

Kontrollutvalget

Click here to enter text.

Click here to enter text.

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

Saksbehandler:

Dato:

Erik-Andre Haavind

14.02.2023

Tlf: +47 95006752

Oppfølging etter rapport 7/2019 Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom

Oppsummering og konklusjon:

Kommunerevisjonen har gjennomført en oppfølgingsundersøkelse etter rapport 7/2019 *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom* jf. kontrollutvalgets vedtak 25. januar 2022 (sak 5). Undersøkelsen tilhører området Virksomhetsstyring, digitalisering og informasjonssikkerhet i *Overordnet analyse og plan for forvaltningsrevisjon 2020–2024* som bystyret behandlet 21. oktober 2020 (sak 283).

Kommunerevisjonen gjennomførte i 2019 en forvaltningsrevisjon av forvaltningen av informasjon om kommunal eiendom. Forvaltningsrevisjonen viste at det var etablert en rapporteringspraksis om ledigstilt eiendom som ga sammenstilt og detaljert informasjon om aktuell portefølje. Undersøkelsen viste også at det var mangler knyttet til rapportering av tidspunkt for ledigstillelse av eiendom, og svakheter og mangler i kommunens eiendomsregister OKER ISY.

I oppfølgingsundersøkelsen har Kommunerevisjonen undersøkt om byråden for næring og eierskap, byråden for byutvikling, byråden for kultur, idrett og frivillighet, Kulturostaten, Boligbygg Oslo KF, Omsorgsbygg Oslo KF, Undervisningsbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde iverksatt meldte tiltak og fulgt opp føringer fra den politiske behandlingen av rapport 7/2019. Kontrollutvalgets vedtak i januar 2022 omfattet også bestillingen av en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltningen av Oslo kommunes tomme bygg, jf. rapport 5/2023. Ved behandlingen av rapport 7/2019 vurderte byutviklingsutvalget det som viktig at tidspunktet for ledigstilling av eiendom gikk fram av kommunens rapportering. Statusen på dette området er dekket i rapport 5/2023, kapittel 3. Forvaltningsrevisjonen og oppfølgingsundersøkelsen rapporteres til kontrollutvalget i samme sak.

Kommunerevisjonens konklusjon i denne oppfølgingsundersøkelsen er at byråden for byutvikling, byråden for kultur, idrett og frivillighet, byråden for næring og eierskap og Omsorgsbygg hadde iverksatt meldte tiltak og dermed fulgt opp føringene fra byutviklingsutvalget. Boligbygg hadde iverksatt tiltak på en litt annen måte enn opprinnelig varslet. Ifølge foretaket var dette fordi



Kommunerevisjonen

Adresse:
Fredrik Selmers vei 3, 0663 OSLO
Resepsjon 7. etasje

E-postadresse:
Postmottak@krv.oslo.kommune.no

Telefon: +47 21 80 21 80

Bank: 1315.01.01705
Org. Nr.: 976 819 861

oslo.kommune.no

behovet det varslede tiltaket skulle ivareta ble dekket på annet vis. Boligbygg hadde fulgt opp byutviklingsutvalgets føring. Kulturetaten hadde i hovedsak iverksatt meldte tiltak og fulgt opp føringer fra byutviklingsutvalget. Etaten hadde ikke utarbeidet skriftlige rutiner med ansvarsbeskrivelse eller oppgavedelegering for innhenting av informasjon og rapportering av ledigstilt eiendom. Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde i liten grad iverksatt meldte tiltak og fulgt opp byutviklingsutvalgets føring. Etaten hadde ikke bistått øvrige virksomheter med utkast til rutine for intern innhenting og rapportering av ledigstilt eiendom, ikke gjennomgått egen rutine for ajourhold av OKER ISY, ikke gjennomført en vurdering av hvilke behov OKER ISY skulle dekke og hadde ikke endret hvor ofte den oppdaterte OKER ISY. Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde iverksatt meldte tiltak når det gjaldt vurderinger og videreutvikling av rutiner. Undervisningsbygg hadde ikke fulgt opp byutviklingsutvalgets føring.

I det følgende presenteres konklusjonene i rapport 7/2019 *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom* og den politiske behandlingen av rapporten. Deretter presenteres resultatet av Kommunerevisjonens oppfølgingsundersøkelse.

1. Forvaltningsrevisjonen (rapport 7/2019)

Forvaltningsrevisjonen viste at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i samarbeid med kommunens store eiendomsforvaltere hadde 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.

