

Oslo kommunes kontrollutvalg

Hvem er vi ?

Hvordan er vi organisert ?

Hvordan jobber vi ?

Hva forventer velgere, bystyret og pressen av oss ?

Hva er Boligbygg – kontrollutvalgets rolle

Ola Kvisgaard



Politisk:

BU medlem 1999-2003

Bystyret 2003 –

- komiteløs og leder av KU fra 2015

Bystyremedlem

Leder av kontrollutvalget

- Riksrevisjonen og RTL. Industri, bank/finans og NHO
- Revisjon, internkontroll, risikostyring, finans og cash management, innkjøp og politikk.
- Saksbehandler, controller, mellomleder, rådgiver

Bystyrets kontrollorgan

Velges av bystyret, ledes av største opposisjonsparti

11 medlemmer

Velges av bystyret på det konstituerende møtet

Tverrpolitisk sammensatt

Ledes av største opposisjonsparti

Arbeiderpartiet 3

Høyre 2

Mdg, Frp, Venstre, SV, Rødt og Krf 1 hver

Utvalgsmedlemmenes bakgrunn

- De fleste har betydelig politisk erfaring
- Rutinerte på å lese sakspapirer
- Samfunnsengasjement
- Alle har lang yrkeserfaring utenfor politikken
- Gjennomgående høy (formell) kompetanse
 - revisjons- og internkontroll kompetanse/erfaring
 - kontrakter, innkjøp, budsjettstyring- sivilt og politisk
- Men først og fremst politisk kompetanse, erfaring og bakgrunn
- Gi bystyret informasjon om hvordan forvaltningen fungerer

Oslo kommune (1)

- Primærkommune med fylkesoppgaver
- Parlamentarisk styre med byråd fra 1986
- 15 bydeler med en viss grad av selvstyre. Oppgaver innenfor pleie og omsorg: Sykehjem, hjelp/pleie i hjemmet, barnehager, barnevern
- 5 kommunale foretak med egne styrer og særregnskap:
Eiendomsforetakene
 - Boligbygg, Omsorgsbygg, Undervisningsbygg og Kultur- og idrettsbygg
- Havnevesenet

Oslo kommune (2)

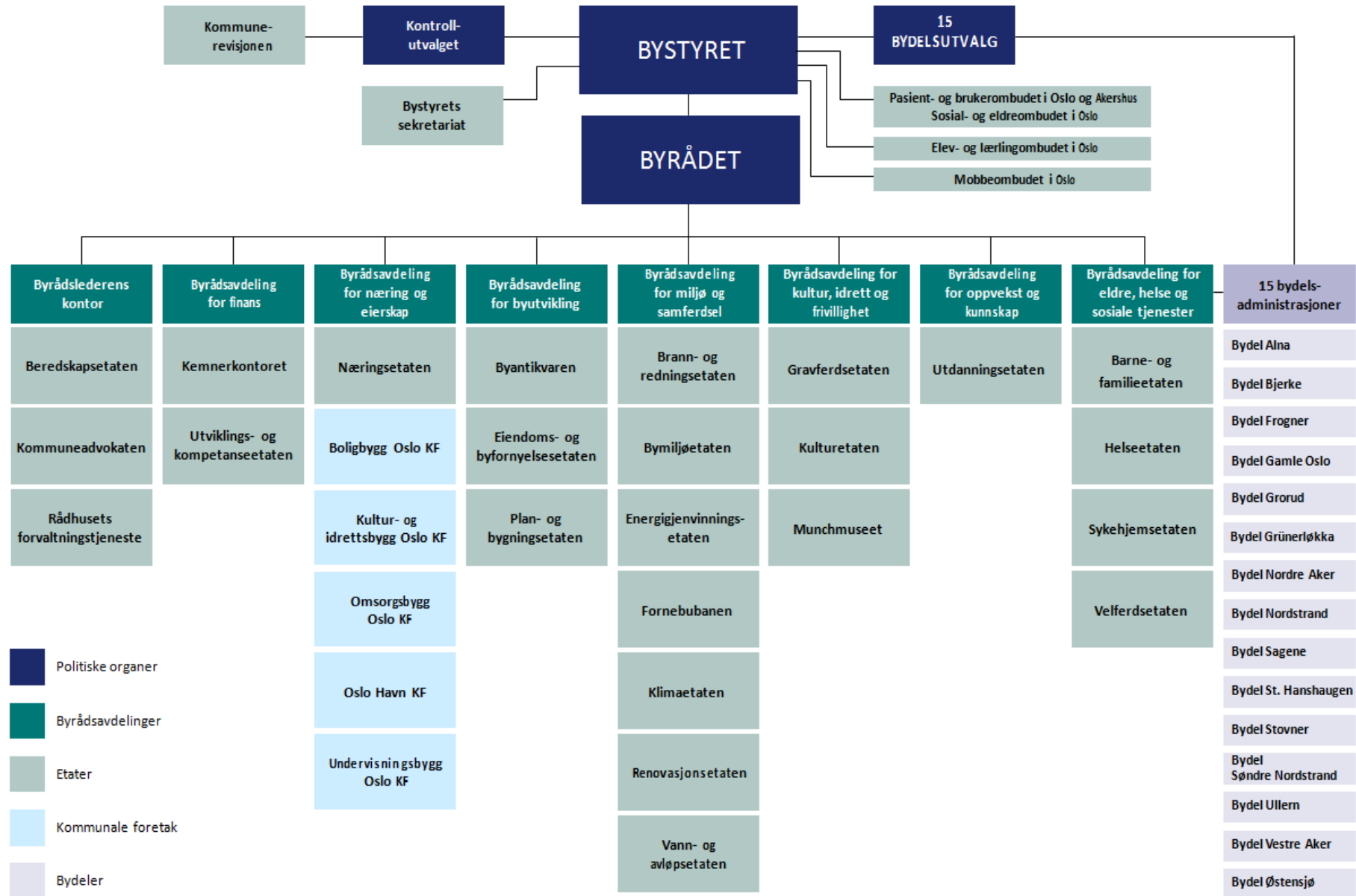
- 670 000 innbyggere
- Bruttobudsjett over 70 milliarder
- 50 000 ansatte, 38 000 årsverk
- Eksterne anskaffelser for 21 milliarder, dessuten tilskudd
- 85 000 elever og 3000 lærlinger
- 37 000 i barnehage
- 21 000 får hjemmetjenester/sykehjem
- 19 000 får sosialhjelp
- Eier store aksjeselskaper

