne ligge i at aktiviteter hadde blitt utsatt og lignende. Slike spørsmål var likevel sjeldne – forvalterne hadde god oversikt over sin portefølje. Det ble ikke store endringer fra gang til gang i den kvartalsvise rapporten. Det var en overkommelig liste over ledige bygninger/lokaler ifølge seksjonslederen.

Seksjonslederen viste til at dersom det var endringer i statusen for ledigstilt eiendom, gikk det fram av brevet som ble sendt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten hvert kvartal. Ved endringer i status hadde det vært noe ulik praksis for om disse hadde blitt kommunisert i brevs form eller i Excel-skjemaet om ledigstilt eiendom. Siste kvartal 2018 ble det en del endringer i status og disse ble innarbeidet i Excel-skjemaet med rød skrift som ønsket av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Denne løsningen vurderte seksjonslederen som den mest ryddige og ville forenkle arbeidet for Eiendoms- og byfornyelsesetatens videre rapportering. Det kom ifølge seksjonslederen ytterst sjelden spørsmål eller kommentarer fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til rapportene fra Undervisningsbygg Oslo KF.

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen blant annet gjennomgått:

- e-post av 12.11.2018 fra Undervisningsbygg Oslo KF til Kommunerevisjonen med en beskrivelse av rutinen for behandling av informasjon om ledigstilt eiendom
 - ga informasjon i tråd med opplysninger formidlet i intervju
- e-post av 12.11.2018 fra Undervisningsbygg Oslo KF til Kommunerevisjonen med en klargjøring av at rutinen for behandling av informasjon om ledigstilt eiendom ikke forelå i skriftlig form, men lå implisitt i ansvaret for løpende drift i Seksjon for forvaltning i Eiendomsavdelingen
- stillingsbeskrivelsen til aktuell seniorrådgiver
 - viste at oppgaven med rapportering om ledigstilt eiendom lå til seniorrådgiveren

- intern kommunikasjon i foretaket med varsel om kvartalsvis rapportering om ledigstilt eiendom
 - ga informasjon i tråd med opplysninger formidlet i intervju
- rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018
 - viste at Undervisningsbygg Oslo KF hadde rapportert om ledigstilt eiendom dels ved bruk av e-poster og dels ved bruk av utfylt Excel-skjema som ønsket av Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 - anvendt Excel-skjema ga oversikt over ledigstilt eiendom i tråd med ovennevnte kategorier og opplysninger

Kulturetaten

Kulturetaten hadde ingen uavklarte, ledigstilte eiendommer ifølge rapporten for fjerde kvartal 2018. Kulturetaten hadde tidligere rapportert om én ledigstilt eiendom i Etterstadgata 6. Ifølge rapporten for fjerde kvartal 2018 var det besluttet at eiendommen skulle omreguleres og selges. Bygningen hadde følgelig status som avklart.

Ved intervju om temaet informasjonsbehandling og rapportering om ledigstilt eiendom, viste eiendomssjefen til at det var hun som mottok rapporteringsvarselet med forrige kvartals rapport fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten vedlagt. Eiendomssjefen hadde selv oversikt over om det hadde skjedd endringer i porteføljen som betinget justeringer/tilføyelser i oversikten over ledigstilt eiendom. Det var videre eiendomssjefen som selv rapporterte til Eiendoms- og byfornyelsesetaten om eventuell ledigstilt eiendom hvert kvartal. Hun benyttet gjerne e-post som rapporteringsform, mens selve Excel-skjemaet ordinært ikke ble sendt tilbake til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Skulle det derimot tilkomme ny eiendom på listen over ledigstilte, ville hun ha valgt å rapportere ved brev.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om andre enn eiendomssjefen arbeidet med rapporteringen til Eiendoms- og byfornyelsesetaten EBY, og om det ble benyttet sidemannskontroll eller annen form for kvalitetssikring av opplysningene, viste eiendomssjefen til at den konkrete rapporteringen om ledigstilt eiendom var det hun som sto for, og at omfanget av endringer var marginalt. Videre pekte hun på at det på årlig basis ble gjort en gjennomgang av Kulturetatens eiendomsportefølje der flere var involvert på ulike nivå i organisasjonen.

Kommunerevisjonen stilte spørsmål om hvem i Kulturetaten som hadde tatt stilling til og besluttet alternativ bruk av eiendom. Eiendomssjefen viste til at etatsdirektøren tok beslutningen etter råd fra eiendomsdirektøren og eiendomssjefen. Kulturetaten var videre avhengig av noen kunne ta lokalene i bruk.

Eiendomssjefen viste på spørsmål til at Kulturetaten hadde mottatt krav og føringer fra byråden/byrådsavdelingen om bruk av ledigstilt eiendom. Eiendomssjefen pekte i den sammenheng på det sentrale behovet for avklaring av omregulering – midlertidig eller permanent. Tilnærmet samtlige av de ledigstilte eiendommer hadde ifølge eiendomssjefen store vedlikeholdsutfordringer. Vedlikeholdsbehovet var et generelt problem med den eiendomsmassen som sto på listen over ledigstilt eiendom.

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om Kulturetaten hadde et knippe eiendomsforvaltere med ansvar for respektive deler av porteføljen, viste eiendomssjefen til at etaten ikke hadde forvaltere, men to fast ansatte driftsingeniører og en på

engasjement. En driftsingeniør hadde for øvrig vært fristilt for å håndtere vurderinger og inngåelser av leieavtaler.

Eiendomssjefen viste til at hun hadde kontroll på porteføljen av eiendommer. Videre pekte hun på at Kulturetaten i 2017 hadde innført forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds- og utviklingssystemet (FDVU-systemet) ISY Eiendom. FDVU-systemet ville gi oversikt over arealer som var utleid, som skulle utvikles eller bli kondemnert.

Innføringen av ISY Eiendom hadde ifølge eiendomssjefen gitt en rekke utfordringer med leverandøren, men Kulturetaten var nå der at bygningstegninger kunne legges inn i den nye drifts- og vedlikeholdsmodulen i systemet. DAK-tegningene per bygning hadde ikke blitt oppdatert over tid med gjennomførte endringer – det var i stor grad «arvede» problemer i etaten.⁹ Oppdatering av tegninger foregikk nå i sammenheng med digitalisering av disse.

Kommunerevisjonen stilte spørsmål om samtlige av Kulturetatens eiendommer hadde blitt lagt inn i FDVU-systemet, og eiendomssjefen viste til alle hadde blitt registrert med leieavtaler. Videre hadde det blitt besluttet at Kulturetaten skulle ha en drifts- og vedlikeholdsplan for hver enkelt eiendom. En testversjon av drifts- og vedlikeholdsplanen ville ifølge eiendomssjefen være klar i januar 2019.

ISY Eiendom ville ifølge eiendomssjefen, gi grunnlag for å fase ut løsningen med bruk av manuelle oversikter over eiendomsporteføljen og likeledes sikre dokumentasjon av opplysninger om eiendommene som nå var avhengig av den enkeltes kunnskap og hukommelse.

Kommunerevisjonen stilte spørsmål om når ISY Eiendom vil være ferdig innført og tatt i bruk. Eiendomssjefen ønsket ikke å binde seg til et konkret tidspunkt, men viste til at man var i en fase med idriftsettelse.

Som ledd i undersøkelsen har Kommunerevisjonen blant annet gjennomgått:

- redegjørelse i brev av 03.12.2018 fra Kulturetaten til Kommunerevisjonen om rutiner/prosedyrer for internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om ledigstilt eiendom, herunder
 - om årlig vurdering av eiendomsporteføljen med tanke på mulig avhending
 - ga informasjon i tråd med opplysninger formidlet i intervju
 - skriftlige rutiner for dette var ikke utarbeidet
 - om tilføring av nye eiendommer til Kulturetaten via budsjettvedtak og samarbeid med andre kommunale forvaltere – seks midlertidig ledige bygninger overtatt til kulturformål
 - om skjema for eiendomsopplysninger ved vurdering og eventuell overtakelse av ledigstilt eiendom – Kulturetaten la til grunn at det ble brukt ved overtakelse av ledigstilt eiendom
 - om utleie av kunstatelie gjennom Oslo kommunes tildelingsutvalg
 - om praksis for formidling av informasjon om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 - ga informasjon i tråd med opplysninger formidlet i intervju

⁹ DAK står for dataassistert konstruksjon – her dataassistert teknisk tegning.

- om dokumentasjon på internkontroll og risikostyring ved behandling av informasjon om ledigstilt eiendom
 - skriftlige rutiner for dette var ikke utarbeidet
 - om risikovurderinger som ledd i Kulturetatens virksomhetsstyring
 - beskrev generelle krav til og verktøy for risikovurderinger i etaten
 - ble forutsatt brukt ved investeringer og ved HMS knyttet til bygg og anlegg
- årsberetning 2018 for Kulturetaten
 - viste at etaten forvaltet 45 kultureiendommer og 95 bygninger
- eksempel på rapporter om ledigstilt eiendom for 2017 og 2018
 - Kulturetaten hadde benyttet en forenklet rapportering i form av e-post og ikke rapportering i utarbeidet Excel-skjema som ønsket fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
 - I samlet rapport for fjerde kvartal 2018 ble Etterstadgata 6 vist til med fullt sett av opplysninger i tråd med rapporteringsordningen – eiendommen ble rapportert som ledigstilt per 01.01.2013, men hadde senere fått status som avklart.

Vedlegg 4 Ny bestilling av datasett om kommunal eiendom

Kommunerevisjonens bestilling av nye datasett fra Matrikkelen og OKER ISY

Kommunerevisjonen viste i bestillingen av 04.04.2019 til utsendelsen av rapport til uttalelse om forvaltning av informasjon om kommunal eiendom 11.03.2019 og til mottak av uttalelser fra undersøkte virksomheter og berørte byråder/byrådsavdelinger.¹⁰ Kommunerevisjonen viste videre til brev av 03.04.2019 med varsel om utsatt rapportering av undersøkelsen, og iverksettelse av ny datafangst om den kommunale eiendomsporteføljen og ny analyse.

Kommunerevisjonen ønsket å motta nye datasett fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Plan- og bygningsetaten med kjøringstidspunkt 25.04.2019. Datauttrekket måtte være Kommunerevisjonen i hende 26.04.2019.

Excel-rapportene ble bestilt med følgende detaljeringsgrad:

- objekt (som er tomt, bygning eller annen eiendomskategori)
- kommunenummer
- gårdsnummer
- bruksnummer
- seksjonsnummer (når det er opplyst om det)
- festenummer (når det er opplyst om det)
- adresse
- bydel
- kommunal forvalter (når det er opplyst om dette; hos PBE er dette vist til som eiers kontaktinstans)
- tomteareal
- bygningsareal

Vi ba om at Excel-rapportene videre ble strukturert i separate arkfaner for

- grunneiendom og bygninger
- seksjoner
- anleggseiendom
- fallrettigheter

I bestillingen gjorde Kommunerevisjonen følgende presiseringer med hensyn til uttrekk av data fra OKER ISY og fra Matrikkelen:

Oslo kommunes eiendom

For nytt uttrekk av data fra OKER ISY og fra Matrikkelen understreker Kommunerevisjonen at datasettene skal omhandle all eiendom som Oslo kommune eier innenfor bygrensa – enten ved at Oslo kommune står som hjemmelshaver eller ved at kommunens eiendomsforetak eller EBY står som hjemmelshavere (PBE opplyste ved oversendelse av datauttrekk fra Matrikkelen i januar 2019 at andre kommunale hjemmelshavere ikke hadde blitt funnet).

¹⁰ Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt rapporten til uttalelse ettersom etaten ikke har vært revisjonsobjekt.

Privat eiendom som forvaltes av Oslo kommune

Eiendom med private hjemmelshavere og der en av Oslo kommunes virksomheter er registrert som forvalter, skal ikke omfattes av data-uttrekket. Slik eiendom er opplyst å ha blitt med i det forrige uttrekket fra OKER ISY og ble slik en feilkilde.

Anleggseiendom

Oslo kommunes anleggseiendommer innenfor bygrensa skal omfattes av datauttrekket.

Fallrettigheter

Oslo kommunes fallrettigheter innenfor bygrensa skal omfattes av datauttrekket.

Seksjoner

Plan- og bygningsetaten viste ved oversendelsen av datasettet i januar 2019 til at «for seksjoner var kun bygninger knyttet til seksjonen i Matrikkelen inkludert. Bare disse ville ha adresseinformasjon.» Dette resulterte i en oversikt på 620 enheter i kategorien seksjon. Kommunerevisjonens analyse ble utelukkende basert på unike gårds- og bruksnummer og ikke på seksjonsnummer (knappe 370 av de 620 hadde seksjonsnummer). Kommunerevisjonen fant 160 sammenfallende unike gård- og bruksnummer i OKER ISY, men ikke de resterende 460. Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste i brev av 26.03.2019 til at de 460 var registrert i OKER ISY, men ikke med i datauttrekket som Kommunerevisjonen mottok. Videre viste Eiendoms- og byfornyelsesetaten til at de 460 ikke var fordelt på seksjoner, men at seksjonene var knyttet til eiendom med gårds- og bruksnummer. Det indikerte for Kommunerevisjonen at seksjonsnummer eventuelt ikke var benyttet i OKER ISY. Det framsto likevel ikke som logisk ettersom Eiendoms- og byfornyelsesetaten også viste til at matrikkeldata var importert til OKER ISY. Matrikkelnummeret består av kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer.

Kommunerevisjonen ønsket oversikt over seksjoner i OKER ISY og Matrikkelen så presist angitt som det var praktisk mulig med eksisterende data. Det ville ideelt si gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer.

Festet eiendom

Eiendom som Oslo kommune fester og egen eiendom som Oslo kommune har festet bort skulle omfattes av data-uttrekket.

Andeler i borettslag

Andeler i borettslag var ikke omfattet av bestillingen.

Forvalteropplysning ikke et utvalgskriterium, men kun en tilleggsopplysning

Opplysning om kommunal forvalter skal ikke være et selvstendig grunnlag for uttrekk av data, men kun figurere som en nyttig tilleggsopplysning der den finnes. Bruk av forvalter som sentralt utvalgskriterium for datasettet som Kommunerevisjonen mottok fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i januar 2019, var en betydelig kilde til feil.

Kommentarer til nye datasett fra Plan- og bygningsetaten og fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Plan- og bygningsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i sine oversendelser av nye datasett presisert ulike forhold ved datauttrekket fra henholdsvis Matrikkelen og OKER ISY.

Plan- og bygningsetaten meddelte følgende:

Vedlagt følger en ny oversikt over eiendommer i Oslo hvor Oslo kommune, EBY eller kommunale foretak er registrert med eierinformasjon i matrikkelen. Uttrekket er gjort 25/04/2019.

De samme rammer og forbehold som for tidligere uttrekk gjelder fremdeles:

- Søket er foretatt på grunneiendommer, seksjoner, anleggseiendommer og fallrettigheter som ikke er utgått, samt aktive bygg (med bygningsstatuskode ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller tatt i bruk) per eiendom med unntak av skjermingsverdige bygningstyper. De forskjellige eiendomstypene vises i 4 ark i Excel-filen.
- Dersom en grunneiendom og/eller bygg har flere adresser er kun én adresse tatt med. For seksjoner er kun bygg som er knyttet til seksjonen i matrikkelen inkludert, og bare disse vil ha adresseinformasjon. Dette gjelder også for seksjonerte anleggseiendommer.
- Tomteareal er beregnet areal fra matrikkelen, og bygningsareal er totalt bruksareal. Bygningstype er også inkludert. Beregnet areal er ikke tilgjengelig for anleggseiendommer og fallrettigheter. Eierinformasjon er funnet ved hjelp av søk på eieridentitet (organisasjonsnummer) og navn for Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og kommunale foretak.

Forskjellene fra den forrige leveransen kan forklares av hjemmelsoverganger, eiendommer som er opprettet eller utgått, samt bygg som har blitt revet eller fått en aktiv bygningsstatus.

Vi vil gjøre oppmerksom på at Kartverket har rettet grunnboken og registreringen av hjemmelsoverganger som ble tinglyst på Boligbygg Oslo KF den 20.04.2004. Det gjelder en rekke eiendommer og seksjoner som nå er tinglyst på Oslo kommune org.nr. 958935420. Brevet fra Kartverket, listen over eiendommer og vår oversendelse til Eiendoms- og byfornyelsesetaten ligger ved.

I bestillingsbrevet (fra Kommunerevisjonen, Kommunerevisjonens anførsel) til Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Plan- og bygningsetaten er det under kulepunkt «kommunal forvalter» vist til at det hos Plan- og bygningsetaten er vist til som eiers kontaktinstans. Vi vil påpeke at hensikten med å legge inn eiers kontaktinstans, slik vi oppfatter det, ikke primært er for å gi oversikt over kommunal forvalter. Plan- og bygningsetaten oppfatter at hensikten primært har vært å gi riktige kontaktopplysninger for den enkelte kommunale eiendom. Dette for å unngå feilsending og forsinkelser bl.a. ved postutsendelser som gjelder disse eiendommene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten meddelte følgende (utdrag):

Kommunerevisjonen ønsket at Excel-rapportene skal ha følgende detaljeringsgrad: objekt (som er tomt, bygning eller annen eiendomskategori)

- kommunenummer
- gårdsnummer
- bruksnummer
- seksjonsnummer (når det er opplyst om det)
- festenummer (når det er opplyst om det)
- adresse
- bydel

- kommunal forvalter (når det er opplyst om dette; hos PBE er dette vist til som eiers kontaktinstans)
- tomteareal
- bygningsareal

Den ovennevnte detaljering er basert på Matrikkelen. OKER ISY er ikke bygget opp utfra samme behov/logikk og vi har utfra det måttet foreta følgende justeringer i uttrekkene:

- objekt er tatt utfra grunneiendom
- kommunenummer er ikke tatt med da uttrekket kun er fra Oslo kommune
- gårds- og bruksnummer er med
- seksjonsnummer og festenummer er data som Eiendoms- og byfornyelses har valgt ikke å laste fra Matrikkelen til OKER selv om det er avsatt felter for dette – informasjonen forekommer unntaksvis da det kan være registrert av særlige årsaker
- adresse og bydel forekommer delvis
- kommunal forvalter er ikke tatt med
- tomteareal mangler i stor grad i uttrekkene grunnet programvarefeil – dette vil bli fulgt opp med systemleverandør
- bygningsareal vises ikke i uttrekk på grunneiendom

Videre har Kommunerevisjonen bedt om at Excel-rapportene videre struktureres i separate arkfaner for

- grunneiendom og bygninger
- seksjoner
- anleggseiendom
- fallrettigheter

Matrikkelen har ovennevnte kategorier. OKER ISY har det ikke, og en eventuell manuell oppdeling er vurdert som lite hensiktsmessig.¹¹

Det er videre bedt om uttrekk kun på tinglyst eier, men ikke på ikke-tinglyst eier der Oslo kommune eller foretak like fullt er eier.¹² Eiendoms- og byfornyelsesetaten har antatt at sistnevnte også skulle være med og har derfor også tatt med disse.

Kommentar til Kommunerevisjonens forespørsel om seksjoner: Kommunerevisjonen skriver at OKER henter inn matrikkelnummer. OKER henter inn gårdsnummer i ett felt og bruksnummer i ett felt. OKER henter ikke hele «strengen» (knr/gnr/bnr/fnr/snr). Dette medfører at enkeltseksjoner ikke fanges opp i et uttrekk basert på tinglyst/ikke-tinglyst eier. Seksjoner er derfor hovedsakelig registrert med eier «mange seksjonseiere».

Eiendom Oslo kommune fester er omfattet av datauttrekket, men vil kunne være utfordrende å identifisere da uttrekkene ikke er spesifisert på tomtekategori.

Det er for en del eiendommer lagt til utfyllende kommentarer.

¹¹ I møte med Eiendoms- og byfornyelsesetaten 08.04.2019 ble det avklart at ønsket struktur i fire eiendoms-kategorier ikke var mulig uten manuell prosessering av kategoriene. Det ble derfor enighet om at Excel-rapporten fra etaten kunne gi opplysningene om samtlige eiendommer under ett.

¹² Av Kommunerevisjonens bestilling går det fram en presisering om at nytt datauttrekk skulle omhandle all eiendom som Oslo kommune eier innenfor bygrensen.

Eiendomsselskaper og hjemmeloverføring

På spørsmål fra Kommunerevisjonen om registrering av eiendomsselskaper i Matrikkelen, viste Plan- og bygningsetaten til at

Det må en hjemmeloverføring til for at det skal synes i Matrikkelen at Oslo kommune er eier. Dersom Oslo kommune kjøper eiendomsselskap så vil det i utgangspunktet ikke synes i Matrikkelen. Hjemmelshaver vil i de tilfellene være den samme (eiendomsselskapet). Hvis eiendomsselskapene Oslo kommune eier løses opp, så vil eiendomsretten overføres til Oslo kommune. I så tilfelle vil de fremkomme i Matrikkelen.

Vedlegg 5 Opprinnelig uttalelse til rapporten fra byråden for byutvikling



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201807963-14

Dato: 01.04.2019

Arkivkode:
126

UTTALELSE TIL FORELØPIG RAPPORT FRA KOMMUNEREVISJONEN - FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM

Det vises til brev av 11.03.2019 med forespørsel om uttalelse til foreløpig rapport om «Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom.». Brevet inneholder flere spørsmål som bes besvart.

Hensikten med prosjektet har vært tilstrekkelig klar og jeg har ingen innvendinger til metode, kilder, data eller revisjonskriterier. Rapporten har et klart språk og oppbygging. Jeg finner forvaltningsrevisjonen som et nyttig og lærerikt redskap ved at saksgang og rutiner blir sett på utenfra.

Det fremgikk av foreløpig rapport at Kommunerevisjonens gjennomførte analyse av data om kommunens eiendomsportefølje i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen og i kommunens eiendomsregister OKER ISY, viste et større avvik.

På bakgrunn av foreløpig rapport har byrådsavdelingen 19.03.2019 avholdt et møte med etaten, hvor etaten redegjorde for at avvikene fremkom på bakgrunn av hvordan uttrekk av rapportene er utført. Etaten redegjorde for at de ikke fant faktiske avvik i informasjonsgrunnlag i registrene og at det ikke har hatt konsekvens for bruken av OKER i saksbehandlingen.

Jeg har merket meg at Eiendoms- og byfornyelsesetaten videre er enig i rapportens resterende anbefalinger og at etaten vil gjennomføre tiltak knyttet til anbefalingene. Når det gjelder tidsperspektiv for gjennomføring av tiltakene vises det til etatens tilbakemelding hvor det fremgår at noen tiltak er igangsatt og at det er vist til tidsperspektiv for endelig gjennomføring.