Videre hadde kommunens eiendomsregister OKER ISY 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.

Kommunerevisjonen hadde anbefalinger til de reviderte, og virksomhetene varslet tiltak. Disse gjengis i denne sakens kapittel 3.

2. Politisk behandling av forvaltningsrevisjonen

Kontrollutvalget behandlet rapporten i møte 18. juni 2019 (sak 60) og fattet følgende vedtak:

Kontrollutvalget har ved behandlingen av Kommunerevisjonens rapport 7/2019 *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom* merket seg at Eiendoms- og

byfornyelsesetaten i samarbeid med kommunens store eiendomsforvaltere hadde etablert en rapporteringsordning om ledigstilt eiendom, at informasjonen fra eiendomsforvalterne hadde blitt underlagt kvalitetssikring og det var lagt til rette for koordinert/samordnet behandling av informasjonen. Utvalget har videre merket seg at undersøkte virksomheter i hovedsak hadde identifisert og rapportert rettidig om ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Utvalget vurderer det som viktig at tidspunktet for ledigstilling av eiendom går fram av rapporteringen.

Kontrollutvalget har også merket seg at kommunens eiendomsregister OKER ISY hadde svakheter og mangler når det gjaldt å oppfylle forventningen om et fullstendig, oppdatert og funksjonelt system. God informasjonsforvaltning og godt ajourhold av eiendomsregisteret er etter utvalgets oppfatning viktig for at det skal kunne fylle funksjonen som verktøy for planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp, og for god utnyttelse av kommunal eiendom.

Kontrollutvalget noterer at det opplyses om manglende økonomiske midler til verdibevarende vedlikehold av ledigstilt eiendom.

Samtlige, med unntak for Undervisningsbygg Oslo KF, har varslet relevante tiltak. Kontrollutvalget vil peke på at skriftlige rutiner er et viktig ledd i etableringen av god internkontroll.

Kontrollutvalget tar for øvrig rapport 7/2019 til orientering.

Byutviklingsutvalget behandlet rapporten i møte 4. desember 2019 (sak 304). Byutviklingsutvalget vedtok å gjøre kontrollutvalgets vedtak til sitt eget.

3. Kommunerevisjonens oppfølgingsundersøkelse

Ifølge kommuneloven § 23-2 første ledd bokstav e), jf. forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 5, skal kontrollutvalget påse at vedtak bystyret treffer ved behandlingen av forvaltningsrevisjonsrapporter, blir fulgt opp. Det er byrådet som har ansvaret for oppfølgingen av bystyrets vedtak, jf. kommuneloven § 10-2 første ledd og § 13-1 fjerde ledd. Det ligger ikke til kontrollutvalget å fastsette hvordan administrasjonen skal følge opp påviste avvik/svakheter.

Kommunerevisjonen har undersøkt om tiltakene som ble varslet av Byrådsavdeling for næring og eierskap, Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet, Kulturetaten, Boligbygg Oslo KF (heretter Boligbygg), Oslobygg KF (heretter Oslobygg) ved tidligere Omsorgsbygg Oslo KF (heretter Omsorgsbygg) og Undervisningsbygg Oslo KF (heretter Undervisningsbygg) og Eiendoms- og byfornyelsesetaten er iverksatt, samt om føringene fra den politiske behandlingen av rapporten i bystyrets organer er fulgt opp. Når det gjelder utvalgets vedtak om tidspunkt for ledigstilling av eiendom, dekkes status på området i forvaltningsrevisjonens kapittel 3. Kommunerevisjonen anser at virksomhetene har fulgt de øvrige politiske føringene dersom de har iverksatt meldte tiltak. Undervisningsbygg meldte ikke tiltak for å utarbeide en skriftlig rutine for innhenting og rapportering av ledigstilt eiendom i tråd med anbefalingen i rapport 7/2019. Kommunerevisjonen anser at utvalgets føring om viktigheten av skriftlige rutiner som fulgt opp dersom foretaket har utarbeidet skriftlige rutiner for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom.

Dataene er i hovedsak innhentet i perioden september—november 2022, og består av skriftlige redegjørelser og oversendt dokumentasjon fra byrådsavdelingene og virksomhetene. Virksomhetene og byrådene har hatt mulighet til å komme med tilbakemelding på utkast til faktafremstilling og Kommunerevisjonens vurderinger. Byråden for byutvikling ønsket at tilbakemeldingen ble vedlagt oppfølgingsundersøkelsen. Byrådets tilbakemelding ligger i sin helhet i vedlegg 1.