Bystyret og bystyrekomiteene

- Bystyret er kontrollutvalgets og Kommunerevisjonens oppdragsgiver
- Bystyret bestemmer omfanget av forvaltningsrevisjon og selskapskontroll
- Kommunerevisjonen har «observatører» på komitemøtene
- Kommunerevisjonen presenterer rapporter i noen komiteer
- Bystyremøtene overføres direkte og opptak er tilgjengelig på nettet

Organisasjonskart Oslo kommune

Siste oppdatering 01.08.2017



Høyt fokus- Mye oppmerksomhet

- Boligbygg KF
 - Ny styreleder, nytt styre, press mot fagbyråden.
 - Internrevisjonen/BDO, Økokrim/Politiet, skatteetaten/skattekrim, bystyrets organer, kontrollutvalget etc
- Bjerkesakene (bydel Bjerke)
 - Sluttavtale med bydelsdirektør. Utviklingshemmede, fosterhjemplassering
- Barnevernet i bydel St Hanshaugen
 - Konkret sak i en bydel. Sak for fylkeslegen og datatilsynet.
- Omsorgsbygg KF
 - Ny ledelse og nytt styre
 - Brudd på forvaltningslov, etiske retningslinjer og personalreglement.
- Undervisningsetaten
 - Sluttavtale med skoledirektøren
 - Gjentatte ganger tema i bystyrets spørretime, internrevisjonen, kommuneadvokaten, varslingsordningen, personalsak, høring i KOUK
- Veireno (Renovasjon)
 - Etatsdirektør går av, kommunen overtar driften fra Veireno – Alle får kritikk. Behandlet i bystyret 30.1.
- Kulturetaten – Kunst på avveie