Byrådsavdeling for byutvikling

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org.nr.: 974 770 482

Med hilsen

Hanna E. Marcussen
byråd for byutvikling

Godkjent elektronisk

Kopi til: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Vedlegg 6 Ny uttalelse til rapporten fra byråden for byutvikling



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Dato: 28.05.2019

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201807963-22

Saksbeh:

Hans Jørgen Wetlesen, +47 90 07 35 77

Arkivkode:

126

FORVALTNINGSREVISJON AV INFORMASJONSFORVALTNINGEN OM KOMMUNAL EIENDOM

Viser til Kommunerevisjonens bearbejdet rapport til ny og avgrenset uttalelse etter undersøkelsen «Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom» mottatt 14.05.2019. Det vises også til tidligere uttalelse av undertegnede i brev av 01.04.2019 knyttet til utkast av rapporten på bakgrunn av brev av 11.03.2019 med forespørsel om uttalelse til foreløpig rapport. I bearbejdet rapport er nye fakta og vurderinger innarbejdet i rapporten. De endrede vurderingene og konklusjonene er synliggjort i rapportens konklusjoner og anbefalinger.

Det fremkommer av bearbejdet rapport at Kommunerevisjonens gjennomførte analyse av data om kommunens eiendomsportefølje i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen og i kommunens eiendomsregister OKER ISY, fremdeles har observert avvik og at avviket særlig gjaldt opplysninger om seksjoner. Revisjonen påpekte også at det kan hefte usikkerhet ved om OKER ISY skal gi en totaloversikt over kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

På bakgrunn av rapporten vil jeg be Eiendoms- og byfornyelsesetaten i samarbeid med relevante foretak vurdere behov for å utrede om eiendomsregisteret OKER ISY skal gi oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategori/eierforhold, og da med særskilt avklaring av informasjon knyttet til seksjoner/andeler. Et endelig utredningsarbeid kan muligens først være hensiktsmessig å gjennomføre etter varslet gjennomgang av foretakenes organisering.

Jeg har merket meg at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hovedsakelig er enig i rapportens resterende anbefalinger og at etaten er i gang med eller vil gjennomføre ev. vurdere tiltak knyttet til anbefalingene. Når det gjelder tidsperspektiv for gjennomføring av tiltakene vises det til etatens tilbakemelding hvor det fremgår at noen tiltak er igangsatt og at det er vist til tidsperspektiv for endelig gjennomføring.

Byrådsavdeling for byutvikling

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org.nr.: 974 770 482

Videre oppfølging av revisjonen vil gjøres av byrådsavdelingen i ordinær styringsdialog med etaten.

Med hilsen

Hanna E. Marcussen
byråd for byutvikling

Godkjent elektronisk

Kopi til: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Vedlegg 7 Opprinnelig uttalelse til rapporten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Kommunerevisjonen
Per Jarle Stene

Unntatt offentlighet
Offl. §5

Dato: 27.03.2019

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh:

Arkivkode:

18/2454-7

Stig Øvrebo, 21 80 21 80

126.2

19/10899 (Oppgis ved henv.)

FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT TIL UTTALELSE - FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM

Etaten viser til «Rapport til uttalelse» mottatt 11. mars. Besvarelsen følger Kommunerevisjonens oppsett.

1. Informasjonen om prosjektets hensikt har vært tilstrekkelig klar for etaten.
2. Vedrørende prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha hatt betydning for Kommunerevisjonens vurderinger, har etaten kommentarer til dokumentasjon avgitt av etaten selv, og som har gitt Kommunerevisjonen feilaktig grunnlag for konklusjon om store avvik i dataene i OKER ISY versus Matrikkelen. Etaten viser til side 25 i Kommunerevisjonens rapport:

«Analysen av matrikkeldata og data fra OKER ISY viste følgende:

- Per medio januar 2019 var det registrert 8664 unike gårds- og bruksnummer i Matrikkelen. 8075 av de 8664 unike gårds- og bruksnumrene var også registrert i OKER ISY. 589 unike gårds- og bruksnummer i Matrikkelen manglet i OKER ISY.
- Per medio januar 2019 var det registrert 8539 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY. 8075 av de 8539 unike gårds- og bruksnumrene var også registrert i Matrikkelen. 464 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY manglet i Matrikkelen.»

Etaten kan betrygge Kommunerevisjonen og andre lesere av rapporten om at avvikene har rent tekniske årsaker, dvs. hvordan uttrekkene av rapportene er gjort. Det er ingen faktiske avvik i informasjonsgrunnlag i registrene og derav har det heller ikke hatt konsekvenser for bruken av OKER i saksbehandlingen. Etaten vil utdype dette under punkt 4.

3. Etaten har ingen kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger.
4. Etatens samlede vurdering av rapportens vurderinger og anbefalinger er naturlig nok preget av de store avviksmeldingene som ligger i rapporten, da disse krever avklaringer. Rapportens vurderinger og anbefalinger utover det som omfatter avvikene, ser etaten på



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908/874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

som viktige innspill til å bli bedre i våre aktiviteter. Vi kommer tilbake til dette under punktene 5. – 7. Hva gjelder avvikene ser etaten at dette kunne vært alvorlig dersom de var reelle. Etaten vil i det følgende orientere nærmere om registrenes og særlig Matrikkelens hensikt for deretter å gå inn på hva forskjellene består av.

Bakgrunnsinfo

Matrikkelen regnes som ett av landets tre hovedregistre sammen med folkeregisteret og enhetsregisteret. Matrikkelen skal inneholde informasjon om den enkelte eiendom som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eiendom. Matrikkelen viser eiendommens egenskaper, slik som for eksempel areal, plassering og adresse, samt informasjon om bygg.

Det finnes fem typer matrikkelenheter i matrikkelen; grunneiendom, festegrunn, anleggseiendom(underjordisk volum), eierseksjoner og jordsameier(realsameier). Disse identifiseres med matrikkelnummer bestående av gårdsnummer (Gnr) og bruksnummer(bnr) og eventuelt festenummer (Fnr) og seksjonsnummer(Snr).

Om sameier:

Et personlig sameie er når flere eier en andel av noe sammen. For eksempel ektefeller. Alle vises som eiere og deres andeler vises som en brøk. **Et realsameie** er når eierforholdet ikke er knyttet til personer, men til andre eiendommer. For eksempel kan en rekke boligeiendommer sammen være knyttet til en felles garasjeeiendom. Da vil denne være et realsameie mellom boligeiendommene. Som eiere til et realsameie vil kun gnr/bnr til boligeiendommene vises.

Eierseksjonssameier er når flere seksjoner eier et felles areal sammen. Typisk er felles garasje eller uteområder der bygningsmassen er seksjonert(alle eier hver sin seksjon). Et **borettslag** har mange likhetstrekk med et slikt sameie, men det er den viktige forskjellen at det er borettslaget som eier bygning og tomt, mens beboerne eier borettslaget ved at de er andelseiere.

Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom, samt andeler i borettslag. Grunnboken er et rettighetsregister, til forskjell fra matrikkelen, som er et eiendomsregister(eiendommenes «fysiske» karakter). Det er i dag Kartverket som holder Grunnboka.

Den primære hensikten med tinglysing er å gjøre en avtale gyldig overfor tredjemann og det brukes for å beskytte eiendomsrett og begrensede rettigheter i eiendom, for eksempel bruksrett eller panterett. Ved at man gjør informasjon offentlig tilgjengelig kan alle andre forutsette at dette er rette informasjon som gjelder.

Det er ingen plikt til å tinglyse en eiendomsoverdragelse eller en avtale som gjelder eiendom. Dette er altså frivillig for partene, men vanligvis anbefalt for å oppnå tilfredsstillende beskyttelse for sin rett. Tinglysing av eiendomsoverdragelse utløser dokumentavgift. Ved å overdra eiendomsselskaper kan man unngå dette.

Når et dokument tinglyses knyttes det til det riktige gnr/bnr. I gamle dager hadde hver eiendom sitt Grunnboksblad, der det på den første siden ble skrevet ned eiendomsoverdragelse, og på den neste ble skrevet ned heftelser og andre avtaler som skulle gjelde eiendommen. I dag er Grunnboka elektronisk, men prinsippet er det samme.

Hjemmelshaver for fast eiendom er den som er oppført som eier av en eiendom i grunnboken. Utgangspunktet er at ingen kan selge, pantsette eller tinglyse heftelser på en eiendom uten samtykke fra hjemmelshaveren.

Informasjonen i matrikkelen om hjemmelshaver eller fester kommer fra Grunnboka. Ved salg av del av eiendom oppretter først den enkelte kommune et nytt gnr/bnr i matrikkelen, og sender melding om dette til Kartverket. Disse oppretter så et elektronisk grunnboksblad

for den nye eiendommen og fører på samme eier som «moreieendommen». Når arealet er solgt tinglyses skjøtet og Kartverket registreres ny eier i Grunnboka, informasjon som deretter vises i matrikkelen.

Listen fra matrikkelen

Listen KRV fikk tilsendt fra matrikkelenheten i PBE var en liste over all eiendom innen Oslo kommune som enten var hjemlet Oslo kommune/foretak, eller festet av Oslo kommune/foretak, eller der Oslo kommune/foretak ikke var hjemmelshaver/fester, men stod oppført som enten aktuell eier eller som eiers kontaktinstans i matrikkelen. Den inneholder naturlig derfor ikke eiendom som Oslo kommune ikke eier, men likevel forvalter, slik som for eksempel Bogstad gård eller private boligeiendommer som delvis er anlagt med offentlig vei forvaltet av BYM (med mange fler tilfeller), dersom Oslo kommune/foretak ikke er påført som kontaktinstans.

Hva OKER er

I OKER ligger alle private og offentlige eiendommer som finnes i Oslo kommune, samt kommunens utenbys eiendom som er manuelt importert. Eiendommenes «hovedinformasjon» (gnr/bnr, areal, hjemmelshaver, fester, mm) hentes fra Matrikkelen. Eier av eiendom endres ikke i OKER, endringen kommer fra matrikkelen og OKER har normalt vært oppdatert én gang pr måned med nye data fra matrikkelen.

OKER er EBYs interne arbeidsverktøy og på hver eiendom i OKER kan det registres en god del ekstrainformasjon til hjelp i EBYs interne saksbehandling. Informasjon som kan fylles ut er for eksempel leieforhold, rettigheter, mulige salgssaker m.v. I tillegg finnes det et notatfelt der det kan legges inn diverse informasjon, for eksempel henvendelser eller historikk.

Listen fra OKER

KRV fikk oversendt en liste over alle eiendommer som ligger i Oslo kommune som er «aktive»(markert grønne) i OKER. Fargen gjenspeiler om OKERs felt for kommunal forvalter «Forvalter – navn» er fylt ut eller ikke og listen som er hentet ut er derfor ikke knyttet til om Oslo kommune er hjemmelshaver/fester eller ikke. KRV har altså fått tilsendt en liste over alle eiendommer i Oslo kommune som har forvalterfeltet fylt ut.

Det finnes eiendommer som er eiet av Oslo kommune, men som ikke er forvaltet av kommunen. Typisk for dette er festetomter. Disse vil da utfra registerings-logikken ikke være med i listen fra OKER som ble sendt til KRV.

Angående forskjellene

Forskjellene Kommunerevisjonen har kommet til er naturlige forskjeller ettersom listene er gjort på forskjellige utvalg. OKER-listen viser hva som er forvaltet av kommunen, mens matrikkelisten viser hva som er hjemlet kommunen(eller festet av kommunen). Staten har utfra Kommunerevisjonens forespørsel levert et uttrekk av OKER som ikke kunne sammenlignes med uttrekket fra Matrikkelen og derved bidratt til at Kommunerevisjonen har funnet avvik.

All eiendom Oslo kommune er hjemmelshaver til er registrert i OKER, men det er matrikkelen som viser rette hjemmelshaver til eiendom(fordi dette er hentet fra Grunnboka), ikke OKER. Det er ikke mulig å endre hjemmelshaver til en eiendom i OKER. Dersom det skulle ha vært uoverensstemmelser når det gjelder hjemmelshaver mellom matrikkel og OKER, er det uansett matrikkelen som er riktig register å stole på. OKER har aldri vært og vil aldri være noe offisielt eiendomsregister. Det er matrikkelen som skal være dette.

Til rapportens avviksmeldinger

Innledningsvis bemerkes det at det ble avdekket avvik mellom registrene i desember. Den månedlige ajourføringen av OKER ble da stoppet med virkning fra og med november. OKER-uttrekket som Kommunerevisjonen har lagt til grunn i sin rapport, er tatt ut i januar. Enkelte avvik skyldes manglende oppdatering grunnet importstopp.

I KRVs rapport side 25 står følgende funn:

1. «589 unike gnr/bnr i Matrikkelen manglet i OKER ISY»
2. «464 unike gnr/bnr i OKER ISY manglet i matrikkelen»

1. EBYs kommentar på «589 unike gnr/bnr i matrikkelen manglet i OKER ISY»

Samtlige eiendommer som KRV har funnet at mangler, ligger i OKER. Listen som ble sendt til KRV var mangelfull. Det ble antatt at eiendommer merket «rødt» skulle filtreres ut, da disse ikke er eid av O.k./foretak. Det ble i ettertid oppdaget at dette er feil. Fargekoden er knyttet til om feltet for kommunal forvalter «Forvalter – navn» er fylt ut (uavhengig av type valg) eller er tom:

Kategori valgt →

	Gnr	Bnr	Tinglyst eier	Forvalter - navn
(uansett type kategori)	 229	169	priv person	Ikke-kommunal eier/ forvalter

Kategori tom →

	Gnr	Bnr	Tinglyst eier	Forvalter - navn
	 435	2	OSLO KOMMUNE	

Da KRVs rapport ble langt frem fikk EBY tilsendt listen fra KRV med eiendommer disse hadde funnet manglet i OKER. Denne listen ble sammenliknet med EBYs liste over «røde eiendommer» fra OKER. Samtlige ble funnet i denne listen.

- KRVs liste over mangler i OKER:
 - o 460 er seksjoner.
 - Samtlige er registrert i OKER, men ikke fordelt på seksjoner. Altså er for eksempel ti seksjoner registrert som én eiendom med gnr/bnr og seksjonsnummer blank eller 0. Alle eiendommene er røde og har ikke vært med på listen sendt til KRV. De er røde fordi de er registrert med «mange seksjonseiere» på hjemmelshaver, og derfor kan ikke hele bruksnummeret få kommunal forvalter. Det kan diskuteres om det bør settes kommunal forvalter for hele eiendommer selv om det er kun én seksjon som forvaltes av O.k./foretak. Ideelt sett burde kanskje alle seksjoner eiet av O.k. vært registrert med hver sin linje (én seksjon = én eiendom). Man må da passe på at ikke alle de andre seksjonene importeres til OKER samtidig.
 - o 18 er anleggseiendom – samme gjelder som for seksjoner (eks. garasjeanlegg)
 - 17 stk ligger i OKER, men er røde og uten eget snr.

Side 4 av 8

- 1 stk er nyopprettet og har ikke kommet med pga. importstopp.
 - 122/503 – opprettet 01/19
- 111 er grunneiendom som er merket rødt fordi de ikke er påført kommunal forvalter
 - 104 ligger som røde eiendommer i OKER fordi kommunal forvalter ikke er fylt ut. Av disse er:
 - 27 stk. festet bort, noe som betyr at det er riktig at det ikke skal stå noe i feltet for kommunal forvalter.
 - 32 er ikke tinglyst veigrunn, der Oslo kommune er oppført som aktuell eier i matrikkelen og i OKER. Det kan vurderes om det i tillegg bør fylles ut kommunal forvalter for disse. Det anses som allment kjent at ikke-tinglyst veigrunn regulert til offentlig vei(i Oslo kommune) forvaltes av BYM.
 - 47 er hjemlet O.k./foretak, ikke festet bort. Av disse er:
 - 5 Sameie/real sameie(anleggseiendom)/borettslag. Disse kan vurderes om bør ha forvalter fylt ut eller ikke da O.k./foretak kun forvalter en liten andel.
 - 13 finnes ikke i kart. Årsaken er ukjent, det kan hende de er utgåtte. Dette arbeides med å avklare med matrikkelenheten i PBE.
 - 29 som av ukjent årsak ikke er påført forvalter. Dette kan komme av (svært) kompliserte eiendomsforhold, og vil undersøkes nærmere i websak. Eksempelvis er 4 solgt men ikke overskjøtet. Årsak til dette er vansker i saksgangen som gjør at skjøtene ikke har latt seg tinglyse ennå. Slike er det som regel noen av.
- 7 ligger ikke i OKER:
 - 6 er opprettet i november/desember 2018 og er følgelig ikke importert til OKER pga midlertidig importstopp. Disse er:
 - 122/482 – opprettet 12/18
 - 122/502 – opprettet 12/18
 - 168/159 – opprettet 12/18
 - 168/160 – opprettet 12/18
 - 73/1117 – opprettet 12/18
 - 73/1118 – opprettet 11/18
 - 1 er nytt gnr/bnr (180/609) etablert januar 2019 fra areal hjemlet O.k. (180/5), men solgt samme måned til privat (OBOS). Da eiendommen er opprettet og solgt ut av kommunen samme måned vil denne ikke importeres i OKER. Dette er helt normalt og er en «naturlig» konsekvens ved salg av deler av en eiendom. (Det nye gnr/bnr har aldri egentlig aldri vært eid av O.k fordi det er opprettet pga salg av et areal. Oslo kommune er hjemmelshaver til «moreieiendommen»).

Oppsummering punkt 1: listen som ble sendt KRV var mangelfull. Det er funnet 0 mangler uten årsak i OKER.

Eiendommer KRV ikke har funnet i OKER-listen fordi:	Antall
Ligger i OKER som rød	581
Ligger ikke OKER pga. importstopp	7
Annet	1
=Totalt antall feil	589

2. EBYs kommentar på «464 unike gnr/bnr i OKER ISY manglet i matrikkelen»

OKER fungerer i dag som internt arbeidsverktøy og vil derfor naturlig også inneholde andre eiendommer enn kun de som er hjemlet O.k/KF. Det er mange eiendommer som er i privat eie, men som helt eller delvis forvaltes av O.k /KF.

Listen som ble sendt til KRV inneholdt alle aktive/grønne eiendommer i OKER. Det ble ikke filtrert ut eiendommer som er hjemlet andre enn O.k./foretak.

Beskrivelse av hvorfor eiendommene er merket som aktive(grønne)	Ca Antall
Er merket med «ikke-kommunal forvalter» eller «Sporveien AS» i stedet for tomt i feltet for kommunal forvalter. Derfor grønn/aktiv.	114
Eiendommer som har privat hjemmel, men som er merket aktive fordi forvalter ikke er endret til «tom» etter salg (manglende ajourføring)	Ca 37
Eiendommer som er hjemlet private/andre men som er helt eller delvis forvaltet av O.k/foretak. Dette kan være boligeiendommer som delvis består av vei, barnehager på privat grunn, eiendommer eiet av stiftelser/andre men forvaltet av O.k., for eksempel Bogstad gård osv. Det kan også være bruksretter eller leieforhold som er bakgrunnen til at eiendommen er fylt ut med forvalter, for eksempel realsameie eller andel i borettslag. Herunder er også diverse gamle dam- og skogvokterboliger på Løvenskiolds eiendommer, forvaltet av BYM og VAV.	Ca 313
Sum	464

Konklusjon

- Det er ingen eiendommer hjemlet O.k. eller foretak som mangler i matrikkelen.
- Eiendommene KRV har funnet i OKER og ikke i matrikkelen er der fordi de er forvaltet av O.k/foretak, men ikke hjemlet O.k./foretak.
- Det er 7 eiendommer hjemlet O.k. eller foretak som mangler i OKER. Disse mangler pga. importstoppen i november, og vil komme med så snart vi gjenopptar synkroniseringen.

Øvrige kommentarer:

Det er ikke mulig å slette eiendommer fra OKER. Oker har i dag inkludert private eiendommer, 74 357 «røde eiendommer». Av disse har Oslo kommune 20 120 hvorav 131

er utenbys og 18 793 er utgåtte gnr/bnr(eiendommer som ikke lenger finnes, for eksempel er de slått sammen med andre eiendommer).

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister og viser hvem som er hjemmelshaver til eiendom. OKER er EBYs arbeidsverktøy og blir brukt til å registrere alt fra leieforhold til saksreferanser og til diverse kommentarer. Det er derfor naturlig at OKER inneholder langt flere eiendommer enn det som er hjemlet O.k./KF.

5. – 7. (Jf. Kommunerevisjonens oppsett): Etaten vil iverksette tiltak med følgende tidsperspektiv utfra følgende vurderinger angitt i rekkefølge med Kommunerevisjonens anbefalinger:

Kommunerevisjonen anbefaler at Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten systematisk bør informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom.

Etaten har i varsel om rapportering av ledige bygg for 1. kvartal 2019 sendt ut 13.mars 2019, særskilt nevnt at tidspunkt for nye ledigstilte bygg må utfylles fra samtlige virksomheter, og i størst mulig grad også for tidligere ledigstilte bygg. Dette vil også tas opp som eget punkt på førstkommende møte (11. april 2019) i samarbeidsgruppen for alle de syv rapporterende virksomhetene (BBY, BYM, EBY, KID, KUL, OBY og UBF).

Datoangivelse for ledigstillelse gjelder lister for uavklarte ledige bygg og avklarte ledige bygg.

Kommunerevisjonen anbefaler at virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.

Etaten vil utforme utkast til rapporteringsrutine for virksomhetene med utgangspunkt i EBYs rapportering av ledige bygg og sende den til virksomhetene for uttalelse før førstkommende møte i samarbeidsgruppen som vil være 11.04.2019. Tilbakemelding og avstemming vil ta noe tid, slik at en felles rapporteringsrutine sannsynligvis ikke vil være ferdig før ultimo juni 2019. Dersom én eller flere virksomheter har behov for egen rutine som avviker fra en felles rutine, må disse virksomhetene sluttføre utarbeidelse av egne rutiner.

Kommunerevisjonens anbefalinger vedrørende observerte avvik i eiendomsregisteret OKER ISY anses i hovedsak å være kvittert ut under punkt 4. Enkelte elementer som må følges opp er følgende:

- De nevnte 13 eiendommene som ikke finnes i kart, søkes umiddelbart avklart med matrikkelenheten i PBE.
- Rutinebeskrivelsen for ajourhold av OKER ISY vil bli gjennomgått mht å tydeliggjøre behovet for og løsning på nødvendig kvalitetssikring.

Sistnevnte punkt vil også måtte sees i lys av Kommunerevisjonens siste anbefaling om at etaten bør bidra til en entydig avklaring av om OKER ISY skal gi en oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier. Etaten ser her et behov for en grundig vurdering av hvilke behov OKER skal dekke, noe som også inkluderer bruk av registerfeltet «Forvalter – navn». Arbeidet forventes avklart i løpet av høsten.

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister og viser hvem som er hjemmelshaver til eiendom. Matrikkelen ajourholdes lokalt og Oslo kommunes matrikkel vil ikke inneholde

eiendom Oslo kommune eier utenfor kommunens grenser. Etaten har derfor behov for å holde oversikt også over utenbys eiendommer.

OKER ga tidligere også et grunnlag for Byrådsavdeling for finans (FIN) til å føre kommunens eiendomsbalanse. Denne funksjonen benytter ikke FIN lenger, slik at OKER ikke lenger har betydning i denne sammenheng.

OKER har også hatt betydning i sammenheng med å vise hvilke av kommunens eiendommer som forvaltes av hvem. Om dette fortsatt er hensiktsmessig eller om andre trekk i den digitale utvikling gir bedre løsninger, må etaten foreta en vurdering av. Eksempelvis kan Matrikkelens kontaktinformasjonspunkt «Eiers kontaktinstans» være en mulighet å benytte til dette formål. Slik kan man også få frem eiendom hjemlet private eller selskaper, men i praksis forvaltet av kommunen. Matrikkelens videre utvikling er under vurdering og vil således kunne skjøtte ytterligere av de felles informasjonsbehovene kommunen måtte ha, selv om dette trolig vil ta tid.

8. Etaten finner rapporten meget nyttig. Selv om mye av fokuset i dette svaret omhandler de påpekte avvik, så har rapporten i tillegg til konkrete anbefalinger vi ser verdifulle å etterkomme, satt et nødvendig fokus på å avklare hensikten med registeret og foreta en oppdatert vurdering av hva som utfra de siste års utvikling bedre kan ivaretas av andre verktøy, som Matrikkelen.
9. Etaten vurderer rapporten som strukturert med et tilgjengelig innhold.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eskil Bråten
direktør

Stig Øvrebo
etatscontroller

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

1.

Kopi til:
Byrådsavdeling for byutvikling

Rådhuset

0037

OSLO

Vedlegg 8 Ny uttalelse til rapporten fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Kommunerevisjonen

Unntatt offentlighet
Offl. §5

Grenseveien 88
0663 OSLO

Dato: 24.05.2019

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh:

Arkivkode:

18/2454-17

Stig Øvrebo, 21 80 21 80

126.2

19/18419 (Oppgis ved henv.)

FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM - BEARBEIDET RAPPORT TIL UTTALELSE HOS EBY OG BYU

Etaten viser til Kommunerevisjonens «Rapport til uttalelse» mottatt 14. mai. Det vises også til etatens redegjørelser knyttet til tidligere utkast og versjoner av rapporten.

Etaten har enkelte kommentarer til innhold og anbefalinger i rapporten. Flere av revisjonens forslag er allerede iverksatt eller ytterligere anbefalinger vurderes gjennomført. Rapporten bygger imidlertid på noen premisser som ikke stemmer og det er nødvendig med en klargjøring når det gjelder formål, oppbygning og bruken av eiendomsregisteret OKER ISY.

Nedenfor går vi gjennom de punktene i rapporten som vi har kommentarer til:

Revisjonens første hovedpunkt: Ledigstilte bygg

Det stilles her spørsmål om «Eiendoms- og byfornyelsesetaten og aktuelle virksomheter har hatt tilfredsstillende koordinering når det gjelder forvaltning av eiendom som helt eller delvis ikke er i bruk». For etatens kommentarer til dette viser vi til etatens svar gitt 27. mars med journalpost-nummer 19/10899; vedlegg nummer 7 i Kommunerevisjonens rapport av 14. mai.

Kommunerevisjonen anbefaler at «Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør systematisk informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom». Dette har medført at oversikten er supplert med informasjon slik at alle linjene i kolonne for «Ledig fra dato» nå er fylt ut under arkfanene «Uavklarte ledige bygg» og «Avklarte ledige bygg». Der bygg har stått ledige lenge er tidspunkt fylt inn så langt dette er kjent.

Kommunerevisjonen anbefaler at «virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom, bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom». Dette arbeidet er igangsatt. Det ble utarbeidet et utkast til rutine til møtet i samarbeidsforum 11.04.2019. Et revidert utkast ble deretter sendt deltakerne i samarbeidsgruppen med frist 24.05.2019 for tilbakemeldinger til EBY. Når disse er mottatt ferdigstilles og distribueres rutinen til involverte virksomheter.

Revisjonens andre hovedpunkt: OKER ISY



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80 Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Det stilles her spørsmål «om Eiendoms- og byfornyelsesetaten har tilrettelagt for at kommunens eiendomsregister er fullstendig, oppdatert og funksjonelt». Som utdyping og kommentar til dette punktet ser vi behov for en nærmere beskrivelse av grunnlaget for dagens register OKER ISY (OKER), og hva OKER er i forhold til lokal Webmatrikkel (Matrikkelen).

OKER ble opprettet i 1995 som en database over kommunens samlede eiendomsmasse, hovedsakelig for å ha et samlet grunnlag for verdisetting i kommunens balanse. Opprinnelig inneholdt OKER bare grunnleggende eiendomsopplysninger hentet fra GAB (en forløper til Matrikkelen) – heretter omtalt som «grunnregister». Senere er OKER utvidet med flere saksbehandlerregistre (salg, kjøp, bruksretter, leie/feste m.m.) hvor de enkelte postene opprettes og fylles ut av saksbehandlere i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, heretter omtalt som «saksregistre».

På begynnelsen av 2000-tallet ble det gjennomført en eiendomsreform i Oslo kommune og flere eiendoms-KFere ble opprettet. KFene ble tildelt egne eiendomsporteføljer med formålsbygg og -eiendommer. Som følge av dette overførte Eiendoms- og byfornyelsesetaten 3 600 av kommunens bygg og eiendommer, og så godt som alle kommunens seksjoner og borettslagsandeler, til KFene som overtok det fulle og hele eieransvaret for disse. Slik overføring ble i hovedsak gjennomført i første halvdel av 2000-tallet, men også i 2015 – 2017 i forbindelse med at Kultur- og idrettsbygg Oslo KF ble opprettet.

Etter forannevnte overføring har de enkelte KFene ansvaret for å registrere og oppdatere informasjon om kommunale eiendommer i egne eiendomsporteføljer, mens Eiendoms- og byfornyelsesetaten registrerer og oppdaterer informasjon om de gjenværende kommunale eiendommer (bykassens eiendommer).

Frem til 2015 innhentet Eiendoms- og byfornyelsesetaten årlig den nødvendige informasjonen fra KFene til å supplere eiendomsmassen i Bykassen for å rapportere til balansen til Oslo kommune. Informasjonen fra KFene ble lagt inn i OKER. Fra 2016 er det Agresso som blir benyttet som grunnlag for balansen. EBY har ingen oppgave i forbindelse med føringer i Agresso utover den eiendomsmassen etaten selv forvalter.

OKERs informasjon om kommunale eiendommer i KFenes eiendomsporteføljer er etter dette begrenset til oppdateringer som overføres fra Matrikkelen, samt til historisk informasjon fra tiden forut for overføringen til KFene.

Fra 2015 blir OKERs «grunnregister» oppdatert månedlig med data fra Matrikkelen. Matrikkelen, også lokal matrikkel for Oslo kommune, er Norges offisielle register for eiendom og brukes bl.a for informasjon om eierskap. Den importerte informasjonen vil, justert for tidsforskyvning, være identisk med informasjonen i Matrikkelen, og blir ikke endret av etaten. Hensikten med OKER er å ha informasjon som supplerer informasjon fra Matrikkelen, og som finnes i OKERs «saksregistre».

Informasjon om seksjoner importeres ikke til OKER fra Matrikkelen. Dette da tilnærmet alle seksjoner ligger i KFenes eiendomsporteføljer som har det fulle og hele eieransvaret for disse. Den grunnleggende informasjonen om seksjoner ligger i Matrikkelen og vil etter EBYs oppfatning best hentes derfra, da Matrikkelen oppdateres daglig, mens OKER oppdateres månedlig.

Kommunerevisjonen anbefaler følgende for OKER:

1. «avdekke årsaken til observerte avvik mellom eiendomsregisteret OKER ISY og Matrikkelen både med hensyn til (a) manglende gårds- og bruksnummer og (b) gårds- og bruksnummer som eventuelt skulle ha vært utgått etter oppdatering med matrikkeldata,»

Etaten viser til avvikene i Kommunerevisjonens rapport tabell 1 side 28. Avviket på anleggseiendom ser ut til å skyldes at importert informasjon fra Matrikkelen inneholder feil/mangler fordi tiden var meget knapp fra Kommunerevisjonens forespørsel til leveransefrist. Etaten vil følge opp avviket og avklare årsaken.

Avviket på «Grunneiendom» i samme tabell, skyldes samme årsak som ovennevnt. Alle de fire eiendommene er ervervet eller opprettet (utskilt av annen eiendom) den siste tiden. Det foreligger en tidsforskyvning i informasjonen mellom Matrikkelen og OKER. Det foreligger også en tidsforsinkelse mellom kontraktsinngåelser og registreringer i Matrikkelen. Med grunnlag i den digitale utvikling, vil det kunne forventes at OKER i løpet av neste år vil bli hyppigere oppdatert med Matrikkelinformasjon enn månedlig.

Avviket på «Ikke kategorisert eiendom» i samme tabell, er forårsaket av programmeringsfeil i OKER. Dette har medført at ikke alle endringer av Matrikkelinformasjon er overført til OKER. EBY har begynt arbeidet med utbedringer av programmeringsfeilen og forventer at dette vil være i orden i løpet av høsten.

2. «iverksette korrigerende tiltak som sikrer mest mulig fullstendig og korrekt informasjon, og utforme skriftlige rutiner som sikrer god internkontroll og risikodempende tiltak mot feil og mangler»

Kommentarer til tabell 2

EBY er ikke uenig i tallene som fremkommer av tabell 2, men er usikker på informasjonsverdien. Tabellen viser til gnr/bnr vist med og uten antall seksjoner, og skiller på disse. Dette antallet sier kun hvor mange seksjoner som totalt finnes under bruksnumrene, ikke hvor mange av dem som er hjemlet Oslo kommune eller foretak. I OKER er tallet importert fra Matrikkelen. Der tallet ikke er importert er dette på grunn av ovennevnte feil i programmeringen.

KRV skriver også, på side 30, at «(seksjoner)slik Kommunerevisjonen forstår det, i hovedsak enten er blitt registrert ved angivelse av antall seksjoner pr gårds- og bruksnummer, eller ved angivelse av et uspesifisert antall seksjoner pr gårds- og bruksnummer.» Dette blir misvisende. EBY har aldri tatt valget å vise eller ikke vise dette tallet/antallet for seksjoner. Tallet hentes fra Matrikkelen og viser hvor mange seksjoner som totalt finnes på bruksnummeret.

Det bemerkes at antallet 7191, hentet fra Matrikkelen, utgjør totalt antall seksjoner på de eiendommer der kommunen også eier seksjoner. I antallet 7191 er det også mange privateide seksjoner.

At uttrekk fra OKER gir 22 i resultat, er forårsaket av at etaten har funnet grunn til å registrere merinformasjon på disse 22 og derved fremkommer i OKER. Årsaken til registreringen er derfor en annen enn for å ha eierskapsoversikt.

Etaten vil i tråd med Kommunerevisjonens anbefalinger gjennomføre de nødvendige vurderinger og ha videreutviklet rutinene i tråd med dette i løpet av 2019.

Opprettelse av et felles og mer integrert eiendomsregister der OKER's eiendomsinformasjon samkjøres med eiendomsforetakenes registre (inkludert andeler og seksjoner) bør etter EBYs vurdering sees i sammenheng med pågående gjennomgang av foretaksstrukturen i Oslo kommune.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eskil Bråten
direktør

Stig Øvrebo
etatscontroller

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

1.

Kopi til:
Byrådsavdeling for byutvikling Rådhuset 0037 OSLO

Side 4 av 4

Vedlegg 9 Uttalelse til rapporten fra byråden for næring og eierskap



Oslo kommune Byrådsavdeling for næring og eierskap

Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl § 5 andre ledd

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 29.03.2019
	201807963-10	Alexander Svarverud	Arkivkode: 126

AD FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT TIL UTTALELSE - FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM

Det vises til rapport til uttalelse «*Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom*», oversendt ved e-post av 11.03.2019. Kommunerevisjon har bedt om en uttalelse fra byråden for næring og eierskap med svarfrist 01.04.2019.

Tilbakemelding blir i det følgende gitt punktvis etter «veiledning for tilbakemelding på rapporten til uttalelse», vedlagt rapporten.

1. Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?

Informasjonen om prosjektets hensikt har vært klar.

2. Har virksomhetene/byrådene kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for Kommunerevisjonens vurderinger? I tilfelle hvilke?

Byrådsavdelingen har ingen kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data.

3. Har virksomhetene/byrådene kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger? I tilfelle hvilke?

Byrådsavdelingen har ingen kommentarer til revisjonskriteriene.

4. Hva er virksomhetene/byrådene samlede vurdering av rapportens vurderinger og anbefalinger?

Byrådsavdelingen har merket seg rapportens funn og anbefalinger og er enig i Kommunerevisjonens anbefalinger slik at Boligbygg Oslo KF og Omsorgsbygg Oslo KF i fremtiden systematisk informerer om tidspunkt for ledigstilling av hver enkelt eiendom. Videre er det hensiktsmessig at foretakene utarbeider skriftlige rutiner, eller på annen tilsvarende måte sørger for at intern innhenting og rapportering av ledigtstilt eiendom ivaretas.

Byrådsavdeling for næring og eierskap

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org.nr.: 997 703 634

5. Vil virksomhetene/byrådene vurdere tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Oppfølging av revisjonsmerknader er et fast punkt på agendaen på foretaks- og kontaktmøter. Byrådsavdelingen ser ikke behov for å iverksette ytterligere tiltak på bakgrunn av revisjonsrapporten. Det legges til grunn at foretakene tar rapportens anbefalinger til etterretning og følger anbefalingene som er gitt.

6. Vil virksomhetene/byrådene iverksette tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Byrådsavdelingen har allerede implementert tiltak jf. punkt 5, og anser dette som tilstrekkelig.

7. Hvilket tidsperspektiv gjelder for gjennomføring av tiltak/-ene?

Det legges opp til at foretakene følger opp anbefalingene og iverksetter de tiltak de anser nødvendig så snart som mulig.

8. Oppfattes rapporten som nyttig for virksomhetene/byrådene? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Rapporten vurderes som nyttig som ledd i byrådsavdelingens oppfølging av foretakene.

9. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Byrådsavdelingen har ingen kommentarer til rapportens oppbygning og språkbruk.

Med hilsen

Marthe Scharning Lund
byråd for næring og eierskap

Godkjent elektronisk

Vedlegg 10 Uttalelse til rapporten fra Omsorgsbygg Oslo KF



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Omsorgsbygg Oslo KF

Postadresse: Postboks 6391 Etterstad, 0604
Oslo
Besøksadresse: Grenseveien 78C

Sentralbord: 21 80 21 80
E-post: postmottak@oby.oslo.kommune.no
Org.nr. 985 987 246

www.omsorgsbygg.oslo.kommune.no

Unntatt offentlighet

Jfr. Offl § 5

Dokumentdato: 26.03.2019

Deres ref:

Vår ref.:
18/00817-17

Saksbehandler:
Anja Enge

Arkivkode:
126

INFORMASJONSFORVALTNING OM KOMMUNAL EIENDOM - FORVALTNINGSREVISJON - UTTALELSE

Det vises til rapport om informasjonsforvaltningen om kommunal eiendom, samt til veiledning for tilbakemelding.

Det bekreftes at informasjonen om prosjektets hensikt har vært tilstrekkelig klar og at foretaket ikke har kommentarer til prosjektets metode/kilder, jf. veiledningens spørsmål 1 og 2. Foretaket har som tidligere formidlet heller ikke kommentarer til revisjonskriteriene, jf. spørsmål 3.

Foretaket tar rapporten til etterretning. Det anses hensiktsmessig for foretaket å følge anbefalingene som gis i rapporten, og det vil bli iverksatt tiltak i samsvar med anbefalingene, jf. spørsmål 4-6. Rapporten anses følgelig som nyttig for foretaket, jf. spørsmål 8.

I rapportens punkt 6.3 er det gitt følgende anbefalinger som er relevante for Omsorgsbygg:

«Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør systematisk informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom.

Virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.»

På bakgrunn av rapportens anbefalinger, vil det bli etablert en skriftlig rutine for intern innhenting av informasjon og rapportering om ledigstilt eiendom. Det avtalt et internt oppstartsmøte for arbeidet med dette i uke 13. Det vil bli inkludert i rutinen at tidspunkt for ledigstillelse skal oppgis. Det vil videre bli gjort ytterligere undersøkelser med sikte på å få fylt ut informasjon om tidspunkter for ledigstillelse så fullstendig som mulig for eiendommer som allerede står på listen.

Det tas sikte på å implementere skriftlig rutine for rapportering av ledige eiendommer innen neste rapportering til EBY, som vil være rapportering for 2. kvartal 2019 (ca. midten av juni), jf. spørsmål 7.

Foretaket har ikke kommentarer til rapportens oppbygning eller språkbruk, jf. spørsmål 9.

Det er bedt om styrets uttalelse. Vi gjør oppmerksom på at rapport er forelagt styrets leder, men ikke styrebehandlet. Rapporten vil bli behandlet på neste styremøte i foretaket 15.05.2019.

Med hilsen

Kari Andreassen
styreleder

Tore Fredriksen
konst. administrerende direktør

Likelydende brev er sendt til:
Kommunerevisjonen

Fredrik Selmers vei 3 0663 OSLO

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg 11 Uttalelse til rapporten fra Undervisningsbygg Oslo KF



Kommunerevisjonen
Grenseveien 88
0663 OSLO

Deres ref:	Vår ref. (journal ID)	Saksbehandler:	Dato:
	18/874	Nina Rieber-Mohn	20.03.2019
	19/5910		

Forvaltningsrevisjonsrapport - Uttalelse fra Undervisningsbygg

Undervisningsbygg viser til rapport fra Kommunerevisjonen datert 11.3.19, og har følgende kommentar til spørsmål som er sendt oss:

1. Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?

Undervisningsbygg oppfatter at informasjon om prosjektets hensikt har vært tilstrekkelig klar. Kommunerevisjonen har både i sin oversendte dokumentasjon og i møter gitt gode redegjørelser rundt dette.

2. Har virksomhetene/byrådene kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for Kommunerevisjonens vurderinger? I tilfelle hvilke?

Undervisningsbygg har ingen kommentar til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for Kommunerevisjonens vurdering.

3. Har virksomhetene/byrådene kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger? I tilfelle hvilke?

Undervisningsbygg har ingen kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger.

4. Hva er virksomhetene/byrådene samlede vurdering av rapportens vurderinger og anbefalinger?

Undervisningsbygg noterer seg Kommunerevisjonens anbefaling om å utarbeide en rutine/prosedyre for vår oppfølging av ledige bygg.

Undervisningsbygg har gjennomgått og vurdert deres anbefaling, og har konkludert med at vi ikke ser behov for å iverksette anbefalte tiltak.

Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Grensesvingen 7
0661 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Org.nr: 984 070 659
Bank: 1315.01.03740

Feil! Ukjent

UNDERVISNINGSBYGG

Vi har tidligere formidlet at ansvaret for å rapportere ledige bygg til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) fremkommer tydelig som en av oppgaven i stillingsinstruksen til Seniorrådgiver i UBFs forvaltningsseksjon.

Seniorrådgiver får hvert kvartal et rapporteringsvarsel pr brev fra EBY. Dette svares ut innen en gitt frist etter en statussjekk med eiendomsforvalterne, som til enhver tid har oversikt over ledige bygg i sin portefølje. Denne statusen ligger også registrert i vårt FDV system og det utgjør en svært liten del av foretakets portefølje.

Dette arbeidet har Undervisningsbygg svært god kontroll på, og vi er av den oppfatning at det ikke er nødvendig å lage en egen prosedyre for dette arbeidet da det indirekte omfattes av rollen som seniorrådgiver forvaltning.

Til orientering jobber foretaket med å redusere antall prosedyrer. I denne forbindelse viser vi også til vedlagte tildelingsbrev datert 4.2.2019, hvor det under punktet om en mer effektiv forvaltning bl.a fremkommer at virksometer skal i tråd med bystyrevedtak av 14.11.2018, sak 346: «Gjennomgå rutiner, prosedyrer og rapporteringer på sine områder, for å finne handlinger som kan sløyfes».

5. Vil virksomhetene/byrådene vurdere tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Se merknad under punkt 4.

6. Vil virksomhetene/byrådene iverksette tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?

Se merknad under punkt 4.

7. Hvilket tidsperspektiv gjelder for gjennomføring av tiltak/-ene?

Se merknad under punkt 4.

8. Oppfattes rapporten som nyttig for virksomhetene/byrådene? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Undervisningsbygg oppfatter rapporten som nyttig og vi ser det som fordelaktig at vi har fått en objektiv gjennomgang på det aktuelle området.

9. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Rapportens oppbygging fremstår som ryddig og med god flyt. Språket i rapporten oppfattes også som godt og lett å forstå.

Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Grensesvingen 7
0661 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Org.nr: 984 070 659
Bank: 1315.01.03740

Feil/Ukjent



Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Rigmor Helene Hansen
Adm. dir

Maren Ormestad Christiansen
fung. eiendomsdirektør

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift

Undervisningsbygg Oslo KF
- et foretak i Oslo kommune
www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
e-post: postmottak@ubf.oslo.kommune.no

Postadresse:
Pb 6473 Etterstad
0605 Oslo

Besøksadresse:
Grensesvingen 7
0661 Oslo

Tlf: 23 06 09 70
Org.nr: 984 070 659
Bank: 1315.01.03740

Feil! Ukjent

Vedlegg 12 Uttalelse til rapporten fra Boligbygg Oslo KF



Kommunerevisjonen

Grenseveien 88
0663 OSLO

Dato:	27.03.2019
Deres referanse:	NOM
Vår referanse:	NOM
Saksnr.:	19/13600 - 10
Arkivkode:	A4 - 07

Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom - rapport til uttalelse

Foretaket har følgende tilbakemelding til rapporten:

Boligbygg opplever at informasjonen om prosjektets hensikt har vært tilstrekkelig klar, og vi har ingen kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder og data som har hatt betydning for kommunerevisjonens vurdering.

Boligbygg har ikke kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for kommunerevisjonens vurderinger.

Kommunerevisjonens vurderinger og anbefalinger anser vi som nyttig for virksomheten.

Boligbygg har startet arbeidet med å utarbeide prosedyre med tilhørende rutiner på bakgrunn av rapporten fra Kommunerevisjonen. Dette arbeidet skal ferdigstilles i løpet av 2019. Det vil ved neste rapportering til Eiendoms- og byfornyelsesetaten i april 2019 komme frem av rapporten når de ulike adressene ble ledige.

Boligbygg anser rapportens oppbygging og språkbruk som god, og den er nyttig for virksomheten.

Rapporten er satt opp som en orienteringssak på styremøtet 29. mars, sak 47 e, med følgende forslag til vedtak:

«Styret tar utkastet til Kommunerevisjonens rapport om Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom, og administrasjonens uttalelse til denne, til orientering.»

Med vennlig hilsen

Boligbygg Oslo KF

Normann Malmberg
Normann Malmberg
sekretariatsleder

Janne Salte
adm. dir.

Elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur

Boligbygg Oslo KF
Besøksadresse: Wergelandsgaten 3, Postadresse: Postboks 1192 Sentrum, 0107 Oslo.
E-post: postmottak@bby.oslo.kommune.no. Telefon: 23 46 05 00 Åpningstider kundesenter: man-tor 09-15 og fre 09-14
Kontonr.: 1315 01 03562. Org. nr.: 974 780 747

Vedlegg 13 Uttalelse til rapporten fra Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet



Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet

Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl § 5 andre ledd

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201501322-133

Saksbeh:
Ulla Bjørnsjø, 23 46 19 97

Dato: 03.04.2019

Arkivkode:
171

UTTALELSE TIL KOMMUNEREVISJONENS FORVALTNINGSRAPPORT OM FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM

Vi viser til deres e-post av 11.03.2019 vedlagt Kommunerevisjonens (KRV) rapport etter undersøkelsen *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom*. KRV har bedt om at ni veiledende spørsmål besvares, og at det i tillegg kan fremmes andre synspunkter utover dette. Innen Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighets (KIF) ansvarsområde omfatter undersøkelsen Kulturetaten (KUL). Under følger innledende kommentarer om kultureiendommene og svar på KRVs veiledende spørsmål.

Innledning – Kulturetatens eiendomsportefølje og tomme kommunale bygg

KUL forvalter en forholdsvis liten og statisk eiendomsportefølje med 45 kulturhistoriske eiendommer; kultureiendommer. I tillegg har etaten pr. i dag brukslånsavtaler for seks eiendommer med andre kommunale virksomheter for temporær utleie til kunst- og kulturformål, primært kunstneratelierer. Brukslånsavtalene er en konkret oppfølging av bystyrets vedtak i møte 28.08.2013 sak 268: *Byrådet bes foreta en gjennomgang av tomme kommunale bygg for å vurdere om noen av disse kan brukes til kunstneratelier, verksteder for kunsthåndverkere med mer*. Oppfølging av bystyreverdtaket pågår løpende i etaten. Brukslånsavtalene for de seks eiendommene kan også sies å være resultat av samarbeidet i Samarbeidsforum etablert av Eiendoms- og byfornyelsesetaten i 2013 hvor KUL deltar.

Ovennevnte vedtak følges også opp i KIFs styringsdialog med etaten. Byrådsavdelingen har i de siste årenes tildelingsbrev særskilt bedt etaten arbeide med oppfølging av bystyrets vedtak om å benytte tomme kommunale bygg for temporær utleie til kunst- og kulturformål. I Sak 1 er også en av resultatindikatorene for kap. 501 *Kultureiendommer* antall tomme kommunale bygg som er temporært utleid til kunst- og kulturformål. Videre har etaten jevnlig rapportert på arbeidet i kontaktmøter. I KULs arbeid med dette har det vært viktig med tilgjengelig og oppdatert informasjon om kommunens ledigstilte bygg.

Oppfølging av KRVs forvaltningsrevisjon er også særskilt nevnt i Tildelingsbrev 2019 til KUL.

Tilbakemelding på rapporten

Byrådsavdeling for kultur,
idrett og frivillighet

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org.nr.: 916 479 468

1. *Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?*
Svar: Ja, informasjonen om prosjektets hensikt har vært klar.
2. *Har virksomhetene/byrådene kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for Kommunerevisjonens vurderinger? I tilfelle hvilke?*
Svar: KIF har ingen kommentarer til KRVs anvendte metode, kilder eller data.
3. *Har virksomhetene/byrådene kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger? I tilfelle hvilke?*
Svar: KIF har ingen kommentarer til revisjonskriteriene.
4. *Hva er virksomhetene/byrådene samlede vurdering av rapportens vurderinger og anbefalinger?*

Følgende anbefalinger framkommer i KRVs rapport:

Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør systematisk informere om tidspunktet for ledigstilling av hver enkelt eiendom.

Kommentar: KUL hadde pr. fjerde kvartal 2018 ingen uavklarte, ledigstilte eiendommer. Selv om etaten forvalter få eiendommer og ledigstilling sjelden forekommer, mener KIF at også KUL skal informere systematisk ved ledigstilling av eiendommer.

Virksomhetene som forvalter ledigstilt eiendom bør utforme en skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.

Kommentar: KIF vil følge opp innføring av skriftlige rutiner for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom i styringsdialogen med KUL. Rutinene bør også ses i sammenheng med innføring av etatens nye FDVU-system ISY Eiendom.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten må avdekke årsaken til observerte avvik i eiendomsregisteret OKER ISY med hensyn til manglende gårds- og bruksnummer, iverksette korrigerende tiltak som sikrer fullstendig og korrekt informasjon, og utforme skriftlige rutiner som sikrer god internkontroll og risikodempende tiltak mot feil og mangler.

Kommentar: KIF tar avsnittet til orientering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bør bidra til å avklare entydig om eiendomsregisteret OKER ISY skal gi oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eiendoms kategorier.

Kommentar: KIF tar avsnittet til orientering.

5. *Vil virksomhetene/byrådene vurdere tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?*
Svar: KIF vil i styringsdialogen med KUL følge opp at etaten har gode skriftlige rutiner for innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.
6. *Vil virksomhetene/byrådene iverksette tiltak på bakgrunn av rapportens anbefalinger? I tilfelle hvilke?*
Kommentar: Se spørsmål 5.
7. *Hvilket tidsperspektiv gjelder for gjennomføring av tiltak/-ene?*
Svar: Frist for innføring av skriftlige rutiner vil fastsettes etter nærmere dialog med KUL.

8. *Oppfattes rapporten som nyttig for virksomhetene/byrådene? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.*

Svar: Rapporten er nyttig for å sikre gode rutiner som sikrer ensartet informasjonsbehandling og rapportering for alle ledigstilte kommunale bygg.

9. *Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?*

Svar: Rapportens oppbygning og språkbruk er systematisk og klar.

Med hilsen

Elisabeth Storaas Heggen
kommunaldirektør

Cecilie Knudsen
seksjonssjef

Godkjent elektronisk

Vedlegg 14 Uttalelse til rapporten fra Kulturetaten



Oslo kommune
Kulturetaten

Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl § 23 (1)

Dato: 25.03.2019

Deres ref:	Vår ref (saknr):	Saksbeh:
Per Jarle Stene	201803052-5	Tobias Bronebakk, 95331847

Arkivkode:
126

KULTURETATENS UTTALELSE - FORVALTNING AV INFORMASJON OM KOMMUNAL EIENDOM

Kulturetaten mottok 25.02.2019 Kommunerevisjonens rapport «Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom» til uttalelse, med frist 26.3.2019.

Bakgrunn om ledige lokaler og opprettelsen av Samarbeidsforum

Etter eiendomsreformen ble hoveddelen av den kommunale eiendomsporteføljen samlet i tre foretak - Boligbygg (BBY), Omsorgsbygg (OBY) og Undervisningsbygg (UBF). Fra 2011 leverte disse foretakene en kvartalsvis rapportering med en oversikt over ledige bygg i egen portefølje til Byrådsavdeling for Byutvikling (BYU).

Bystyret vedtok i sak 176 på møte den 05.06.2013 at alle eiendommer i Oslo kommune skulle vurderes med tanke på om det finnes behov for dem i den respektive etatens tjenesteproduksjon. Det ledet til at rapportering på ledige bygg har blitt utvidet til også å omfatte øvrige etater med forvaltning av egen bygningsmasse, herunder Bymiljøetaten (BYM), Kulturetaten (KUL) og Vann- og avløpsetaten (VAV).

Når det gjelder Kulturetatens tjenesteproduksjon så vises det til bystyrets vedtak i møte 28.08.2013, sak 268: «Byrådet bes foreta en gjennomgang av tomme kommunale bygg for å vurdere om noen av disse kan brukes til kunstneratelier, verksteder for kunsthåndverkere med mer.»

Kulturetaten har rapportert kvartalsvis på ledige bygg i egen portefølje fra 2014 frem til idag. Samtidig har KUL også deltatt på møterrekken «Samarbeidsforum» i regi av EBY.

EBY har bedt Kulturetaten om en prinsipiell avklaring om midlertidig bruk av kommunal eiendom til kulturformål hvor EBY ber Kulturetaten avklare eller beskrive en hovedregel om minste tid for midlertidig bruk til kulturformål, dette ble besvart i brev av 12.02.2019.

Etter kontrollutvalgets bestilling av 28.08.2018 (sak 56) har Oslo kommune ved Kommunerevisjonen vurdert forvaltningen av informasjon om ledigstilte bygg med uavklart status i kommunal eiendomsportefølje. Denne er oversendt Kulturetaten 25.02.2019 til



Kulturetaten
Seksjon for
Kultureiendommer
Besøksadresse:
Storgata 25

Postadresse:
Postboks 1453, Vik
Postnummer 0116 OSLO
E-post: postmottak@kul.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr: 992.410.213
Bankkonto 1315.01.03406

uttalelse. Kulturetaten har brukt rapporten aktivt til å utforme tiltak i egen regi basert på forvaltningsrevisjonens analyser, samt i datamaterialet som er samlet inn fra de andre etatene.

Revisjonsrapporten oppsummert

Revisjonen har vurdert at rapporteringsordningen har møtt intensjonen om å få en samlet oversikt over majoriteten av kommunens uavklarte bygg i egen eiendomsportefølje, kvalitetssikre denne informasjonen, og redusere omfang og varighet av uavklarte bygg. I tillegg har det å koordinere de forskjellige eiendomsforvalterne gitt merverdi i form av utveksling av erfaring og kompetanse samt opprydding i respektive etaters uavklarte bygg. Samtidig har den også avdekket mangler, svakheter, ufullstendig informasjon og utfordringer knyttet til informasjonsflyt, så her har man både gjort mye riktig samtidig som man ser et forbedringspotensial.

Aktuelle problemstillinger

Det er en rekke utfordringer knyttet til informasjonsflyten når det gjelder avklaring av uavklarte bygg. Listen er et dynamisk dokument hvor bygninger stadig tilkommer eller fjernes fra listen. Blant faktorene som spiller inn, er hvor lenge et bygg skal være ledig for det skal vurderes for utleie. Det spørsmålet har Kulturetaten sendt tilbake til EBY ved Olav Sjulsen i brev av 12.02.2019 med henstilling om at PBE må ta stilling til utfordringer vedrørende omregulering / bruksendring ved leie av bygg for midlertidig bruk mellom kommunale etater. Det kan allikevel sees i forhold til det private forslaget for finanskomiteen i 2013: «Som hovedregel skal ingen kommunale bygg stå tomme mer enn maksimum 5 måneder. ».

Revisjonsrapporten peker på at man ved en forbedret informasjonsflyt og en forutsigbarhet i forhold til listen over uavklarte bygg unngår at bygg havner på listen over uavklarte bygg. Dette kan oppnås gjennom forlenget tidshorisont for rapportering for når et bygg blir ledig utover ett år frem i tid.

Kulturetaten har stort sett en begrenset og statisk eiendomsportefølje, se tabell for øyeblikksbilde av uavklarte ledige bygg i kommunal portefølje blant etatene som revisjonsrapporten omhandler for 4.kvartal 2018.

«Kommunerevisjonen har ikke vurdert om kommunen burde hatt en samlet oversikt og arealer som ikke har blitt omfattet av leiekontrakter, i ellers utleid bygninger.»

Kulturetaten har i større omfang ledighet som ikke omfattes av revisjonsrapporten ved at det er midlertidige ledige rom i egen portefølje heller enn ledige eiendommer.

Omfang innrapportert 4.kvartal 2018	
Etat/foretak	Uavklarte ledige bygg
EBY	25
BBY	10
OBY	20
UBF	4
KUL	0 (1)
VAV	Uvisst*
BYM	Uvisst *
* ikke omfattet av revisjonsrapporten	

Bygninger eller eiendommer

Det kan hende det må gjøres en begrepsavklaring knyttet til om dette skal omfavne uavklarte eiendommer eller bygninger. Det omtales i rapporten side 6 ledigstilte bygninger. Hva er forskjellen på tomme ikke utleide bygg og uavklarte bygg? OBY praktiserte at ledigstilte bygg

som ikke hadde leietakere skulle overføres til oversikten over ledig eiendom (lediglisten). Objektene omtales i rapportens side 9 som ubrukt – *«har kommunen tilfredsstillende informasjon om kommunale eiendommer som står helt eller delvis ubrukt.»*

Når det gjelder sammensetningen av Kulturetatens eiendomsportefølje så består den i stor grad av eiendommer som bidrar til å oppfylle etatens kjernevirksomhet (tjenesteproduksjon). Det kan være verdt å nevne at en utleiegrad på 100 prosent kan være uhensiktsmessig. Denne oppfatningen deles også av intervjuobjektet hos UBF som tilkjenner at det å ha ledige objekter paradoksalt nok tidvis er en fordel i eiendomsforvaltning for å imøtekomme uforutsette akutte behov for lokaler.

Organisering og kompetanse

Kommunerevisjonens rapport belyser at det er forskjeller i hvordan de forskjellige eiendomsforvalterne organiserer sine ressurser samt hvilken kompetanse som anses som mest rasjonelt i arbeidet med rapportering på ledige eiendommer. Hos OBY er det en juridisk rådgiver som samler inn grunnlag for rapportering fra 11 forvaltere for videreformidling, mens det hos andre etater er mindre tverrfaglige «team» med både bygningsteknisk og forvaltningskompetanse som samarbeider om rapporteringen.

Denne revisjonsrapporten belyser muligheter for en optimalisering av organisering av forvaltningsarbeid som spiller rett i hjertet av en pågående omorganiseringsspross i Kulturetaten. Kulturetaten er også lydhør for revisjonens belysning av sårbarheten i å ha mye ansvar på enkeltpersoner.

Tilsvarende står bemanningssituasjonen i KUL i sterk kontrast til for eksempel OBY som opplyser om 10 eiendomsforvaltere, hvor Kulturetaten har 1-2 årsverk, litt avhengig av hvordan man definerer rollen eiendomsforvalter.

Det er allerede igangsatt tiltak i etaten knyttet til en optimalisert forvaltning av eiendommer, inkludert en forbedret informasjonsflyt mellom forskjellige kompetanseenheter. Det er opprettet et «utleieteam» på saksbehandlernivå som fungerer som en arbeidsgruppe for forvaltning av ledige lokaler internt i KUL. I denne arbeidsgruppen er både byggeteknisk kompetanse representert ved driftsingeniør, her er forvaltningskompetanse representert ved en forvaltningskonsulent og her er innholdsutvikling representert ved deltakere fra Avdeling Kulturutvikling. Denne arbeidsgruppen bidrar til å sette dagsordenen på møterekken for «Aktivering av ledige lokaler» som er en møtegruppe som inkluderer deltakere med budsjettansvar og beslutningsmyndighet. **En naturlig forlengelse av dette er at det på fast basis kommer et punkt om «lediglisten» på møteagendaen.**

Etaten har også styrket sin kompetanse ved ansettelse av en controller som bidrar til budsjettarbeid, inntektsanalyser, m.m.

I tillegg til at listen omfatter bygg som er i dårlig stand nevner intervjuobjektet hos Omsorgsbygg også at det ofte er slik at byggene er av antikvarisk verdi. Kulturetaten deler oppfatningen og ser positivt på at det blant disse objektene finnes store antikvariske og kulturhistoriske verdier. Kulturetaten har bygget opp en solid kompetanse på utvikling, drift og vedlikehold av krevende og spennende kulturhistoriske eiendommer og ser positivt på overføring av eiendommer forutsatt tilføring av nødvendige midler.

Finansieringsmodeller

Et sentralt problem som gjør seg gjeldende ved arbeid med «tomme» lokaler er at det i de fleste tilfellene er en *grunn* til at lokaler står tomme. Dette er synliggjort blant annet fra byråd for byutvikling til finanskomiteen i notat av 04.07.2018: «*En stor del av byggene er i dårlig stand og er ikke utleiebare, bl. a. av brannsikkerhetshensyn. Det er pr i dag ikke tilgang på budsjettmidler til bygningsmessig vedlikeholdstiltak og nødvendig oppgradering av standard for noen av byggene.*». Kommunerevisjonens rapport tilkjenner også dette både i konklusjoner og gjennom informasjonsinnsamlingen. Mange av byggene står også på ledighetslisten over lenger tid, noe som øker risikoen for akselerert forfall.

OBY som er organisert etter foretaksmodellen, hvor det er en direkte sammenheng mellom inntekter og utgifter på et bygg, synliggjør dette ved å presisere at «uten leietakere, ingen penger til rehabilitering». Slike utsagn kan jo tale for at en mer hensiktsmessig organisering av disse eiendommene kan være overføring av eiendommene, MED budsjettmidler, vekk fra foretaksmodellen og over til KUL som driver på særskilte vilkår uten de samme kravene til inntjening.

UBF opplyser også at de tilnærmet aldri får henvendelser fra potensielle leietakere som har midler til å investere i eiendommene som de deretter ønsket å leie videre. Kulturetaten deler oppfatningen og vår erfaring er at de som har midler til istandsetting snarere er interessert i å kjøpe objekter fremfor å leie dem, selv om det kan finnes unntak blant aktører som har fått tilskudd eller andre midler og som er villige til å investere i våre eiendommer mot leiekontrakter og mot at Kulturetaten også investerer.

Informasjon om kommunens eiendomsportefølje

Kommunerevisjonens rapport tar for seg forvaltningsverktøy / FDV-U systemer og informasjon innsamlet blant intervjuene gir også opplysninger om at det er forskjeller i om de forskjellige forvalterne bruker forvaltningsverktøy, og blant de som bruker forvaltningsverktøy har hver etat sitt eget verktøy, med ukjent mulighet for integrasjon dem imellom. Kommunerevisjons rapport tar også for seg problemstillinger knyttet til ajourhold av OKER ISY (tidligere Oslo Kommunes EiendomsRegister) samt avvik mellom førstnevnte og eiendomsmatrikkelen til Plan- og bygningsetaten (PBE).

Kulturetaten har per nå en begrenset portefølje hvor det er mulig å ha nok informasjon i minnet til å erstatte et forvaltningsverktøy. Et slikt manuelt system er allikevel sårbart ved at det er sterkt personavhengig, det gir ikke rom for økninger i omfang av eiendommer, og det begrenser seg stort sett til å føre oversikt over ledige «bygg», ikke ledige enkeltrom i bygg. Det gir heller ikke rom for å bruke systemverktøyene til å rapportere på bygg og objekter som blir ledige i fremtiden. Her kommer Kulturetaten til kort når det gjelder revisjonens forslag om en systematisk tilnærming til ledige bygg frem i tid for å bidra til å forutsi hvilke bygg som kan komme på ledighetslisten. **Dette spiller aktivt opp til Kulturetatens pågående arbeid med å implementere et nytt FDV-systemverktøy som skal forenkle kontraktforvaltning. Systemet tillater for eksempel standardiserte rapporter om leieforhold som utløper frem i tid, og arbeidet med slike lister bør være et naturlig møtepunkt på regelmessige forvaltningsmøter i KUL.**

KUL opplyser om at vi jobber med implementering av et forvaltningsverktøy som isolert sett vil kunne gi betydelig forbedringer i forbindelse med egne forvaltnings- og driftsrutiner. Men som alle andre systemer er ISY Eiendom begrenset av informasjonen som legges inn. ISY Eiendom har et grensesnitt knyttet til Statens kartverk sin eiendomsmatrikkel og dette har blitt

vurdert som en god mulighet for å hente ut matrikkelinformasjon. Det er vel usannsynlig at det er formålstjenlig med et sentralt drifts- og forvaltningsverktøy i Oslo kommune, **men det kan allikevel tenkes at det er noe stordriftsfordeler å hente på bedret informasjonsflyt på systemnivå.**

Behov for interne avklaringer, arbeid med rutiner samt konkrete tiltak

Forutsatt at systemforvalteren for OKER ISY (EBY) imøtekommer revisjonens anbefalinger og sørger for et tilnærmet feilfritt eiendomsregister vil KUL igangsette en mulighetsundersøkelse knyttet til en integrering av matrikkelinformasjonen og forvalterinformasjon som finnes i OKER ISY og det nylige implementerte ISY Eiendom. I motsatt tilfelle vil KUL gå videre med integrasjonen mellom ISY Eiendom og Statens kartverk sin eiendomsmatrikkel.

Et intervjuobjekt opplyser om at de har iverksatt manuelle rutiner som skal erstatte noen av manglene i deres forvaltningsverktøy, herunder at de har en «internkontrakt» som flyttes inn i alle ledige rom. Kulturetatens kontraktsverktøy er per nå hverken koblet til tegninger eller objekter, så selv om denne tilnærmingen kan virke hensiktsmessig, så er dette ikke mulig løsning slik ISY Eiendom er bygget opp. Når Kulturetaten har koblet sitt tegningsgrunnlag med sine leiekontrakter vil det på sikt være mulig å rapportere på ledige bygg og arealer. **Dette står på agendaen som konkrete tiltak i fortsettelsen av arbeidet med ISY Eiendom.**

I likhet med alle de andre revisjonsobjektene i rapporten, mangler også Kulturetaten skriftlige rutiner for innhenting, bearbeidelse og ansvarsfordeling av arbeidet med ledige lokaler. **Det å synliggjøre et formelt/delegert ansvar for oppgaven med ajourhold av lediglisten samt utarbeide skriftlige rutiner blir en naturlig følgevirkning av Kulturetatens pågående omorganisering med foreløpig tidsplan 2.halvår 2019.**

Metode

Kulturetaten er av den oppfatning av at revisjonen har gjort et grundig arbeid med innsamling av skriftlig og muntlig materiale for dokumentasjon og mener at rapportens språk, oppbygning og øvrig utforming er av en formålstjenlig natur.

Kompetansen til denne form for revisjon ligger uomtvistelig hos kommunerevisjonen så KUL kan ikke på stående fot komme på noe forbedringspotensial hos rapportens metoder, med et mulig unntak. Kulturetaten kunne hatt interesse av at VAV og BYM også ble inkludert i innsamlingsprosessen og lurer på om det var en bevisst utelukkelse eller om det var av tids/ressursperspektiver eller annet.

Veien videre

I likhet med blant andre UBF så har KUL et uttalt mål om å minimalisere tomme bygg. Det følger av tildelingsbrevet fra vår byrådsavdeling og resulterer i et aktivt budsjettarbeid for å heve standarden i vår eiendomsportefølje, samt til å optimalisere utleiegraden.

Kulturetaten takker for kommunerevisjonens bidrag til å sette søkelys på forbedringspotensial i dette arbeidet og fortsetter å jobbe aktivt for å effektivisere og optimalisere arbeidet med tomme bygg.

Med hilsen

Stein Slyngstad
Direktør

Stian Pettersen
Avdelingsdirektør Eiendom

[Godkjent og signert elektronisk](#)



Oslo kommune
Kommunerevisjonen

Grenseveien 88, 0663 OSLO
Telefonnummer: 23 48 68 00
Telefaksnummer: 23 48 68 01

www.krv.oslo.kommune.no
postmottak@krv.oslo.kommune.no