Vi har gjennomført en oppfølgingsundersøkelse i tråd med bestillingen fra kontrollutvalget. Oppfølgingsundersøkelsens innretning gjør at vi ikke har kunnet klarlegge effekten av tiltak og om de er tilstrekkelige. Se rapport 5/2023 for mer informasjon om status for kommunens arbeid med tomme bygg. Da de meldte tiltakene er forskjellige mht. ambisjons- og detaljeringsnivå, kan en byråd eller virksomhet komme dårligere ut sammenlignet med andre, enn det som ville vært tilfellet ved en ny fullskala forvaltningsrevisjon.

I det følgende gjør vi nærmere rede for varslede tiltak etter forvaltningsrevisjonen, status da oppfølgingsundersøkelsen ble gjennomført og Kommunerevisjonens vurderinger.

3.1 Byråden for næring og eierskap

3.1.1 Meldte tiltak

Byråden meldte at oppfølging av revisjonsmerknader var et fast punkt på foretaks- og kontaktmøter. Det ble lagt til grunn at foretakene tok rapportens anbefalinger til etterretning og fulgte disse.

3.1.2 Status på oppfølgingstidspunkt

Oppfølging av rapport 7/2019 var tema i byrådsavdelingens kontaktmøte med Omsorgsbygg 19. juni 2020. Byrådsavdelingen oppga at det antas at rapport 7/2019 hadde vært tema i kontaktmøtene med Undervisningsbygg og Boligbygg i samme periode, selv om dette ikke var dokumentert i møtoreferatene. Innkallingene til kontaktmøtene mellom byrådsavdelingen og foretakene i 2019, 2020 og 2021 viste at oppfølging av revisjonsmerknader var fast punkt på dagsorden. Byrådsavdelingen presiserte at oppfølgingen av underliggende virksomheter var risikobasert og at det i tildelingsbrev fremgikk at foretakene skulle følge opp anbefalinger fra Kommunerevisjonen.

3.1.3 Kommunerevisjonens vurdering

Byråden for næring og eierskap hadde sikret at oppfølging av revisjonsmerknader var et fast punkt på agendaene på foretaks- og kontaktmøter som meldt. Som omtalt nedenfor hadde ikke Undervisningsbygg fulgt opp politisk vedtak.

3.2 Byråden for byutvikling

3.2.1 Meldte tiltak

Videre oppfølging av revisjonen ville gjøres i ordinær styringsdialog med etaten.

3.2.2 Status på oppfølgingstidspunkt

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble bedt om å følge opp rapport 7/2019 i tildelingsbrevet for 2020. Byrådsavdelingen ba etaten om å samarbeide med relevante virksomheter for å vurdere behovet for å utrede om eiendomsregisteret OKER ISY skulle gi en oversikt over all kommunal eiendom uavhengig av eierforhold. I etatens rapportering på tildelingsbrevet per 31. mai 2021 ble det vist til at utredningen utsettes til omorganiseringen av eiendomsforetakene var gjennomført. Rapport 7/2019 var nevnt på etatens styringskort fra november 2019.

I tildelingsbrevene for 2020 og 2022 var det også forutsatt at etaten hadde et system for oppfølging av Kommunerevisjonens rapporter. I etatens rapportering til tildelingsbrevet for 2022 ble det opplyst om at systemet var etablert. Dette innebar blant annet at orientering om status, oppfølging og læringspunkter knyttet til revisjoner og tilsyn skulle gjennomføres for etatens ledergruppe to ganger i året.

3.2.3 Kommunerevisjonens vurdering

Byråden for byutvikling hadde iverksatt meldte tiltak.

3.3 Byråden for kultur, idrett og frivillighet

3.3.1 Meldte tiltak

Byrådsavdelingen ville følge opp etatens innføring av skriftlig rutine for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom i styringsdialogen. Kulturetaten skulle informere systematisk om ledigstilling av eiendom selv om etaten forvaltet få eiendommer og ledigstilling sjelden forekom.

3.3.2 Status på oppfølgingstidspunktet

Byrådsavdelingen var kjent med at Kulturetaten hadde iverksatt tiltak og forbedret rutiner ved ledigstillelse av lokaler. Rutinen inneholdt blant annet en beskrivelse av registrering av ledigstilte uteleiearealer i ISY Eiendom. I Kulturetatens tildelingsbrev for 2019 stod det at etaten skulle følge opp den pågående forvaltningsrevisjonen av informasjonsforvaltningen om kommunal eiendom. Byrådsavdelingen hadde fått orientering fra Kulturetaten om at nødvendige tiltak blant annet som følge av rapport 7/2019 ble fulgt opp i etatsstyringsmøte 26. september 2019. Ifølge byrådsavdelingen hadde det ikke blitt vurdert behov for ytterligere oppfølging på bakgrunn av denne informasjonen.