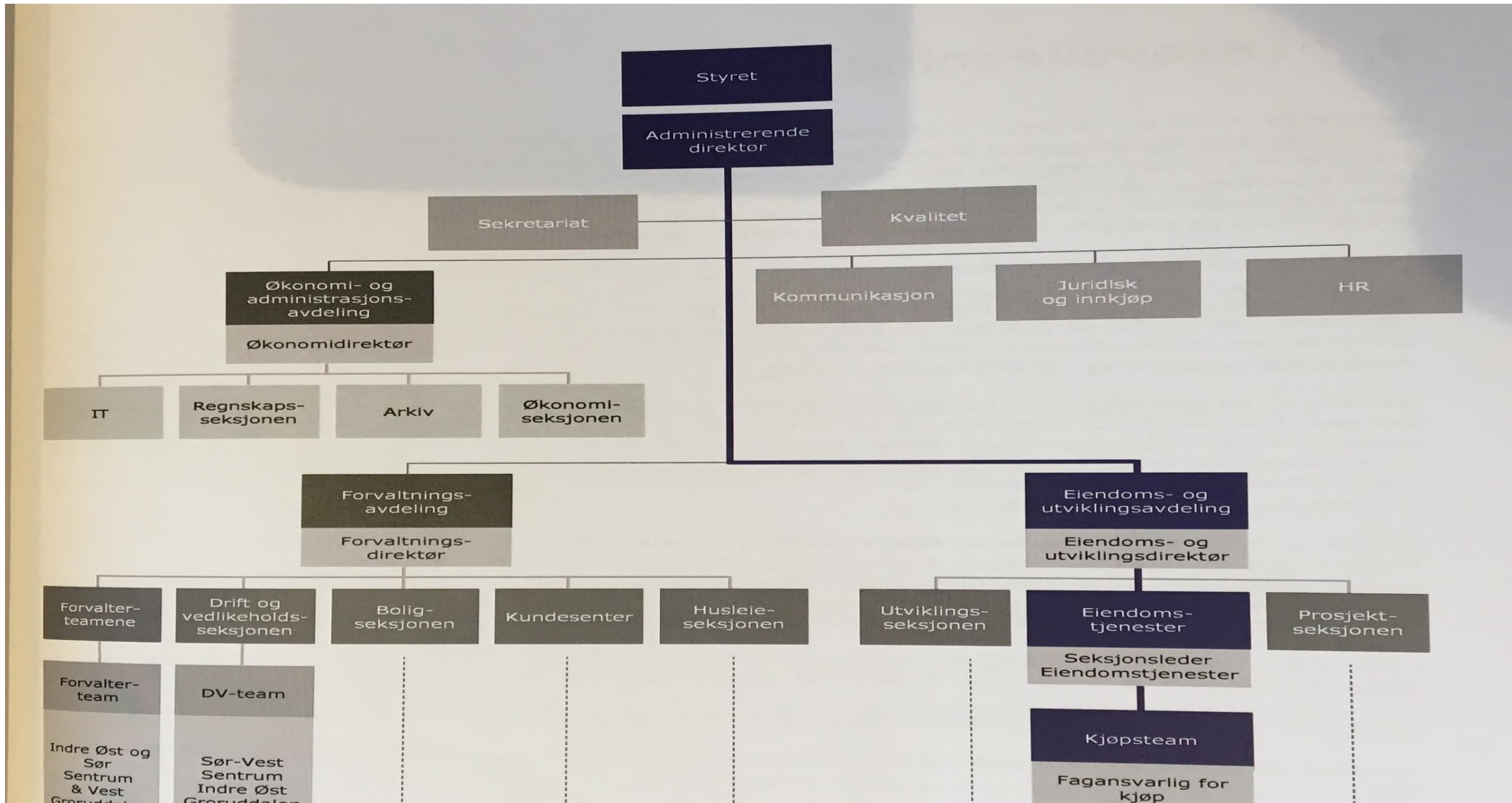
Boligbygg Oslo KF – ansvar for en stor kommunale boligmasse