Byrådsavdelingen oppga at Kulturetaten hadde orientert byrådsavdelingen om at ledige lokaler i etatens portefølje ble registrert samme dag som ledigstillelse. Dette innebar ifølge avdelingen

kontinuerlige oppdaterte lister som bidro til godt ajourhold av eiendomsregisteret. Byrådsavdelingen oppga videre å være kjent med at etaten hadde styrket forvaltningssiden i eiendomsavdelingen.

3.3.3 Kommunerevisjonens vurdering

Byråden for kultur, idrett og frivillighet hadde iverksatt meldte tiltak.

3.4 Kulturetaten

3.4.1 Skriftlige rutiner for rapportering

Meldt tiltak

Etaten ville utarbeide skriftlige rutiner for rapportering av ledigstilt eiendom, herunder synliggjøre det formelle ansvaret og delegert oppgave.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten hadde utarbeidet skriftlige rutiner i dokumentet «Arbeidsprossessen og rutiner ved ledige lokaler». Dokumentet var ikke datert. Ifølge rutinen skulle forvaltningsansvarlig melde leietaker ut av ISY Eiendom og ledigstille lokalet i ISY Eiendom. Etaten viste også til rutinen «Overtakelsesforretninger» som var gyldig fra 29. oktober 2021. I rutinen stod det at driftsingeniør hadde ansvaret for å bekrefte at det aktuelle lokalet var ledig og at leietaker kunne meldes ut av ISY Eiendom. Driftsingeniør skulle bekrefte ledigstillelse og utmelding med en e-post internt i etaten. De to rutinene inneholdt ikke ansvarsbeskrivelse eller oppgavedelegering for innhenting av informasjon og rapportering av ledigstilt eiendom til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Etaten oppga at det ble gjennomført interne avklaringsmøter på tvers av avdelingene hvor ledige bygg og lokaler var et fast punkt på agendaen.

Kommunerevisjonens vurdering

Kulturetaten hadde etablert nye rutiner, men disse inneholdt ikke ansvarsbeskrivelse eller oppgavedelegering for innhenting av informasjon og rapportering av ledigstilt eiendom som meldt.

3.4.2 Organisering av eiendomsforvaltningen

Meldt tiltak

Kulturetaten ville vurdere 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.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten oppga at forvaltningsdelen i eiendomsavdelingen tjenesteområde var styrket ved at det var opprettet en ny stilling i avdelingen. Etaten oppga at stillingen ble bemannet av en eiendomsforvalter i august 2022. Ifølge etaten var dette for å kunne fordele ansvaret noe bredere slik at sårbarheten ved å ha for mye ansvar på enkeltpersoner ble redusert. Etaten

oppgå også at eiendomsavdelingen finansierte to midlertidige jurister for å styrke forvaltningsansvaret.

Kommunerevisjonens vurdering

Basert på Kulturetatens opplysninger er det Kommunerevisjonens vurdering at det meldte tiltaket var iverksatt.

3.4.3 Implementering av nytt FDVU-system

Meldt tiltak

Kulturetaten ville vurdere om implementeringen av nytt FDVU-system 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.

Status på oppfølgingstidspunkt

Kulturetaten oppga at det nye FDVU-systemet ga mulighet for å rapportere om leieforhold som utløper frem i tid. Kommunerevisjonen har gjennomgått dokumentasjon som understøtter dette. Etaten oppga også at ISY Eiendom hadde varslingsregler for kontrakter som var i ferd med å løpe ut.

Kommunerevisjonens vurdering

Kulturetaten hadde iverksatt meldt tiltak.

3.4.4 Kobling mellom bygningstegninger og leiekontrakter

Meldt tiltak

Kulturetaten ville vurdere en kobling mellom bygningstegninger og leiekontrakter som på sikt ville gi mulighet for å rapportere om ledige bygninger og arealer.

Status på oppfølgingstidspunkt

Ifølge Kulturetaten ble det i forbindelse med omorganiseringsprosessen i 2019 satt i gang et arbeid med å oppdatere tegningsmaterialet i ISY Eiendom for å forbedre sammenhengen mellom kontrakter og utleid areal. Etaten oppga at arbeidet var vesentlig mer omfattende enn forutsatt og at fremdriften gikk saktere enn planlagt. Prosjektet ble derfor stanset. Ifølge etaten skyltes dette at prosessen var kostbar og at det ble vurdert om etatens eiendomsportefølje skulle overføres til Oslobygg.

Kommunerevisjonens vurdering

Basert på Kulturetatens opplysninger er det Kommunerevisjonens vurdering at den meldte vurderingen ble gjennomført. Kommunerevisjonen merker seg at tiltaket var stoppet og etatens begrunnelse for dette.

3.4.5 Mulighetsundersøkelse

Meldt tiltak

Kulturetaten ville vurdere en mulighetsundersøkelse for integrering av matrikkel- og forvalterinformasjon i OKER ISY i Kulturetatens FDVU-system ISY Eiendom.

Status på oppfølgingstidspunkt

Kulturetaten hadde ikke gjennomført en mulighetsundersøkelse for integrering av matrikkel- og forvaltningsinformasjon i OKER ISY og Kulturetatens FDVU-system ISY Eiendom. Etaten viste til at drift, vedlikehold, internkontroll og lagring av FDV-U informasjon ble gjort i ORRA IKT, og at det derfor ikke var relevant med en integrasjon mellom OKER ISY og ISY Eiendom. Etaten hadde vurdert at den mulige overføringen av eiendomsporteføljen til Oslobygg medførte at mulighetsundersøkelsen ikke kunne prioriteres grunnet etatens ressurssituasjon.

Kommunerevisjonens vurdering

Kulturetaten hadde vurdert tiltaket som meldt. Kommunerevisjonen merker seg at etaten hadde kommet til at det ikke kunne prioriteres.

3.5 Boligbygg

3.5.1 Prosedyre for ledigstilte bygg

Meldt tiltak

Boligbygg skulle ferdigstille arbeidet med prosedyrer med tilhørende rutiner på bakgrunn av rapporten fra Kommunerevisjonen i løpet av 2019.

Status på oppfølgingstidspunktet

Boligbygg hadde utarbeidet en prosedyre for rapportering av foretakets ledige bygg. Prosedyren var ikke datert. Ifølge Boligbygg ble den ferdigstilt i mars 2020. Foretaket hadde ikke utarbeidet tilhørende rutiner. Boligbygg hadde vurdert at prosedyren var dekkende for foretakets rapportering av ledige bygg. Prosedyren inneholdt blant annet arbeidsbeskrivelse, ansvarsfordeling og lenke til mal for rapportering av ledige bygg. Boligbygg varslet i forbindelse med oppfølgingsundersøkelsen at prosedyren skulle revideres og oppdateres, dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2023.

Kommunerevisjonens vurdering

Boligbygg hadde iverksatt tiltak, men noe senere enn varslet. Kommunerevisjonen merker seg at det ikke var utarbeidet tilhørende rutiner ettersom foretaket kom til at prosedyren var dekkende.

3.6 Oslobygg

Omsorgsbygg og Undervisningsbygg ble 1. september 2021, slått sammen med Kultur- og idrettsbygg, til det nye foretaket Oslobygg.

3.6.1 Etablere skriftlig rutine for informasjon og rapportering

Meldte tiltak og politiske føringer

Omsorgsbygg ville etablere en skriftlig rutine for intern innhenting av informasjon og rapportering av ledigstilt eiendom, inkludert at tidspunktet for ledigstillelse skal oppgis. Rutinen ville implementeres innen rapportering for 2. kvartal 2019 (midten av juni).

Undervisningsbygg varslet ikke relevante tiltak, men byutviklingsutvalget ga føring om at skriftlige rutiner er et viktig ledd i etableringen av god internkontroll.

Status på oppfølgingstidspunkt

Omsorgsbygg

Omsorgsbygg opprettet en prosedyre for rapportering av ledige bygg som følge av rapport 7/2019. Prosedyren var gyldig fra 17. juni 2019. Prosedyren inneholdt en beskrivelse av foretakets interne ansvarsfordeling for rapportering av ledigstilte bygg. Det skulle til enhver tid være en rapporteringsansvarlig i foretaket, i juni 2019 var dette juridisk rådgiver. Enhetsleder for forvaltning skulle være fast stedfortreder for rapporteringsansvarlig og hadde også ansvaret for å oppdatere prosedyren. Videre var det eiendomsansvarlige som hadde ansvar for å identifisere og rapportere om eksisterende og nye ledige bygg i sine porteføljer og innhente informasjon som skulle oppgis i forbindelse med kvartalsrapporteringen. Foretakets rapporteringsansvarlige skulle oversende kvartalsvis varsel om rapportering til eiendomsansvarlige, sammenstille informasjonen fra eiendomsansvarlige og rapportere til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Undervisningsbygg