11 000 boliger
25 000 beboere
1 million kvadratmeter

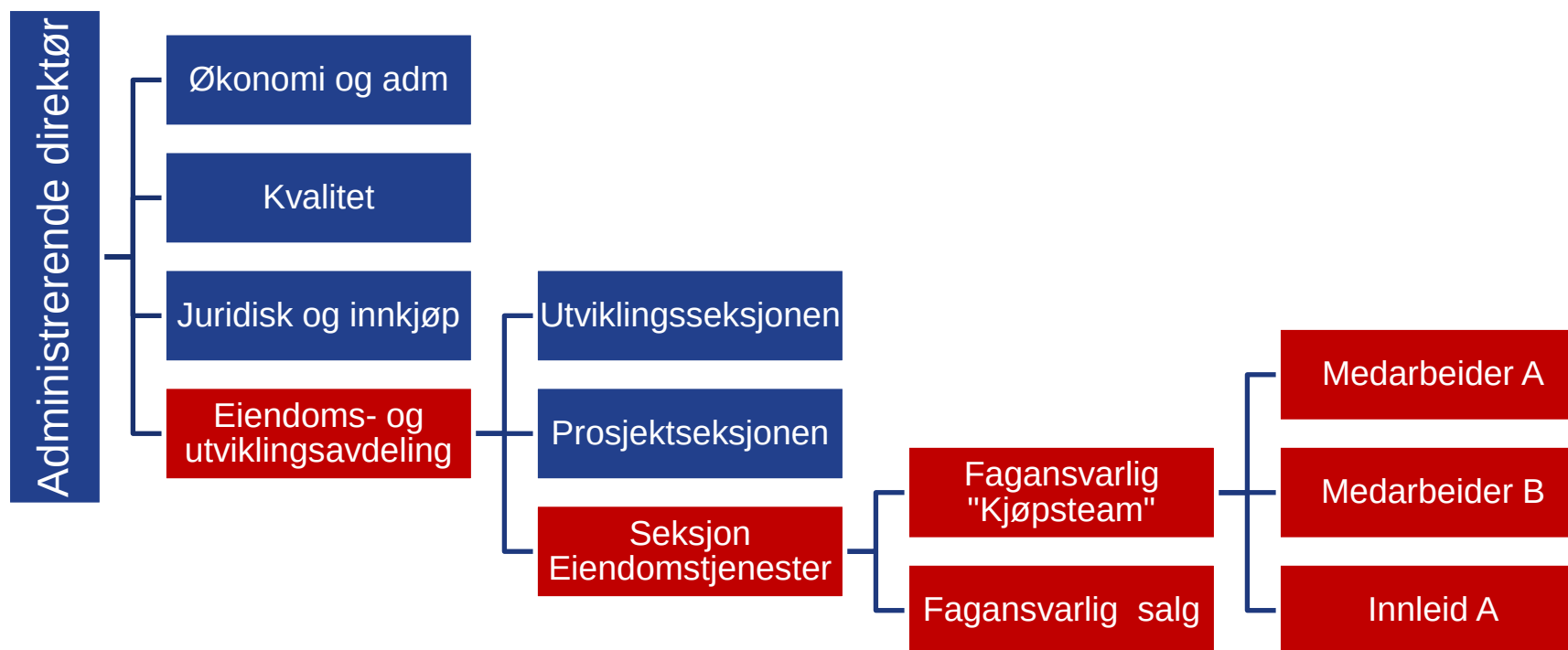


BOLIGBYGG



Organisering i Boligbygg

Seksjon for eiendomstjenester



Viktig bakgrunn 1

- Oslo kommune/Boligbygg har 11 000 kommunale boliger
 - Konsentrert i 3 av 15 bydeler
 - Gammel bygningsmasse
 - vedlikeholdsetterslep, brannsikring, universell utforming
 - Boligsosiale utfordringer – Økonomisk vansekligstilte, barn, rusavhengige
 - Spredningsvedtak - 2013
 - Boligbehovsplan
 - Mennesker med nedsatt funksjonsevne
 - Økonomisk vanskeligstilte
 - Dårlig boevne, flyktninger, personer fra soning

Viktig bakgrunn 2

2013: Bystyrevedtak om å spre boligmassen

2015: Kommunevalg og byrådsskifte

Mindretallsbyråd av H, V og KrF går av

Mindretallsbyråd av A, SV og MDG tiltrer

Politisk plattform: Øke antallet kommunale utleieboliger og spre disse over hele byen

2016:

Boligbygg kjøper 252 boliger

103 av kjøpene i Frogner bydel, opphetet marked. Dyrest i indre by

Gjennomsnittlig kjøpspris 85.525 pr m², 21% prisøkning på et år

Boligbyggs samlede kjøp 869 millioner



DN SLÅR ALARM – Ekstraordinært møte i Kontrollutvalget 31.10.17. Vurdering av status og innspill til videre undersøkelser (1)

Vedtak: Kontrollutvalget ber Kommunerevisjonen kartlegge og vurdere de igangsatte undersøkelsene av kjøp og salg av boliger i Boligbygg Oslo KF med tanke på å iverksette eventuelle supplerende kontroller.

Kontrollutvalget ber om at blant annet følgende forhold undersøkes:

- Spørsmålet om bruk av kommunal forkjøpsrett og Eiendoms- og byfornyelsesetatens arbeid med dette
- Dokumentasjon på kjøpsprosesser
- Dokumentasjon på involverte aktører samt identifisering av eventuelle interessekonflikter
- Dokumentasjon på korrespondanse mellom Boligbygg Oslo KF og aktuelle eiendomsselgere i den enkelte eiendomstransaksjon

Vurdering av status og innspill til videre undersøkelser (2)

- Dokumentasjon på befaring/undersøkelse av kjøpsobjekt før kjøp
- Dokumentasjon på identifisering, bakgrunnssjekk og kontroll av motpart/selger før kjøp
- Dokumentasjon på fullmakter/rutiner til ansatte/aktører som har foretatt kjøp på vegne av Boligbygg Oslo KF
- Hvilke rutiner Boligbygg har for innleie av konsulenter og kontraktskrav om forpliktelse i samsvar med kommunens etiske reglement
- Protokoll/dokumentasjon/kjøpskontrakt samt etterlevelse av rutiner for fremleggelse av eiendomskjøp til politisk behandling
- Foruten ovennevnte kartlegging og vurdering av de igangsatte undersøkelsene, ønsker kontrollutvalget en gjennomgang av byrådens og styrets overordnede styring av foretaket.

Kontrollutvalget 19.12.2017

- Sak: Orientering om BDOs rapport om risikokartlegging for Boligbygg Oslo KF.
 - **Saken var en planlagt internrevisjonsrapport som ble fremskyndet.**
- Vedtak: Kontrollutvalget tar Kommunerevisjonens orientering om BDOs rapport om risikokartlegging for Boligbygg Oslo KF av 10.12.2017 til orientering.
- Saken sendes finanskomiteen.