Undervisningsbygg hadde ikke opprettet skriftlige prosedyrer eller rutiner for rapportering av ledigstilte bygg. Foretaket hadde ikke vurdert behov for å iverksette tiltak for å følge opp bystyrets føring, det ble vist til Undervisningsbyggs uttalelse til rapport 7/2019 som begrunnelse. Foretaket oppga at ansvaret for å rapportere ledige bygg til Eiendoms- og byfornyelsesetaten fremkom tydelig som en av oppgavene til seniorrådgiver i foretakets forvaltningsseksjon. Foretaket var av den oppfatningen at det ikke var nødvendig å utarbeide en prosedyre for rapportering av ledige bygg ettersom oppgaven var indirekte omfattet av rollen som seniorrådgiver forvaltning.

Oslobygg

Oslobygg oppga at videreføring av tiltak på området ble vurdert i prosessarbeidet som pågikk i Oslobygg høsten 2022. Ifølge Oslobygg skulle blant annet alle prosedyrer til de tidligere foretakene gjennomgås i dette arbeidet.

Kommunerevisjonens vurdering

Omsorgsbygg hadde iverksatt meldt tiltak. Undervisningsbygg hadde ikke fulgt opp byutviklingsutvalgets føring.

3.7 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

3.7.1 Utkast til rutine for rapportering av ledigstilt eiendom

Meldt tiltak

Etaten 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.

Status på oppfølgingstidspunkt

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ikke bistått øvrige etater med utkast til rutinene for intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom. Etaten oppga at rapporteringene fra virksomhetene ble fulgt opp i samarbeidsmøter kort tid etter hver kvartalsrapportering. I

møtene var det ifølge etaten mulighet for å stille spørsmål ved mangelfulle eller uklare data i rapporteringene og mulighet for virksomhetene til å stille spørsmål til etaten vedrørende rapporteringspraksis.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ikke iverksatt meldt tiltak.

3.7.2 Rutine for ajourhold av OKER ISY

Meldt tiltak og utvalgets føring

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.

God informasjonsforvaltning og godt ajourhold av eiendomsregisteret var etter byutviklingsutvalgets oppfatning viktig for at det skal kunne fylle funksjonen som verktøy for planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og kjøp, og for god utnyttelse av kommunal eiendom.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten presiserte at OKER ISY var et todelt system bestående av en del benevnt grunneiendomsmodul og en forvaltning-, drift og vedlikeholds (FDV) modul.

Grunneiendomsmodulen ble benyttet som et internt saksbehandlingsverktøy til registrering av eiendomsdata. FDV-modulen ble brukt for å ivareta etatens forvaltningsansvar knyttet til utleie og drift av tomter og eiendommer i etatens portefølje.

Etaten hadde ikke gjennomgått rutinen for ajourhold av OKER ISY når det gjaldt grunneiendomsmodulen. Etaten opplyste at den hadde kvalitetssikret dataene som er registrert i FDV-modulen, og vurdert innhold og arbeidsdeling tilknyttet denne. Dataene i systemets FDV-modul var ifølge etaten kvalitetssikret for å sikre at bygningenes identifikasjon var i samsvar med Matrikkelens ByggID. Dette arbeidet ble startet på bakgrunn av en kartlegging av prosesser knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold i FDV-modulen som ble gjennomført av UKE våren 2021. Kommunerevisjonen har fått kopi av etatens arbeidsbok for kvalitetssikring av dataene som viste at kvalitetssikringen av etatens forvaltningseiendommer i Oslo kommune var ferdigstilt høsten 2022. Kvalitetssikringen av data for eiendommer som lå utenfor Oslo by var ikke ferdig behandlet på oppfølgingstidspunktet.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde delvis iverksatt meldte tiltak. Etaten hadde startet kvalitetssikring av dataene i FDV-modulen, data for eiendom utenfor Oslo var ikke ferdig behandlet. Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ikke gjennomgått rutinen for ajourhold av OKER ISY og hadde med det kun delvis fulgt opp byutviklingsutvalgets føring. Kommunerevisjonen merker seg at kvalitetssikringen var iverksatt senere enn varslet.