Kontrollutvalget 30.1.2018

- Sak: Faktabeskrivelse av byrådens overordnede styring med Boligbygg Oslo KF – Kjøp av boliger
- Vedtak: Kontrollutvalget tar Kommunerevisjonens beskrivelse av fakta om byråden for næring og eierskaps styring av Boligbygg Oslo KF, med relevans for kjøp av boliger, til orientering.
 - Ingen vurdering av kompetanse, kapasitet, internkontroll. Organisering m.v.

Høyprofilert sak – behov for informasjon i nesten hvert møte

Kontrollutvalget 29.5.2018

Kommunerevisjonen informerte under eventuelt om at det til kontrollutvalgets neste møte 19.06.2018 tas sikte på å legge fram en faktabeskrivelse av Kommunerevisjonens egne undersøkelser i Boligbygg.

Avgjørende at kontrollutvalget:

- Følger saken
- Holder seg oppdatert
- Sikrer fremdrift
- Ikke tar eierskap

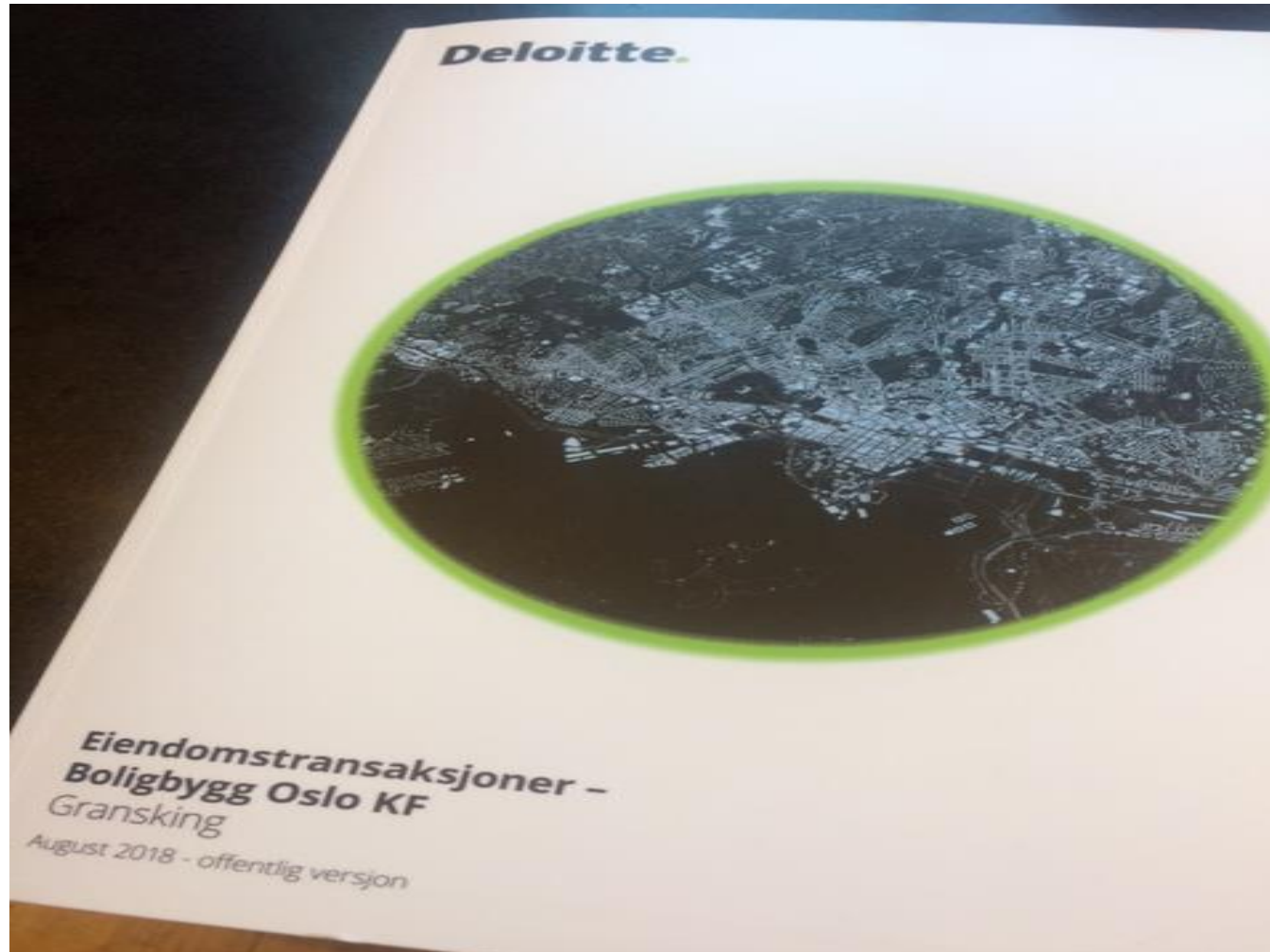
Kontrollutvalgets møter 19.6.18

Sak 19.6.: Faktabeskrivelse av Boligbygg Oslo KFs rutiner ved salg av eiendom

Vedtak: Kontrollutvalget tar Kommunerevisjonens faktabeskrivelse av Boligbygg Oslo KFs rutiner ved salg av eiendom av 11.06.2018 til foreløpig orientering.

Deloitte-rapporten

<http://www.mynewsdesk.com/no/boligbygg/documents/granskingsrapport-boligbygg-oslo-kf-81506>



- Boligbygg KF – eget styre
- Styret bestiller en rapport
- Fagbyråd generalforsamling
- Mandatet utvidet flere ganger
- Omfattende granskningsrapport – mandatet utvidet flere ganger
- 600 trykte sider
- Konsulentarbeid til 13 millioner kroner

Deloitte-rapporten

<http://www.mynewsdesk.com/no/boligbygg/documents/granskingsrapport-boligbygg-oslo-kf-81506>

Omfattende granskningsrapport bestilt av styret.

Tiltak – boligbygg bør sørge for (sidene 589-593)

- Internkontroll – 33 tiltak
- Ledelse – 6 tiltak
- Samhandling i Boligbygg – 2 tiltak
- Samhandling eksternt – 2 tiltak
- Rettsregler – 5 tiltak
- Kjøpsfaglige tiltak – 17 tiltakv

Kontrollutvalget møter 25.9.18

Kommunerevisjonen presenterte under eventuelt funn og konklusjoner i Deloitte-rapporten om Boligbygg. Kommunerevisjonen tar sikte på å legge fram saker til utvalgets møte 23.10.2018.

23.10: Kommunerevisjonens undersøkelser knyttet til kjøp og salg av boliger i Boligbygg Oslo KF (2 rapporter, 1 sak)

- Vedtak: Byråden for næring og eierskap og styrelederen innkalles til sakens videre behandling i kontrollutvalgets møte 20.11.2018.

Markedsprisvurderinger

- Utarbeidet en metodikk for vurdering av leiligheter annonsert i markedet
- Så like objekter som mulig innenfor en fastsatt tidsperiode
- Prisingen er benyttet til å estimere markedsverdien på objektet Boligbygg har kjøp
- utfordringer med metoden



Rammeverk
og
handlefrihet

«Trakten»



Deloittes rapport

Innholdsfortegnelse og hovedtemaer

- Rammeverk
- Deloittes markedsprisvurderinger
- Fullmakt
- Forberedelse av saker til bystyret
- Offentlige anskaffelser
- Forkjøpsrett
- Lønnsomhetsvurderinger
- Eierskapsbegrensninger
- Borettslagsmodellen
- Erverv av aksjeselskap
- Bruk av åpent skjøte
- Salg
- Statsstøtte
- Selger A
- Selger B
- Selger C
- Grønnegata 21
- Neuberggata 24
- Lilleakerveien 43 B
- Kirkeveien 72
- Frydenlundgata 8
- Kjelsåsveien 130
- Eksterne aktører og Boligbyggs kjøpsteam
- Husbanken
- Styring, ledelse og kontroll
- Tiltak



Hovedpunkter - sammendraget

- Styring, ledelse og kontroll av kjøpsteamet
 - Målstyring
 - Internkontroll
 - Risikokartlegging og –vurdering
 - Kontrollmiljø
 - Rutiner og nøkkelkontroller
 - Håndtering av dokumentasjon
 - Samhandling internt i Boligbygg
- Styret
- Fullmakter
- Forkjøpsrett
- Lønnsomhetsvurdering



Hovedpunkter, forts

- Etterlevelse – offentlige anskaffelser
- Eierskapsbegrensninger
- Direktekjøp av boliger fra samme selger
- Bygårder
- Eksterne aktører og personell i kjøpsteamet
- Salg av eiendom
- Husbanken



Vesentlige funn

- **Slik Kommunerevisjonen ser det**
- Ivaretagelse av kommunens verdier
 - Markedskjøp. Kjøpt til markedsverdi.
 - Direktekjøp
 - Overpris. Estimert av Deloitte til 80-115 mill.kr.
 - Bevisste omgåelser
- Sviktende/ fraværende internkontroll i kjøpslinjen
- For øvrig omfattende brudd på normer og standarder samt brudd på lov
- Manglende risikovurderinger



Veien videre

Kommunerevisjonen

- To rapporter til uttalelse
 - Forvaltningsrevisjon (sak 11/2018)
 - Eiendomstransaksjoner i Boligbygg (sak 12/2018)
- Sak til utvalget i oktober 2018



Rapport 12/2018

Eiendomstransaksjoner i Boligbygg Oslo KF

I det alt vesentlige basert på granskingen til Deloitte.

BDO's risikokartlegging benyttet som utgangspunkt i supplerende undersøkelser.