3.7.3 Vurdering av behov i OKER ISY

Meldt tiltak

Etaten varslet at den i løpet av høsten 2019 ville gjennomføre en grundig vurdering av hvilke behov OKER ISY skulle dekke når det gjaldt opplysninger om kommunens eiendomsportefølje.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten oppga at det nylig var opprettet en Grunneiendomsseksjon, og ifølge byråden for byutvikling var denne styrket med to nye stillinger i 2022. Etaten hadde ikke gjennomført en vurdering av hvilke behov OKER ISY skulle dekke når det gjaldt opplysninger om kommunens eiendomsportefølje. Etaten oppga at seksjonen ville undersøke mulighetene for å erstatte eller videreutvikle OKER ISY. Seksjonen ville også undersøke muligheten for å etablere et felles webbasert eiendoms- eller porteføljeregister for registrering av kommunens eiendommer dersom øvrige foretak og etater uttrykte interesse for dette. Ifølge etaten ville etableringen av en slik løsning erstatte dagens bruk av eiendomsmodulen i OKER ISY. Seksjonen skulle ifølge etaten ha ansvar for arbeidet med eiendomsoppriydning, grunneiendomsmodulen i OKER ISY, rettighetsregister, register over ledigstilte bygg, overordnet ansvar for kartproduksjon og jordskiftesaker. Ifølge etaten hadde seksjonen startet arbeidet med å kvalitetssikre data, utarbeide struktur for et nytt eiendomsregister og slutføre en pågående gjennomgang med foretakene. Etaten oppga at arbeidet med eiendomsregisteret var prioritert i 2023 og 2024 ved at det var gitt 4 millioner kroner over budsjettet for hvert av disse årene.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ikke iverksatt meldt tiltak. Kommunerevisjonen merker seg at etaten oppga å ha startet arbeidet og at arbeidet nå var prioritert.

3.7.4 Oppfølging av avvik

Meldt tiltak

Etaten viste til at avviket vedrørende «ikke kategorisert eiendom» skyldtes en programmeringsfeil som etaten forventet løst i løpet av høsten 2019. Avviket gjaldt 71 unike gårds- og bruksnummer i OKER ISY som ikke var registret i Matrikkelen. Ifølge etaten kunne det forventes at OKER ISY ville bli hyppigere oppdatert med matrikkeldata i løpet av 2020.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten oppga at nærmere undersøkelser hadde avdekket at avvikene ikke alene skyldtes en programmeringsfeil. Overføringen mellom Matrikkelen og Oker ISY ble stoppet mens disse undersøkelsene pågikk, men ble deretter gjenopptatt uten endringer.

Etaten viste også til at det var en tidsforsinkelse fra en opplysning oppdateres i Matrikkelen og frem til dette overføres til OKER ISY. Ifølge etaten betydde dette at OKER ISY ville inneholde utdatert informasjon i en periode inntil oppdatert informasjon overføres fra Matrikkelen. OKER ISY hadde ikke blitt oppdatert hyppigere med matrikkeldata siden rapport 7/2019. Informasjonen i OKER ISY ble ifølge etaten fortsatt oppdatert med data fra Matrikkelen én gang i måneden.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde delvis iverksatt meldt tiltak, men hadde ikke endret hvor ofte den oppdaterte OKER ISY. Kommunerevisjonen merker seg at etaten oppgir at tidsforsinkelsen i overføringene medførte avvikende informasjon i OKER ISY. Viktigheten av ajourhold av eiendomsregisteret ble vektlagt i den politiske behandlingen av rapport 7/2019.

3.7.5 Vurderinger og videreutvikling i tråd med anbefalingene i rapport 7/2019

Meldt tiltak

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ville gjøre nødvendige vurderinger og videreutvikle rutiner i løpet av 2019 i tråd med rapportens anbefalinger. Rapportens anbefalinger om rutiner dreide seg om intern innhenting og rapportering om ledigstilt eiendom, og god internkontroll og risikodempende tiltak mot feil og mangler.

Status på oppfølgingstidspunkt

Etaten viste til at den nylig opprettede Grunneiendomsseksjonen ville ha ansvar for flere av områdene rapport 7/2019 hadde anbefalinger til. Etaten oppga at dialog med kommunale foretak hadde avdekket at foretakenes ulike forvaltningssystem ikke opererte med gårds- eller bruksnummer som eiendomsidentifikasjon. Det var ifølge etaten dialog med Oslobygg om et samarbeid om forvaltningssystem dersom foretaket gikk til anskaffelse av nytt forvaltningssystem.