Kommunerevisjonenes supplerende undersøkelser omfatter:

- kjøp i perioden 2013 og 2014
- salg i perioden 2013–2017
- besvare kontrollutvalgets spørsmål om innleie av konsulenter



Eiendomstransaksjoner i Boligbygg Oslo KF

- Alvorlige svakheter og mangler i foretakets direktekjøp 2015-17
- Boligmarkedet «boostet» med Tøyen-vedtaket (2013) og 550-vedtaket (2016)
 - Manglet kompetanse
 - Manglet kapasitet
- Kjøp over markedsverdi, i hovedsak på direktekjøp
 - Mangelfull dokumentasjon, blant annet takster
 - Aktører synes å ha fått intern informasjon fra foretaket
 - Bindinger og relasjoner
- Kjøp fra gjengangere i konkursrevbistereet
 - Kjøpt og solgt videre til kommunen etter kort tid med høy gevinst
 - Relasjoner og bindinger
- En av gårdene kunne Boligbygg sikret seg ved bruk av forkjøpsrett





Oslo kommune
Kommunerevisjonen



Rapport 11/2018 (forvaltningsrevisjon) Styring av Boligbygg Oslo KF for å forebygge korrupsjon og misligheter

Problemstillinger

1. Har Boligbyggs styre hatt en tilfredsstillende styring og tilsyn med Boligbyggs internkontroll for å forebygge korrupsjon og andre misligheter i foretaket generelt og med tanke på kjøp og salg av eiendom spesielt?
2. Har byråden hatt en tilfredsstillende styring med Boligbygg for å forebygge korrupsjon og andre misligheter i foretaket generelt og med tanke på kjøp og salg av eiendom spesielt?



System for internkontroll

- Byråd og styre hadde langt på vei fulgt opp at system for internkontroll på flere områder var på plass
- Men ikke i tilstrekkelig grad fulgt opp at foretaket hadde etablert et system for internkontroll for å forebygge korrupsjon og andre misligheter når det gjaldt kjøp og salg av fast eiendom.
- Dette kunne ha bidratt til økt fokus både i styret og i foretakets administrasjon og dermed redusert risikoen og handlingsrommet for uønskede handlinger og bidratt til høyere kostnadseffektivitet.



Styrets behandling av kjøp- og salgssaker

- Vært mangler i dokumentasjonen, men ikke åpenbart at styret burde ha avdekket manglene.
- Styret etterlyste bredere involvering eller fikk knappe frister i tre kjøpssaker.
- I liten grad framlagt salgssaker, selv de med en prinsipiell karakter
- Risiko for at foretakets beslutninger ikke var tilstrekkelig kvalitetssikret



Byrådens behandling av kjøps- og salgssaker

- Etablert rutiner for saksbehandlingen av kjøp og salg som kunne bidra til å påse en forsvarlig opplysning og utredning av saken
- Men manglende oppfølging av system for internkontroll medførte at byråden har lagt fram saker til bystyret uten at han kan ha vært tilstrekkelig sikker på at sakene har vært underlagt tilstrekkelig kontroll.



Styring av foretak

- Styrets rolle i styringslinjen har i praksis framstått som uklar
- Uklar rolle- og ansvarsfordeling kan ha medført negative konsekvenser, herunder manglende eller mangelfulle beslutninger og dårligere tilsyn eller kontroll og oppfølging av tiltak.



Anbefalinger og uttalelser

- Deloitte har gitt 66 anbefalinger. Kommunerevisjonen har ikke anbefalinger utover dette til administrasjonen
- Kommunerevisjonen har gitt anbefalinger til styret og byråden.
- Byråd og styret varsler tiltak som virker relevante, herunder varslet tiltaksplan fra styret og bystyresak fra byråden.



Kontrollutvalget vedtak i møte 20.11.18 – innstilling til bystyret (1)

Kommunerevisjonens undersøkelser knyttet til kjøp og salg av boliger i Boligbygg

Kommunerevisjonens rapporter 11/2018 Styring av Boligbygg Oslo KF for å forebygge korrupsjon og misligheter og 12/2018 Eiendomstransaksjoner Boligbygg Oslo KF viser sammen med Deloittes rapport Eiendomstransaksjoner – Boligbygg Oslo KF at det har vært et betydelig antall alvorlige mangler i forbindelse med kjøp av boliger i Boligbygg, herunder i internkontrollen i hele linjen fra kjøpsteamet i Boligbygg og opp til og med byråden. Dette har gitt økt risiko og større handlingsrom for uønskede handlinger og økt risiko for lavere kostnadseffektivitet.

Undersøkelsene viser – slik bystyret ser det – at det har vært manglende forståelse og erkjennelse i Boligbyggs ledelse og styre og hos byrådet (både forrige og nåværende) når det gjelder omfang, kompleksitet og nødvendig samhandling for å ivareta oppgavene foretaket fikk i og med Tøyen-vedtaket. Vedtaket medførte stor endringsrisiko og det ble ikke iverksatt nødvendige risikoreduserende tiltak. Det ble i for stor grad fokusert på måloppnåelse knyttet til antall boliger og budsjett, mens det ble underfokusert på etterlevelse av normer og standarder.

Kontrollutvalget vedtak i møte 20.11.18 (2)

Bystyret merker seg at tiltak er iverksatt og at flere tiltak er varslet, herunder at styret i løpet av høsten 2018 vil etablere en egen tiltaksplan og at byråden tar sikte på å fremme sak om oppfølging av de ulike rapportene om eiendomstransaksjonene i Boligbygg for behandling i bystyret i løpet av første halvår 2019. Bystyret vil påpeke viktigheten av at dette arbeidet prioriteres fra byrådets og foretakets side og at byrådet bruker funnene i denne saken også overfor øvrige foretak og etater så langt det passer.

Bystyret vil, av hensyn til de som har behov for kommunal bolig, understreke viktigheten av at midlertidig stans i kjøp av boliger ikke blir lenger enn nødvendig.

Bystyret tar for øvrig Kommunerevisjonens rapporter 11/2018 og 12/2018 til orientering.

Kontrollutvalget 29. januar 2019

- Årsoversikt over økonomiske misligheter som er som er innberettet til kontrollutvalget i 2018
- Sak 76/18 Kjøp og salg av boliger i Boligbygg Oslo KF
 - Som følge av Dagens Næringslivs avsløringer av et mulig korrupt samarbeid mellom innleid konsulent i kjøpsteamet i Boligbygg KF og ektefelle eiendomsaktører, ble det gjennomført undersøkelser både av BDO, Deloitte og kommunerevisjonen. Saken ble også anmeldt til Økokrim, og etterforskningen er pr i dag ikke avsluttet. I kommunerevisjonen ble det avgitt to rapporter (granskning, forvaltningsrevisjon)

Høring i finanskomitéen

Finanskomiteen skal avholde åpen høring i Oslo rådhus, Bystyresalen, tirsdag 12. februar 2019 kl. 11.30 – 15.30 om kjøp og salg av boliger i Boligbygg Oslo KF samt byrådens og styrets overordnede styring av foretaket.

Det er komiteens arbeidsutvalg som i henhold til reglement for bystyrekomiteene kap. 7, punkt 22 har besluttet å avholde høring.

Til høringen innkalles/inviteres tidligere og nåværende byråder for kultur og næring og næring og eierskap, tidligere og nåværende styreledere i Boligbygg Oslo KF og tidligere og nåværende administrerende direktører i Boligbygg Oslo KF. I tillegg innkalles/inviteres Kommunerevisjonen og Deloitte AS.

Alle som er innkalt/invitert til høringen gis mulighet til å innlede i 3-4 minutter i forkant av at det stilles spørsmål til vedkommende.

Det oppfordres til korte og konkrete spørsmål og svar.



Program for høring i finanskomitéen

Kommunerevisjonen presenterer kommunerevisjonens rapporter 11/2018 Styring av Boligbygg Oslo KF for å forebygge korrupsjon og misligheter og rapport 12/2018 Eiendomstransaksjoner Boligbygg Oslo KF.

Deloitte AS

Tidligere og nåværende ansvarlig byråder for næring og kultur og næring og eierskap Hallstein Bjerke, Geir Lippestad og Kjetil Lund.

Tidligere og nåværende styreledere i Boligbygg Oslo KF Jan Erik Nielsen, Stig Bech og Gisele Marchand

Tidligere og nåværende administrerende direktør i Boligbygg Oslo KF Jon Carlsen og Marit Jakobsen Leganger.

Avsluttenderunde med nye spørsmål til de som har deltatt på høringen, med bakgrunn i svar som har fremkommet i løpet av dagen.



Erfaringer så langt

- Løft saken
- Søk råd og kunnskap
- Følg med og vær nysgjerrig
- Etabler kontakt med journalisten, by på kunnskap, vær raus med informasjon
- La kommunerevisjonen være fagressurs og utfører
- Vurder tidsbruk, fremdrift og rolleforståelse/arbeidsfordeling
- Ta eierskap til prosessen og hold bystyrekomiteene orientert
- Ikke gå andre aktører i næringen – ikke spenn bein

Ulike saker er forskjellige

- Regnskapsrevisjon
- Forvaltningsrevisjon
- Eierskapskontroller
- Granskninger (Boligbygg)
- Granskning som fører til forvaltningsrevisjon (Omsorgsbygg)
- Varslingsordningen og anonyme varsler (Inga Marte Thorkildsen)
- Innspill fra ansatte i kommunen
- Innspill fra innbyggere (PBE)
- Media

Takk til pressen

- Gravende
- Undersøkende
- God metodikk
- Gode kilder
- Tillit fra de som informerer
- Gravende journalistikk er på vikende front
- Presselosjen i bystyret er nesten tom
- Kommune TV gjør bystyrearbeidet tilgjengelig