Etaten hadde etablert rutine «3.5.5 Prosedyre for endringsbestilling i OKER ISY» som følge av anbefalingene fra rapport 7/2019. Rutinen var gyldig fra 1. juni 2022 og hadde som formål å sikre dokumentasjon fra bestilling av endring til endringer var gjennomført. Rutinen omfattet bestillinger av alle endringer i både grunneiendoms- og FDV-modulen i OKER ISY. Ifølge rutinen var det systemforvalter som var ansvarlig for at prosedyren ble praktisert fra bestilling av endring til endelig leveranse. Videre anga rutinen prosess for testing av nye funksjonen, samt krav til dokumentasjon av hele prosessen i et eget regneark. Alle bestillinger skulle blant annet begrunnes i et behovsmeldingsskjema, godkjennes av nærmeste leder og dokumenteres på eget saksnummer i WebSak.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde iverksatt meldte tiltak. Kommunerevisjonen merker seg at tiltakene først var iverksatt i 2022.

Vedlegg 1 Byråden for byutviklings svar ved kontradiksjon

Byrådsavdeling for byutvikling



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/3333 - 13

Saksbeh.:

Hans Jørgen Wetlesen, 900 73 577 13.02.2023

Dato:

Oppfølgingsundersøkelse etter rapport 7/2019 – tilbakemelding fra Byrådsavdeling for byutvikling - utkast til sak

Jeg viser til brev av 12.01.2023 med forespørsel om tilbakemelding til oppfølgingsundersøkelse etter rapport 7/2019 Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom, jf. kontrollutvalgets vedtak 25. januar 2022 (sak 5).

Kommunerevisjonen gjennomførte 2019 en forvaltningsrevisjon av forvaltningen av informasjon om kommunal eiendom. Forvaltningsrevisjonen viste at det var etablert en rapporteringspraksis om ledigstilt eiendom som ga sammenstilt og detaljert informasjon om aktuell portefølje. Undersøkelsen viste videre at det var mangler ved rapportering av tidspunkt for ledigstillelse av eiendom og svakheter og mangler i kommunens eiendomsregister OKER ISY.

Kommunerevisjonen ber om ev. kommentarer til oppfølgingsundersøkelsen innen fredag 10. februar. Kommunerevisjonen legger ikke opp til at byrådsavdelingens svar legges ved saken som går til kontrollutvalget.

I undersøkelsen fremkommer det bl.a.:

- Byråden for byutvikling hadde iverksatt meldte tiltak.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde i liten grad iverksatt meldte tiltak og fulgt opp byutviklingsutvalgets føring. Etaten hadde ikke bistått øvrige virksomheter med utkast til rutine for intern innhenting og rapportering av ledigstilt eiendom, ikke gjennomgått egen rutine for ajourhold av OKER ISY, ikke gjennomført en vurdering av hvilke behov OKER ISY skulle dekke og men hadde ikke endret hvor ofte den oppdaterte OKER ISY. Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde iverksatt meldte tiltak når det gjaldt vurderinger og videreutvikling av rutiner.

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974770482
oslo.kommune.no

Jeg vil bemerke at det ble avsatt 4 mill. kr i 2023 til eiendomsopprydding og videreutvikling av kommunens eiendomsregister forvaltet av etaten. Dette i all hovedsak som konsekvens av opprettelse av Oslobygg KF og behov for opprydding mellom bykassen ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten som kommunens formelle grunneier og det nye foretaket.

Jeg er kjent med at etaten har styrket og økt fokus på arbeidet med kommunens grunneiendommer og eiendomsversikter bl.a. gjennom opprettelse av en egen Grunneiendomsseksjon i 2022. I tillegg til oppgaver knyttet til eiendomsopprydding og eiendomsdannelser, har den nye seksjonen bl.a. fått ansvar for etatens arbeid med eiendomsregister. I 2022 har etaten opprettet 2 nye stillinger i seksjonen.

Ovennevnte fremkommer ikke av tidligere uttalelse, og jeg mener dette kan demme ytterligere opp for kjente svakheter og mangler i kommunens eiendomsregister.

Jeg har ellers ingen andre kommentarer til utkast til sak fra oppfølgingsundersøkelsen etter rapport 7/2019.

Kommunerevisjonen kan legge ved denne uttalelsen til oppfølgingsundersøkelsen.

Med vennlig hilsen

Hanna E. Marcussen

byråd

Kopi til:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten