

UNDERSØKELSE

Boligforvaltningen

Finnmark fylkeskommune



Rapport 2025

Forord

På grunnlag av bestilling fra kontrollutvalget i Finnmark fylkeskommune har KomRev NORD gjennomført en undersøkelse rettet mot fylkeskommunens boligforvaltning. KomRev NORD har i gjennomføringen av undersøkelsen fulgt krav til revisors uavhengighet som følger av kommuneloven § 24-4 og av forskrift om kontrollutvalg og revisjon §§ 16-19. Vi har vurdert egen uavhengighet overfor Finnmark fylkeskommune. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Etter avtale med kontrollutvalget besvarer vi kontrollutvalgets bestilling som en undersøkelse, og ikke som en forvaltningsrevisjon. Vi har i planleggingen, gjennomføringen og rapportering av undersøkelsen fulgt prinsipper og revisjonshandlinger fastsatt i gjeldende standard for forvaltningsrevisjon¹ så langt det passer.

Vi takker Finnmark fylkeskommune for samarbeidet i gjennomføringen av undersøkelsen.

Tromsø, 21.11.2025

Astrid Indrebø

*Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor
Prosjektleder*

Kristin Bakke

Regnskapsrevisor, prosjektmedarbeider

Margrete Mjølhus Kleiven

Ansvarlig for kvalitetssikring

¹ RSK001 Standard for forvaltningsrevisjon fastsatt av NKRFs styre 12.8.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner.

SAMMENDRAG

Om undersøkelsen

Vinteren/våren 2025 var det en rekke medieoppslag om boligforvaltningen i Finnmark fylkeskommune. Interne undersøkelser i fylkeskommunen avdekket økonomiske avvik, og fylkeskommunen har anmeldt to tidligere ansatte. KomRev NORD bemerket gjennom nummerert revisjonsbrev også avvik i fylkeskommunens internkontroll knyttet til innberetning av skattemessige fordeler for ansatte/politikere som leier bolig i fylkeskommunen. Disse forholdene er bakgrunnen for at kontrollutvalget i Finnmark fylkeskommune bestilte en undersøkelse fra KomRev NORD om boligforvaltningen. Vår undersøkelse omfatter ikke forhold som er politianmeldt.

Vår undersøkelse gjelder fylkeskommunens forvaltning av utleieboliger som er ment for politikere (pendlerbolig) og egne ansatte. Undersøkelsen omhandler porteføljen av utleieboliger, rutiner og praksis for tildeling, økonomiske forhold og vedlikehold.

Revisors samlede oppsummering

Våre undersøkelser viser at det har vært klare mangler i fylkeskommunens internkontroll for utleieboliger. Det er gjennomgående mangel på rutiner og systemer, herunder beskrivelser av hvem som har ansvaret for hva. Det har også vært mangelfull dokumentasjon/arkivering i arbeidet med boligforvaltningen.

En konsekvens av mangelfull internkontroll, er at det ikke har vært likebehandling av leietakere. Fylkeskommunen som utleier har også satt seg selv i en krevende situasjon ved at leieforhold ikke er avsluttet ved kontraktens utløp. Inntektene fra leieforholdene er også lavere enn de kunne vært som følge av at leiepriser ikke jevnlig har blitt regulert.

Finnmark fylkeskommune har igangsatt forbedringsarbeid. Dette arbeidet er per oktober 2025 ikke ferdigstilt. Fylkeskommunen har opplyst at flere av eksisterende rutiner for boligforvaltningen anses som tilstrekkelige, mens det i andre tilfeller kan være behov for oppdateringer av eksisterende rutiner. Fylkeskommunen har videre opplyst at de ser at det er behov for å gjøre et arbeid med å informere om eksisterende rutiner samt følge opp at disse faktisk blir benyttet. Arbeidet med gjennomgang av og informasjon om rutiner er ikke ferdigstilt. Det er per oktober 2025 flere leieforhold som har vart i over tre år. Disse er etter husleieloven å anse som tidsubestemte leieforhold og fylkeskommunen som utleier må ha saklig grunn til å si opp leieavtalene. Fylkeskommunen har opplyst at det fremdeles er et mål å få avsluttet leieforhold som har vart i over tre år, men at de trenger en saklig grunn.

Portefølje av utleieboliger – oversikt og administrering

I saksfremlegg til fylkesutvalget og fylkestinget i oktober 2025, fremgår at fylkeskommunen eier «om lag 100 boenheter fordelt på åtte kommuner». I saksfremlegget er også en oversikt over antall boliger per lokasjon, som ved summering gir 110 boliger. Våre undersøkelser tilsier at fylkeskommunen har 108 utleieboliger fordelt på ni kommuner i fylket. Vi må ta forbehold om at vår oversikt kan være feil, selv om vi har gjort de undersøkelsene vi mener vi kan gjøre for å kartlegge antall boliger. Fylkeskommunen har ved gjennomgang av rapporten i november 2025 bekreftet at vår oversikt stemmer.

Det er Eiendom som har ansvaret for boligforvaltningen. I 2025, etter at det ble stor oppmerksomhet knyttet til boligforvaltningen, har ansvaret midlertidig vært tillagt Økonomi.

Ansaret skal tilbakeføres til Eiendom. I Eiendom er det en boligforvalter sentralt (i Vadsø) som forvalter utleieboligene. Fra og med våren 2025 har det vært fungerende boligforvalter, som er ansatt i annen stilling i fylkeskommunen. Av fylkeskommunens 108 utleieboliger, ligger 27 i Vadsø. Flertallet av boligene er dermed lokalisert andre steder i fylket: Alta (14), Hammerfest (16), Tana (8), Pasvik (8), Kirkenes (12), Lakselv (9), Hasvik (1) og Honningsvåg (6). På hver lokasjon er det en lokal boligforvalter som følger opp utleieboligene. I Lakselv og Alta er det avtaler med eksterne firma som ivaretar denne oppgaven. Avtalen med Norconsult AS i Lakselv har fylkeskommunen har ikke kunnet fremskaffe. Avtalen vi har fått fra fylkeskommunen med RIB inord i Alta, gjaldt frem til 2021 og kunne forlenges. Vi antar at denne er forlenget. På de øvrige lokasjonene er det ansatte ved skoler som ivaretar funksjonen. I Pasvik er det ansatt ved folkehøyskolen, mens det de andre stedene er ansatte på videregående skoler.

Det foreligger ikke konkrete beskrivelser av oppgavene til de lokale boligforvalterne. Vi finner at det i 2015 forelå rutiner for arbeidet med boligforvaltningen. Disse finner vi at det ikke har vært oppdatering eller oppfølging av de siste årene. Flere av de lokale boligforvalterne har i samtaler med oss opplyst at de ønsker flere rutiner og tydeligere avklaringer av ansvaret mellom Eiendom og de videregående skolene. Skolene har ikke noe budsjett for arbeidet med utleieboliger, og kompenseres ikke for arbeidet som utføres. Det var tidligere et tillegg for å ha rollen som lokal boligforvalter, noe som er avvirket de fleste steder. Etter vårt syn bør det gjøres avklaringer av ansvarsfordelingen mellom Eiendom og skolene, og avklaringer av økonomiske forhold knyttet til boligforvaltningen.

Kriterier for tildeling av boliger og etterlevelse av disse

Kriterier for tildeling av boliger har tidligere, frem til våren 2025, vært som følger:

- 1. Nytilsatte som kommer fra annet sted*
- 2. Åremålsstillinger eller ansatte med pendlerstatus*
- 3. Ved vakanser kan det være aktuelt med utleie til øvrige innbyggere i fylket*
- 4. Ingen yrkesgruppe skal prioriteres framfor andre*

Vi er ikke kjent med når rutinene tildelingskriteriene er en del av ble gjort gjeldende, men de har i alle fall vært gjeldende siden 2015. Våren 2025 vedtok fylkesutvalget nye kriterier for tildeling. Med bakgrunn i fylkesutvalgets vedtak skal det også utarbeides nærmere retningslinjer. Dette er per dags dato ikke gjort.

Hvorvidt tildelingskriterier har blitt fulgt ved tildeling av boliger, er vanskelig å konkludere på. Det har tidligere ikke vært et system for at de som ønsker bolig skal søke om det, og fylkeskommunens tildelingsprosesser har ikke vært dokumentert. Vi kan derfor ikke belyse om det var andre som ønsket bolig på samme tidspunkt. Praksis for tildeling har vært at de som har ønsket bolig har tatt kontakt med boligforvalter sentralt eller lokalt. Informasjonen vi har fått fra lokale boligforvaltere, tilsier at tildelingskriteriene har blitt fulgt med hensyn til at ansatte i fylkeskommunen skal prioriteres. Lokale boligforvaltere har undersøkt behovet for boliger blant nye ansatte som er tilflyttere, før boliger eventuelt har blitt tildelt til andre. Det varierer mellom de ulike lokasjonene hvorvidt det har vært utleie til personer uten tilknytning til fylkeskommunen gjennom et ansettelsesforhold. Flere steder har det vært og er slik utleie. Dette er imidlertid ikke i strid med tidligere gjeldende retningslinjer, så fremt det ikke var ansatte i fylkeskommunen som ønsket å leie. Informasjonen vi har fått, tilsier at de siste årene de fleste steder ikke har vært tilfeller hvor ansatte i fylkeskommunen ønsket å leie bolig, men ikke har fått det på grunn av mangel på ledige boliger. Våren 2025 var det tilfelle i Alta. Informasjonen vi har fått tilsier at det i Vadsø har vært venteliste for boliger.

I henhold til nye retningslinjer vedtatt av fylkesutvalget i april 2025 skal det ikke leies ut til andre enn ansatte i fylkeskommunen. Per oktober 2025 var det fremdeles leieforhold med andre enn ansatte i fylkeskommunen, med bakgrunn i at disse leieforholdene har vart over tre år, og dermed er tidsubestemte. Fylkeskommunen som utleier kan etter husleieloven ikke si opp leieforhold uten en saklig grunn for oppsigelse. Manglende oppfølging av leieforhold med hensyn til varighet fra utleier, er ikke en saklig grunn for oppsigelse.

Leieforhold og kontrakter

Finnmark fylkeskommune har hatt oversikt over leieforholdene i et excel-skjema som løpende har blitt oppdatert. Skjemaet viser til enhver tid gjeldende leieforhold. Det lar seg imidlertid ikke gjøre for revisor å gå tilbake i tid til eksempelvis 2023 og se hvilke leieforhold som gjaldt per da. Vi har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det er inngått kontrakt med alle som har vært leietakere. Fylkeskommunen har opplyst at kontrakter skulle arkiveres i saks- og arkivsystemet P360, og at det er mangelfull arkivering av kontrakter. Vi kan derfor ikke utelukke at det mangler kontrakter for leieforhold. Vi vet om tre leieforhold hvor det mangler kontrakter, og hvor vi har fått forklaring på hvorfor det mangler. I tillegg mangler det kontrakter for 15 kjente leieforhold i Vadsø. Det mangler også kontrakter/avtaler for ti leieforhold i Vadsø som gjelder politikerboliger, hvor fylkeskommunen har internfakturert og dekket leie for boligene. Det kan være at det er inngått kontrakter også for disse leieforholdene, og at mangelfull arkivering er årsaken til at disse ikke kan fremskaffes.

Vi har gjennomgått 158 kontrakter. Det er ikke alle kontrakter som er signerte av utleier. For utleier Finnmark fylkeskommune er kontraktene i hovedsak signerte av lokale boligforvaltere/ansatte på skolene som ivaretar funksjonen som lokal boligforvalter, eller av ansatte i Eiendom.

Tidsperspektivet på kontraktene varierer. Flertallet av kontraktene vi har gjennomgått, er tidsavgrenset. Det vil si at det er oppgitt varighet for leieforholdet. Varigheten varierer fra noen måneder til tre år. I et par kontrakter har varighet på leieforhold vært fem år. Det er også kontrakter som er tidsuavgrenset. Det vil si at det ikke er oppgitt varighet for leieforholdet.

Vi finner at fylkeskommunens kontrakter med leietakere i hovedsak er i samsvar med sentrale krav i husleieloven. I flertallet av kontraktene fremgår det uttrykkelig at leieforholdet gjelder tjenestebolig, og at dette gir leietaker færre rettigheter. I enkelte kontrakter er ikke dette eksplisitt angitt, noe vi vurderer ikke er i tråd med husleielovens bestemmelser sett i sammenheng med øvrige bestemmelser i kontraktene.

Det er i noen leiekontrakter fastsatt at leietaker skal stille sikkerhet/betale depositum, mens det i mange ikke er det. I de gjennomgåtte kontraktene er det ulik informasjon om årlig regulering av husleie. I mange står at det kan gjøres, mens det i noen står at det vil gjøres. Dette er ikke i strid med husleielovens bestemmelser, men vi bemerker at hensynet til likebehandling av leietakere tilsier at det bør være like vilkår i kontraktene. Kontraktene vi har gjennomgått, er inngått på ulike tidspunkt. At det er ulike vilkår i kontraktene knyttet til depositum og regulering av leie, gjelder også for kontrakter som er inngått i samme tidsperiode.

Finnmark fylkeskommune kan i henhold til bestemmelsene i husleieloven inngå både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Om en avtale er tidsbestemt eller tidsubestemt har betydning for mulighetene til å avslutte leieforholdet. Det stilles strengere krav til begrunnelse fra utleier for å avslutte en tidsubestemt leieavtale. Tidsubestemte leieavtaler hvor leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har

oppfordret leietaker til å flytte, går over til å være tidsubestemt (jf. husleieloven § 9-2 tredje ledd). Det er leieforhold i Finnmark fylkeskommune som har gått over til å bli tidsubestemte.

Tidsubestemte avtaler vil være en utfordring dersom boligene skal være gjennomgangsboliger. For å avslutte en tidsubestemt leieavtale vil det i henhold til husleielovens bestemmelser ikke være tilstrekkelig å vise til at utleier har behov for boligen for å kunne leie ut til andre leietakere. Bruk av tidsubestemte leieavtaler har dermed betydning for hvilke muligheter Finnmark fylkeskommune som utleier har til å avslutte leieforhold.

Økonomi

Årene 2021-2023 var Finnmark fylkeskommune sammenslått med Troms fylkeskommune, og regnskap og budsjett gjaldt dermed både Troms og Finnmark. I kapittel 5 er oversikt over budsjetterte inntekter og faktiske inntekter. I 2024 var det eget budsjett og regnskap for Finnmark fylkeskommune, og leieinntekter for utleieboliger var dette året kr 7 823 539. Det var om lag 1,2 millioner lavere enn budsjettert.

Leieprisene for utleieboliger varierer. Månedlig leiepris i kontraktene vi har gjennomgått varierer fra kr 2920 til kr 9500. Kontraktene er imidlertid inngått på ulike tidspunkter, noen tilbake til 2012. Det er også ulik størrelse, standard og beliggenhet på boligene. Gjennomsnittlig fremstår leieprisene i Alta, Hammerfest og Kirkenes som de høyeste. Finnmark fylkeskommune har ikke tilstandsrapporter for utleieboligene eller en samlet vedlikeholdsplan for boligene, slik at det er vanskelig å sammenlikne standard på ulike boliger, herunder i forhold til pris. Det er utfra informasjonen vi har ikke noe som tilsier at standarden på boligene disse stedene er veldig mye høyere enn boligene andre steder.

Tilbake i tid var det utarbeidet kvadratmeterpriser som skulle ligge til grunn for leieprisene, basert på blant annet beliggenhet og størrelse. Disse oversiktene har ikke blitt oppdatert de siste årene. Vi oppfatter at leieprisene i utgangspunkt er fastsatt med bakgrunn i retningslinjene som gjaldt i 2015. Utfra opplysningene vi har fått, har det vært ulik praksis for om det er Eiendom som har fastsatt leieprisene, eller om dette er gjort lokalt (eventuelt i et samarbeid). Leieprisene vil også påvirkes av om de årlig har blitt justert i henhold til konsumprisindeks. Vi finner at det ikke er gjort systematiske, årlige reguleringer av leieprisene de siste årene. Unntaket er boligene i Alta, hvor det av lokal boligforvalter systematisk er gjennomført årlig regulering iht. konsumprisindeks. Vi finner at en del leiepriser er justerte, men vi finner også at det er leieforhold som har vart i mange år hvor leiepris ikke er regulert. Flere av de lokale boligforvalterne har opplyst at de har justert leieprisene når et leieforhold avsluttes og et nytt inngås.

Vi bemerker at mangelen på systemer for fastsettelse av leiepriser og regulering av disse er en utfordring med hensyn til likebehandling av leietakere. Om leiepriser reguleres eller ikke, har betydning for hvor mye leietaker betaler. Det har ikke vært enhetlig praksis for dette i fylkeskommunen, og leietakere av boligene har dermed ikke blitt likebehandlet. Manglende regulering av leiepriser har selvsagt også betydning for fylkeskommunens inntekter ved utleie.

Husleie har blitt fakturert av Regnskap, på bakgrunn av grunnlagsinformasjon fra Eiendom. Det vil si at Eiendom har utarbeidet grunnlaget for fakturering per måned, herunder informasjonen om hvem som er leietakere og pris. I en periode fra 2024 til våren 2025 forestod Eiendom også faktureringen. Eiendom har ikke utarbeidet et fullstendig fakturagrunnlag per måned. I 2025 har fylkeskommunen tatt i bruk nytt digitalt system for kontrakter. Vi oppfatter at systemet ikke

er fullt ut implementert. Når det blir det, vil grunnlaget for fakturering genereres direkte i dette systemet.

Det er rutiner for økonomiforvaltning i fylkeskommunen, og disse omfatter også boligforvaltningen og utleieboligene.

Vi finner at rutiner for totrinnskontroll (attestasjon og anvisning) er overholdt for alle utbetalinger knyttet til ansvaret for boligforvaltning i 2024. Det er innebygd i Finnmark fylkeskommunes økonomisystem at utbetalinger ikke kan gjøres uten at det er gjennomført totrinnskontroll. Vi bemerker at fylkeskommunen ikke har funnet gjeldende avtaler med eksterne boligforvaltere i Lakselv og Alta. Det innebærer manglende grunnlag for oppfølging av avtale og godkjenning av fakturaer.

Vedlikehold

Det foreligger ikke tilstandsrapporter for alle fylkeskommunens utleieboliger og det er ikke utarbeidet en samlet vedlikeholdsplan for disse. Opplysningene vi har fått, er at det er varierende standard på boligene. Enkelte er ganske nylig pusset opp, og har relativt høy standard. Andre har lav standard, enkelte så lav at driftspersonell ikke ønsker å leie dem ut. Vedlikeholdet har, utfra opplysningene vi har fått, vært varierende. Flere lokale boligforvaltere har vist til at tilbakemeldingene fra Eiendom har vært at det ikke har vært midler til vedlikehold. Fylkeskommunen har fått gjennomført taksering av utleieboligene i Vadsø, og mottok vurderingene fra takstmann 4.11.2025. Formålet med takseringen var verdsetting for husleiefastsetting. I takstrapportene inngår informasjon om standard og vedlikehold, og revisor legger til grunn at disse også vil bli benyttet som grunnlag for planer for vedlikehold.

Det har vært avsatt midler til vedlikehold av boligene i fylkeskommunens budsjett. I 2021 var det merforbruk i henhold til budsjett når det gjelder både løpende og planlagt vedlikehold. I 2022-2024 har det vært mindreforbruk når det gjelder planlagt vedlikehold. I 2022 og 2024 var det mindreforbruk knyttet til løpende vedlikehold, mens det i 2023 var merforbruk.

Finnmark fylkeskommune har avvikssystem. Det har vært endringer i hvilke systemer som har vært gjeldende i perioden vi belyser. Fylkeskommunen har opplyst at for perioden fra 2020, har serviceportalen vært fylkeskommunens avvikssystem. I dag er det to avvikssystemer for utleieboliger; LAFT for bygg og Compilo for retningslinjer/prioritering mv. Fylkeskommunen har opplyst at avvik og klager er signalisert muntlig av tidligere boligforvaltere, men dette er ikke systematisert og arkivert korrekt. Fylkeskommunen kan dermed ikke fremskaffe dokumentasjon på dette området. Fylkeskommunen har opplyst at systemene for avvik har vært tilgjengelige, men praksis for bruk av disse har ikke vært fulgt. Lokale boligforvaltere har opplyst at eventuelle avvik og klager har blitt håndtert lokalt. Dersom det har dreid seg om behov for mindre utbedringer, har driftspersonell utført arbeidet og sendt faktura på innkjøp utstyr til Eiendom. Ved behov for større endring, har Eiendom blitt kontaktet med spørsmål om utbedringer kan gjøres.

Revisors anbefalinger

Vi har i rapportens kapittel 8 gitt anbefalinger til Finnmark fylkeskommune. Vi anser det som sentralt at de lokale boligforvalterne involveres i det videre arbeidet med boligforvaltningen, herunder utarbeidelsen av rutiner. Det er flest utleieboliger i Vadsø (27), men flertallet av boligene (81) er lokalisert andre steder i fylket. De lokale boligforvalterne har dermed en stor rolle i arbeidet med forvaltningen av utleieboligene.

Innhold

SAMMENDRAG	2
1 BAKGRUNN OG BESTILLING	9
2 PROBLEMSTILLINGER, REGELVERK OG METODE.....	10
2.1 Problemstillinger	10
2.2 Relevant regelverk	11
2.3 Metode og datamateriale	13
3 BOLIGFORVALTNINGEN – ORGANISERING OG UMLEIEPORTEFØLJE	15
3.1 Roller og ansvarsfordeling	15
3.2 Oversikt over utleieboliger	18
3.2.1 Fylkeskommunens utleieboliger	18
3.2.2 Salg av utleieboliger	20
3.3 Rutiner for boligforvaltning og for tildeling av boliger	23
3.3.1 Rutiner og retningslinjer frem til 2025.....	23
3.3.2 Fylkeskommunens egne undersøkelser og arbeid med boligforvaltningen	25
3.3.3 Status i forbedringsarbeidet.....	28
4 TILDELING AV BOLIGER OG LEIEKONTRAKTER	30
4.1 Tildeling av boliger og kontraktsinngåelse på ulike lokasjoner	30
4.2 Gjennomgang av leieforhold og kontrakter.....	31
4.2.1 Gjennomgang av kontrakter	31
4.2.2 Nærmere om enkelte leieforhold.....	40
4.2.3 Oppsummering – kontrakter og leieforhold.....	42
5 ØKONOMISKE FORHOLD.....	44
5.1 Inntekter, utleieboliger	44
5.2 Fastsettelse av leiepriser.....	44
5.3 Fakturering av husleie.....	47
5.4 Attestasjon og anvisning	47
5.5 Økonomiske rutiner	48
6 VEDLIKEHOLD OG STANDARD	49
7 OPPSUMMERING	54
8 ANBEFALINGER	60
9 UTTAELSE	61
10 VEDLEGG.....	63
10.1 Nærmere informasjon om metode	63
11 REFERANSER	68

1 BAKGRUNN OG BESTILLING

Kontrollutvalget behandlet i møte 28.2.2025 sak 6/25 *Revisjonsbrev nr. 1 - svakheter i økonomisk internkontroll – utleie av boliger til ansatte og politikere*. I samme møte fikk kontrollutvalget orientering fra fylkeskommunedirektøren om reglement for tildeling av bolig og anvendelse av dette.

I revisjonsbrev nr. 1 står blant annet følgende:

Vi konstaterer at Finnmark fylkeskommune i 2024 ikke har hatt prosedyrer som sikrer at man overholder overnevnte regelverk. Det foreligger ikke verdsettelse fra Skatteetaten av nyere årgang, verken på boligene som leies ut til ansatte eller den boligen som har vært utleid til en politiker. Fordelen av fri bolig for politikeren er imidlertid innberettet i 2024 basert på intern husleie mellom enhetene drift og eiendom og politisk. Fylkeskommunen har ennå ikke tatt stilling til innberetning av eventuell fordel knyttet til leieforhold for ansatte.

Dette er en vesentlig mangel ved den økonomiske internkontrollen, spesielt siden forholdene berører innberetningsplikten til skattemyndighetene. Vi ber om at det etableres rutiner som ivaretar etterlevelsen av regelverket knyttet til utleie av boliger til ansatte og politikere.

Kontrollutvalget ba i sitt vedtak fylkeskommunedirektøren om å snarest etablere rutiner som sikrer etterlevelse av skattemessig regelverk for utleie av boliger til ansatte og politikere, og da særlig med tanke på korrekt innberetning til skattemyndighetene. Av vedtaket fremgår også at kontrollutvalget er gjort oppmerksom på at det forefinnes husleieavtaler utenom det reglement som fylkeskommunen har, og de oversendte saken sammen med revisjonsbrev nr. 1 til fylkestinget.

I kontrollutvalgets neste møte, 23.4.2025, var det orientering fra administrasjonen om oppdatering av reglement for boliger i fylkeskommunen. I møtet ble også sak 13/25 *Revisjonsbrev nr. 2 – melding om økonomisk avvik boligforvaltningen – foreløpig innberetning*, behandlet. Av brevet fremgår at administrasjonen i fylkeskommunen har informert revisor om at de har avdekket økonomiske avvik i forbindelse med gjennomgangen av boligforvaltningen, og at revisor er i gang med undersøkelser for å få oversikt over forholdet. Kontrollutvalget bestilte i dette møtet, under sak 14/25, undersøkelse fra KomRev NORD av økonomisk internkontroll i boligforvaltningen. Anmodning fra fylkesordfører til kontrollutvalget om gjennomgang av boligsaken i Finnmark fylkeskommune var en del av sakspapirene i sak 14/25.

Parallelt med at kontrollutvalget har behandlet saker om fylkeskommunens boligforvaltning, har det vært mange medieoppslag knyttet til boligforvaltningen og disposisjoner av fylkeskommunens boliger. Administrasjonen i Finnmark fylkeskommune har også selv gjort undersøkelser av boligforvaltningen. Finnmark fylkeskommune publiserte 17.3.2025 pressemelding om at de har avdekket informasjon om interne økonomiske forhold, som har gitt grunnlag for å levere anmeldelse til politiet. Av pressemeldingen fremgår at anmeldelsen kommer som følge av internkontroll i boligsaken.

I møte 14.5.2025, under sak 24/25, vedtok kontrollutvalget KomRev NORDs overordnede projektskisse for gjennomføring av undersøkelse av boligforvaltningen.

2 PROBLEMSTILLINGER, REGELVERK OG METODE

2.1 Problemstillinger

Undersøkelsen er gjennomført med utgangspunkt i følgende tema og problemstillinger:

Tilgjengelighet og tildelingskriterier

- Oversikt over Finnmark fylkeskommunes portefølje av utleieboliger, herunder antall, beliggenhet og belegg
- Er det gjennomført salg av boliger? Har fylkeskommunen rutiner for salg? Hvordan er eventuelle salg gjennomført?
- Hvordan administreres utleieboligene?
- Hvordan tildeles utleieboliger?
- Hvilke kriterier/retningslinjer ligger til grunn for tildeling av bolig?
- Har kriterier/retningslinjer blitt fulgt ved tildeling av boliger?

Leiekontrakter

- Har Finnmark fylkeskommune inngått kontrakter med leietakere av boliger og hvem har signert disse?
- Hva har vært tidsperspektiv på kontraktene?
- Har kontrakter med leietakere vært i samsvar med gjeldende regelverk og retningslinjer?

Økonomiske forhold

- Hva er budsjetterte inntekter på utleieboligene?
- Hva er faktiske inntekter på utleieboligene?
- Hvilke leiepriser har Finnmark fylkeskommune og hvordan fastsettes, og eventuelt justeres, disse?
- Hvordan faktureres husleie?
- Hvordan ivaretas totrinnskontroll (attestasjon og anvisning)
- Er det samme økonomiske rutiner for alle boliger i fylket og er disse fulgt?

Vedlikehold og standard

- Har Finnmark fylkeskommune vedlikeholdsplan for utleieboliger?
- Har det vært avsatt midler til vedlikehold av boligene i budsjett?
- Har vedlikeholdskostnader vært i tråd med budsjett?
- Hvordan standard er det på boligene og hvordan har vedlikeholdet vært?
- Finnes det et avvikssystem for utleieboliger og hvordan behandles eventuelle innmeldte avvik?
- Har fylkeskommunen mottatt klager på standarden på boligene? Hvordan er disse eventuelt fulgt opp?

Avgrensninger

I tråd med beskrivelser i vår overordnede prosjektskisse, som er vedtatt av kontrollutvalget, er det noen avgrensninger for våre undersøkelser.

Undersøkelsen omhandler alle utleieboliger i Finnmark fylkeskommune som disponeres til utleie til ansatte eller folkevalgte. Fylkeskommunen har også elevboliger. Forvaltningen av elevboliger omfattes ikke av undersøkelsene. Undersøkelsene retter seg mot fylkeskommunens utleievirksomhet til ansatte og folkevalgte, og/eller andre som leier bolig uten å ha tilknytning til fylkeskommunen som ansatt eller elev (eksterne leietakere).

Vi har ikke undersøkt og omtaler ikke forhold som er anmeldt til politiet.

Skattemessige forhold er omtalt i revisjonsbrev nr. 1 og fylkeskommunens arbeid med å etablere rutiner for å ivareta skattemessige forhold ved utleie av boliger, følges opp av KomRev NORD gjennom løpende revisjon. Det inngår derfor ikke undersøkelser av skattemessige forhold i denne undersøkelsen. Vi omtaler likevel i rapporten, for helhetens skyld, status i arbeidet med rutiner knyttet til skattemessige forhold.

Tidsperioden for undersøkelsen er i utgangspunktet de siste fem årene (fra og med 2021). For enkelte tema har det vært relevant å gå lengre tilbake i tid. Det gjelder eksempelvis kontrakter for leieforhold og rutiner som har vært gjeldende for boligforvaltningen. Vi har fra fylkeskommunen etterspurt kontrakter for gjeldende leieforhold per 2025, og for enkelte lokasjoner etterspurt kontrakter for leieforhold som var gjeldende fra og med 2021.

2.2 Relevant regelverk

Kommuneloven

Det følger av kommuneloven krav til fylkeskommunens internkontroll. Fylkeskommunen skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Fylkeskommunedirektøren er ansvarlig for internkontrollen. Tilsvarende er fylkesrådet ansvarlig for internkontrollen i parlamentarisk styreform, slik det var i Troms og Finnmark fylkeskommune frem til 1.1.2024.

I henhold til kommuneloven § 25-1 skal internkontrollen være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Fylkeskommunedirektøren skal blant annet ha nødvendige rutiner og prosedyrer, og avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik. Internkontrollen skal dokumenteres i den formen og det omfanget som er nødvendig.

Det vil si at Finnmark fylkeskommune v/fylkeskommunedirektør skal ha vurdert hvilke rutiner og prosedyrer som er nødvendige i boligforvaltningen, og ha etablert disse.

Vi omtaler i kapittel 3 de rutiner, retningslinjer og prosedyrer som har vært og er gjeldende for fylkeskommunens boligforvaltning.

Husleieloven

Ved utleie av boliger, kommer husleielovens² bestemmelser til anvendelse. Husleieloven regulerer plikter og rettigheter mellom leietaker og utleier. Den gjelder også når bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale, jf. lovens § 1-1. Loven er ufravikelig, noe som blant annet innebærer at leietaker ikke kan gis dårligere rettigheter eller strengere plikter enn det som følger av loven, jf. § 1-2.

Fastsettelse av leie

Det følger av husleieloven § 3-1 at leie skal fastsettes til et bestemt beløp. Leien skal svare til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Det er ikke adgang til å avtale at leietakeren i tillegg skal betale andre beløp, som eiendomsskatt, renovasjon, feiing, kabel-TV, forsikring og lignende, jf. § 3-7. Det kan i tillegg til ordinær husleie avtales at utgifter til forbruk av elektrisitet og vann og avløp dekkes av

² Lov av 26.3.1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

leietaker. Dette skjer enten ved målt forbruk eller etter en forholdsmessig fordeling mellom brukere av eiendommen.

Depositum eller garanti

Det følger av husleieloven § 3-5 at depositum må være avtalt og kan tilsvare maksimalt seks måneders husleie. Det er utleier som må dekke kostnadene med å opprette depositumskonto, og kontoen skal opprettes i leietakers navn som også opptjener rentene. Det kreves særskilt grunnlag for at utleier skal kunne kreve utbetalt beløp fra depositumskontoen.

I husleieloven § 3-6 er det inntatt en bestemmelse om at det kan avtales at leieren skal stille garanti til sikkerhet for krav på *skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen*. Beløpet kan, sammen med depositum, ikke overstige summen av seks måneders leie.

Indeksregulering/tilpasning til gjengs leie

Etter husleieloven § 4-2 kan begge parter kreve årlig regulering av husleien basert på konsumprisindeksen. Krav om indeksregulering må fremsettes med skriftlig varsel med minst én måneds frist. Leieendringen kan ikke tilsvare mer enn konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse og kan tidligst settes i verk ett år etter siste leiefastsettelse.

Det følger av husleieloven § 4-3 at begge parter kan kreve at husleien tilpasses gjengs leie. Gjengs leie er et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår. Dette forutsetter at leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn indeksregulering. Krav om tilpasning til gjengs leie må fremsettes skriftlig og kan tidligst settes i verk seks måneder etter fremsettelsen av kravet, og tidligst ett år etter eventuell tidligere indeksregulering av leien. Ved uenighet om hva som er gjengs leie kan hver av partene kreve den fastsatt av en takstnemnd, jf. lovens § 12-2.

Oppsigelse av husleiekontrakter

En husleiekontrakt er enten tidsbestemt eller tidsubestemt. En tidsbestemt kontakt opphører uten oppsigelse når leietiden er ute. En tidsubestemt kontakt må sies opp for å kunne opphøre.

I husleieloven § 9-5 er det regulert hvilke muligheter utleier har for å si opp tidsubestemte kontrakter. Ifølge bestemmelsen kan den bare sies opp dersom:

- a. husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b. riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c. leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d. det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen

Ifølge husleieloven § 9-6 skal oppsigelsesfristen være 3 måneder, dersom ikke annet er avtalt.

Av husleieloven § 9-7 fremgår det formkrav til utleiers oppsigelse. Den skal være skriftlig og begrunnes. Det skal også opplyses om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, og at dersom leietaker ikke protesterer innen en måned taper leietaker retten til å påberope seg at oppsigelsen var i strid med loven. Utleier kan da begjære tvangsfravikelse av boligen.

Særregler for tjenestebolig

I husleielovens kapittel 11 er særregler for visse boligforhold. Lovens § 11-3 gjelder tjenestebolig. Denne bestemmelsen gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap

av å være arbeidstaker, når leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder tjenestebolig og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

For tjenesteboliger gjelder ikke rett til å tre inn i leieforholdet, dersom leietaker dør. Før begjæring om fraflytting settes fram, har husstandsmedlem krav på varsel med frist. Dersom leieren skal tre ut av arbeidsforholdet eller bli forflyttet, kan oppsigelse av leieforholdet bare settes til side av retten etter § 9-8 når særlige grunner gjør det rimelig. Det er også bestemmelser som gjelder tilfeller hvor leieren har en plikt til å bebo bolig og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet.

Finnmark fylkeskommune skal i sin utleievirksomhet overholde relevante bestemmelser i husleieloven.

For forvaltningens virksomhet gjelder også ulovfestede regler som ikke er formelt nedfelt i lov, men er en følge av langvarig rettspraksis. Et sentralt forvaltningsrettslig hensyn er likebehandling/forbudet mot usaklig eller urimelig forskjellsbehandling; like tilfeller skal behandles likt i den grad i ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling. Det vil si at Finnmark fylkeskommune i sin boligforvaltning skal ivareta likebehandling.

2.3 Metode og datamateriale

KomRev NORD har i denne undersøkelsen fulgt flere av de kravene som vi bruker å følge ved gjennomføring av forvaltningsrevisjoner.³ Etter kontrollutvalgets bestilling av undersøkelse, sendte vi brev om oppstart av denne til fylkeskommunedirektør. Økonomisjef i Finnmark fylkeskommune ble oppnevnt som vår kontaktperson. Vi avholdt oppstartsmøte hvor vi orienterte nærmere om vår undersøkelse og hvilken informasjon vi ville ha behov for. I møtet fikk vi også informasjon fra fylkeskommunen om boligforvaltningen generelt, og de undersøkelsene fylkeskommunen selv har gjort.

For å belyse problemstillingene, har vi innhentet dokumentasjon og informasjon fra fylkeskommunen. Vi har etterspurt relevant dokumentasjon for alle problemstillingene. Fylkeskommunen har ikke kunnet fremskaffe all dokumentasjon, med bakgrunn i at denne ikke er arkivert i fylkeskommunens systemer. Der det mangler dokumentasjon, er dette omtalt i rapporten.

Vi har i undersøkelsen innhentet muntlig informasjon fra flere som har eller har hatt ansvar eller oppgaver knyttet til boligforvaltningen. Vi har gjennomført møter med alle som ivaretar funksjon som lokal boligforvalter, tidligere eiendomssjefer, økonomisjef, fagleder regnskap, HR-sjef og fungerende boligforvalter.

Vi har skrevet oppsummering fra alle møter, som den/de vi har snakket med har fått til gjennomgang i etterkant av samtalen, med anledning til å korrigere eller supplere.

Vi har fått informasjon fra tannhelse om boliger de har benyttet til sine ansatte i Berlevåg og Hasvik.

³ RSK001 *Standard for forvaltningsrevisjon*. Standarden inneholder krav til blant annet revisor, revisjonsdialogen, metode og data, om rapporten, dokumentasjon og kvalitetssikring som vi har fulgt. Ettersom undersøkelsen ikke er en forvaltningsrevisjon, er ikke standardens krav til problemstillinger, revisjonskriterier, vurderinger og konklusjoner fullt ut relevante.

Den skriftlige dokumentasjonen består blant annet av rapporter fra fylkeskommunens regnskaper for perioden 2021-2024, leiekontrakter, interne arbeidsdokumenter/korrespondanse i fylkeskommunen, rutiner og prosedyrer og saker til politisk behandling.

Det er to personer som i flere år hadde ansvar og oppgaver innenfor fylkeskommunens boligforvaltning som vi ikke har snakket med. Disse to har avsluttet sine arbeidsforhold i fylkeskommunen. Våre undersøkelser retter seg mot fylkeskommunens systemer, rutiner og regeletterlevelse i boligforvaltningen, som er fylkeskommunedirektørens ansvar, og ikke mot enkeltpersoner. Fylkeskommunen har selv fått informasjon fra disse to personene gjennom de interne undersøkelsene som ble gjort våren 2025, og har formidlet til oss den informasjonen og dokumentasjonen vi har etterspurt.

Vi har i våre vurderinger av hvem vi skal innhente informasjon fra i våre undersøkelser, vektlagt at fylkeskommunen har levert anmeldelse av forhold knyttet til boligforvaltningen. Finnmark fylkeskommune er part i en slik sak, som per dags dato ikke er ferdig etterforsket.

Vi vurderer at det i rapporten ikke fremkommer informasjon eller vurderinger som tilsier at flere enn fylkeskommunedirektør må uttale seg til rapporten av hensyn til kontradiksjon.

Rapport fra undersøkelsen ble sendt til uttalelse til fylkeskommunedirektør 4.11.2025. Vi avholdt møte med fylkeskommunen 13.11.2025, og mottok innspill til beskrivelsene i rapporten 14.11.2025. Endringer med bakgrunn i disse innspillene er innarbeidet i rapporten. Et av innspillene fra fylkeskommunen var at det ikke fremkommer tydelig nok av rapporten hvordan vi har analysert innsamlede data. Vi har derfor i vedlegg 1 til rapporten gitt utdypende informasjon om hvordan undersøkelsen er gjennomført og hvilke data som ligger til grunn for beskrivelsene i rapporten.

3 BOLIGFORVALTNINGEN – ORGANISERING OG UMLEIEPORTEFØLJE

3.1 Roller og ansvarsfordeling

På begynnelsen av 2000-tallet var Finnmark fylkeskommunes forvaltning av boliger organisert i et eget kommunalt foretak. Foretaket ble avviklet, og siden 2008 har boligforvaltningen vært del av fylkeskommunens organisasjon.

I Finnmark fylkeskommune har boligforvaltningen vært en del av Eiendom. Eiendom ledes av eiendomssjef. Drift og Eiendom er del av stab og støtte for fylkeskommunedirektør. Andre tjenester i stab og støtte er blant annet HR, IT, Dokumentforvaltning og Økonomi. Det har vært en egen stilling som boligforvalter innen Eiendom som i hovedsak har arbeidet med boligforvaltningen.

Vi har fått opplyst at sammenslåingen og oppsplittingen med Troms fylkeskommune medførte mange endringer i organisasjonen og at det var mange oppgaver som skulle ivaretas. Disse prosessene skal imidlertid ikke ha påvirket arbeidet med boligene så mye, da boligene i Troms ble forvaltet i Troms, og boligene i Finnmark ble forvaltet i Finnmark. Det som ble påvirket da fylkeskommunene ble sammenslått, var at etterspørselen etter boliger for politikere og til dels administrativt ansatte i Vadsø, økte.

Det har i hele perioden fra 2010 vært ansatt i fylkeskommunen med rolle som eiendomssjef. I perioden Finnmark og Troms var sammenslått, var det annen stillingstittel. Vi har fått opplyst at det i praksis var eiendomssjef som ble benyttet som tittel i denne perioden også. I 2025 har det vært konstitueringer i stillingen som eiendomssjef, før det ble ansatt ny eiendomssjef. Ansvaret for boligforvaltningen har midlertidig vært underlagt Økonomi i store deler av 2025.

Finnmark fylkeskommune har «sentral boligforvalter» i Vadsø som er ansatt i Eiendom, og lokale boligforvaltere på ulike lokasjoner i fylket. I Vadsø har flere ansatte i Eiendom bidratt i arbeidet. Ansatte med ansvar for drift og vedlikehold av boliger har også hatt en rolle, i form av praktiske oppgaver og oppfølging av boligene i Vadsø med hensyn til vedlikehold.

Finnmark fylkeskommune har boliger på flere ulike lokasjoner i fylket. I Hammerfest, Honningsvåg, Kirkenes og Tana er det ansatte ved videregående skoler som ivaretar funksjon som lokal boligforvalter, mens det i Pasvik ivaretas av ansatt ved folkehøyskolen. I Lakselv og Alta har fylkeskommunen avtaler med eksterne firma som ivaretar denne funksjonen.

I samtaler med de lokale boligforvalterne, har de opplyst at deres oppgaver har vært å tildele boliger, inngå kontrakter, ta imot leietakere og følge opp leieforholdene. De har ivaretatt det meste, med unntak av fakturering for boligene. De har gitt sentral boligforvalter informasjon om hvem som skal faktureres. Noen har sendt kontraktene for leieforholdene til sentral boligforvalter, men ikke alle. Revisor oppfatter at det ikke har vært et krav om å sende kontraktene – det sentrale har vært informasjonen som gir grunnlag for fakturering av husleie.

Vi har stilt spørsmål til de lokale boligforvalterne om de har fått beskrivelser av hva oppgavene som lokal boligforvalter innebærer og/eller rutiner knyttet til dette. De har opplyst at de ikke har fått dette fra Eiendom sentralt. Noen av de lokale boligforvalterne har ivaretatt funksjonen i lang tid, og viste til at det kan være de har fått noe langt tilbake i tid. Utfra informasjonen vi har fått, er det ikke sendt ut skriftlige beskrivelser eller rutiner de siste fem årene.

Vi har etterspurt fylkeskommunens avtaler med de to selskapene som ivaretar rollen som lokal boligforvalter i Lakselv og Alta. Fylkeskommunen opplyste først at avtalene ikke er korrekt arkivert, og at de ikke kunne finne dem. Etter ytterligere søk i arkivet, har vi fått avtalen fylkeskommunen har inngått med RIB inord AS om forvaltning, drift og vedlikehold av Finnmark fylkeskommunes utleieboliger i Alta. Avtalen med Norconsult i Lakselv finner de ble inngått før 2009, men de har ikke funnet selve avtalen, kun dokumentasjon på prisjusteringer.

Kontrakten med RIB inord AS er gjeldende f.o.m. 01.02.2019 t.o.m. 31.12.2021, og signert av eiendomssjef i Finnmark fylkeskommune og daglig leder i RIB inord AS. Innen 01.12.2019 skulle det i henhold til kontrakten være en evaluering av avtalen i forhold til fast videreføring. Revisor antar at det ble avtalt fast videreføring av avtalen. Det følger av kontrakten at RIB inord AS skal utføre følgende tjenester:

«Stedsfortreder for FFK-eiendom for utførelse av forvaltning av boligmassen. I dette inngår:

- Tildeling av bolig
- Foreta inn- og utflytting
- Tilstandsoversikter over boliger ift. vedlikeholdsbehov
- Organisering og bestilling av mindre vedlikeholdsarbeider
- Annet arbeid som kunden etterspør i forbindelse med boligene

Vedlagte rutinehefte for boligforvaltning definerer arbeidsoppgavene og retningslinjene, og er en del av denne avtale.»

Revisor har ikke fått det vedlagte rutineheftet som det vises til, og vi er dermed ikke kjent med hva det inneholder. Kontraktsprisen er på kr 9 000 eks. mva. hver måned, og skal reguleres en gang pr år i henhold til konsumprisindeksen.

Daglig leder i RIB inord har opplyst at de har hatt avtale med Finnmark fylkeskommune om oppfølging av de fylkeskommunale boligene i Alta siden 2019. De hadde før det også en avtale, gjeldende fra 2010. Det var et lite opphold på omtrent et år, før ny avtale kom i 2019.

For avtalen med Norconsult AS, har vi fått dokumentasjon på prisreguleringer gjeldende fra henholdsvis 1.4.2009, 1.2.2013, 1.3.2014, 1.4.2014, 1.5.2016 og 1.5.2017. Det er selskapet som har sendt informasjon om prisregulering til fylkeskommunen v/eiendom. Siste regulering som vi har fått dokumentasjon for, i 2017, innebar pris på kr 5 676 eks. mva. per måned. Her fremgår også timepris for tilleggsarbeider.

Norconsult AS har opplyst at de har hatt avtale med Finnmark fylkeskommune om forvaltningen av boligene siden 2008, og før det med Finnmark Boligforvaltning KF siden 2004. Vi har fra Norconsult fått tilbudet som Finnmark Teknisk AS (senere Norconsult AS) ga på drift av Finnmark Boligforvaltnings boliger i Lakselv tilbake i 2004. Av tilbudet følger at tilbudets fasthonorarandel per måned omfatter følgende arbeider:

- Motta forespørsel om ledige boliger fra boligsøkere, motta boligbehov fra oppdragsgiver/Fylkeskommune, tildele boliger på bakgrunn av tildelingskriterier definert av oppdragsgiver
- Foreta visning av boliger til boligsøkere og føre protokoll ved inn- og utflytting. Melde måleravlesning til Luostejok Kraftlag A/L.
- Oversende endringsmelding til Finnmark Boligforvaltning ved endring av leietakere. Rutiner utarbeides i samråd med oppdragsgiver.
- Forestå administrasjon av løpende vedlikehold. Attestere på faktura før oversendelse til oppdragsgiver.
- Utarbeide årlig rapport på vedlikeholdsbehov på boligene.

Etablering av prosjekt omfatter følgende:

- Overta dokumenter som foreligger på boligene.
- Gjennomgang av boligene med rep. fra oppdragsgiver.
- Etablere rutiner i samråd med oppdragsgiver.

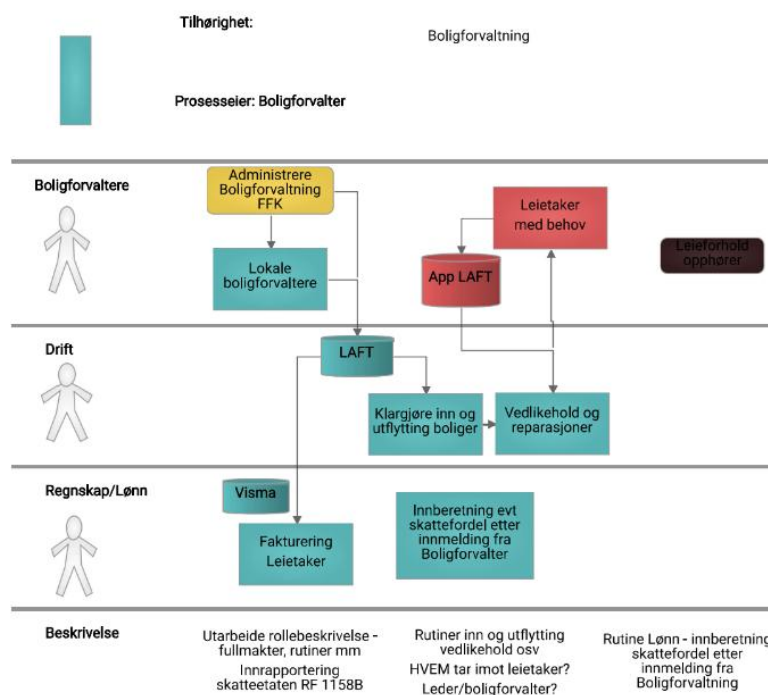
Det er også omtalt kostnader som kommer i tillegg: Gjennomføring av periodisk vedlikehold utføres etter medgått tid, ved forsikringsskader utføres arbeider etter medgått tid, andre tjenester som ikke er definert i fasthonorarandel eller etablering av prosjekt og merverdiavgift. Det fremgår også at honoraret justeres etter konsumprisindeks.

I oktober 2024 var det en midlertidig organisasjonsendring i Finnmark fylkeskommune med betydning for ansvaret for Eiendom. I henhold til organisasjonskartet har assisterende fylkeskommunedirektør ansvaret for blant annet eiendomssjef, IT-sjef og leder for dokumentforvaltning. HR-sjef ble konstituert med et midlertidig ansvar for disse lederne fra oktober 2024. Da tidligere fylkeskommunedirektør sluttet, ble assisterende fylkeskommunedirektør konstituert som fylkeskommunedirektør. Det ble i den forbindelse gjort noen endringer for å ivareta oppgavene som ligger til assisterende fylkeskommunedirektør. HR-sjef fortsatte med det konstituerte lederansvaret for de tre lederne, herunder eiendomssjef.

Vinteren/våren 2025 var det stor oppmerksomhet rundt fylkeskommunens boligforvaltning. Det ble et stort trykk, og HR-sjef hadde ikke ressurser til å ivareta alt. Ansvaret for boligene ble midlertidig flyttet til Økonomi, som hadde flere ressurser til å håndtere det. Per september 2025 har Økonomi fremdeles ansvaret. Det er tilsatt ny eiendomssjef, og ansvaret skal tilbakeføres til Eiendom når den nye eiendomssjefen har fått satt seg inn i oppgavene.

Vi har fra Finnmark fylkeskommune fått tilsendt et flytkart som viser ansvar og roller i boligforvaltningen. Vi oppfatter at dette er utarbeidet i 2025, etter fylkeskommunens egen gjennomgang av forhold i boligforvaltningen, og er en del av arbeidet med å etablere nye rutiner.

Utklipp 1: Ansvar og roller boligforvaltning



I møter med de lokale boligforvalterne har vi stilt spørsmål om hvordan dialogen med Eiendom har vært. Det har ikke vært faste møter mellom lokale boligforvaltere og Eiendom. Det er variasjoner i hvordan de lokale boligforvalterne opplever at dialogen har vært. Noen synes det har fungert bra, og at det har vært dialog ved behov. Andre opplever at det har vært lite oppfølging fra Eiendom. Flere har vist til at det er behov for tydeligere beskrivelser av hva lokal boligforvalter skal gjøre og ansvarsfordelingen mellom Eiendom og de lokale boligforvalterne. Dette gjelder også økonomi. Vi omtaler dette nærmere i kapittel 6.

3.2 Oversikt over utleieboliger

3.2.1 Fylkeskommunens utleieboliger

Vi har fra Finnmark fylkeskommune fått oversikt over boliger og leieforhold per 27.3.2025. Av denne oversikten fremgikk at fylkeskommunen hadde 108 utleieenheter per mars 2025, fordelt på lokasjonene Vadsø, Vardø, Tana, Hammerfest, Honningsvåg, Alta, Porsanger, Pasvik og Kirkenes. Ved gjennomgang av denne oversikten ble vi usikre på om denne er fullstendig og korrekt. Dette med bakgrunn i blant annet at vi mottok leiekontrakt for bolig i Hasvik, som ikke fremgår av oversikten. Det var også informasjon på Finnmark fylkeskommunes hjemmeside om at en kunne søke om å leie bolig i Berlevåg, og boliger i Berlevåg fremgikk ikke av oversikten.

Vi har, i tillegg til nevnte oversikt, innhentet muntlig informasjon fra både sentral, fungerende boligforvalter og de lokale boligforvalterne om antall boliger de ulike stedene i fylket. Fungerende boligforvalter opplyste i møte med oss at det ikke er helt oversikt over hva fylkeskommunen faktisk eier. Vi har fra fagleder regnskap fått oversikt over samtlige boliger som er registrert med et såkalt objektnummer i regnskapet, og fått oversikt fra fylkeskommunen over salg av boliger i perioden 2021-2025. Opplysningene vi oppgir om antall boliger nedenfor er basert på sammenlikninger av informasjonen fra de ulike kildene. Finnmark fylkeskommune har ved gjennomgang av rapporten i november 2025 bekreftet at oversikten vi gir nedenfor over

antall boliger rett, og at de har 108 utleieboliger som vi presenterer nedenfor. De opplyser også at det er dette antallet boliger som er lagt inn i systemet LAFT.

Fylkeskommunen har disponert en bolig i Berlevåg, som ble solgt i 2025. Tannhelse har opplyst at det er de som har disponert denne boligen. Fylkeskommunen har i november 2025 fjernet informasjon fra hjemmesiden om at de disponerer utleiebolig i Berlevåg.

Leiekontrakten vi har fått for bolig i Hasvik, er inngått av tannhelse. Fungerende boligforvalter opplyste i møte med oss å ikke ha kjennskap til boliger i Hasvik. Tannhelse har opplyst til oss at aktuell bolig ligger i samme bygg som tannklinikken. Den har stått tom i perioder, og benyttes til utleie til ansatte ved behov.

Vår gjennomgang viser at Finnmark fylkeskommune per september 2025 hadde 108 utleieboliger. Disse er fordelt på ni kommuner i fylket. I Sør-Varanger er det boliger i både Pasvik og Kirkenes, slik at det er ti lokasjoner for boligene.

Nedenfor er nærmere informasjon om utleieenheterne fylkeskommunen har de ulike stedene i fylket.

Vadsø

27 utleieenheter. Av disse er det tre eneboliger, fem flermannsboliger og 18 leiligheter. For én av utleieenheterne er det ikke opplysning om type bolig. Byggeår for utleieenheterne er fra 1969 til 1988. For flertallet av boligene er det i oversikten vi har fått, oppgitt hvor mange kvadratmeter og rom arbeidstakeren skal disponere. Dette varierer fra 42 til 103 kvadratmeter og to til fire rom. Det varierer hva som er inkludert i leie av de ulike enhetene. Noen har inkludert strøm, noen møbler, noen parkering og noen internett. Det er også utleieenheter hvor ikke noe av dette er inkludert i leien, ifølge oversikten.

Vardø

Syv utleieboliger. Det er seks leiligheter og en enebolig. De seks leilighetene er på 69 kvadratmeter og har tre soverom. Eneboligen er på 100 kvadratmeter. For leilighetene er snørødding inkludert i leien, og enkelte har også internett inkludert i leie.

Tana

Åtte utleieboliger. Alle utleieenheterne er flermannsboliger eller eneboliger. Størrelsen på disse varierer fra 100 til 180 kvadratmeter. Ifølge fylkeskommunens oversikt inngår ikke strøm, møbler, parkering eller annet i leien. Alle boligene ligger på Tana videregående skoles område.

Honningsvåg

Seks utleieboliger. Fem av disse er rekkehusboliger-/leiligheter på samme adresse, med størrelse mellom 85-151 kvadratmeter ifølge fylkeskommunens oversikt. Den siste boligen, er en enebolig. Denne eneboligen leier skolen selv, og det er elever som bor der. Ifølge fylkeskommunens oversikt inngår ikke strøm, møbler, parkering eller annet i leien for noen av boligene i Honningsvåg.

Porsanger

Ni utleieboliger. Dette er i hovedsak leiligheter. En av utleieboligene er enebolig, mens en utleieenhet er tilknyttet tannklinikken og ligger i samme bygg som tannklinikken. Byggeår for byggene boligene ligger i, er fra 1971-1982. Størrelsen på boligene varierer ifølge

fylkeskommunens oversikt fra 48 til 113 kvadratmeter. For en av utleieenhetene inngår strøm i leien.

Hammerfest

16 utleieenheter. Lokal boligforvalter har opplyst at boligene er i bygg oppført på 1970-tallet. Ifølge fylkeskommunens oversikt, varierer boligene i størrelse fra 41 til 102 kvadratmeter.

Alta

14 utleieenheter. Ifølge fylkeskommunens oversikt er byggeår for flertallet av disse på 60-tallet, og enkelte på 70- og 80-tallet. Det er både tomannsboliger, eneboliger, flermannsbolig, rekkehus og blokkleiligheter (hybelhus). Boligene varierer i størrelse fra 42 til 105 kvadratmeter. Ifølge fylkeskommunens oversikt inngår ikke strøm, møbler, parkering eller annet i leien for noen av enhetene.

Sør-Varanger

Kirkenes

Det er 12 utleieboliger i Kirkenes som Kirkenes videregående skole har ansvaret for forvaltningen av. Åtte av disse er nært Kirkenes sentrum, mens fire av boligene ligger i Bjørnevatn. Utleieboligene er enten i blokkleilighet eller flermannsbolig. Byggeår er 1970- og 80-tallet. Størrelsen på boligene varierer fra 40 til 112 kvadratmeter. For samtlige av disse er parkering inkludert i leie, og for enkelte er strøm og delvis møblering inkludert, ifølge fylkeskommunens oversikt. En av boligene nært Kirkenes sentrum har lokal boligforvalter opplyst at tannklinikken har disponert, i den forstand at det er ansatte ved tannklinikken som har leid denne.

Pasvik

Det er åtte utleieenheter i Pasvik, og alle er på området til Pasvik folkehøyskole. Disse varierer i størrelse fra 73 til 135 kvadratmeter. For flertallet av disse er ifølge fylkeskommunens oversikt strøm inkludert i leie, og for enkelte er garasje inkludert. Lokal boligforvalter har opplyst at det i praksis er skolen som dekker strøm. Det er skolen som betaler for oppvarming (fjernvarme), strøm og renovasjon for boligene. Skolen kompenseres ikke av Eiendom for dette, og det er Eiendom som får leieinntektene.

Hasvik

Som redegjort for, er det en bolig i samme bygg som tannklinikken i Hasvik. Av leiekontrakt for denne fra 2024 fremgår at strøm og leie av inventar er inkludert i leie.

3.2.2 Salg av utleieboliger

Fylkestinget i Troms og Finnmark fylkeskommune vedtok i desember 2022⁴:

[...]

23. Fylkestinget vedtar å gjennomføre salg av utleieboliger i Finnmark til minimum 5 mill. kroner årlig. Dette innarbeides i årlige budsjettoppfølginger i henhold til faktisk fremdrift på salg. Av salgsbeløpet settes minimum 20 % av til vedlikehold.

[...]

Eiendomssjef på tidspunktet ovennevnte vedtak ble fattet, har opplyst at det var drøftinger om salg av boliger med bakgrunn i at det forelå et politisk vedtak om salg. Det forelå en salgsplan i form av et dokument med oversikt over boligene og hvilke som var aktuelle for salg. Av vedtatt

⁴ Sak 128/22, om budsjett og økonomiplan.

eiendomsstrategi for Finnmark fylkeskommune, som ble vedtatt videreført i Troms og Finnmark fylkeskommune, fulgte også at det løpende skulle vurderes behovet for bygg/boliger.

I saker om budsjettoppfølging er utleieboliger omtalt. I fagnotat til sak om budsjettoppfølging drift 15.04.2023 står følgende⁵:

«Seksjon drift og eiendom forventes å gå i balanse ved årets slutt. Innsparingskravet på 3 mill. kr som ligger inne i økonomiplanperioden vil dekkes inn av økte inntekter på utleie. Prisene er justert opp både på utleieboligene og annet utleie. Salg av boliger vil ikke i økonomiplanperioden redusere utleieinntektene vesentlig. Det er solgt en eiendom i 2023 for 1,8 mill. kr brutto og det legges fortløpende ut eiendommer for salg. Det er i førsteomgang eiendommer man ikke får leid ut pga tilstand. Viser til egen sak i juni på salg av boliger i Finnmark. [...]»

Revisor har gjennomgått sakslistene til alle politiske møter i Troms og Finnmark fylkeskommune i juni 2023, og finner ikke at det ble lagt frem egen sak om salg av boliger i Finnmark. Vi redegjør i kapittel 5 nærmere for leiepriser og justering av disse. Vi finner ikke at prisene på alle utleieboligene ble justert opp i 2023.

I fagnotat til sak om budsjettoppfølging drift 15.8.2023⁶ står følgende om salg av bolig:

Oppfølging av fylkestingsvedtak 128/22 status salg av bolig:

Bolig	Merknad
Bolig på Utnes solgt	1,8 millioner kroner
Pallveien 1 Kirkenes	Skal selges, takst ikke klar enda
Øvreveien 39 D	Lagt ut for salg, takst 1,9 mill kr
Storgata 41 Berlevåg	Skal selges, takst ikke klar enda.
Erling Bjørgans vei 6 Vadsø	Skal selges, takst ikke klar enda.
Nordre Langgate 5, Vardø	Skal selges, takst ikke klar enda.

Litt avhengig av markedet ligger det an til å salgsinntekter på ca 4 mill. kr i 2023. Salgsinntektene føres i henhold til vedtaket.

I fagnotat til sak om budsjettoppfølging drift 15.10.2023⁷ inngår samme tabell som er gjengitt over, med de samme opplysningene. Det fremgår at seksjon Drift og Eiendom forventes å gå i balanse per 31.12.2023. Saldering på 2 mill kroner er tatt inn med økte utleiepriser på formålsbygg og boliger, samt vakante stillinger.

I Finnmark fylkeskommune, ble det i sak om budsjettoppfølging drift per oktober 2024 rapportert om salg av boliger og bygg⁸:

⁵ Fylkestingssak 63/23 – Budsjettoppfølging per 15.4.2023 - Drift

⁶ Fylkestingssak 88/23 – Budsjettoppfølging per 15.8.2023 Drift

⁷ Fylkestingssak 100/23 – Budsjettoppfølging Drift per 15.10.2023

⁸ Fylkestingssak 73/24 – Budsjettoppfølging drift per oktober 2024

Salg av boliger og eiendommer:

Adresse	Kommune	Status
Øvreveien 39 D	Alta	Solgt for kr.1000.000,-
Ekveien 18	Kirkenes	Solgt for 2.200.000,-
Saarelaveien 6 A	Lakselv	Solgt for 910.000,-
Saarelaveien 8 A	Lakselv	Solgt for 1.850.000,-
Erling Bjørgansvei 6 A	Vadsø	Solgt for 2.200.000,-
Apanes 1 B	Alta	Planlagt solgt
Storgt.41	Berlevåg	Fortsatt i en salgsprosess
Repparfjorddalen 2541 (hytte)	Hammerfest	Planlagt solgt
Solveien 24	Hammerfest	Planlagt solgt
Uranusvei 15 A	Hammerfest	Planlagt solgt
Fjellveien 18	Kirkenes	startet salgsprosess pr september 2024
Nyborgveien 43	Vadsø	fortsatt i en salgsprosess
Nordre Langgt 5	Vardø	fortsatt i en salgsprosess
Vardø «gml» barneskole/museum	Vardø	Vurderes solgt/avhende på annet vis.

Det er pr september solgt boliger for 8,16 millioner kroner i 2024 og det ligger flere ute til salg.

Salget settes av på boligfond som så anbefales benyttes til vedlikehold av gjenstående boligmasse og andre bygninger ved behov.

Tidligere eiendomssjef har opplyst at i perioden før sammenslåingen av Troms og Finnmark, var det i perioder en del ledige boliger. Det kom forespørsler fra personer utenfra eller ansatte om muligheten for å kjøpe boliger, noe som ikke kunne gjøres uten politisk vedtak. Det ble ikke påbegynt sak til politisk behandling om salg av boliger i Finnmark, fordi sammenslåingen av fylkeskommunene økte behovet for boliger. Det ble økt behov for boliger til både politikere og administrativt ansatte.

Vi har bedt om en samlet oversikt over boliger fylkeskommunen har solgt i perioden 2021 og frem til i dag samt informasjon om hvordan salgene er gjennomført. Fylkeskommunen har opplyst at følgende salg er gjennomført:

- Nordre Langgate 5 (Vardø kommune) – solgt i 2025, salget gjennomført gjennom megler (Advokat Bjørn Tore Steffensen – Finnmarksadvokatene). Solgt for kr 300 000.
- Storgata 41 (Berlevåg kommune) – solgt i 2025, salget gjennomført gjennom megler (Advokat Bjørn Tore Steffensen – Finnmarksadvokatene). Solgt for kr. 700 000
- Fjellveien 18 (Sør-Varanger kommune) – solgt i 2025, salget gjennomført gjennom megler (Advanti & Partners Alta, ansvarlig megler Lars Erik Bjørn). Solgt for kr 2 400 000.
- Saarelaveien 6A (Porsanger kommune) – solgt i 2024, salget gjennomført gjennom megler (Advokatassistent Linda Liland hos Advokathuset Lakselv). Solgt for kr 910 000.
- Erling Bjørgans vei 6A (Vadsø kommune) – solgt i 2024, salget gjennomført gjennom megler (Advokat Bjørn Tore Steffensen – Finnmarksadvokatene). Solgt for kr 2 200 000.
- Saarelaveien 8A (Porsanger kommune) – solgt i 2024, salget gjennomført gjennom megler (Eiendomsmegler 1, mangler opplysninger på ansvarlig megler). Solgt for kr 1 850 000.
- Øvreveien 39D (Hammerfest kommune) – solgt i 2024, salget gjennomført gjennom megler (Eiendomsmegler 1, mangler opplysninger på ansvarlig megler). Solgt for kr 1 000 000.

- Ekveien 18 (Sør-Varanger kommune) – solgt i 2024, mangler opplysninger på hvordan salget er gjennomført. Solgt for kr 2 200 000.
- Utnesveien 86 (Sør-Varanger kommune) – solgt i 2023, salget gjennomført gjennom megler (Advokat Bjørn Tore Steffensen – Finnmarksadvokatene). Solgt for kr 1 800 000.

I henhold til fylkestingets vedtak om salg av boliger for kr 5 millioner i året, var det i 2024 høyere salgsinntekter enn dette og i 2023 og så langt i 2025 lavere salgsinntekter enn kr 5 millioner. Høsten 2025 var det ikke aktive prosesser med salg av noen av de fylkeskommunale boligene.

Fylkeskommunen har opplyst at det per 2025 ikke er utarbeidet prioritert salgsliste over boligobjektene de disponerer. Dette er et av områdene de ønsker å få gjort noe med fremover, for å få helheten av forvaltningen inn i en struktur. Det finnes ikke egne rutiner for salg av boliger.

Revisor oppfatter at det er Eiendom som har besluttet hvilke boliger som skal selges. Gjennom samtaler med de lokale boligforvalterne, fremkommer at de lokale boligforvalterne flere steder har bidratt i diskusjoner rundt dette. Lokal boligforvalter i Hammerfest har opplyst at det ble utarbeidet en plan for salg av boliger med Eiendom, men arbeidet med det stoppet opp etter det som skjedde våren 2025. Lokal boligforvalter tenker det er behov for boliger i Hammerfest, men kanskje ikke alle, og det er også et spørsmål hvor store boliger fylkeskommunen tilbyr for utleie skal være. Lokal boligforvalter savner mer samarbeid fra Eiendom, slik at det kan drøftes hvor mange boliger som trengs fremover i Hammerfest.

Noen av de lokale boligforvalterne har vist til at utleieboliger til ansatte er et viktig virkemiddel i rekrutteringsarbeidet. Enkelte har vist til at dersom boligene skal fungere som gjennomgangsboliger, må det kanskje være aksept for at de kan stå tomme i perioder, eventuelt at de kan leies ut i korte perioder til andre når det ikke er behov for boligene blant egne ansatte.

3.3 Rutiner for boligforvaltning og for tildeling av boliger

3.3.1 Rutiner og retningslinjer frem til 2025

Finnmark fylkeskommune har hatt retningslinjer for tildeling av boliger. Retningslinjene som har vært gjeldende fremgår av utklipp 2 nedenfor.

Utklipp 2: Finnmark fylkeskommunes retningslinjer for tildeling av boliger

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV BOLIGER:

Disponering av fylkeskommunale boliger skal skje distriktstvis og på tvers av sektorgrensene, og er et tilbud til alle fylkeskommunalt ansatte etter følgende prioritering:

1. Nytilsatte som kommer fra annet sted
2. Åremålsstillinger eller ansatte med pendlerstatus
3. Ved vakanser kan det være aktuelt med utleie til øvrige innbyggere i fylket.
4. Ingen yrkesgruppe skal prioriteres framfor andre.



Ovennevnte er etter revisors syn å anse som en prioriteringsrekkefølge av hvem som skal tildeles bolig ved ledige boliger.

Vi har fått opplyst at det i 2015 var rutiner for boligforvaltningen, og har fått tilsendt disse. De ovennevnte retningslinjene for tildeling av boliger inngår her. Det fremgår av rutinene hva som skal gjøres ved innflytting, utflytting og vedlikehold. Det fremgår blant annet at en skal huske ettårskontrakter, og at kontrakter skal være underskrevet og depositum innbetalt før nøkler utleveres. Oppsigelsesfrist på tre måneder skal normalt følges. Både ved inn- og utflytting skal det gjennomføres inspeksjon av bolig med leietaker og fylles ut en tilstandsrapport. Det skal fylles ut skjema med informasjon om inn- og utflytting. Om vedlikehold står at større investeringer/behov skal meldes inn til FFK-Eiendom. Overordnet oppfølging av økonomi og fordeling av vedlikeholdsmidler blir foretatt av FFK-Eiendom.

I rutinene inngår også mal for «Flytteoppfordring ved utløp av kontrakt». Her vises til utløp av leieforholdet i henhold til kontrakt, og forslag til tidspunkt for befaring sammen med utleier før utflytting. Det er også maler for frigivelse av depositum – eventuelt trekk i depositum med bakgrunn i manglende innbetalt husleie. Det fremgår av rutinene også en oversikt over involverte i boligforvaltningen, herunder den ansvarlige på hver lokasjon fylkeskommunen har boliger.

Av rutinene fremgår også satser for boligleie gjeldende fra 1. februar 2014. Disse er delt inn med en kronepris per kvadratmeter, avhengig av størrelse; under 60 kvm, mellom 60 og 100 kvm, og over 100 kvm. Videre er prisene delt inn etter lokasjon. Det fremgår også hva som gir tillegg i leie og hvor stort tillegget er. Dette er eksempelvis garasje og full møblering. Standard har også betydning for pris. Boliger kategorisert med standard 2 (lavest) gis fratrekk på kr 5 per kvadratmeter. Det følger også av rutinene at dersom boligen er en borettslagsleilighet, skal leiesummen minimum utgjøre kr 700 mer per måned enn fylkeskommunen betaler i leie til borettslaget. I særskilte tilfeller kan leien fastsettes etter skjønn og etter avtale med FFK eiendom, vurdert etter standard, størrelse, beliggenhet, etterspørsel m.m.

De ovennevnte rutinene ble formidlet til lokale boligforvaltere i 2015.

Utfra informasjonen revisor har, er det ikke gjort oppdateringer av retningslinjene etter dette eller utarbeidet nye. Fylkeskommunens interne gjennomgang viser også at de formelle rutinene ikke har blitt fulgt opp eller at det har vært noen oppdateringer av rutinene som gjaldt i 2015.

Tidligere eiendomssjefer har opplyst at det var relativt lite/ikke gode nok rutiner for boligforvaltningen i fylkeskommunen. Det fantes rutiner for at det er bolig til nyansatte som er tilflyttere, hvor lenge de kan bo og at det skal vurderes om andre kan få leie. Det var også oversikter over boligene og leieforhold. Det var dårlige digitale systemer, og for oversikter og lagring av dokumenter. I 2022-2023 var det planlagt arbeid med oppdatering/utarbeidelse av rutiner. Det var i denne perioden en del utskiftninger av ansatte i Eiendom, som gjorde at prosesser tok lengre tid. Det var blant annet ønskelig å få mer ryddig oversikt og system over utleieboligene og leieforhold samt venteliste. Utarbeidelse av rutiner for økonomi var en del av arbeidet som ble påbegynt, men ikke landet. At det var en del utskiftninger blant ansatte i Eiendom, var en del av bakgrunnen for at det skulle utarbeides flere rutiner - mange nye ansatte ga også økt behov for skriftliggjøring av rutiner.

Økonomisjef har opplyst til revisor at det tidligere ikke har vært et søknadssystem for de som ønsket fylkeskommunal bolig. De som ønsket å leie bolig tok kontakt med lokal eller sentral boligforvalter, og fikk ja eller nei. Systemet har vært at alle kontrakter for leieforhold skulle arkiveres i saks- og arkivsystemet P360. Det opprettes egen sak i systemet per leieforhold. Sentral boligforvalter hadde oversikt over alle leieforhold i et regneark. Lokale boligforvaltere

rapporterte inn til sentral boligforvalter som holdt samlet oversikt. Fylkeskommunen har opplyst at dette har fungert i den forstand at oversikten over de til enhver tid gjeldende leieforhold har vært på plass.

Finnmark fylkeskommune har utarbeidet en arbeidsflyt, som i mai 2025 ble lagt inn i kvalitetssystemet Compilo. Denne tar utgangspunkt i ansatt som har behov for bolig, og viser hva som er HR sitt ansvar og hva som er boligforvalter sitt ansvar. Det fremgår også hva den ansatte selv må gjøre.

Som nevnt, har vi fått opplyst at sammenslåingen av Troms og Finnmark i liten grad påvirket det direkte arbeidet med forvaltningen av utleieboliger. Utleieboligene i Finnmark har hele perioden blitt forvaltet i Finnmark. Flere av de vi har snakket med, har vist til at sammenslåingsprosessen likevel hadde stor påvirkning på hele organisasjonen. I forbindelse med sammenslåingen, ble det arbeidet mye med organisering, og ledere brukte mye tid på dette og det strategiske arbeidet. Det viktigste ble prioritert. Boligforvaltning er ikke et lovpålagt område, og ble ikke prioritert. Det ble lite kontroll, lite dialog og lite oppmerksomhet rettet mot boligforvaltningen. Oppmerksomheten var på kritisk drift og det ble prioritert. Det som ikke har så høy risiko i forhold til kjernevirksomheten, har blitt skjøvet på og nedprioritert, har revisor blitt fortalt.

3.3.2 Fylkeskommunens egne undersøkelser og arbeid med boligforvaltningen

Fylkeskommunen har gjort interne undersøkelser av boligforvaltningen. Bakgrunnen for dette var spørsmål fra revisor om skattemessig behandling av utleieboliger, medieoppslag om disposisjon av de fylkeskommunale boligene og internt varsel. Det var dermed flere omstendigheter som gjorde at fylkeskommunen startet egne undersøkelser.

Ansaret for boligforvaltningen ble som tidligere nevnt flyttet fra Eiendom til Økonomi da arbeidet med de interne undersøkelsene startet. Ansatte fra Økonomi, HR og Tannhelse bidro i de interne undersøkelsene. Det ble tidlig i undersøkelsene avklart at det var mangelfull arkivering, og utfordrende å finne kontrakter for alle leieforhold. For enkelte kontrakter måtte fylkeskommunen innhente kopi av kontrakten fra leietaker selv. Gjennom de interne undersøkelsene, ble også de forholdene som er anmeldt avdekket.

Det ble nedsatt en egen arbeidsgruppe for gjennomgangen av utleieboligene; «Arbeidsgruppe utleieboliger». Denne ble etablert 13. mars 2025 og hadde fem møter i perioden fra da og til 10. april 2025. Deltakere i arbeidsgruppa var fra HR, Økonomi, Regnskap, IT, Dokumentforvaltning, Eiendom og stab. Arbeidsgruppen skulle blant annet lage oversikt over utleieboliger per kommune, lage oversikt over boligsøkere/potensielle boligsøkere, lage oversikt over boliger som kan/bør frigjøres til nye leietakere, lage nye retningslinjer og rutiner for ordningen, lage/oppdatere maler for leiekontrakter og inn- og utflyttingsskjemaer, få markedsvurdering av leiepris og rydde i rutiner vedr. innkreving av husleie og kontrollrutiner. Det foreligger en oppgaveliste for arbeidsgruppa med oversikt over hvem som har ansvar for hva, og status på de ulike oppgavene.

Som nevnt kom det også et internt varsel om fylkeskommunale boliger. Det er for denne undersøkelsen tilstrekkelig å omtale samlet vurdering og konklusjon fra varslingsgruppen som behandlet varselet. Denne vurderingen forelå 11.4.2025. Varslingsgruppens konklusjon var at varselet har avdekket kritikkverdige forhold i virksomheten, og at det er behov for videre oppfølging. Varslingsgruppens samlede inntrykk, er at man ikke har hatt gode nok rutiner for å forsikre seg om at beslutninger innenfor boligforvaltning treffes av riktig person, på riktig

grunnlag og på en måte som kan kontrolleres i ettertid. Dette gjør at man ikke kan fastslå hvem som har fattet beslutninger i ettertid, og har gitt allmennheten grunn til å stille spørsmål ved fylkeskommunens saklighet og upartiskhet. Selv om fylkeskommunen på overordnet nivå har habilitetsregler, viser dette sakskomplekset at rutinene på enhetsnivå ikke er gode nok til å sikre etterlevelse av de overordnede reglene.

Varslingsgruppen anbefaling om oppfølging omfatter blant annet følgende:

- I rutinene man utarbeider for de fylkeskommunale utleieboligene bør det være klart definert hvordan man tildeler boliger. Herunder bør det defineres at man skal vurdere habilitet etter fylkeskommunens rutiner og forvaltningsloven i denne prosessen.
- Rutinene bør sikre at hvem som har fattet beslutning om tildeling av utleiebolig og bakgrunnen for beslutningen er dokumentert for ettertiden, slik at det kan dokumenteres om rutiner har blitt fulgt
- Man må sikre seg, for eksempel gjennom opplæring, at ansatte som jobber med tildeling av utleieboliger er godt kjent med rutinene
- Det bør vurderes om man i de nye rutinene skal stenge for at personer som jobber med utleieboliger også kan leie dem. Alternativt bør det vurderes egne rutiner for slike saker.
- Det bør også vurderes om det er behov for oppfølging av habilitetsrutiner ellers i fylkeskommunen, for eksempel i form av rutiner eller opplæring
- Det bør vurderes om man i de nye rutinene for forvaltning av utleieboliger bør stenge for at personer som beslutter hvilke boliger som skal pusses opp, kan leie fylkeskommunal utleiebolig. Alternativt bør det vurderes egne rutiner for behandling av slike saker.

En del av forbedringsarbeidet fylkeskommunen har igangsatt, er å få på plass nye retningslinjer. Sak om dette ble lagt frem for fylkesutvalget i møte 23.4.2025 (sak 55/25). I saksfremlegget fremgår at fylkeskommunedirektør har iverksatt en evaluering av rutiner og retningslinjer for hele boligforvaltningen i Finnmark fylkeskommune. I saksfremlegget fremgår forslag til retningslinjer for tildeling av fylkeskommunale utleieboliger, herunder foreslått målgruppe for de fylkeskommunale boligene. Det fremgår også av saksfremlegget at fylkeskommunedirektøren i løpet av 2025 vil gjennomføre en behovsanalyse knyttet til antall boenheter som fylkeskommunen bør disponere for å imøtekomme behovet for utleieboliger. Analysen vil danne grunnlag for eventuelt salg av boliger i de tilfeller behovet er lavere enn tilbudet. Videre står det i saksfremlegget at:

Fylkeskommunedirektøren vil i løpet av 2025 gjennomføre markedsundersøkelser for å få en vurdering på korrekt markedspris for utleieboligene. Dette vil innføres ved alle nye leiekontrakter samt at leiekontrakter som er definert som tidsubestemte i henhold til husleieloven vil justeres i tråd med ny markedspris.

Når målgruppe for ordningen samt nye retningslinjer for tildeling av fylkeskommunal utleiebolig er definert av fylkesutvalget vil også nye retningslinjer for boligforvaltningen innføres. En av de endringene som allerede er iverksatt og som må tas inn i nye retningslinjer vil være korrekt innrapportering til Skatteetaten ved hvert nye leieforhold.

Fylkesutvalget fattet følgende vedtak:

1. Målgruppe for de fylkeskommunale boligene er

- a) Nyansatte tilflyttere i faste stillinger og tiltak for å beholde ansatte*
- b) Nyansatte tilflyttere i tidsavgrensede stillinger, prosjekt/engasjement/vikariater/lærlinger ol og som tiltak for å beholde ansatte.*

2. Dersom det ikke er ledige boliger opprettes det en venteliste med prioritert rekkefølge basert på søknadstidspunkt og tilgjengelighet av passende bolig jfr: søkerens behov

3. Følgende betingelser skal legges til grunn for boligforvaltningen

- a) Maksimal leieperiode er 3 år for ansatte i faste stillinger*
- b) Leieperiode avgrenses til varigheten på ansettelsen ved midlertidige stillinger, men maksimalt 3 år*
- c) Dersom leietakers arbeidsforhold i fylkeskommunen avsluttes sies leieforholdet opp i tråd med vilkårene i leieavtalen og husleieloven.*

4. Leieprisen på fylkeskommunale boliger skal være markedspris. Fylkeskommunedirektøren skal derfor oppdatere markedsprisen minst hvert tredje år, og oftere om det skjer vesentlige endringer i det lokale markedet.

5. Fylkeskommunedirektøren skal sørge for at skattefordel innberettes i de tilfeller hvor leiepris i perioder ikke samsvarer med markedsverdi.

6. Fylkeskommunedirektøren bes rapportere årlig for fylkesutvalg/fylkesting om fylkeskommunens utleievirksomhet av boliger.

7. Dersom ingen står på venteliste til en fylkeskommunal utleiebolig, kan utgående kontrakt forlenges en gang i en periode på 6 måneder.

8. Fylkesutvalget ber fylkeskommunedirektøren vurdere å leie ut til elever hvis fylkeskommunale boliger blir stående tomme.

- Fylkeskommunedirektøren legger frem en sak til fylkestinget innen oktober 2025, med oversikt og status for alle utleieboliger i Finnmark fylkeskommune, med en plan for salg av boliger, og en plan for å sørge for en normal standard på de boliger fylkeskommunen velger å beholde*
- I tillegg må de økonomiske konsekvensene av de nye retningslinjene utredes og levers i samme sak*
- Fylkeskommunedirektøren utfordres også på å søke en samarbeidsløsning med andre bolig utleier aktører for en smidig løsning for overgangsboliger når utleie tiden er løpt ut i tråd med pkt. pkt. 7 i retningslinjene for utleieboliger. Det forutsettes at en slik ordning skal dekkes kostnadmessig fullt ut av leietaker.*

Med bakgrunn i dette vedtaket, skal det utarbeides nærmere rutiner og retningslinjer for boligforvaltningen. Økonomisjef har opplyst at vedtaket gir retningslinjer for formål med boligene og hvem de er for. Administrasjonen hadde per mai 2025 ikke satt noe tidsperspektiv på ferdigstillelse av rutinene og retningslinjene.

Finnmark fylkeskommune har tatt i bruk nytt elektronisk verktøy innen Eiendom, hvor alle nye leieforhold for utleieboligene legges inn. Eksisterende og tidligere leieforhold skal også legges inn i systemet. Det er et digitalt signeringsverktøy i dette systemet, som også gjør det enklere for leietaker å signere kontrakt. Nytt digitalt søknadsskjema for utleiebolig er innført. Alle som ønsker å leie bolig skal benytte dette skjemaet. Innføringen av nye systemer gir mer transparens, og søknader og leieforhold blir synlige for flere enn kun boligforvalter. I det digitale systemet genereres også fakturagrunnlag, slik at dette kommer direkte til Regnskap gjennom systemet. Det er også muligheter for å gjennomføre kontroller i systemet.

3.3.3 Status i forbedringsarbeidet

I slutten av oktober 2025, opplyste Finnmark fylkeskommune at de hadde fullført innsending til Skatteetaten av RF-1158B Krav om verdsettelse av bolig i arbeidsforhold. Skatteetatens verdsettelse vil være utgangspunkt for å beregne og innberette skattepliktig fordel ved utleie av bolig til ansatte. Dette innebærer at det ved utgangen av oktober 2025 ikke er innberettet skattemessig fordel for noen ansatte for 2024.

Administrasjonens gjennomgang konsentrerte seg i første omgang om boligene i Vadsø. Per oktober 2025 var alle boligene i Vadsø gjennomgått. Fylkeskommunen fikk 4.11.2025 levert takst på alle boliger med vurdering av markedspris for utleie av den enkelte bolig fra takstmann.

Per oktober 2025 var det påbegynt noe arbeid med gjennomgang av boligforvaltningen andre steder i fylket også. Innhenting og gjennomgang av kontrakter var påbegynt for boliger i Vardø og Pasvik. Fylkeskommunen hadde ingen indikasjoner på at det var alvorlige avvik knyttet til boligforvaltningen andre steder i fylket. Den største utfordringen anså de ville være at maksimal leietid ikke er overholdt, og at en del leietakere har fått endret status etter husleieloven, hvor de har gått fra tidsbegrenset til tidsubegrenset leie.

I mai 2025 ble det oppnevnt en fungerende boligforvalter i Vadsø. Den som innehar rollen, er økonomirådgiver i fylkeskommunen. Hun har i møte med oss opplyst at hun har hatt rollen som boligforvalter i tillegg til sine vanlige arbeidsoppgaver som økonomirådgiver. Hun har ikke fått stillingsbeskrivelse, og det er ikke gjort endringer i arbeidsforholdet, men hun har ivaretatt rollen/oppgaven. Løsningen er midlertidig, og Eiendom må innen seinest midten av november finne noen andre som kan ivareta denne rollen og oppgavene, da hun kun skal arbeide som økonomirådgiver fra dette tidspunktet.

Fungerende boligforvalter opplyste i september 2025 at ikke alle lokasjoner har tatt i bruk løsningen med digitalt søknadssystem enda. Det har vi også fått opplyst i møter med lokale boligforvaltere, der enkelte viste til at de ikke var kjent med løsningen/nylig var gjort kjent med den. Det samme gjelder ny løsning for kontrakter, som nå skal inn i systemet LAFT. Enkelte etterlyste mer informasjon og opplæring i systemene.

Når det gjelder oversikt over leieforhold/kontrakter, gjorde den interne arbeidsgruppa en jobb med dette. Arbeidsgruppa ble oppløst, og fungerende boligforvalter har opplyst til oss at alle nok har sett for seg at hun skulle fortsette arbeidet. Hun har imidlertid ikke hatt kapasitet til å gjøre alt som forventes, og hadde per september 2025 ikke videreført arbeidet med å hente inn gamle leiekontrakter.

Når det gjelder gjennomgang av kontrakter med lang varighet på leieforholdet, var denne per september 2025 ikke ferdigstilt. Fylkeskommunen har benyttet juridisk bistand fra KS i den forbindelse. Fungerende boligforvalter opplyste i september 2025 at hun ville begynne på denne oppgaven dersom tiden strakk til, men at det nok ville bli noe en ny boligforvalter skal gjøre. Hun opplyste at fylkeskommunen må få avsluttet leieforholdene som har vart for lenge, slik at boligene blir gjennomgangsboliger slik som opprinnelig var tenkt.

Av fylkesutvalgets vedtak i april 2025, følger at fylkeskommunedirektøren skal *legge frem en sak til fylkestinget innen oktober 2025, med oversikt og status for alle utleieboliger i Finnmark fylkeskommune, med en plan for salg av boliger, og en plan for å sørge for en normal standard på de boliger fylkeskommunen velger å beholde. I tillegg må de økonomiske konsekvensene av de nye retningslinjene utredes og leveres i samme sak.* En slik sak ble ikke lagt frem for

fylkestinget i oktober 2025, men sak om status i boligforvaltningen ble fremlagt. Fylkeskommunedirektørens innstilling i saken var at en samlet oppfølging av fylkesutvalgets vedtak i sak 55/25 ble fremlagt for fylkestinget senest i mars 2026. Under «vurdering» i saksfremlegget står blant annet:

Fylkeskommunedirektør vil følge opp bestillingen i fylkesutvalgets vedtak 55/25 gjennom en samlet sak til fylkestinget senest mars 2026. Innen den tid vil taksering og tilstandsvurdering av hele boligporteføljen være ferdigstilt, og det vil foreligge grunnlag for en plan av salg av boliger og en plan for oppgraderinger av de boliger som skal beholdes. Videre vil de økonomiske konsekvensene bli utredet og innarbeidet budsjett- og økonomiplanprosessen, og vurderinger av samarbeidsløsninger med andre boligaktører vil inngå i saken.

Vedtaket i både fylkesutvalget og fylkestinget var i tråd med fylkeskommunedirektørens innstilling. Statusrapporten ble tatt til orientering og fylkeskommunedirektøren bes komme tilbake til fylkestinget med en samlet oppfølging av fylkesutvalgets vedtak i sak 55/25 senest i mars 2026.

I oktober 2025 forelå ikke oppdaterte skriftlige rutiner for boligforvaltningen, utover fylkesutvalgets vedtak om tildelingskriterier.

4 TILDELING AV BOLIGER OG LEIEKONTRAKTER

4.1 Tildeling av boliger og kontraktsinngåelse på ulike lokasjoner

Det er boligforvalter i Eiendom som har hatt ansvaret for inngåelse av kontrakter for utleieboliger i Vadsø. Som nevnt har fylkeskommunen nå tatt i bruk et nytt digitalt verktøy for dette. Tidligere skulle kontrakter arkiveres i saks- og arkivsystemet P360. Det har vært mangelfull arkivering i dette systemet, og fylkeskommunen har opplyst at alle kontrakter ligger ikke der.

Tildeling av boliger er gjort ved at de som har ønsket å leie bolig har tatt kontakt med boligforvalter. På mange av lokasjonene er lokal boligforvalter tilknyttet videregående skole, og det har vært dialog med rektor etter ansettelser om behov for boliger til ansatte ved skolene. Alle lokale boligforvaltere har opplyst at ansatte i fylkeskommunen prioriteres ved tildeling av boliger. Det varierer mellom de ulike stedene om det har vært utleie til andre enn ansatte i fylkeskommunen. De fleste steder hvor det har vært mulig for andre å leie, tar den som ønsker bolig direkte kontakt med lokal boligforvalter. I Kirkenes har mulighet for å leie bolig blitt annonsert, de senere år i sosiale media.

Det har tidligere ikke vært søknadssystem for de som ønsker å leie fylkeskommunal bolig, det har vært en direkte dialog med boligforvalterne. Selve prosessen med tildeling av boliger har ikke blitt dokumentert. Det vil si vurderinger opp mot tildelingskriterier, om det var flere som ønsket å leie bolig på samme tid osv.

De fleste lokale boligforvalterne har opplyst at det de siste fem årene ikke har vært utfordringer med at fylkeskommunalt ansatte har ønsket å leie bolig, og at det ikke har vært bolig å tilby. I Alta oppstod en slik situasjon våren 2025. Lokal boligforvalter har opplyst at det de siste årene har vært færre fylkeskommunalt ansatte som har ønsket å leie bolig, men i vår var det en økning. Da var det 5-6 ansatte på venteliste til bolig og alle boligene var utleid. Boligene i Alta er leid ut til både ansatte i fylkeskommunen og eksterne leietakere. Det var én av de fylkeskommunalt ansatte som søkte bolig våren 2025 som fikk tildelt bolig. Vi oppfatter også at det i Vadsø tidligere har vært en form for venteliste for ansatte som har ønsket bolig, og at det var tre-fire personer på slik venteliste i starten av 2025.

I retningslinjene for tildeling av boliger, fremgår at nyansatte tilflyttere skal prioriteres. Videre skal ansatte med pendlerstatus/åremålsstilling prioriteres. I fylkeskommunens interne gjennomgang, fremkom at Eiendom har lagt til grunn at det ikke er tidsbegrensning på leieforhold med ansatte som har åremålsstillinger og pendlerstatus, og at dette burde vært skrevet inn i leiekontrakter og retningslinjer. For at Eiendom skal kunne følge opp hvem som har pendlerstatus, må dette meldes inn av respektive ledere. Det fremgår av opplysninger i fylkeskommunens interne gjennomgang at det ikke har vært tilstrekkelige systemer for dette.

Det fremgår også av opplysninger fra fylkeskommunens interne gjennomgang at leieforhold har vart i over tre år, og at grunnen nok er at det har vært ledige boliger og ikke kø for å leie. Det er også vist til at det er leiligheter som ansatte ikke har ønsket å leie, og at det derfor har vært ekstern utleie. Revisor oppfatter at dette gjelder boliger i Vadsø.

De lokale boligforvalterne har inngått kontrakter med leietakere på de respektive lokasjonene. Alle har opplyst at de har sendt informasjon om nye leieforhold til Eiendom sentralt, slik at Eiendom har fått grunnlag for fakturering. Flere har brukt et eget skjema for dette, og dette

skjemaet var en del av rutinene som gjaldt i 2015. Noen har sendt alle kontrakter for leieforhold til boligforvalter sentralt, mens andre ikke har sendt kontraktene. Revisor oppfatter at det ikke har vært et krav om å sende inn kontraktene, og at de ikke har blitt etterspurt fra Eiendom sentralt.

De fleste har brukt Finnmark fylkeskommunes kontraktsmal ved inngåelse av nye leieforhold. I Vadsø er kontrakter signerte av ansatte i Eiendom, og på øvrige lokasjoner av lokale boligforvaltere (med enkelte unntak). Lokal boligforvalter i Pasvik har opplyst at kontraktsmalen er litt justert for å passe lokale forhold. Det er ikke andre som har opplyst å ha tilpasset kontraktsmalen. Enkelte har vist til at de har lagt til grunn at fylkeskommunens mal dekker det den skal, og at de ikke har kompetanse på husleielovens bestemmelser og hva som bør være innhold i kontrakter.

Flere av de lokale boligforvalterne har hatt egne systemer for oppbevaring av kontrakter. De har enten utarbeidet eget system på PC, eller oppbevart fysiske eksemplarer av kontraktene i perm eller lignende. På enkelte lokasjoner har de ikke hatt slikt system – de har sendt kontraktene til Eiendom sentralt og lagt til grunn at de ble arkivert der.

Vi har etterspurt kontrakter fra sentraladministrasjonen i fylkeskommunen. I møter med lokale boligforvaltere har vi, i de tilfellene vi hadde fått kontrakter for aktuell lokasjon, gjennomgått de kontraktene vi hadde og spurt om det er fullstendig oversikt. Flere av de lokale boligforvalterne har sendt ytterligere kontrakter til oss. Vi har også fått informasjon fra disse om enkelte tilfeller hvor leiekontrakter mangler. Det er et tilfelle hvor leiekontrakt ved en forglemmelse ikke ble inngått. I et annet tilfelle hadde lokal boligforvalter en relasjon til leietaker og ønsket derfor ikke selv å inngå leiekontrakten. Lokal boligforvalter har opplyst at med bakgrunn i relasjonen, ble aktuelt leieforhold avklart med Eiendom sentralt, og Eiendom skulle inngå kontrakten i det aktuelle tilfellet. Lokal boligforvalter har fremlagt skjema for inn- og utflytting. Det ble i det aktuelle tilfellet ikke inngått leiekontrakt. Det er også et tilfelle hvor leietaker ikke ville signere leieavtale med bakgrunn i påståtte problemer med leiligheten. Lokal boligforvalter har opplyst at saken etter hvert endte i «bolignemnd for husleie», og fylkeskommunen ble enig med leietaker om lavere husleie.

4.2 Gjennomgang av leieforhold og kontrakter

4.2.1 Gjennomgang av kontrakter

Vi har samlet gjennomgått 158 kontrakter, fordelt slik på de ulike lokasjonene:

- Alta: 24
- Hammerfest: 16
- Lakselv: 12
- Tana: 17
- Honningsvåg: 2
- Pasvik: 7
- Kirkenes: 21
- Vardø: 15
- Vadsø: 43
- Hasvik: 1

Bakgrunnen for det at det er store variasjoner i antall kontrakter per lokasjon, er for det første at det er ulikt antall boliger og har vært ulikt antall leieforhold. Vi har fra sentraladministrasjonen fått tilsendt kontrakter for flere av lokasjonene, og vi har i møter med

de lokale boligforvalterne gjennomgått oversikt vi har over kontrakter. For enkelte lokasjoner har vi av de lokale boligforvalterne etterspurt og fått alle kontrakter for leieforhold tilbake til 2021. Vi har fra fungerende boligforvalter fått oversikt over leieforhold og kontrakter i Laksely, Alta og Vadsø for leieforhold gjeldende fra 2021 og til 2025. Vi vurderer at vi har tilstrekkelig grunnlag til å vurdere fylkeskommunens kontrakter.

Oversikten fylkeskommunen har hatt over leieforhold, har vært i et excel-ark som løpende har blitt oppdatert ved endringer i leieforhold. Det finnes derfor ikke en oversikt over leieforhold per eksempelvis 2023. Vi kan derfor ikke sammenholde en slik oversikt med kontraktene, og dermed ikke med sikkerhet vite hvor mange kontrakter som skal foreligge. Vi vet at det mangler kontrakter/avtaler for 28 kjente leieforhold. Flertallet av leieforholdene det mangler kontrakter for, er i Vadsø, og ti av dem gjelder politikerboliger. Fungerende boligforvalter har opplyst at hun ikke finner kontrakter/avtaler for disse leieforholdene. Vi presiserer at det kan ha vært inngått kontrakter også for leieforhold hvor ikke vi har mottatt disse. Mangelfull arkivering av kontrakter kan være årsaken til at de ikke kan fremskaffes nå.

Finnmark fylkeskommunes leiekontrakt for tjenesteboliger/leiligheter er benyttet for de fleste leieforholdene. Av mange kontrakter fremgår det at det er mal fra 2007 som er benyttet, og for flere leiekontrakter er også mal fra 2015 benyttet. For enkelte kontrakter fremgår ikke årstall for kontraktsmalen. De benyttede kontraktsmalene er relativt like, selv om de er fra ulike tidspunkt. Det vil si at innholdet i hovedsak er likt. Vi ser at det er enkelte variasjoner – eksempelvis viser noen av kontraktene inngått i perioden 2020-2023 til at Troms og Finnmark fylkeskommune er utleier, og Finnmark fylkeskommune vil tre inn i leieforholdet ved eventuell oppdeling. De er likevel merket med Finnmark fylkeskommune og Finnmarks fylkesvåpen. Det er likevel ikke slik at alle kontrakter inngått i perioden fylkeskommunene Troms og Finnmark var sammenslått har denne informasjonen. Det er flere kontrakter inngått i denne perioden som ikke inneholder denne informasjonen.

Ordensregler er vedlegg til alle kontrakter som er inngått med utgangspunkt i fylkeskommunens kontraktsmal.

For leieforhold i Pasvik er det som nevnt benyttet en annen kontraktsmal enn Finnmark fylkeskommunes. For enkelte av leieforholdene i Vadsø er det også benyttet en annen kontraktsmal. Innholdet er imidlertid relativt likt som i øvrige tilfeller det er benyttet mal. Den største forskjellen, er at disse kontraktene er signert elektronisk. Vi har ikke sett at denne kontraktsmalen med elektronisk signatur er benyttet på andre lokasjoner enn i Vadsø. Første gang løsning med digital signering ble brukt for kontrakt i Vadsø, var i mai 2024. Denne løsningen har dermed vært tilgjengelig i fylkeskommunen relativt lenge.

Kontrakter for leieforhold i Hammerfest

Vi har gjennomgått kontrakter for alle utleieboligene i Hammerfest. Kontraktene gjelder leieforhold med oppstart i perioden mars 2023-august 2025. I én av kontraktene er det oppgitt at oppstart av leieforholdet var i mars 2020. Vi antar dette er en feil, da leietiden er oppgitt å være tre år, med avslutning i 2026.

Det er, med et unntak, brukt samme mal for alle kontraktene. Det er Finnmark fylkeskommunes kontraktsmal som er brukt, og det fremgår at denne er utarbeidet i juni 2007. Innledningsvis i kontrakten fremgår at leieavtalen gir færre rettigheter for leietaker:

«Leiekontrakt for tjenesteboliger/leiligheter tilhørende Finnmark fylkeskommune, og for boliger fylkeskommunen disponerer for fremleie. Leieavtalen gir færre rettigheter

for leietaker enn ved andre leieforhold, jf. husleieloven § 11-2, 11-3, første ledd og § 9-3, første ledd bokstav b.»

Følgende inngår i malen, men er ikke fylt ut for de kontraktene vi har gjennomgått:

LEIEOBJEKT - LEIETAKER

******* ☐ Tjenestebolig, bolig som leier har leid i egenskap (av) arbeidstaker, jf. husleielovens § 11-3 og særlige bestemmelser s. 5.

☐ Leietaker som ikke er ansatt i fylkeskommunen, jf. særlige bestemmelser s. 5.

14 av de 16 leieforholdene er med ansatte i Finnmark fylkeskommune. For et leieforhold er det ikke oppgitt arbeidssted for leietaker, og et leieforhold er med person som ikke er ansatt i fylkeskommunen.

Flere av kontraktene er ikke daterte, men det fremgår av alle varighet av leieforholdet, herunder oppstart og avslutning av det. Varighet for de fleste er tre år. Det er for to leieforhold kortere varighet; ett år. Oppsigelsestid er oppgitt å være tre måneder. I de 15 kontraktene hvor malen er brukt, står følgende:

«Leieforhold er tidsbegrenset til x år, fra xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx og opphører ellers uten oppsigelse når leietaker slutter i fylkeskommunal tjeneste eller blir forflyttet.»

Det fremgår av kontraktene at da boligen er gjennomgangsbolig for fylkeskommunalt ansatte, kan minstetiden settes lavere enn 3 år, jfr. husleieloven § 9-3, § 11-2 og § 11-3. Boligen er gjennomgangsbolig for fylkeskommunalt ansatte og gir færre rettigheter enn for andre leieforhold. Øvrige saklige grunner for tidsavgrensningen er spesifisert under særlige bestemmelser s. 5, står det i kontrakten. Under særlige bestemmelser står følgende:

«Dersom leietaker ikke er ansatt i fylkeskommunen, opplyses leietaker med dette at leieforholdets varighet er kortere enn den angitte minstetid etter husleieloven. Begrensningen er begrunnet med at leieobjektet er ment som gjennomgangsbolig for fylkeskommunalt ansatte og at utleier følgelig ikke kan binde opp leieobjektet til eksterne for lengre tid av gangen. Fylkeskommunen må også til enhver tid vurdere evt. salg av sin boligmasse uten påhefte av leierett. Det vises til husl.l. § 9.3, 1 ledd b.»

Det følger av alle kontraktene at leietaker selv skal betale strøm/oppvarming. I alle kontraktene er angitt månedlig sum for husleie. Denne varierer fra kr 4298 til kr 9015. De aktuelle boligene er av ulik størrelse.

I 13 av kontraktene er det oppgitt at ved innflytting deponeres tre måneders husleie på sperret bankkonto, som sikkerhet for skyldig leie, skader på boliger, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. I en av kontraktene, der det er benyttet annen mal, er ikke sikkerhet/depositum omtalt. I de to siste tilfeller er sikkerhet henholdsvis angitt til kr. 0 og strøket ut med penn i avtalen og det er påskrevet «ikke relevant».

I 15 av kontraktene står følgende om regulering av leie:

«Partene kan, med en måned skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå ved kontraktsinngåelsen.»

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter, uten oppsigelse men med seks måneder skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.»

Ovennevnte informasjon om regulering av leie, er relativt likelydende som husleielovens bestemmelser om dette. Som det fremgår av informasjonen over, viser kontraktene til at leien kan reguleres i takt med endringene i konsumprisindeksen. Det er ikke fastslått i kontraktene at den skal reguleres.

I tilfellet hvor det er benyttet en annen kontraktsmal, fremgår at husleien vil bli justert i tråd med konsumprisindeks.

Leiekontraktene er for Finnmark fylkeskommune signert av lokal boligforvalter i Hammerfest. Vi har ikke i alle tilfeller signert versjon av kontrakten. Lokal boligforvalter i Hammerfest har opplyst at det er han som inngår kontraktene om utleie av boligene i Hammerfest.

Kontrakter for leieforhold i Lakselv

Finnmark fylkeskommunes kontraktsmal fra 2007 er benyttet for alle 12 leieforhold. Blant de 12 leieforholdene er det fem som har vart i over tre år, og som fremdeles er aktive. Disse leieforholdene er med både interne og eksterne leietakere. Blant tidligere leieforhold, som er avsluttet, er det ingen som har vart i over tre år.

Kontraktene vi har gjennomgått for leieforhold i Lakselv er inngått i perioden fra 2016-2025. Månedlig leiepris i kontraktene varierer fra kr 4680 til kr 9000. Det følger av alle leiekontrakter at leietaker selv skal dekke strøm og oppvarming. Det er i åtte kontrakter stilt krav om depositum/sikkerhet, mens det i fire ikke er det. Beløpet til depositum/sikkerhet overgår ikke tre måneders leie.

Alle kontraktene er tidsbestemte. Syv av leieforholdene har angitt varighet på tre år, mens de øvrige fem har kortere varighet. Oppsigelsestid er i tre av kontraktene en måned, og i de øvrige tre måneder.

Alle kontraktene er signert av utleier. I et tilfelle ser vi ikke hvem som har signert, mens det i de øvrige 11 tilfellene er lokal boligforvalter som har signert.

Fungerende boligforvalter har opplyst at flere av boligene i Lakselv har stått tomme i lang tid uten leietakere. Som nevnt har flere leieforhold vart i over tre år. Vi har fått dokumentasjon på forlengelse av enkelte av disse. Ikke alle er forlenget på tidspunktet kontrakten utløp. Eksempelvis vises det i brev om forlengelse av botid av april 2025 til kontrakt av 2019. Leieperioden forlenges med et år. Husleien indeksreguleres også for perioden 2019 til 2025, og øker dermed med 22 %.

Kontrakter for leieforhold i Tana

Vi har for boligene i Tana etterspurt og fått kontrakter for alle leieforhold fra og med 2021, og har gjennomgått 17 kontrakter.

Finnmark fylkeskommunes mal for leiekontrakt er brukt for alle leieforholdene. Det fremgår av kontraktene at det både er brukt mal per 2007 og mal per 2015. Vi finner ved gjennomgang av kontraktene at det ikke er vesentlige forskjeller i disse og malene som er brukt. Informasjonen som vi gjenga ovenfor fra kontraktmalen brukt i Hammerfest, gjelder også for kontraktene i Tana.

Av de 17 leieforholdene, er det 16 som gjelder ansatte ved skolen, herunder to lærlinger ved skolen. Et leieforhold er med person som ikke var ansatt i Finnmark fylkeskommune. Det er i alle kontrakter kryssset av for om leieforholdet er med ansatt i fylkeskommunen eller ikke.

Alle kontrakter er daterte og signerte av leietaker og av skolen på vegne av Finnmark fylkeskommune, med unntak av én. I kontrakten dato og signatur mangler, oppfatter revisor at det er noen sider av kontrakten vi ikke har fått, og vi anser det sannsynlig at også denne er signert. Kontraktene vi har fått, er inngått i perioden 2018-2025. Månedlig husleie varierer mellom kr 4000 – kr 7500. Det fremgår av kontraktene at husleie kan reguleres i takt med endringene i konsumprisindeksen, men ikke at den skal det.

I enkelte kontrakter er spesifisert at kommunale avgifter inngår i husleien. Dette er ikke spesifisert i alle kontrakter, men det er heller ikke i noen kontrakter informasjon om at leietaker skal dekke dette utover leie. I enkelte leieforhold er møbler inkludert. Leietaker skal selv betale for strøm.

Når det gjelder depositum/garanti, er det i noen kontrakter fastsatt at dette utgjør kr 5000. I en kontrakt er det fastsatt til to husleier. I åtte kontrakter er informasjon om sikkerhet/depositum strøket over, og gjelder dermed ikke. Det er to kontrakter hvor det ikke inngår informasjon om sikkerhet/depositum. En av disse er kontrakten hvor det fremstår å mangle noen sider, og i det tilfellet er nok dette grunnen til at det ikke inngår. Det er for de nyeste leieforholdene at det ikke er fastsatt sikkerhet/depositum. Ikke for noen leieforhold inngått i 2022 og senere er det satt krav om sikkerhet/depositum.

Det fremgår av alle kontrakter at leiekontrakten gjelder tjenestebolig og gir færre rettigheter. Oppsigelsestiden er i alle kontrakter tre måneder. Det fremgår også at leieforholdet opphører uten oppsigelse dersom arbeidsforholdet i Finnmark fylkeskommune avsluttes.

Angitt varighet på leieforholdene varierer. Seks kontrakter har varighet i tre år. Fem kontrakter gjelder leieforhold med varighet i to år eller omtrent to år. To kontrakter har varighet i ett år. Ett kontraktsforhold har varighet i om lag 1,5 år. Ett leieforhold, med lærling, er angitt å vare ut lærlingetida. For to leieforhold er det kun oppgitt en fra-dato på leieforholdet og ikke en sluttdato. For disse to kontraktene kan leieforholdet anses å være tidsubestemt.

Det er to leieforhold med ansatte i fylkeskommunen som har vart siden 2019 og fremdeles gjeldende i 2025. Skolen har opplyst at disse forlenges med ett år av gangen, og sies opp dersom skolen får behov for bolig til nyansatte.

Kontrakter for leieforhold i Alta

Vi har gjennomgått 24 kontrakter for leieforhold i Alta. Kontraktene vi har gjennomgått, gjelder for leieforhold fra og med 2021 og til 2025.

De gjennomgåtte kontraktene er inngått i perioden fra 2014-2025. Mal for leiekontrakt for tjenesteboliger/leiligheter tilhørende Finnmark fylkeskommune av 2007 er brukt for samtlige

kontrakter. Det er ti leieforhold hvor leietaker er ansatt i fylkeskommunen, 13 leieforhold hvor leietaker er ekstern (ikke ansatt i fylkeskommunen) og et leieforhold med elev på videregående skole. Månedlig leiepris i kontraktene er fra kr 4000 til kr 9500, og alle leietakere skal selv betale for strøm/oppvarming. Garasje/carport er inkludert i et leieforhold.

I 22 av 24 leiekontrakter, er det oppgitt kr 0 i depositum/sikkerhet. Det inngår i kontrakten informasjon om depositum/sikkerhet, og beløpet er satt til kr. 0. I leiekontrakt fra 2014 er det satt krav om depositum. Her står både at det er tre måneders husleie (som vil utgjøre kr 22 500), og at det er kr 15 000. Den andre kontrakten hvor det inngår depositum er fra 2019. Her følger av kontrakten at depositum på kr 5000 overføres fra annet leieforhold av fylkeskommunal bolig.

I samtlige kontrakter er det informasjon om at den gjelder tjenestebolig og at det gir leietaker færre rettigheter. Det er i samtlige kontrakter også informasjon om at årlig regulering av leiepris kan gjøres i henhold til konsumprisindeks.

Det er i samtlige kontrakter oppgitt varighet av leieforholdet, og denne varierer. I to kontrakter er varighet av leieforhold omtrent tre år. I flertallet av kontraktene er varighet av leieforholdet omtrent ett år. Oppsigelsestid som følger av kontraktene, er tre måneder.

Dato og signatur fremgår av 23 av 24 kontrakter. I den siste kontrakten har leietaker signert med dato og navn, men det mangler signatur for utleier. Lokal boligforvalter (RIB inord) har signert 21 av kontraktene. Boligforvalter i Eiendom (i Vadsø) har signert en, og en annen ansatt i fylkeskommunen har signert den siste.

Selv om varighet i de fleste kontraktene opprinnelig var omkring et år, og ingen hadde varighet over tre år, er det mange av leieforholdene som har blitt videreført og vart lenge. Per i dag er det et aktivt leieforhold som har vart siden 2014, et som har vart siden 2016, seks som har vart siden 2019 og to som har vart siden 2021. Det er leieforhold med både ansatte i fylkeskommunen og eksterne som vart i over tre år. Det er også to leieforhold som per i dag er avsluttet som har vart i over tre år.

Kontrakter for leieforhold i Honningsvåg

Vi har fått og gjennomgått to kontrakter for leieforhold i Honningsvåg. Lokal boligforvalter har sendt kontrakter løpende til Eiendom sentralt og lagt til grunn at de har blitt arkivert der.

For begge kontraktene er Finnmark fylkeskommunes mal benyttet. Begge leieforholdene er med ansatte i Finnmark fylkeskommune. Begge leieforholdene har varighet i tre år. Det ene med oppstart i 2017 og det andre med oppstart i 2024. Det er informasjon om at kontrakten gjelder tjenestebolig og gir færre rettigheter, jf. tidligere gjengitt informasjon om dette fra kontraktsmalen. I begge kontraktene er angitt at leietaker selv skal betale strøm/oppvarming. I den ene leieavtalen er sikkerhet/depositum fastsatt til kr 5000, i den andre til kr 0 (den nyeste avtalen). Leiepris i avtalen fra 2017 er kr 5600, og i avtalen fra 2024 kr 6300. I begge avtalene er informasjon om at leien kan reguleres årlig iht. konsumprisindeks. I disse kontraktene inngår også formuleringen «Denne kontrakten vil reguleres årlig første gang , deretter årlig til samme tidspunkt.» I kontrakten fra 2017 er det ikke oppgitt tidspunkt for når kontrakten første gang skal reguleres. I kontrakten fra 2024 er dette tidspunktet oppgitt å være 1.9.2017.

Begge leiekontraktene er daterte og underskrevet av lokal boligforvalter på vegne av utleier Finnmark fylkeskommune.

Kontrakter for leieforhold i Pasvik

Vi har gjennomgått kontrakter for syv leieforhold i Pasvik. For disse leieforholdene er ikke Finnmark fylkeskommunes kontraktsmal benyttet. Lokal boligforvalter har opplyst at det er tatt utgangspunkt i denne og gjort tilpasninger til lokale forhold. Det er benyttet to ulike maler for kontraktene i Pasvik. Vi finner ikke at det er vesentlige forskjeller mellom disse.

Leiekontraktene er inngått i perioden fra 2012 til 2024. Husleie varierer fra kr 2920 til kr 4750 per mnd. For enkelte leieforhold er garasje inkludert, med tillegg i leien på kr 192 per måned. I alle leiekontraktene fremgår at strøm/oppvarming er inkludert i leie. Det inngår ikke i noen av leiekontraktene informasjon om sikkerhet/depositum, det vil si at det ikke er stilt krav om det. Når det gjelder regulering av leiepriser står følgende i kontraktene: «Utleier har rett til å endre leiesatsene med 30 – tretti dagers skriftlig varsel en gang per år.»

I kontraktene står: «Forutsetningen for å få bolig er at den skal dekke leietakers boligbehov så lenge leietaker er ansatt i Finnmark fylkeskommune ved Pasvik folkehøgskole. Dersom disse vilkårene ikke er oppfylt gir det utleier rett til å heve kontrakten. Forhold som ikke er regulert i denne kontrakt reguleres i Husleieloven av 26.03.1999 med senere endringer.» Det står også i flertallet av kontraktene at «Denne kontrakten fraviker husleielovens deklatoriske bestemmelser. Noen av punktene i kontrakten gir leietaker færre rettigheter enn etter husleieloven, jf. Husleieloven § 5, 1. ledd.» Utover dette, fremgår det ikke eksplisitt av kontraktene at kontrakten gjelder tjenestebolig og gir færre rettigheter.

Seks av syv avtaler er signerte. Det fremgår dato for inngåelse av alle kontraktene, og dermed tidspunkt for oppstart av leieforholdet. Det er ikke oppgitt sluttidspunkt eller på annen måte angitt varighet, og avtalene er dermed å anse som tidsubestemte. Oppsigelsestid er i de fleste kontraktene oppgitt å være en måned, mens den i to av kontraktene er oppgitt å være to uker.

Kontrakter for leieforhold i Kirkenes

Vi har fra lokal boligforvalter etterspurt kontrakter for leieforhold gjeldende fra og med 2021. Samlet har vi fått og gjennomgått 21 kontrakter for leieforhold i Kirkenes. Ni av disse er med personer som ikke var ansatte i fylkeskommunen på tidspunktet de leide, mens de øvrige gjelder leieforhold med ansatte i fylkeskommunen. Leiekontraktene er signerte av lokal boligforvalter, med unntak av ett tilfelle, hvor det mangler utleiers signatur.

For kontraktene i Kirkenes er også Finnmark fylkeskommunes mal for kontrakter benyttet. Det inngår informasjon i alle kontraktene om at leieavtalen gjelder tjenestebolig og gir færre rettigheter enn andre leieforhold. Kontraktene vi har fått er inngått i perioden 2018-2025. I samtlige kontrakter er varighet angitt. Flertallet av kontraktene har varighet på ett år eller kortere. Det er to leieforhold med varighet i tre år. Oppsigelsestid er tre måneder, og det inngår også informasjon om at leieforholdet opphører uten oppsigelse om arbeidsforhold i Finnmark fylkeskommune avsluttes.

I 17 av de 21 kontraktene fremgår at det er tre måneders husleie som sikkerhet/depositum. I fire kontrakter er det ikke informasjon om sikkerhet/depositum, og dermed ikke stilt krav om det.

Leieprisene varierer fra kr 3800 til kr 8750 per måned. Det varierer mellom de ulike utleieboligene om strøm er inkludert i leie. For enkelte utleieboliger betaler leietaker et beløp akonto per måned for strøm/oppvarming som avregnes årlig. Enkelte av boligene er møblerte eller delvis møblerte iht. inventarliste. I alle kontrakter er informasjon om at husleien kan reguleres årlig i tråd med konsumprisindeks. I fire av kontraktene er det konkret informasjon

om at leien vil bli justert årlig i tråd med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, og at leietaker med inngåelse av kontrakten er varslet om at første justering vil finne sted etter ett års leietid.

Kontrakter for leieforhold i Vardø

Vi har fra lokal boligforvalter etterspurt og fått kontrakter for leieforhold gjeldende i 2021 og fremover. Vi har fått og gjennomgått 15 leiekontrakter.

Av de 15 leieforholdene er det ni som er med ansatte i fylkeskommunen. I en kontrakt er det ikke oppgitt om leietaker arbeider i fylkeskommunen, mens det er fem kontrakter med leietakere som ikke er ansatte i fylkeskommunen. Det fremgår av alle kontrakter at de gjelder tjenestebolig og at dette gir færre rettigheter for leietaker.

Kontraktene vi har gjennomgått er inngått i tidsrommet 2018-2024. Leiepriser varierer mellom kr 2500 til kr 6570 per måned. Det er i enkelte leieforhold inkludert internett i leie, og i enkelte er strøm/oppvarming inkludert. I flere av kontraktene er angitt at leiepris er redusert på grunn av dårlig vedlikeholdt bad, og at leien vil økes når dette er utbedret. I alle kontraktene er generell informasjon om at leien kan justeres årlig i henhold til konsumprisindeks. I åtte av kontraktene er det konkret informasjon om at det vil gjennomføres årlig regulering av leieprisen, og at leietaker ved inngåelse av kontrakten er varslet om at første justering vil finne sted etter ett års leietid.

I flertallet av kontraktene er det ikke krav om sikkerhet/depositum. I tre kontrakter er det krav om tre måneders depositum/sikkerhet. I ytterligere tre av kontraktene er det et eget avsnitt om sikkerhet. Her er det imidlertid ikke fylt inn noe beløp, og vi oppfatter at det ikke er stilt krav om sikkerhet/depositum.

Det er angitt tidsperiode for leieforholdet i alle kontrakter. I flertallet av kontraktene er varighet angitt å være tre år. Det er likevel i enkelte tilfeller angitt kortere varighet når en ser på oppgitte datoer, for eksempel som dette: «Leieforholdet er tidsbegrenset til 3 – tre – år, fra 31.7.2022 til 31.7.2023 [...]» For to av leieforholdene er varighet angitt til fem år.

I alle kontrakter er oppsigelsestid tre måneder. Det er litt ulike formuleringer av kontraktene, men det fremgår av alle at avsluttet arbeidsforhold i fylkeskommunen har betydning for leieforholdet. I noen fremgår at leieforholdet da avsluttes uten oppsigelse. I andre fremgår at leieretten opphører når leietaker slutter i fylkeskommunal tjeneste eller blir forflyttet.

Kontrakt for leieforhold i Hasvik

Vi har fått en kontrakt for leie av bolig i Hasvik. Leieforholdet startet 1.3.2024. Det er ikke oppgitt varighet av leieforholdet, men det står at «Leieavtalen opphører automatisk når arbeidsforholdet avsluttes.» Oppsigelsestid er oppgitt til tre måneder.

Husleie er kr 5000 per måned, inkludert strøm og leie av inventar. Det fremgår av leieavtalen at leie skal betales til Hasvik tannklinikk. Vi har fått opplyst fra tannhelse at dette er endret, slik at leie betales til Eiendom.

Finnmark fylkeskommunes mal for kontrakt er ikke benyttet for denne leieavtalen, og informasjonen over er det som fremgår av kontrakten. For utleier Finnmark fylkeskommune er det seniorrådgiver i tannhelse som har inngått leieavtalen.

Kontrakter for leieforhold i Vadsø

Oversikt vi har fått over leieforhold i Vadsø for perioden 2021-2025 viser at det har vært 57 leieforhold i denne perioden. For 19 av disse har ikke fylkeskommunen funnet kontrakt. Fire av leieforholdene det mangler kontrakt for, gjelder at bolig er disponert av politiker, og fylkeskommunen har internfakturert. Vi omtaler disse leieforholdene nærmere i kapittel 4.2.2. nedenfor. For de øvrige 15 tilfellene hvor det mangler kontrakt, ser vi at det i noen tilfeller er leieforhold med ansatt i fylkeskommunen. Vi har ikke blitt forelagt kontrakt for alle leieforhold med ansatte i fylkeskommunen som har hatt en rolle i boligforvaltningen.

For en del av de andre tilfellene hvor det mangler kontrakt, har vi ikke informasjon om leietaker var intern eller ekstern, det vil si om den som leide bolig var ansatt i fylkeskommunen på tidspunktet leieforholdet pågikk. Vi ser at det har vært et leieforhold med minst en ekstern.

Det er flere utleieforhold i Vadsø som er med personer som har eller har hatt lederstillinger i fylkeskommunen, og flere av disse har leid bolig i en periode på lengre enn tre år. Hvorvidt disse har vært pendlere i løpet av perioden eller hatt åremålsstillinger, har ikke revisor anledning til å ettergå. I henhold til retningslinjene som gjaldt frem til 2025, skulle pendlere og ansatte i åremålsstillinger prioriteres. Ifølge opplysninger fra fylkeskommunens interne gjennomgang, er en forklaringene på lang leietid i enkelte tilfeller, at aktuell bolig var planlagt solgt. I perioden Troms og Finnmark var sammenslått, skal det ifølge ansatte i Eiendom ha blitt bestemt at det ikke skulle selges i perioden med sammenslåing. Som tidligere redegjort for, vedtok fylkestinget i Troms og Finnmark i 2022 at det skulle selges utleieboliger i Finnmark.

Vi har gjennomgått 43 kontrakter for leieforhold i Vadsø. Det er for enkelte leietakere flere kontrakter for samme bolig, fordi de gjelder ulike tidsperioder. Kontraktene vi har gjennomgått er inngått i perioden fra 2018-2025. Månedlig leiepris for boligene som følger av kontraktene er fra kr 5000 til kr 7500. I fem kontrakter fremgår at leiepris er redusert på grunn av dårlig vedlikehold. For en del av boligene skal leietaker selv dekke strøm, mens det er inkludert i leien for andre boliger. Internett er også inkludert i leien for flere av boligene. Enkelte boliger er noe møblert og i et fåtall av leieforholdene inngår leie av garasje/carport.

Fire av de gjennomgåtte kontraktene er ikke signert av utleier. De øvrige kontraktene 39 kontraktene er signerte av ansatte i fylkeskommunen som har hatt en rolle i boligforvaltningen.

I 19 av kontraktene er det ikke informasjon i kontrakten om leietaker er ansatt i fylkeskommunen. I kontraktsmal som er benyttet ved digital signering av kontrakt, inngår ikke felt som skal fylles ut med informasjon om det. I øvrige kontraktsmal inngår det, og er i flertallet av, men ikke alle tilfeller fylt ut.

Det er ikke i noen av kontraktene stilt krav om depositum/sikkerhet fra leietaker. I alle kontraktene inngår informasjon om at leie årlig kan reguleres. I ni av dem inngår kun maltekst om at det kan gjøres, mens det i de øvrige fremgår at det skal gjøres: «Leien vil bli justert årlig i tråd med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, og leietaker er med inngåelsen av denne kontrakten varslet om at første regulering vil finne sted etter ett års leietid.»⁹

⁹ For én av de gjennomgåtte kontraktene mangler det noen sider, og vi har ikke de sidene av kontraktene hvor eventuell informasjon om depositum og regulering av leie inngår. Det er imidlertid benyttet samme kontraktsmal som for flere andre leieforhold, hvor informasjon inngår.

I alle de gjennomgåtte kontraktene inngår informasjon om at leieforholdet gjelder tjenestebolig, og at det gir leietaker færre rettigheter.

En kontrakt er tidsubestemt, og for denne fremgår kun oppstartsdato for leieforholdet. De øvrige 42 kontraktene er tidsbestemte. Det klare flertallet av kontraktene har varighet på tre år. Seks av dem har varighet på omtrent et år eller kortere periode. I et tilfelle er dette forklart med at boligen planlegges solgt. Oppsigelsestid er i samtlige kontrakter fastsatt til tre måneder.

Selv om ingen av de tidsbestemte kontraktene har varighet i over tre år, har flere leieforhold vart i over tre år. I en kontrakt er det påskrevet med penn at leieforholdet er forlenget. I to tilfeller er det inngått ny kontrakt i mai 2025 som innebærer at leieforholdet forlenges utover tre år. I de øvrige tilfellene er vi ikke forelagt leieavtale for perioden etter leieforholdets utløp.

4.2.2 Nærmere om enkelte leieforhold

Ansatte i Eiendom har selv vært leietakere av fylkeskommunale boliger. Alle disse leieforholdene er nå avsluttet. Det er ikke de selv, men andre ansatte i Eiendom, som har signert leiekontrakten. I et av tilfellene hvor ansatt i Eiendom har leid bolig, er leieprisen en annen i perioden før og etter dette leieforholdet. I perioden før er leieprisen for den aktuelle boligen kr 6500 per måned (2021-2022). Leiepris for ansatt i Eiendom er i starten av 2025 kr 5000 per måned. Leiepris for annen ansatt som leier fra juli 2025 er kr 6500 per måned. Det er i leiekontrakten ikke informasjon som forklarer at leieprisen skal være lavere den perioden den ansatte i Eiendom leier.

Blant kontraktene vi har fått, er det to som gjelder ekstern leietaker (ikke ansatt i fylkeskommunen). Det kan være andre leieforhold hvor leietaker i løpet av leieperioden har avsluttet sitt arbeidsforhold i fylkeskommunen. Men av kontraktene vi har fått, er det kun to kontrakter som er inngått med person som ikke var ansatt i fylkeskommunen ved oppstart av leieforholdet, utfra informasjonen vi har. Det ene er med en folkevalgt, og omtales nærmere nedenfor. Det andre er med ekstern leietaker som har nær familiær relasjon til sentral leder i fylkeskommunen i perioden. Dette leieforholdet er nå avsluttet. Leieforholdet varte i over tre år. Av kontraktene vi har gjennomgått for leieforhold i Vadsø, er det kun denne som er tidsubestemt. Det vil si at den ikke har en sluttdato. Leiepris ved inngåelse av kontrakten i 2021 var kr 6000. Inntektene fra leie av denne boligen var kr 72 000 i 2024. Det tilsvarer leieinntekter på kr 6000 per måned og tilsier at leien ikke er regulert i perioden. Ifølge opplysninger fremkommet i fylkeskommunens interne gjennomgang av boligforvaltningen, opplyste Eiendom at den aktuelle boligen var et oppussingsobjekt som ingen ville leie, og boligen ble pusset opp samtidig som leietaker bodde der.

Det er fire boliger som i løpet av perioden 2021-2025 har vært benyttet som «politikerbolig». Det vil si pendlerbolig for folkevalgte. For periodene de har vært benyttet som politikerboliger, har Finnmark fylkeskommune internfakturert. Det vil si at fylkeskommunen selv har betalt leie. Fylkeskommunen har ikke kunnet fremskaffe leieavtaler for disse periodene. En av disse boligene har ikke vært leid ut til andre – den har kun vært benyttet som politikerbolig i perioden før fylkeskommunen avsluttet fremleie av boligen. For tre av boligene er inntektene fra leie høyere i perioden de er benyttet som politikerbolig enn periodene de er leid ut til andre, og for to av dem vesentlig høyere.

Den ene boligen er oppgitt å ha blitt brukt som politikerbolig i hele 2021. Det er ført inntekter fra leie på kr 198 000 for denne boligen i 2021. Det tilsvarer en månedlig leiepris på kr 16 500,

som er en langt høyere leiepris enn for samtlige andre boliger. Samme bolig er etter 2021 leid ut for henholdsvis kr 5000 og kr 6500 i måneden til ansatte i fylkeskommunen.

En annen bolig ble benyttet som politikerbolig i deler av 2020, hele 2021 og deler av 2022. Inntekter fra leie i 2021 for denne boligen er kr 108 000, som tilsvarer en månedlig leiepris på kr 9000. Boligen ble senere leid ut til ansatt i fylkeskommunen. Månedlig leiepris i kontrakten med ansatt var kr 6500, og inntektsførte leieinntekter tilsvarer også denne leieprisen.

Den siste boligen, ble i perioden januar 2021 til juli 2024 benyttet som «politikerbolig». Fra august 2024 og ut året var det en folkevalgt i fylkeskommunen som leide boligen, og det foreligger egen leiekontrakt med vedkommende. Vi har stilt spørsmål til fylkeskommunen om dette leieforholdet, herunder hvorfor vedkommende har egen leiekontrakt i sitt navn, mens øvrige boliger som er disponert av politikere har blitt internfakturert. Fylkeskommunen har opplyst at vedkommende politiker disponerte boligen privat og ikke gjennom vervet, og derfor hadde egen leiekontrakt. For perioden det var personlig leiekontrakt, er leieprisen per måned kr 5500. For perioden før og etter, hvor det har vært «politikerbolig» med interfakturering, har månedlig leiepris vært kr 11 356,70. Fungerende boligforvalter har opplyst at hun ikke kan svare på hva som er årsaken til ulik leiepris. Opprettelse av leieforhold og pris ble styrt av tidligere ansatt i Eiendom som har avsluttet arbeidsforholdet.

Vi har også spurt hva som er hjemmel/reglement som ligger til grunn for internfakturering av «politikerboliger». Fungerende boligforvalter har opplyst at hun ikke er kjent til hjemmel/reglement som ligger til grunn for internfakturering, men det sies å ha vært brukt de siste 15 år. Fylkestinget fastsatte 6. desember 2023 forskrift om folkevalgtes arbeidsvilkår i Finnmark fylkeskommune. Kapittel 13 i forskriften omhandler pendlerbolig. Fylkesordfører, fylkesvaraordfører og hovedutvalgsleder som er bosatt over 40 km fra Vadsø, kan få dekket utgift til bolig. Fylkeskommunen kan alternativt stille bolig til rådighet. I tidligere Troms og Finnmark fylkeskommune, behandlet fylkestinget sak om reglement for tildeling og dekning av fylkeskommunal bolig i Troms og Finnmark fylkeskommune i desember 2022¹⁰. Av reglementet fulgte at den som får tildelt pendlerbolig må inngå «Avtale om bruk av pendlerbolig i Troms og Finnmark». Personer som disponerte og fikk dekket fylkeskommunal pendlerbolig på tidspunktet reglementet ble vedtatt, måtte iht. reglementet søke om å få beholde bolig og inngå avtale om bruk av pendlerbolig. Før reglementet ble vedtatt, var det ikke egne retningslinjer for tildeling av pendlerboliger i Troms og Finnmark fylkeskommune, eller vedtak i fylkestinget som sa at fylkeskommunen dekker bolig for folkevalgte og politiske rådgivere.

Vi har sammenholdt oversikten vi har fått over leieforhold, med fylkeskommunens leieinntekter for årene 2021-2024. For boligene i Vadsø er det seks boliger det har vært leieinntekter fra i denne perioden, som ikke fremgikk i oversikten over leieforhold. På spørsmål fra oss, har fylkeskommunen opplyst at dette er boliger fylkeskommunen har leid for å benytte som politikerboliger. Det har vært internfakturering av leie. Fem av boligene ble leid av private (selskaper eller privatpersoner), mens den siste har fylkeskommunen leid av seg selv. Denne boligen ligger i bygg hvor fylkeskommunen eier flere boenheter. En av disse benyttes som bolig for utleie til ansatte, og øvrige deler av bygget har vært benyttet som elevhybler for Vadsø videregående skole. Det ble opprettet en boenhet i dette bygget som ble disponert som politikerbolig i deler av 2022 og i 2023.

¹⁰ Sak 132/22.

Ingen av disse seks boligene har fylkeskommunen disponert etter oppsplittingen av Troms og Finnmark fylkeskommune, og noen av dem er disponert kun i deler av perioden hvor fylkeskommunen var sammenslått.

Vi har spurt om det finnes avtaler som grunnlag for internfakturering av disse boligene, og fylkeskommunen har opplyst at det finner de ikke. Den som håndterte kontakt med politikere og leie av boligene, er ikke lengre ansatt i fylkeskommunen og grunnlag for leie er ikke arkivert. Med bakgrunn i dette har fylkeskommunen heller ikke oversikt over om de aktuelle boligene har vært benyttet av politikere i hele perioden eller stått ledige i perioder.

Fylkeskommunens leieinntekter fra de aktuelle boligene, som da er leie fylkeskommunen selv har dekket gjennom internfakturering, fremgår av tabellen nedenfor.

Tabell 1: Leieinntekter fra seks fremleide boliger, 2021-2024

	Leieinntekter 2021	Leieinntekter 2022	Leieinntekter 2023	Leieinntekter 2024
Oscarsgate 8	150 000	158 294	161 059	0
Torvmarkveien 5B	138 000	141 356	142 475	0
Strandveien 4	144 000	147 502	148 670	24 778
Nyborgveien 23	173 797	181 500	0	0
Kirkegata 16	0	104 000	156 000	13 000
Isak Sabasgate 23	0	20 700	96 000	0

Samlet sett fremstår fylkeskommunens leieinntekter som høyere i de tilfellene leie er internfakturert, enn i de tilfellene hvor ansatte har betalt leie. Det kan ha sammenheng med hva fylkeskommunen selv har betalt for å leie noen av boligene. Samtidig er det tilfeller hvor samme bolig har ulik leiepris avhengig av om leie er internfakturert eller dekket av en ansatt.

I samme periode som fylkeskommunen har leid boliger fra private for å dekke behovet for politikerboliger, har fylkeskommunen hatt leieforhold med egne ansatte som har vart i over tre år, og det har også vært utleie av boliger til eksterne leietakere i denne perioden. Hvorvidt disse boligene kunne vært aktuelle å benytte som politikerboliger, kan ikke revisor vurdere.

4.2.3 Oppsummering – kontrakter og leieforhold

Gjennomgangen av kontrakter viser at fylkeskommunen har hatt kontraktsmaler, og disse har blitt brukt ved inngåelse av leieforhold. Vi ser imidlertid at når maler har blitt oppdatert, fremstår det som at disse ikke har blitt distribuert til alle og/eller ikke er brukt av alle. Kontraktsmalen fra 2007 er brukt for mange leieforhold inngått etter 2015, og det kom en ny mal i 2015. Det er flere maler som er brukt, hvor det ikke fremgår dato på disse. Det har ikke vært en enhetlig praksis for bruk av samme kontraktsmal for utleieforholdene i fylkeskommunen.

Innholdet i de ulike malene er relativt likt. Det fremgår av alle malene at leieforholdet gjelder tjenestebolig, og at dette gir færre rettigheter for leietaker. Månedlig husleie er fastsatt i alle kontrakter, og det fremgår informasjon om oppsigelsestid. Varighet av leieforholdet er oppgitt i alle kontrakter, herunder er det i noen oppgitt kun oppstart av leieforholdet. Disse er da å anse som tidsbestemte leiekontrakter.

I flere av kontraktene (mal fra 2007) står at «Leieforholdet er tidsbegrenset til x år, fra xx.xx.xxxx til xx.xx.xxxx og opphører ellers uten oppsigelse når leietaker slutter i

fylkeskommunal tjeneste eller blir forflyttet. Oppsigelsestiden er likevel tre måneder.» Det samme følger av kontraktsmal fra 2015.

Slik kontrakten er formulert, skal et leieforhold automatisk opphøre dersom leietaker slutter i fylkeskommunal tjeneste eller forflyttes. Som nevnt er det flere leieforhold med leietakere som ikke har vært ansatte i fylkeskommunen, og samme kontraktsmal er benyttet for disse leieforholdene. Vi oppfatter at den nevnte ordlyden i kontrakten ikke har blitt praktisert.

I annen mal, som utfra informasjon i denne har vært utarbeidet i 2020 eller senere, er det litt annen formulering av dette som viser til at *leieretten* opphører dersom leietaker slutter i fylkeskommunal tjeneste:

«Leieforholdet er tidsbegrenset til xx år, fra xx.xx.xxxx til xx.xx.xxxx og leieretten opphører når leietaker slutter i fylkeskommunal tjeneste eller blir forflyttet. Oppsigelsestiden er likevel 3 måneder og starter først å løpe når egen oppsigelse av avtalen er levert skriftlig til driftsavdelingen i fylkeskommunen, enten ved ordinær postforsendelse eller ved epost. For å unngå at leie skal påløpe etter utflytting, må oppsigelse av leiekontrakten leveres samtidig som stillingen sies opp.»

I denne malen er det også informasjon om oppdeling av fylket: «Dersom Troms og Finnmark fylke deles i to nye fylker, trer Finnmark fylkeskommune inn i avtalen på dens gjeldende vilkår fra det tidspunkt Troms og Finnmark fylkeskommune opphører å eksistere.»

Det varierer om det i kontraktene er satt krav om depositum/sikkerhet. I noen kontrakter er det stilt krav om det, mens det i mange ikke er det. Vi ser at i enkelte kontrakter er denne informasjonen strøket over, i flere er all informasjon om sikkerhet som inngår i kontraktsmalen tatt ut og i flere er sikkerhet/depositum satt til kr. 0.

Gjennom fylkeskommunens interne undersøkelser av boligforvaltningen, fremgår at bruk av depositum ble avsluttet for lenge siden. Bakgrunnen for dette var ifølge opplysninger fra Eiendom praktiske og økonomiske utfordringer med opprettelse av depositumskonto. Det ble en stor administrativ jobb knyttet til opprettelse av depositumskonto, og noen banker krevde også personlig oppmøte som er tidkrevende i et stort fylke.

I de tidsbestemte kontraktene, overstiger ikke leietiden tre år, med to unntak. I mange tilfeller har leieforholdet likevel vart i over tre år. Vi har ikke dokumentasjon på forlengelse av alle leieforhold. I de tilfellene vi har det, ser vi at i enkelte tilfeller har leieforholdet blitt forlenget en stund etter at det i henhold til varigheten i kontrakten utløp.

Av rutinene for boligforvaltningen som er fra 2015, følger blant annet at det skal kreves depositum og at en skal huske ett-årskontrakter, noe som ikke er fulgt ved inngåelse av kontrakter. Som redegjort for i kapittel 3 er ikke rutinene gjennomgått/oppdatert, noe som skulle vært gjort.

5 ØKONOMISKE FORHOLD

5.1 Inntekter, utleieboliger

Vi har fra fylkeskommunen fått oversikt over budsjetterte inntekter og utgifter for utleieboligene for årene 2021-2024. Fra og med 1.1.2024 har Finnmark fylkeskommune hatt eget budsjett og regnskap, mens for årene før det, var det felles for Troms og Finnmark fylkeskommune. Det vil si at tallene for 2021-2023 også omfatter utleieboliger i Troms, med mindre annet er presisert.

Det er et eget ansvar i regnskapet for boligforvaltning (ansvar 370600). Hver utleiebolig har et såkalt objektnummer i regnskapet, slik at det fremgår hvilken bolig inntektene knytter seg til. Budsjetteringen er ikke gjort per bolig, men samlet for alle utleieboligene. Dette er relativt vanlig, og det er ikke krav om å budsjettere med inntekter per bolig. Dermed er det ikke mulig å sammenholde budsjetterte og faktiske inntekter per utleiebolig, men de totale budsjetterte og faktiske inntektene kan sammenliknes. I tabellen nedenfor fremgår oversikt over dette.

Tabell 2: Budsjetterte og faktiske inntekter, utleieboliger

Inntekter, boligutleie	Budsjett	Regnskap	Avvik
2021	18 500 000	17 704 374	- 795 626
2022	17 500 000	18 278 360	787 360
2023	18 315 000	19 259 898	944 898
2024	8 950 000	7 823 539	-1 126 470

At det er betydelig lavere budsjetterte og faktiske inntekter i 2024 enn årene før, skyldes at også Troms sine utleieboliger inngikk de tre første årene. Tabellen viser lavere inntekter enn budsjettert i 2021 og høyere inntekter enn budsjettert i 2022 og 2023. I 2024, som da kun gjelder utleieboliger i Finnmark fylke, var det betydelig lavere inntekter enn budsjettert (12,5 %).

Tabellen nedenfor viser inntektene fra utleieboligene i Finnmark de fire årene.

Tabell 3: Faktiske inntekter, utleieboliger Finnmark

Inntekter utleieboliger	
2021	8 040 757
2022	8 732 704
2023	8 575 376
2024	7 823 539

Når det gjelder husleieinntektene for 2025, opplyste fagleder regnskap i september at prognosen for 2025 var lavere inntekter enn budsjettert for utleieboligene.

5.2 Fastsettelse av leiepriser

Som redegjort for, var det tilbake i 2014 fastsatt egne satser for hvordan leiepriser skulle være, med utgangspunkt i gitte kvadratmeterpriser. På spørsmål om hvordan leiepriser er fastsatt, har fylkeskommunen opplyst at leiepriser for utleieboligene har vært fastsatt skjønnsmessig. Det kan benyttes en faktor på areal, som skal vurderes opp mot tilstanden på utleieboligen. Fylkeskommunen ser at en slik beregning ikke helt stemmer med leiepriser som er benyttet, og at det nok er gjort en skjønnsmessig fastsettelse av leiepris.

I møter med de lokale boligforvalterne, har vi spurt om de har vært involvert i fastsettelse av leieprisene. Svarene tilsier at det har vært litt ulik praksis. Enkelte lokale boligforvaltere har

opplyst at prisene er satt av Eiendom, flere har opplyst at de har vært involvert og enkelte av de lokale boligforvalterne har opplyst at det er de som har fastsatt leieprisene. Flere har vist til at kvadratmeterprisene som tidligere ble satt, har vært utgangspunktet.

I utklippet nedenfor inngår kvadratmeterprisene som tidligere gjaldt. Disse var, som nevnt i kapittel 3, en del av rutinene fylkeskommunen hadde. Dette var altså satser som skulle benyttes i kontrakter som ble inngått fra og med februar 2014. Vi finner ikke at disse satsene er oppdatert etter 2014, eller erstattet av andre rutiner for prisfastsettelse.

Utklipp 3: Satser for leiepriser, gjeldende fra 2014

Nye satser boligleie, gjeldende i kontrakter som inngås fra 1.februar 2014

	Vadsø	Kirkenes	Alta	Hammerfest	Lakselv	Vardø/hvåg/Tana/Pasvik
Leiligheter under 60 m²	90	90	90	90	90	90
Leiligheter over 60 m²	80	73	73	73	70	70
Leiligheter over 100 m²	73	73	73	73	70	70

- Strøm skal betales av leietaker og abonnement opprettes i leiers navn (unntak: fellesmålere med avregning)
 Strømpris pr kvadrat: 20 kr

- Garasje gir et tillegg på kr 250,- pr mnd.

- Fullt møblert gir et tillegg på kr 10,- pr kvm

- Boligstandard grovdeles i to, jfr boliglista, standard 2 gir et fradrag i leie med kr 5,- pr kvm

- Boligstørrelse etter BOA i.h.t boliglista

- Dersom boligen er borettslagsleilighet skal leiesummen minimum utgjøre kr 700,- mer pr mnd enn vår leie til borettslaget

- I særskilte tilfelle kan leien fastsettes etter skjønn og etter avtale med FFK eiendom, vurdert etter standard, størrelse, beliggenhet, etterspørsel m.m.

Det har ikke vært årlige reguleringer av alle leieprisene. Dette ser vi av oversiktene over inntektene per leiebolig for årene 2021-2024. Leieinntektene per bolig kan variere fra år til år, avhengig av om boligen er fullt ut utleid hele perioden eller ikke. Vi ser likevel at i flere tilfeller der en bolig har vært fullt utleid hele perioden, er det ikke gjennomført årlig justering av leieprisene. For enkelte boliger fremstår leieprisen uendret i hele perioden, dette gjelder blant annet enkelte av boligene i Vadsø. For andre er leieprisene justert, men det fremstår ikke å være gjort systematisk, årlig justering. I Alta fremstår leieprisene som fast, årlig regulert. Lokal boligforvalter i Alta har opplyst at det gjøres årlig regulering. Brev om regulering av leieprisene sendes til leietakere i august hvert år.

Inntrykket av at det ikke er gjort faste, årlige justeringer av alle leiepriser bekreftes av samtaler med lokale boligforvaltere. De har opplyst at det ikke har blitt gjort. Det har innimellom kommet beskjed fra Eiendom om at prisene skal justeres, men sjeldnere enn årlig. Enkelte steder har lokal boligforvalter justert prisene noe opp i forbindelse med at en leietaker har flyttet ut, og en annen har flyttet inn. Fungerende boligforvalter opplyste at hun også har gjort det i Vadsø. Hun har videre opplyst at hun ser at for flere leiligheter i borettslag, har fylkeskommunen høyere utgifter til fellesutgifter, enn de har inntekter fra husleie.

Som tidligere redegjort for, inngår det informasjon i alle kontrakter om at leiepriser kan reguleres i henhold til konsumprisindeks. Det fremgår også av en del kontrakter at det vil gjøres. Blant tilfellene hvor prisene ikke er regulerte, er også leieforhold hvor det er oppgitt at det vil bli gjort. Vi har oversikt over årlige leieinntekter per bolig for årene 2021-2024. Flere leieforhold har vart i over tre år, og det er leieforhold hvor kontrakt ble inngått i 2019 og leieprisen ikke er regulert frem til 2024.

Tidligere eiendomssjefer har opplyst at de har gitt har gitt beskjed om at konsumprisindeks skal benyttes for å justere leieprisene. Eiendomssjef i perioden 2022-2024 opplyste at det var boligforvalter som skulle følge opp justering av leiepriser.

Tabellen nedenfor viser eksempler på leiepriser på de ulike lokasjonene, basert på fastsatt månedlig leiepris i kontrakter inngått i 2024 og 2025. Informasjon om type bolig og størrelse er fra fylkeskommunens oversikt over boligene og leieforhold. For flertallet av boligene i oversikten nedenfor er det ikke inkludert strøm eller annet i leieprisen. Vi har satt inn fotnote til prisen der noe er inkludert i leie. Vi presiserer at det kan være store variasjoner i standard mellom boligene som fremgår av tabellen, og at dette kun er eksempler på leiepriser. Med bakgrunn i at fylkeskommunen ikke har en samlet oversikt over standard på boligene, er det ikke mulig å si noe om forholdet mellom standard mellom ulike boliger.

Tabell 4: Eksempler på leiepriser i 2024 og 2025

Lokasjon	Kontrakt inngått	Type bolig	Størrelse	Leiepris mnd.
Alta	2025	Blokkleilighet (hybel)	60 kvm	6500,-
Alta	2024	Tomannsbolig	53 kvm	9000,-
Honningsvåg	2024	Leilighet i rekke	85 kvm	6300,-
Kirkenes	2025	Blokkleilighet	63 kvm	5000,- ¹¹
Kirkenes	2025	Flermannsbolig	111 kvm	8750,-
Lakselv	2025	Rekkehus	92 kvm	5830,-
Lakselv	2025	Tomannsbolig	67 kvm	6350,-
Pasvik	2024	Leilighet ¹²	73 kvm	4750,- ¹³
Tana	2025	Enebolig (2.etg)	104 kvm	5500,-
Vadsø	2025	Leilighet	75 kvm	7101,-
Vadsø	2025	Flermannsbolig	42 kvm	6000,- ¹⁴
Vadsø	2025	Leilighet	90 kvm	6250,- ¹⁵
Vardø	2024	Leilighet	69 kvm	6570,- ¹⁶
Hammerfest	2025		82 kvm	7926,-
Hammerfest	2025		97 kvm	9013,-

Det varierer mellom de ulike stedene i fylket hvor utleieboligene er plassert. I Tana er boligene tilknyttet den videregående skolen, og skolen har opplyst at det er vanskelig å si hva som er markedspris for tilsvarende boliger. I Tana har det også i svært liten grad vært utleie av boliger til eksterne (personer som ikke er tilknyttet FFK gjennom arbeidsforhold). Andre steder, som i Vardø og Kirkenes, har de lokale boligforvalterne opplyst at de tenker leieprisene er lave, og lavere enn i det private leiemarkedet. Her har det vært utleie til andre enn ansatte i

¹¹ Strøm inkludert.

¹² På skolens område

¹³ Strøm inkludert

¹⁴ Internett inkludert i leie

¹⁵ Strøm inkludert i leie

¹⁶ Internett inkludert i leie

fylkeskommunen, slik at fylkeskommunen i praksis kan anses som en «konkurrent» til private utleiende. Også i Hammerfest tenker lokal boligforvalter nivået på leieprisene er lave sammenliknet med utleiemarkedet i byen for øvrig. Samtidig er det lav standard på boligene.

Lokal boligforvalter i Pasvik har opplyst at det er Eiendom som har fastsatt og regulert leieprisene. Skolen har kommunisert at det er viktig at leieprisene her ikke er for høye, og lokal boligforvalter tenker de i alle fall ikke er for lave. Dette både utfra «markedspris» og standard, men også fordi boligene er plassert på skolens område og leietakere er «tett på» elevene. Det gir mindre privatliv og bør gi lavere husleie for ansatte som leier.

I november 2025 forelå takster for fastsetting av markedsleie for boligene i Vadsø. I takstrapportene er markedsleie angitt som leiepris per måned. Denne varierer fra kr 3 400 til kr 20 200 for de 27 utleieboligene. For noen av boligene er taksert markedsleie lavere enn månedsprisen fylkeskommunen leier ut for. For flertallet av boligene er den høyere. Kontraktene vi har gjennomgått for boliger i Vadsø er inngått på ulike tidspunkter, og det er naturlig at månedlig leiepris var lavere i 2019 enn i 2025. Høyeste månedlige leiepris i kontrakter som er inngått i Vadsø i hele perioden er kr 7 500. For 13 av boligene er taksert markedsleie over kr 10 000 per måned.

5.3 Fakturering av husleie

Fakturering av husleie er gjort av Regnskap, med bakgrunn i grunnlag fra Eiendom. Fagleder regnskap har opplyst at dette er samme praksis som i organisasjonen for øvrig; de ulike avdelingene utarbeider grunnlaget, så forestår Regnskap det praktiske i forbindelse med utfakturering. Faste faktureringer, som husleie, gjøres den første hver måned. Regnskap følger også opp eventuelle utestående fordringer. Purringer sendes automatisk. Før en sak går til inkasso, får aktuell avdeling oversikt over utestående fordringer. Dersom det er grunner til at saken ikke skal gå til inkasso, kan avdelingen gi tilbakemelding om dette.

Ovennevnte praksis med at saker kan stoppes fra å gå til inkasso, oppfatter revisor at de lokale boligforvalterne ikke i alle tilfeller har blitt involverte i fra Eiendom. I møter med disse har enkelte etterlyst denne muligheten, herunder at de selv kan snakke med aktuelle leietakere først. Det ble vist til tilfeller hvor de ikke har fått informasjon før namsmannen har blitt involvert.

Systemet for utfakturering har altså vært likt for utleieboligene som det er for annen utfakturering i fylkeskommunen. Fra 2024 var det litt annerledes. Da begynte den ansatte på Regnskap, som hadde ansvaret for faktureringen av utleieboligene og oppfølgingen av fakturaene, på Eiendom og tok med seg oppgavene over. I en periode frem til våren 2025 var det dermed Eiendom som også stod for utfaktureringen.

Fylkeskommunen har som nevnt nå tatt i bruk et nytt digitalt system for leiekontrakter; LAFT. I dette systemet genereres fakturagrunnlag med bakgrunn i kontraktene som legges inn, og grunnlaget for fakturering vil gå direkte fra dette systemet til Regnskap. Eiendom vil dermed ikke ha en rolle i å utarbeide grunnlaget for fakturering, utover å påse at opplysninger om kontrakter og leietakere i systemet er korrekte.

5.4 Attestasjon og anvisning

I de fleste økonomisystem, er det sperre i systemet for at utbetalinger gjøres før de har vært gjenstand for totrinnskontroll. Dette gjelder også Finnmark fylkeskommunes økonomisystem. Det vil si at systemet stopper utbetalinger som ikke er godkjent av to personer (attestert og anvist). Revisor gjør også årlige kontroller av at denne sperren i systemet fungerer slik den skal.

De som har myndighet til å attestere og anvise, tildeles rolle i økonomisystemet knyttet til det eller de ansvarene i regnskapet hvor utgiftene bokføres. Det vil si at ansatte generelt ikke har attestasjons- eller anvisningsmyndighet i hele organisasjonen, men på det eller de områdene de arbeider.

Revisor har tatt ut rapport som viser attestasjon og anvisning av alle inngående fakturaer til fylkeskommunen i 2024, knyttet til ansvaret for boligforvaltning, i 2024. Samtlige 1234 faktura har vært gjenstand for tottrinnskontroll, altså er attestert og anvist av to ulike personer. Det klare flertallet av faktura er attestert av en ansatt i Eiendom og anvist av leder. Så langt revisor er kjent med, foreligger det ikke en relasjon mellom disse to som gjør det problematisk at de har hatt rolle som attestant og anviser av samme faktura. Samlet beløp for inngående faktura i 2024 var kr 5 386 046. Faktura for om lag kr 140 000 er attestert og anvist av ansatte som har en familiær relasjon. Revisor tar ikke stilling til hvorvidt denne relasjonen innebærer at det er problematisk at de attesterer og anviser samme faktura. Flertallet av de aktuelle fakturaene gjelder faktura som jevnlig mottas, som fellesutgifter fra borettslagene og strøm.

5.5 Økonomiske rutiner

Det har vært samme økonomiske rutiner for boligforvaltningen og utleieboligene som i fylkeskommunen for øvrig. De rutinene som omhandler spesifikt boligforvaltningen har vi omtalt, og disse har ikke vært oppdatert siden 2014/2015. Vår oppfatning er at rutinene ikke har vært fulgt opp de siste årene.

Vi finner at rutiner for tottrinnskontroll (attestasjon og anvisning) er overholdt. Vi bemerker imidlertid at fylkeskommunen ikke har funnet gjeldende avtaler med eksterne boligforvaltere i Lakselv og Alta. Det innebærer manglende grunnlag for oppfølging av avtale og godkjenning av fakturaer.

Rutiner for fastsettelse av leiepriser finner vi at ikke er fulgt opp etter 2015. Det har ikke vært fast system for årlig regulering av husleiepriser. Det har ikke vært fastsatt i alle kontrakter at dette *skal* gjøres, men det fremgår av alle at det kan gjøres.

Fakturering av husleie har ikke vært fullstendig. Eiendom har ikke utarbeidet et fullstendig fakturagrunnlag per måned til Regnskap som har forestått selve utfaktureringen.

6 VEDLIKEHOLD OG STANDARD

Fylkeskommunen har opplyst at det ikke har vært utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for utleieboligene. I Vadsø har driftspersonell gjennomgått tilstanden på boligen når et leieforhold avsluttes, og vurderer om det er behov for umiddelbart vedlikehold eller vedlikehold på sikt.

Fylkeskommunen har opplyst at det ikke er utarbeidet helhetlig dokumentasjon som belyser standard på boligene. I møter med de lokale boligforvalterne har vi spurt om det foreligger tilstandsrapporter eller lignende for boligene. Ingen av dem er kjent med at det gjør det. Tidligere eiendomssjef har opplyst at det i Troms og Finnmark fylkeskommune ble arbeidet med å innføre et elektronisk system til bruk i boligforvaltning, som ville gitt oversikt over hele utleieporteføljen og vedlikeholdsbehov. Tilsvarende system benyttes for fylkeskommunens formålsbygg. En av årsakene til at dette ikke kom på plass, var ulike syn i Troms og Finnmark om hvilke systemer som skulle benyttes.

Økonomisjef har opplyst at løpende driftsmessig vedlikehold har vært tatt over budsjettet til utleieboligene. Det har vært budsjettert med kr 2-2,5 millioner kroner i inntekter på utleie, og det er etter at vedlikeholdet er gjort. Fylkeskommunen har også et boligfond som benyttes til å gjøre investeringstiltak. 10-20 % av salgssum ved salg settes på fond for å kunne finansiere investeringer på boliger. Dette er et ubundet investeringsfond. I saksfremlegg til fylkesutvalget i oktober 2025, fremgår at det er kr 5,8 millioner på dette fondet, og at fylkeskommunedirektøren planlegger å benytte dette til oppgradering av utleieboliger i kommende investeringsplan.

Vi har fått ulike oversikter fra fylkeskommunens regnskap som viser utgifter til vedlikehold, og også oppgraderinger. Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygninger, mens oppgraderinger hever kvaliteten på bygget. Vedlikehold skal føres i driftsregnskapet, mens oppgraderinger skal føres i investeringsregnskapet.

Oversikten nedenfor viser budsjett og regnskap for løpende vedlikehold (drift) for årene 2021-2024. Det er samlet budsjett for vedlikehold for alle boligene, også regnskapsføres utgiftene på boligen det gjelder. Det er et objektnummer i regnskapet kalt «Boliger-felles Vadsø» hvor det også er ført noen utgifter, men det er relativt lave beløp.

Tabell 5: Utgifter til løpende vedlikehold

Løpende vedlikehold	Budsjett	Regnskap	Avvik
2021	300 000	482 179	-182 179
2022	400 000	89 227	310 773
2023	400 000	487 697	-87 697
2024	400 000	187 089	212 911

Beløpene som er regnskapsført til vedlikehold for de ulike boligene det enkelte år, er relativt lave. I 2021 var det enkelte boliger med høye vedlikeholdsutgifter. Det var fire boliger hvor utgiftene var over kr 50 000, hvor det høyeste beløpet for en bolig var kr 122 199.

Det gjennomføres også planlagt vedlikehold. Utgifter til kjøp av planlagt vedlikehold for bygg, utomhus, VVS og elektro fremgår av tabell 7 nedenfor. Disse tallene gjelder imidlertid for ansvaret 370600 Boligforvaltning, hvor også utgifter knyttet til formålsbygg inngår. Formålsbygg er eksempelvis fylkeshuset, videregående skoler og tannklinikker.

Tabell 6: Utgifter til planlagt vedlikehold

Planlagt vedlikehold	Regnskap
2021	563 515
2022	330 507
2023	209 567
2024	173 031

I budsjettet for 2021 var det ikke budsjettert med planlagt vedlikehold. Budsjettet for planlagt vedlikehold var i både 2022, 2023 og 2024 kr 350 000.

Når det gjelder oppgraderinger av boliger, er det regnskapsført en del utgifter som ikke er knyttet til objektnummer i regnskapet. Det vil si at vi ikke ser hvilken bolig eller bygg det gjelder, eller om det gjelder utleieboligene eller formålsbygg. Tabellen nedenfor viser samlet sum til oppgradering av boliger, der dette er regnskapsført på objektnumre.

Tabell 7: Utgifter til oppgraderinger av utleieboliger

Oppgraderinger av boliger	Regnskapsført beløp
2021	1 609 867
2022	761 754
2023	1 806 181
2024	2 728 777

I 2024 var det en bolig i Alta, en i Lakselv, en i Hammerfest og tre i Vadsø hvor utgiftene til oppgraderinger oversteg kr 100 000. For boligene i Vadsø kan utgifter også føres på «Boliger-felles Vadsø», og her ble det regnskapsført kr 448 387 i 2024. Flere av boligene som det ble gjennomført oppgraderinger av i 2024 ble solgt samme år.

I 2023 var det to boliger i Alta, en i Vardø og en i Vadsø hvor utgiftene til oppgraderinger oversteg kr 100 000. På «Boliger-felles Vadsø» ble det regnskapsført kr 309 529.

I 2022 var det to boliger i Vadsø og en i Kirkenes hvor utgiftene til oppgraderinger oversteg kr 100 000. På «Boliger-felles Vadsø» ble det regnskapsført kr 7 240.

I 2021 var det en bolig i Vadsø, en i Hammerfest og en i Vardø hvor utgiftene til oppgraderinger oversteg kr 100 000. På «Boliger-felles Vadsø» ble det regnskapsført kr 326 187.

Det er i løpet av de fire årene ikke regnskapsført utgifter for oppgradering av noen av boligene i Honningsvåg eller i Pasvik.

I 2023 er det også regnskapsført inntekter fra salg av bolig i Pasvik i investeringsregnskapet, på kr 1 657 517. Flere av de vi har snakket med, har opplyst at det foreligger et politisk vedtak om at inntekter fra salg av boliger skal benyttes til oppgraderinger av boliger. Hvilket vedtak dette er, har vi ikke klart å belyse. Fagleder regnskap har opplyst at det er sannsynlig at vedtaket er fra 2017, med bakgrunn i at det dette året ble opprettet et prosjektnummer for et investeringsfond. Hele eller deler av overskuddet etter salg skal settes av til det ubundne investeringsfondet som skal benyttes til oppgradering av utleieboliger. Regnskap har fulgt med på at fondet brukes i tråd med formålet og retningslinjer for bruk av fond. Regnskap prøver også å følge med at det ikke brukes av fondet til vedlikehold, noe det ikke er anledning til. Det må budsjetteres med bruk av fondet i årlig budsjettvedtak.

Med bakgrunn i at det ikke foreligger helhetlig dokumentasjon på standarden til boligene eller en samlet vedlikeholdsplan, har vi i møter med de lokale boligforvalterne spurt om hvordan de vurderer standarden på boligene.

For boligene i Vadsø er det innhentet takst for markedsleie, og rapportene fra takstmann forelå 4.11.2025. Disse viser at for 18 av de 27 boligene i Vadsø, er standarden vurdert å være normal. For tre av boligene, er den over normal. For tre av boligene er det informasjon om at boligene er modernisert - helt eller delvis. En av boligene har relativt god standard, mens en bolig er oppgitt å ha standard under normal, og en er oppgitt å være eldre og delvis utdatert. Seks av boligene vurderes å være normalt vedlikeholdt, mens åtte vurderes å være godt vedlikeholdt. Åtte vurderes å ha noe etterslep på vedlikehold. For de øvrige boligene er det andre formuleringer som «noe slitasje» eller «normalt, med noe etterslep».

Beskrivelsene nedenfor er basert på informasjon om standard som vi har fått fra de lokale boligforvalterne, og vi presiserer at det kan være ulike oppfatninger blant dem om hva eksempelvis «lav standard» tilsvarer.

Tana

Standarden på boligene varierer. Samlet ble standarden beskrevet som middels. Det er behov for oppgraderinger som ny kjøkkeninnredning og behov for etterisolering av flere av byggene. Alle boligene er beboelige. Det er ikke gjennomført større oppgraderinger de siste ti årene, men to av boligene er malt utvendig.

Hammerfest

Boligene er fra 70-tallet og har relativt lav standard. Det er utført lite vedlikehold/oppgraderinger av boligene. Lokal boligforvalter vurderer at samtlige av boligene trenger en del oppussing. To av boligene blir ikke leid ut videre, da disse er i meget dårlig forfatning og må pusses opp.

Vardø

Standarden på boligene er relativt god. Av de seks leilighetene er fire av dem ganske nylig totalrenovert, og en femte delvis. Det er i tillegg en enebolig i Vardø, og denne har ikke høy standard. Det er oppgraderingsbehov, blant annet bør vinduer byttes.

Kirkenes

Boligene er i bygg fra 70-80-tallet og det er utført relativt lite vedlikehold/oppgraderinger. Lokal boligforvalter vurderer at standarden i gjennomsnitt er litt lavere enn i det private utleiemarkedet.

Pasvik

Det er ikke utført større vedlikehold/oppgraderinger av boligene de siste årene. Av de åtte boligene har seks av dem helt grei standard. To av boligene har lav standard, og i den ene ønsker driftsleder at det ikke skal bo noen på grunn av det.

Honningsvåg

Standarden på boligene er lav. Det er ikke gjort større oppgraderinger av boligene.

Lakselv

Det er ikke utført større vedlikehold/oppgraderinger av boligene de siste årene. Boligforvalter beskrev standarden som enkel og nøktern. Det er behov for noen oppgraderinger, som nytt kjøkken og oppgradering av bad i noen av boligene.

Alta

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapporter for boligene. Lokal boligforvalter har opplyst at det var satt en tilstand på dem (1 og 2) da RIB inord overtok dem, og denne har de justert etter oppgraderinger. Det er variasjon i standarden på boligene i Alta. Lokal boligforvalter vil beskrive standarden som litt under middels i ca. halvparten av boligene og som middels i den andre halvparten. Alle boligene er godt beboelige, og det er ikke problemer med råte eller lignende. Alle boligene er i gamle bygg, slik at det er eldre «skall». Ved oppgraderinger er det kjøkken og våtrom som prioriteres, og det er også der man tydeligst ser variasjoner i standard (innvendig).

Flere av de lokale boligforvalterne har i møter med oss opplyst at behov for oppgraderinger er tatt opp med Eiendom flere ganger og over tid, og at tilbakemelding har vært at det ikke har vært penger til dette.

Vi har fra fylkeskommunen bedt om oversikt over eventuelle avvik knyttet til boligforvaltningen som er meldt i perioden 2021 og frem til i dag, og eventuelle klager på standarden til utleieboligene de siste årene. Fylkeskommunen har opplyst at avvik og klager er signalisert muntlig av tidligere boligforvaltere, men dette er ikke systematisert og arkivert korrekt. Fylkeskommunen kan dermed ikke fremskaffe dokumentasjon på dette. Finnmark fylkeskommune har system for avviksregistrering- og håndtering. I perioden før sammenslåingen av Troms og Finnmark, var Facilit avvikssystem innenfor bolig- og eiendomsforvaltning. Fra 2020 har serviceportalen vært fylkeskommunens avvikssystem, mens det i dag er to avvikssystemer som brukes for utleieboliger: LAFT for bygg og Compilo for retningslinjer/prioritering. Fylkeskommunen har opplyst at systemene har vært tilgjengelige, men praksis for bruk av verktøyene har ikke vært fulgt av boligforvaltning.

De lokale boligforvalterne har opplyst at eventuelle klager og avvik er løst lokalt. Leietakerne har tatt direkte kontakt med dem, og mindre ting har blitt utbedret. Har det vært behov for litt større arbeid for å utbedre forholdet, har de fleste avklart dette med Eiendom.

De lokale boligforvalterne har ikke budsjett til vedlikehold. Det er Eiendom som har budsjett for utleieboligene. Flere av de lokale boligforvalterne er tilknyttet videregående skoler i fylket. I møter med oss har flere vist til at skolene ikke har noen midler til utleieboligene. Lokale boligforvaltere er ansatt på skolen og får lønn fra skolen. Skolene kompenseres ikke økonomisk for arbeidet med boligforvaltning. Tidligere fikk de som hadde rollen som lokal boligforvalter et tillegg for dette. Utfra opplysningene vi har fått, er det ulik praksis for dette i dag. Enkelte viste til at dette tillegget er fjernet, mens andre viste til å ha et slikt tillegg. I Lakselv og Alta er det ikke ansatte i fylkeskommunen som ivaretar rollen som lokal boligforvalter. Her har fylkeskommunen avtale med eksterne firma som får betalt for å utføre arbeidet med forvaltning av utleieboligene.

Flere av de lokale boligforvalterne opplyste i møter med oss at de ønsker tydeligere rutiner og systemer. Dette gjelder både hvor stor del av stillingen lokale boligforvaltere skal benytte på oppgaver knyttet til fylkeskommunale boliger, ansvarsfordeling mellom lokale boligforvaltere og Eiendom og tydeligere økonomiske avklaringer. Det ble eksempelvis vist til at det blir feil

at skolen skal utbetale overtid til driftspersonell for at de bruker tid på oppgaver som egentlig hører innunder Eiendom. Revisor oppfatter at på de fleste lokasjoner, kompenseres ikke skolen for arbeid som utføres på vegne av Eiendom.

I praksis er løpende vedlikehold ivaretatt lokalt. De lokale boligforvalterne har opplyst at det har blitt sendt faktura til Eiendom for innkjøp. Arbeidstiden som eksempelvis driftspersonell ved videregående skoler har brukt, er ikke fakturert. Enkelte lokale boligforvaltere har også opplyst at skolene i praksis har dekket enkelte utgifter også, eksempelvis maling og utstyr til det. De har latt leietakere male boliger innvendig, og har dekket utgiftene til maling og utstyr.

Enkelte av de lokale boligforvalterne har opplyst at faktura for vedlikehold som har blitt sendt til Eiendom i første omgang ikke har blitt akseptert, og at det har vært behov for flere runder med avklaringer.

Tana videregående skole opplyste i møte med oss at det et år kom beskjed fra Eiendom om at skolen kunne bruke kr 500 000 på vedlikehold av utleieboligene. Beskjeden kom relativt seint på året (september/oktober), og pengene måtte brukes innen årets slutt. Skolen har ikke egne folk til å følge opp vedlikeholdet, og det er en del som må ivaretas for å kunne bruke kr 500 000 på det. Behovet må defineres, kostnadsanslag må utarbeides, det må gjennomføres konkurranse (om arbeidet er estimert å overstige kr 100 000) og tilbud vurderes. De som skal utføre arbeidet må også følges opp. Dette var ikke mulig å gjøre innenfor det tidsrommet uten egne folk til å følge det opp, og de mistet da pengene til vedlikehold. Skolen opplever generelt at det som gjelder økonomi har vært veldig uforutsigbart.

Revisor oppfatter at de lokale boligforvalterne ikke er negative til å ha en rolle i boligforvaltningen, men at flere av dem ønsker tydeligere ansvarsavklaring, rutiner og systemer. Enkelte har også vist til at det bør være likt alle steder i fylket hvor fylkeskommunen har boliger. Flere har også opplyst at det tidligere er tatt opp ønsker om tydeligere systemer og ansvarsavklaringer, og at det har vært diskutert i blant annet møter for kontorlederne på de videregående skolene at det er ønskelig med tydeligere avklaringer. Vi har også fått dokumentasjon på at ønsker om avklaringer er tatt opp med Eiendom.

7 OPPSUMMERING

I dette kapittelet besvarer vi de problemstillingene undersøkelsen er gjennomført med bakgrunn i.

Tilgjengelighet og tildelingskriterier

- **Oversikt over Finnmark fylkeskommunes portefølje av utleieboliger, herunder antall, beliggenhet og belegg**

Vår gjennomgang viser at fylkeskommunen har 108 utleieboliger. Fylkeskommunen har ved gjennomgang av rapporten bekreftet at dette antallet stemmer.

Per september 2025 har fylkeskommunen 108 utleieboliger, fordelt som følger på ulike lokasjoner: Vadsø (27), Alta (14), Hammerfest (16), Tana (8), Pasvik (8), Kirkenes (12), Lakselv (9), Hasvik (1) og Honningsvåg (6). På hver lokasjon er det en lokal boligforvalter som følger opp utleieboligene.

Belegg, altså andelen boliger som er utleide, varierer. Enkelte steder har boliger stått tomme i perioder, blant annet i Lakselv og Honningsvåg. Flere steder har det vært utleie av boliger til andre enn ansatte i fylkeskommunen, som har betydning for belegg. Det er ikke gjort samlede vurderinger av fylkeskommunens behov for utleieboliger.

- **Er det gjennomført salg av boliger? Har fylkeskommunen rutiner for salg? Hvordan er eventuelle salg gjennomført?**

Det er gjennomført salg av ti boliger i perioden fra 2021-2025. Alle er gjennomført de tre siste årene, flertallet i 2024 og 2025. Det er solgt boliger i Vardø, Berlevåg, Sør-Varanger, Porsanger, Vadsø og Hammerfest. Fylkeskommunen har ikke egne rutiner for salg av boliger. Ni av ti salg er gjennomført ved bruk av megler. For det siste salget har ikke fylkeskommunen kunnet fremskaffe informasjon om hvordan salget er gjennomført.

- **Hvordan administreres utleieboligene?**

Det er Eiendom som har ansvaret for forvaltning av utleieboligene. Det er sentral boligforvalter i Eiendom på fylkeshuset i Vadsø. Denne har, sammen med andre ansatte i Eiendom, ansvaret for forvaltning av boligene i Vadsø. På hver lokasjon er det lokale boligforvaltere som foretar tildeling, kontraktsinngåelse og oppfølging av leieforholdet på sin lokasjon. Flere steder er dette ansatte på videregående skoler. I Alta og Lakselv har fylkeskommunen inngått avtaler med eksterne som ivaretar dette. Det er ikke skriftlige beskrivelser av hva lokale boligforvaltere skal ivareta, eller rutiner for dette. Flere av de lokale boligforvalterne ønsker tydeligere avklaring av ansvarsfordelingen mellom dem og Eiendom, og rutiner og systemer som kan benyttes i arbeidet. Flere ønsker også tettere dialog med Eiendom sentralt.

- **Hvordan tildeles utleieboliger?**

Fylkeskommunen har nå innført elektronisk søknadssystem for tildeling av utleieboliger, hvor de som ønsker bolig søker om dette. Det er nå informasjon på fylkeskommunens nettsider om mulighet for å leie bolig. Tidligere var det ikke slikt system, og de som ønsket bolig tok kontakt med lokal eller sentral boligforvalter. Der lokal boligforvalter har vært tilknyttet videregående skole, har behovet for boliger blant egne ansatte blitt avklart i forbindelse med tilsettinger. Noen steder har det blitt leid ut til eksterne (personer uten tilknytning til FFK gjennom ansettelsesforhold). Enkelte steder har de som har ønsket bolig tatt direkte kontakt med lokal boligforvalter, og har det vært ledig bolig og ikke behov for flere til ansatte i FFK, har de fått

leie. I Kirkenes har det blitt annonsert med ledige boliger etter behov til ansatte i FFK er dekket, og første-mann-til-mølla-prinsippet har blitt praktisert.

- Hvilke kriterier/retningslinjer ligger til grunn for tildeling av bolig?

Tidligere gjeldende retningslinjer/kriterier var:

1. Nytilsatte som kommer fra et annet sted
2. Åremålsstillinger eller ansatte med pendlerstatus
3. Ved vakanser kan det være aktuelt med utleie til øvrige innbyggere i fylket
4. Ingen yrkesgrupper skal prioriteres framfor andre

Vi har ikke tidspunktet for når disse trådte i kraft, men vet at de har vært gjeldende fra i alle fall 2015 og at det ikke er gjort endringer før fylkesutvalget våren 2025 fattet vedtak med betydning for kriterier for tildeling av boliger:

1. Målgruppe for de fylkeskommunale boligene er

- a) Nyansatte tilflyttere i faste stillinger og tiltak for å beholde ansatte*
- b) Nyansatte tilflyttere i tidsavgrensede stillinger, prosjekt/engasjement/vikariater /lærlinger ol og som tiltak for å beholde ansatte.*

2. Dersom det ikke er ledige boliger opprettes det en venteliste med prioritert rekkefølge basert på søknadstidspunkt og tilgjengelighet av passende bolig jfr. søkerens behov

3. Følgende betingelser skal legges til grunn for boligforvaltningen

- a) Maksimal leieperiode er 3 år for ansatte i faste stillinger*
- b) Leieperiode avgrenses til varigheten på ansettelsen ved midlertidige stillinger, men maksimalt 3 år*
- c) Dersom leietakers arbeidsforhold i fylkeskommunen avsluttes sies leieforholdet opp i tråd med vilkårene i leieavtalen og husleieloven.*

[...]

Det skal med bakgrunn i fylkesutvalgets vedtak utarbeides nærmere retningslinjer for boligforvaltningen. Disse er per d.d. ikke utarbeidet.

- Har kriterier/retningslinjer blitt fulgt ved tildeling av boliger?

Hvorvidt kriterier for tildeling av boliger har blitt fulgt er vanskelig å ettergå. Det var tidligere ikke system for at de som ønsket bolig skulle søke, og selve prosessen med tildeling av boliger er ikke dokumentert. Hvor mange som til enhver tid har ønsket bolig er dermed vanskelig å etterprøve i ettertid. I henhold til tidligere gjeldende retningslinjer var det anledning til å leie ut ledige boliger til andre innbyggere i fylket. Det er dermed ikke et brudd med retningslinjene at det har vært utleie til personer som ikke har vært ansatte i fylkeskommunen – dersom ingen ansatte ønsket å leie. Sistnevnte har vi ikke sikker informasjon om.

Informasjonen vi har fått i møter med de lokale boligforvalterne, tilsier at de har fulgt retningslinjene med hensyn til at ansatte i fylkeskommunen skal prioriteres, herunder nyansatte som er tilflyttere.

Kontrakter

- Har Finnmark fylkeskommune inngått kontrakter med leietakere av boliger og hvem har signert disse?

Finnmark fylkeskommune har hatt oversikt over leieforhold i et excel-skjema som løpende har blitt oppdatert. Det innebærer at skjemaet viser gjeldende leieforhold til enhver tid. Det lar seg

imidlertid ikke gjøre å gå tilbake i tid til eksempelvis 2023 og se hvilke leieforhold som gjaldt per da. Vi har derfor ikke grunnlag for å vurdere om det er inngått kontrakt med alle som har vært leietakere. Fylkeskommunen har opplyst at kontrakter skulle arkiveres i saks- og arkivsystemet P360, og at det er mangelfull arkivering av kontrakter. Vi kan derfor ikke utelukke at det mangler kontrakter for leieforhold. Det er tre leieforhold vi vet at det mangler kontrakter for, hvor vi har fått forklaring på hvorfor det mangler. I Vadsø mangler det kontrakter for 19 kjente leieforhold, som fylkeskommunen har opplyst at de ikke finner. Det kan være at det er inngått kontrakter også for disse leieforholdene, og at mangelfull arkivering er årsaken til at disse ikke kan fremskaffes.

Vi har gjennomgått 158 kontrakter. Det er ikke alle kontrakter som er signerte av utleier. For utleier Finnmark fylkeskommune, er kontraktene i hovedsak signerte av lokale boligforvaltere/ansatte på skolene som ivaretar funksjonen som lokal boligforvalter, eller av ansatte i Eiendom.

- Hva har vært tidsperspektiv på kontraktene?

Tidsperspektiv på kontraktene varierer. Flertallet av kontraktene vi har gjennomgått, er tidsavgrenset. Det vil si at det er oppgitt varighet for leieforholdet. Varigheten varierer fra noen måneder til tre år. Enkelte har også hatt varighet i fem år. Det er også kontrakter som er tidsavgrenset. Det vil si at det ikke er oppgitt varighet for leieforholdet.

- Har kontrakter med leietakere vært i samsvar med gjeldende regelverk og retningslinjer?

I alle kontrakter vi har gjennomgått, er husleie fastsatt. Det er krav i husleieloven om at leie skal fastsettes til et bestemt beløp, og det finner vi er ivaretatt. Det er ikke anledning til å kreve at leietaker skal betale andre beløp i tillegg, som eksempelvis eiendomsskatt eller renovasjon. Dette finner vi også at er ivaretatt. Det er i mange leiekontrakter forutsatt at leietaker selv skal betale strøm, noe det er anledning til i henhold til husleieloven.

Det er i noen leiekontrakter fastsatt at leietaker skal stille sikkerhet/betale depositum, mens det i andre ikke er det. Det følger av husleieloven at samlet sett kan ikke sikkerhet/depositum overstige seks måneders husleie. Dette er ivaretatt – i de tilfellene det er stilt krav om sikkerhet/depositum utgjør dette tre måneders husleie. Vi bemerker imidlertid at hensynet til likebehandling av leietakere tilsier at det bør være like krav til sikkerhet/depositum i alle leieforhold.

Det følger av husleieloven at det kan kreves årlig regulering av husleieloven basert på konsumprisindeksen. I flertallet av kontraktene er denne informasjonen fra loven gjengitt. Det vil si at det fremgår at det kan gjøres, men ikke at det skal gjøres. I en del kontrakter fremgår at det skal gjøres. Vi vurderer at kontraktene er i tråd med husleielovens bestemmelser når det gjelder regulering av husleie. Vi bemerker også her at hensynet til likebehandling av leietakere tilsier at det bør være like vilkår i alle kontrakter med hensyn til regulering av leie.

I flertallet av kontraktene fremgår det uttrykkelig at leieforholdet gjelder tjenestebolig, og at dette gir leietaker færre rettigheter. I enkelte kontrakter er ikke dette eksplisitt angitt, noe vi vurderer ikke er i tråd med husleielovens bestemmelser sett i sammenheng med øvrige bestemmelser i kontraktene.

Finnmark fylkeskommune kan i henhold til bestemmelsene i husleieloven inngå både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Hovedregelen i husleieloven er at det ikke kan inngås

tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Det er imidlertid unntak fra dette om utleier har saklig grunn for annen tidsavgrensning. I de fleste kontraktene er det oppgitt at de gjelder tjenestebolig, og at de gjelder gjennomgangsboliger. Om en avtale er tidsbestemt eller tidsubestemt har betydning for mulighetene til å avslutte leieforholdet. Det stilles strengere krav til begrunnelse fra utleier for å avslutte en tidsubestemt leieavtale. Tidsbestemte leieavtaler hvor leieforholdet fortsetter i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leietaker til å flytte, går over til å være tidsubestemt (jf. husleieloven § 9-2 tredje ledd). Det er flere leieforhold i Finnmark fylkeskommune som har gått over til å bli tidsubestemte.

Bruk av tidsbestemte avtaler kan være en utfordring når boliger brukes som gjennomgangsboliger. Etter husleieloven vil det ikke være tilstrekkelig begrunnelse for oppsigelse av leieforholdet at utleier har behov for boligen for å kunne leie ut til andre. Bruk av tidsubestemte leieavtaler har dermed betydning for hvilke muligheter Finnmark fylkeskommune som utleier har til å avslutte leieforhold.

Økonomiske forhold

- Hva er budsjetterte inntekter på utleieboligene? Hva er faktiske inntekter på utleieboligene?

Årene 2021-2023 var det Troms og Finnmark fylkeskommune, og regnskap og budsjett gjaldt dermed både Troms og Finnmark. I kapittel 5 er oversikt over budsjetterte inntekter og faktiske inntekter. I 2024 var det eget budsjett og regnskap for Finnmark fylkeskommune, og leieinntekter for utleieboliger var dette året om lag kr 1,2 millioner lavere enn budsjettert.

- Hvilke leiepriser har Finnmark fylkeskommune og hvordan fastsettes, og eventuelt justeres, disse?

Leieprisene for utleieboliger i kontraktene varierer fra kr 2920 til kr 9500 per måned. Tilbake i tid var det utarbeidet kvadratmeterpriser som skulle ligge til grunn for leieprisene, basert på blant annet beliggenhet og størrelse. Disse oversiktene har ikke blitt oppdatert de siste årene. Vi oppfatter at leieprisene i utgangspunkt er fastsatt med bakgrunn i retningslinjene som gjaldt i 2015. Justeringer av leiepriser er ikke gjort årlig. Flere av de lokale boligforvalterne har opplyst at de har justert leieprisene når et leieforhold avsluttes og et nytt inngås. Vi finner ikke at det har vært system for regulering av leiepriser, og at dette ikke er gjort systematisk de siste årene. Unntaket er boligene i Alta – her er det systematisk gjennomført årlig regulering iht. konsumprisindeks.

Vi bemerker at mangelen på systemer for fastsettelse av leiepriser og regulering av disse er en utfordring med hensyn til likebehandling av leietakere. Om leiepriser reguleres eller ikke, har betydning for mye leietaker betaler. Det har ikke vært enhetlig praksis for dette i fylkeskommunen, og leietakere av boligene har dermed ikke blitt likebehandlet. Manglende regulering av leiepriser har selvsagt også betydning for fylkeskommunens inntekter ved utleie.

- Hvordan faktureres husleie?

Husleie har blitt fakturert av Regnskap, på bakgrunn av grunnlagsinformasjon fra Eiendom. Det vil si at Eiendom har utarbeidet grunnlaget for fakturering, herunder informasjonen om hvem som er leietakere og pris. Regnskap fakturerer for husleie månedlig. Tidligere kunne ansatte i fylkeskommunen få lønnstrekk for husleie, men det praktiseres ikke lengre. I 2025 har fylkeskommunen tatt i bruk nytt digitalt system for kontrakter. Vi oppfatter at systemet ikke er fullt ut implementert. Når det blir det, vil grunnlaget for fakturering genereres direkte i dette systemet.

- Hvordan ivaretas totrinnskontroll (attestasjon og anvisning)?

Det er innebygd i Finnmark fylkeskommunes økonomisystem at utbetalinger ikke kan gjøres uten at det er gjennomført totrinnskontroll. Vi har undersøkt attestasjon og anvisning for alle utbetalinger knyttet til ansvaret for boligforvaltning i 2024. Totrinnskontroll er ivaretatt i alle tilfeller, ved at to ulike personer har attestert og anvist før utbetaling.

- Er det samme økonomiske rutiner for alle boliger i fylket og er disse fulgt?

Det har vært samme økonomiske rutiner for boligforvaltningen og utleieboligene som i fylkeskommunen for øvrig. I rutiner for boligforvaltningen fra 2015 inngår rutiner for fastsettelse av leiepriser.

Vi finner at rutiner for totrinnskontroll (attestasjon og anvisning) er overholdt. Vi bemerker imidlertid at fylkeskommunen ikke har funnet gjeldende avtaler med eksterne boligforvaltere i Lakselv og Alta. Det innebærer manglende grunnlag for oppfølging av avtale og godkjenning av fakturaer.

Rutiner for fastsettelse av leiepriser finner vi at ikke er tilstrekkelig fulgt opp etter 2015. Det har ikke vært fast system for årlig regulering av husleiepriser. Det har ikke vært fastsatt i alle kontrakter at dette skal gjøres, men i noen. Fakturering av husleie har ikke vært fullstendig. Eiendom har ikke utarbeidet et fullstendig fakturagrunnlag per måned til Regnskap som har forstått selve utfaktureringen.

Vedlikehold og standard

- Har Finnmark fylkeskommune vedlikeholdsplan for utleieboliger?

Finnmark fylkeskommune har ikke en samlet vedlikeholdsplan for utleieboliger. Det foreligger ikke tilstandsrapporter for boligene som synliggjør standard og vedlikeholdsbehov.

- Har det vært avsatt midler til vedlikehold av boligene i budsjett?

Det har vært avsatt midler til vedlikehold i budsjettene. I 2021 var det budsjettet med kr 300 000 til løpende vedlikehold i budsjett, mens det i årene 2022-2024 var budsjettet med kr 400 000. Det var i 2021 ikke budsjettet med midler til planlagt vedlikehold, mens det i årene 2022-2024 var budsjettet med kr 350 000 til dette.

- Har vedlikeholdskostnader vært i tråd med budsjett?

I 2021 var det merforbruk i henhold til budsjett når det gjelder både løpende og planlagt vedlikehold. I 2022-2024 har det vært mindreforbruk når det gjelder planlagt vedlikehold. I 2022 og 2024 var det mindreforbruk knyttet til løpende vedlikehold, mens det i 2023 var merforbruk.

- Hvordan standard er det på boligene og hvordan har vedlikeholdet vært?

Det foreligger ikke tilstandsrapport eller lignende for boligene. Opplysningene vi har fått, er at det er varierende standard på boligene. Enkelte er ganske nylig pusset opp, og har relativt høy standard. Andre har lav standard, enkelte så lav at driftspersonell ikke ønsker å leie dem ut. Vedlikeholdet har, utfra opplysningene vi har fått, vært varierende. Flere lokale boligforvaltere har vist til at tilbakemeldingene fra Eiendom har vært at det ikke har vært midler til vedlikehold.

- Finnes det er et avvikssystem for utleieboliger og hvordan behandles eventuelle innmeldte avvik? Har fylkeskommunen mottatt klager på standarden på boligene? Hvordan er disse eventuelt fulgt opp?

Finnmark fylkeskommune har system for avviksregistrering- og håndtering. Fylkeskommunen har opplyst at systemene har vært tilgjengelige, men praksis for bruk av verktøyene har ikke vært fulgt av boligforvaltning. Fylkeskommunen har opplyst at avvik og klager er signalisert muntlig av tidligere boligforvaltere, men dette er ikke systematisert og arkivert korrekt. Det kan derfor ikke fremskaffes dokumentasjon på dette. Lokale boligforvaltere har opplyst at eventuelle avvik og klager har blitt håndtert lokalt. Dersom det har dreid seg om behov for mindre utbedringer, har driftspersonell utført arbeidet og sendt faktura på innkjøpt utstyr til Eiendom. Ved behov for større endring, har Eiendom blitt kontaktet med spørsmål om utbedringer kan gjøres.

Andre forhold

- Politikerboliger

Boliger som disponeres av politikere (pendlerboliger) internfaktureres. Vi finner at leiepriser for politikerboliger som er internfakturert har vært gjennomgående høyere enn leiepriser for boliger som er leid av ansatte i fylkeskommunen (eller eksterne leietakere). Det er tilfeller hvor samme bolig har hatt langt høyere leiepris når den er benyttet som politikerbolig, enn når den er leid ut til ansatte. Fylkeskommunen har ikke kunnet fremskaffe avtaler som gjelder politikerboliger. I Troms og Finnmark fylkeskommune ble gjort en juridisk vurdering og konkludert med at i tilfeller hvor det tildeles pendlerbolig vederlagsfritt, omfattes ikke leieforholdet av husleieloven, men av alminnelige kontraktsrettslige regler.¹⁷ Avtale om bruk av pendlerbolig i Troms og Finnmark fylkeskommune regulerte forhold som vasking, møblering, forbud mot fremleie, ansvar ved skade, depositum og muligheten til å ta opp andre familiemedlemmer/personer i husstanden.

Vi har for politikerboligene ikke blitt forelagt husleieavtale eller annen avtale som ligger til grunn for internfakturering.

- Innberetning av skattemessig fordel

I slutten av oktober 2025, opplyste Finnmark fylkeskommune at de hadde fullført innsending til Skatteetaten av RF-1158B Krav om verdsettelse av bolig i arbeidsforhold. Skatteetatens verdsettelse vil være utgangspunkt for å beregne og innberette skattepliktig fordel ved utleie av bolig til ansatte. Dette innebærer at det ved utgangen av oktober 2025 ikke er innberettet skattemessig fordel for noen ansatte for 2024.

¹⁷ Jf. saksfremlegg i sak 132/22, fylkestinget i Troms og Finnmark fylkeskommune.

8 ANBEFALINGER

Med bakgrunn i våre undersøkelser, har vi anbefalinger til Finnmark fylkeskommune.

Fylkeskommunen har opplyst at en del arbeid er igangsatt/planlagt igangsatt, og det foreligger også gjennom politiske vedtak føringer for arbeid som skal gjøres. Selv om det dermed allerede foreligger planer/føringer for arbeid som skal gjøres, har vi i våre anbefalinger synliggjort alt vi med bakgrunn i våre undersøkelser anser at bør ivaretas i videre arbeid med boligforvaltningen. Det vil si at en del av våre anbefalinger overlapper med arbeid som allerede er opplyst planlagt igangsatt. Dette er med bakgrunn i at vi gir våre anbefalinger på selvstendig grunnlag, og vi anser det relevant at kontrollutvalget får en helhetlig oversikt over hva vi mener bør ivaretas i det videre arbeidet.

Vi anbefaler Finnmark fylkeskommune å:

- utarbeide en samlet og oppdatert oversikt over utleieboligene
- utarbeide tilstandsrapporter for utleieboligene
- utarbeide en samlet vedlikeholdsplan for utleieboligene med forslag til prioriteringer
- gjøre en samlet vurdering av hvor mange utleieboliger fylkeskommunen skal ha på ulike lokasjoner. Dersom vurderingen viser at fylkeskommunen har flere boliger enn nødvendig: Utarbeide en helhetlig plan for salg av boliger
- utarbeide rutiner for salg av boliger
- utarbeide beskrivelser av oppgavene til sentral boligforvalter og de lokale boligforvalterne, herunder gjøre tydelige avklaringer av ansvaret mellom Eiendom og de lokale boligforvalterne
- avklare økonomisk ansvar mellom Eiendom og skoler (der disse ivaretar funksjon som lokal boligforvalter)
- etablere avvikssystem for utleieboliger
- utarbeide helhetlige rutiner for boligforvaltningen som ivaretar blant annet:
 - retningslinjer/kriterier for tildeling av bolig, rutiner for hvordan boliger skal tildeles og bruk av ventelister
 - fastsettelse av leiepriser og justering av disse
 - rutiner for inn- og utflytting
 - kontraktsmal, føringer for hva kontrakter skal ivareta og hvem som kan inngå kontrakter for utleier
 - innberetning av skattemessige fordeler
 - informasjonsutveksling mellom Eiendom og lokale boligforvaltere
 - hvordan midler til vedlikehold og oppgraderinger skal fordeles
 - at habilitetsvurderinger gjøres ved tildeling av boliger og andre avgjørelser hvor det kan stilles spørsmål ved habilitet
 - dokumentasjon av beslutning av tildeling av boliger og andre avgjørelser som beslutning av større oppgraderinger av boliger, slik at dette er etterprøvbart
 - når rutiner skal evalueres og av hvem
 - hvem som har ansvaret for å formidle rutiner til alle involverte i boligforvaltningen og eventuell opplæring/veiledning
 - tildeling av politikerbolig og formalisering av slike leieforhold

Vi anbefaler Finnmark fylkeskommune å involvere de lokale boligforvalterne i det videre arbeidet med rutiner og systemer for boligforvaltningen. Finnmark fylkeskommune har utleieboliger på mange ulike lokasjoner, og det kan være ulike forhold å ivareta. Fylkeskommunen bør ha med seg alle forhold i det videre arbeidet.

9 UTTALELSE

Rapport fra undersøkelsen ble sendt til uttalelse til Finnmark fylkeskommune v/konstituert fylkeskommunedirektør 4.11.2025. Som redegjort for i kapittel 2, avholdt vi møte med fylkeskommunen 13.11.2025, og mottok innspill til beskrivelser i rapporten 14.11.2025. Endringer med bakgrunn i disse innspillene er innarbeidet i rapporten. Fylkeskommunedirektør ga uttalelse til rapporten 20.11.2025, og denne er gjengitt på neste side.



Finnmark fylkeskommune
Finnmárkku fylkkagielda
Finmarkun fylkinkomuuni

Uttalelse fra Finnmark fylkeskommune til KomRev NORDs rapport om boligforvaltningen

Finnmark fylkeskommune takker for KomRev NORDs grundige undersøkelse av vår boligforvaltning. Rapporten bekrefter de utfordringer og svakheter vi selv har avdekket gjennom våre interne gjennomganger.

Det har vært betydelige mangler i internkontrollen, dokumentasjonen og etterlevelsen av rutiner knyttet til boligforvaltningen. Dette gjelder blant annet mangelfull arkivering av kontrakter, uensartet praksis for leieprisfastsettelse og -regulering, samt uklar ansvarsfordeling mellom sentrale og lokale aktører. Vi tar disse funnene på største alvor.

Mange av de forholdene som omtales i rapporten, ble identifisert gjennom fylkeskommunens egne undersøkelser i vår. På bakgrunn av dette valgte vi å anmelde enkelte forhold til politiet og satte i gang et omfattende forbedringsarbeid. Arbeidet er godt i gang, og flere tiltak er allerede iverksatt:

- Vi har tatt i bruk et nytt digitalt system for kontraktsforvaltning, som vil sikre bedre oversikt og dokumentasjon.
- Vi har etablert et digitalt skjema for å søke om bolig, noe som vil sikre transparens i forhold til søknader og tildeling av boliger.
- Det pågår arbeid med å videre revidere og tydeliggjøre rutiner og retningslinjer for tildeling, kontraktsinngåelse og leieprisfastsettelse.
- Takstrapporter for boligene i Vadsø er mottatt og vil danne grunnlag for ny prissetting og vedlikeholdsplan.

Prioriterte oppgaver i nær framtid vil være å;

- følge opp fremdriftsplan for videre utvikling av boligforvaltningen.
- lyse ut anbud for gjennomgang av våre boliger i alle andre kommuner i Finnmark hvor fylkeskommunen leier ut til ansatte, etter mal fra tilsvarende gjennomgang i Vadsø.
- tydeliggjøre rolle- og ansvarsfordelingen mellom Eiendom og lokale boligforvaltere, og vil sikre at disse aktørene involveres i det videre forbedringsarbeidet.

Vi skal sikre en profesjonell, rettferdig og transparent boligforvaltning i tråd med gjeldende regelverk og god forvaltningsskikk. Internkontroll er en kontinuerlig prosess hvor rapportens anbefalinger er et viktig bidrag i dette arbeidet.

Med hilsen
Heidi Brandt
konstituert fylkeskommunedirektør

Besøksadresse:
Fylkeshuset i Vadsø
Henry Karlsens plass 1, 9800 Vadsø

Postadresse:
Finnmark fylkeskommune
Postboks 701, 9815 Vadsø

☎ (+47) 78 96 30 00
✉ postmottak@ffk.no
🌐 ffk.no

Orgnr: 830 090 282



10 VEDLEGG

10.1 Nærmere informasjon om metode

Finnmark fylkeskommune har i forbindelse med at rapporten var til uttalelse, etterlyst nærmere informasjon i rapporten om hvordan revisor har analysert data. Vi redegjør derfor her nærmere for våre undersøkelser og hvordan vi har benyttet innhentet informasjon.

Innledende arbeid

Vi sendte brev om oppstart av undersøkelsen til konstituert fylkeskommunedirektør 24.4.2025. I brevet ba vi om å få oppnevnt kontaktperson som vi kunne forholde oss til i gjennomføringen av undersøkelsen. Vi mottok tilbakemelding 25.4.2025, og oppstartsmøte ble avholdt 30.4.2025. I møtet redegjorde vi for hva som skulle undersøkes. Videre fikk vi informasjon fra fylkeskommunen om deres egne undersøkelser, status i forbedringsarbeid, tidligere systemer for søknad og kontrakter, roller, ansvar, rutiner, retningslinjer, økonomi, kontrakter og vedlikehold. Vi fikk også innspill til hvem det kunne være relevant for oss å snakke med.

Vi skrev oppsummering fra oppstartsmøtet, med informasjon om hvilken dokumentasjon/informasjon vi ønsker og sendte til kontaktperson 30.4.2025. Vi mottok svar 24.6.2025, og sendte oppfølgingsspørsmål 8.7.2025. Vi mottok svar på disse 3.9.2025. Vi fikk da en oversikt over hvem som har hatt ulike roller i fylkeskommunens boligforvaltning.

I denne fasen kartla vi blant annet hvilke skriftlige rutiner og føringer som har vært gjeldende for boligforvaltningen, da dette har betydning for videre undersøkelser av om rutiner er fulgt.

Videre arbeid

Utgangspunktet for vårt arbeid med å innhente informasjon, er de problemstillingene undersøkelsene skal belyse. Vi redegjør derfor for vårt arbeid per tema.

Oversikt over fylkeskommunens portefølje av utleieboliger

Vi mottok innledningsvis i undersøkelsen en oversikt over utleieboliger og leieforhold per 27.3.2025. I saksfremlegg til fylkesutvalget i april 2025 fremgår at fylkeskommunen «eier om lag 100 boenheter i 8 kommuner i fylket som leies ut.» Vi har fått opplyst fra fylkeskommunen at fungerende boligforvalter kunne belyse spørsmål om nåsituasjonen for utleieboligene, og hadde best informasjon om det. I møte med fungerende boligforvalter i september 2025, fikk vi opplyst at det ikke var helt oversikt over hvilke boliger fylkeskommunen faktisk eier. Vi fant også at fylkeskommunen på egne nettsider viste til at det var mulig å leie bolig i Berlevåg, men fungerende boligforvalter var ikke kjent med bolig i Berlevåg. Da opplysningene vi fikk tilsa at fylkeskommunen ikke hadde full oversikt over alle utleieboliger, har vi gjort undersøkelser utover å basere oss på de oversiktene fylkeskommunen har over boligene.

Som beskrevet i kapittel 3.2, har vi:

- Fått oversikt over alle boliger som er registrert med et såkalt objektnummer i regnskapet
- I møter med boligforvaltere gjennomgått boliger og adresser for disse, for å sikre riktig oversikt per lokasjon
- Innhentet informasjon fra tannhelse om boliger de har disponert og disponerer
- Sammenholdt oversikten over boliger med oversikten over boliger som er solgt

Informasjonen om fylkeskommunens utleieboliger i rapporten, er basert på ovennevnte kilder og sammenlikninger av disse.

Salg av boliger

Spørsmål om rutiner for salg av boliger var en del av vårt innledende arbeid, og vi fikk tilbakemelding om at fylkeskommunen ikke har egne rutiner for salg av boliger. Vi ba videre om en oversikt over hvilke boliger som er solgt i perioden 2021-2025 med informasjon om hvordan salget er gjennomført. Vi mottok informasjon om boliger som var solgt årene 2024 og 2025. Vi har spurt regnskap om det ble gjennomført salg årene 2021-2023, og fått informasjon om ett salg i denne perioden og hvordan det ble gjennomført samt salgssum. For salgene i 2024 og 2025 har revisor hentet ut informasjon om salgssum fra fylkeskommunens regnskap.

Vi har også undersøkt hvilke politiske vedtak som ligger til grunn for salg av boliger, med bakgrunn i informasjon vi har fått i møter om at det er fattet slike vedtak. Salg av boliger har altså vært tema i møter vi har avholdt med relevante informanter, med bakgrunn i at det er et av temaene som skal belyses i undersøkelsen.

Administrering av utleieboliger

For å belyse administrering av utleieboliger, er roller og ansvarsfordeling relevant. Rutiner for boligforvaltningen og hvordan disse har fungert, er også relevant.

Som en del av vårt innledende arbeid, etterspurte vi rutiner gjeldende for boligforvaltningen. Tilbakemeldingen vi fikk, bestod i rutiner utarbeidet sent på 1990-tallet/tidlig 2000-tallet (de er ikke daterte) samt et møtereferat fra 2004 og en e-post fra 2005. Referatet og e-posten dreide seg om boligforvaltning og rutiner. Vi stilte spørsmål om det er riktig oppfattet at disse rutinene er utarbeidet langt tilbake i tid, og at de ikke har vært fulgt/gjeldende fra 2020 og utover. Dette fikk vi bekreftet. Vi la dermed til grunn at det ikke har vært oppdaterte rutiner for boligforvaltningen.

Vi har likevel i møter stilt spørsmål om rutiner, og fikk i et senere møte opplyst at det er rutiner som er utarbeidet på et senere tidspunkt enn de vi først fikk tilsendt fra fylkeskommunen. Eksakt når disse har vært gjeldende fra har vi ikke informasjon om, men vi har informasjon om at de var gjeldende i 2015. I møter vi har avholdt, har vi stilt spørsmål om rutiner, kjennskap til rutiner og etterlevelse. Vi har også spurt om rutiner oppleves som tilstrekkelige og om samarbeidet mellom Eiendom og lokale boligforvaltere.

Bakgrunnen for spørsmålene vi har stilt i møter, er problemstillingene som skal belyses i undersøkelsen. Videre har spørsmålene vært basert på informasjon vi har fått gjennom undersøkelsene.

Tildeling av utleieboliger, retningslinjer/kriterier for dette og etterlevelse av disse

Finnmark fylkeskommune har hatt retningslinjer for tildeling av boliger, som etter vårt syn er å anse som en prioriteringsrekkefølge ved tildeling av boliger. Disse retningslinjene er en del av rutinene som var gjeldende i 2015. Vi har ikke blitt forelagt andre rutiner eller retningslinjer for tildeling av boliger, og har dermed lagt til grunn at disse har vært gjeldende frem til fylkesutvalget fattet vedtak i april 2025 om nye kriterier for tildeling av utleieboliger.

Fylkeskommunens rutiner fra 2015 inneholder ikke nærmere føringer for *hvordan* boliger skal tildeles. Det vil si hvordan en potensiell leietaker skal melde interesse for leie av bolig, hvem som avgjør tildeling av bolig eller om noe skal dokumenteres i prosessen. Dette har vi innhentet muntlig informasjon om. Opplysningene vi har fått fra ulike personer om dette er sammenfallende. I rapporten har vi basert våre beskrivelser på disse opplysningene, og det fremgår også av rapporten at dette er basert på muntlige opplysninger.

Selve prosessen med tildeling av boliger ble tidligere ikke dokumentert. Det innebærer at revisor (eller andre) i ettertid ikke kan ettergå hvorvidt retningslinjer for tildeling har blitt fulgt. Dette fordi det ikke foreligger dokumentasjon som belyser hvem som har ønsket bolig når, hvordan det eventuelt har blitt prioritert om flere ønsket bolig samtidig/ved mangel på boliger med videre. Vi har likevel vurdert det som riktig å gjengi muntlige opplysninger som tilsier at de som tildeler boliger har vært oppmerksomme på retningslinjene om hvem som skal prioriteres. Vi kan ikke etterprøve disse opplysningene, men har ingen grunn til å betvile dem.

Fra våren 2025, har fylkeskommunen innført digitalt søknadssystem for utleieboliger. Gjennom dette vil prosess med tildeling av boliger også dokumenteres. En forutsetning for at systemet skal fungere, er at det benyttes av alle involverte. Vi har derfor innhentet informasjon fra involverte om de er kjent med systemet og om det benyttes.

Leiekontrakter

Kontrakter for leieforhold i Vadsø var blant det vi etterspurte fra fylkeskommunen den 30.4.2025 i etterkant av oppstartsmøtet. Bakgrunnen for at vi etterspurte kontrakter for Vadsø først, var informasjon fra fylkeskommunen om at de i sin gjennomgang av kontrakter hadde prioritert Vadsø først. Gjennomgang for andre lokasjoner var på tidspunktet påbegynt, men ikke ferdigstilt. Vi fikk i juni tilsendt kontrakter for leieforhold i Vadsø. Samtidig fikk vi tilsendt kontrakter for andre lokasjoner, med informasjon om at fylkeskommunen da hadde samlet alle kontraktene også for andre lokasjoner. Vi mottok kontrakter for leieforhold i Vadsø, Hammerfest, Hasvik, Kirkenes, Honningsvåg, Pasvik, Tana og Vardø.

Vi har i møter med de lokale boligforvalterne gjennomgått oversikt over de kontraktene vi hadde fått for deres lokasjon, og spurt om oversikten er fullstendig. I henhold til fylkeskommunens rutiner fra 2015, har de lokale boligforvalterne skulle fylle ut et skjema med informasjon om leietaker/leieforhold og sende til Eiendom sentralt. Det har i rutinene ikke vært krav om å sende inn selve kontraktene, men flere av de lokale boligforvalterne har sendt inn kontraktene også. Hvordan kontrakter skal oppbevares, finner vi ikke at er regulert av rutinene. Informasjonen vi har fått, tilsier også at det har vært ulike systemer for dette. Noen har hatt systemer for å oppbevare kontraktene lokalt, mens andre har lagt til grunn at de arkiveres av Eiendom. For enkelte lokasjoner har vi av de lokale boligforvalterne etterspurt og fått alle kontrakter for leieforhold tilbake til 2021. Vi har fra fungerende boligforvalter fått oversikt over leieforhold og kontrakter i Lakselv, Alta og Vadsø for leieforhold gjeldende fra 2021 og til 2025. Vi vurderer at vi med dette har tilstrekkelig grunnlag til å belyse fylkeskommunens samlede praksis for kontrakter, og for å gjøre vurderinger opp mot husleielovens bestemmelser.

Vi har til sammen gjennomgått 158 kontrakter. Disse er gjennomgått med utgangspunkt i en sjekkliste som omfatter:

- Om leietaker er ansatt i fylkeskommunen eller ikke
- Tidspunkt for kontraktsinngåelse og hvem som har signert kontrakt
- Fastsatt sum for husleie
- Hvorvidt noe skal dekkes utenom husleie
- Om det er stilt krav om depositum/garanti
- Om kontrakten inneholder informasjon om årlig regulering av leie
- Om det er angitt at leiekontrakten gjelder tjenestebolig og gir færre rettigheter for leietaker
- Om kontrakten er tidsbestemt, og i så fall hvilken leietid som er angitt
- Om oppsigelsestid er angitt, og hvilken
- Hvilken mal som er brukt for kontrakten

- Eventuelle andre forhold som er relevante

Denne gjennomgangen ligger til grunn for informasjonen i rapportens kapittel 4.2.1, deler av oppsummeringen i kapittel 4.2.3 og for våre vurderinger av hvorvidt kontraktene er i samsvar med husleielovens bestemmelser i kapittel 7.

Den ligger også til grunn for besvarelse av spørsmål om hvem som har signert leiekontrakter og hva som har vært tidsperspektiv på kontraktene.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt fylkeskommunen har inngått kontrakter med leietakere av boliger, kan ikke revisor med sikkerhet besvare det spørsmålet. Vi finner at det mangler for tre leieforhold, og årsaken til det er redegjort for. Det er flere kjente leieforhold hvor fylkeskommunen ikke har kunnet fremskaffe kontrakt. Det kan imidlertid ha vært inngått kontrakt og årsaken til at kontrakt ikke kan fremskaffes, kan være mangelfull arkivering. Revisor har ikke mulighet til å gjøre nærmere undersøkelser av hva som er årsaken til at kontrakter ikke kan fremskaffes. Vi har imidlertid undersøkt om fylkeskommunen har hatt inntekter fra andre boliger enn adressene som fremgår av kontraktene, og med bakgrunn i det omtalt inntekter knyttet til ytterligere seks boliger (politikerboliger i Vadsø).

Økonomiske forhold

For å besvare problemstillingene om økonomiske forhold, har vi blant annet basert oss på ulike oversikter/uttrekk fra fylkeskommunens regnskaper, som økonomi/regnskap har hentet ut på forespørsel fra oss. Blant annet:

- Budsjett og regnskap for ansvar 370600 Boligforvaltning, årene 2021-2024
- Budsjett og regnskap for ansvar 370600, 2021-2024, oversikt konto per objekt
- Løpende vedlikehold, ansvar 370600, konto 12300, årene 2021-2024
- Vedlikehold drift, konto 12301-13999, per objekt, årene 2021-2024
- Husleieinntekter ansvar 370600 per objekt, årene 2021-2024
- Oppgraderinger per objekt, ansvar 37000, årene 2021-2024

Informasjon om budsjetterte og faktiske inntekter som er presentert i rapporten, er med bakgrunn i disse tallene fra fylkeskommunens regnskaper.

Når det gjelder leiepriser, har disse blitt fastsatt i kontraktene. I fylkeskommunens rutiner som gjaldt i 2015, er det informasjon om hvordan priser skulle fastsettes i 2014. Gjennom møter vi har hatt, har vi innhentet informasjon om hvordan priser i praksis har blitt fastsatt. Herunder hvem som har gjort det.

For å belyse om leiepriser har blitt justert/årlig regulert, har vi gjennom møter innhentet informasjon om hvordan praksis for dette har vært. Videre har vi benyttet oversikten over husleieinntekter per objekt for perioden 2021-2024, og sett om inntektene har endret seg i perioden. Det er flere grunner til at inntektene fra en bolig kan endre seg – blant annet har belegg betydning. Vi har sammenholdt oversikten over husleieinntekter med kontrakter/oversikter over leieforhold. For boliger som har vært leid ut sammenhengende over år, kan vi utfra leieinntektene se om leieprisen har blitt årlig justert. Oversikten viser at dette ikke systematisk har blitt gjort, med unntak av utleieboligene i Alta hvor dette systematisk er gjort. Disse funnene er i samsvar med den muntlige informasjonen vi har fått.

Hvordan husleie faktureres, har vi fått beskrivelser av fra økonomi/regnskap.

Hvordan vi har innhentet rutiner gjeldende for boligforvaltningen, herunder også økonomiske, har vi tidligere redegjort for.

For å undersøke om kravene til tottrinnskontroll (attestasjon og anvisning) er overholdt, har revisor hentet ut oversikt over attestasjon og anvisning for ansvar 370600 for 2024. Her fremgår hvem som har attestert og anvist, og vi har gjennomgått dette. Vi ser at attestasjon og anvisning i alle tilfeller er ivarettatt, og at det ikke er samme person som har både attestert og anvist.

Vedlikehold og standard

Økonomiske forhold knyttet til vedlikehold, er belyst gjennom ovennevnte oversikter over økonomi.

Om fylkeskommunen har en vedlikeholdsplan for utleieboligene har vi stilt spørsmål om i møter, og fått opplyst at ikke foreligger. Vi har også fått opplyst at det ikke foreligger tilstandsrapporter eller lignende for boligene, men at det var igangsatt taksering av boligene i Vadsø. Vi fikk tilsendt takstrapportene 14.11.2025 og har innarbeidet informasjon om dem i rapporten. Fordi det ikke foreligger dokumentasjon som belyser standarden for øvrige boliger, har vi innhentet muntlig informasjon om standard. Vi har presisert at denne kan være unøyaktig, og at det kan være variasjoner i hva ulike personer anser som eksempelvis lav standard.

Problemstillingene innebærer en undersøkelse av hvordan innmeldte avvik er behandlet, om klager på standard er mottatt og hvordan disse eventuelt er fulgt opp. Det har vi ikke kunnet belyse fullt ut, med bakgrunn i tilbakemelding fra fylkeskommunen om at eventuelle avvik og klager og behandlingen av disse ikke har blitt dokumentert/arkivert. Det kan derfor ikke fremskaffes informasjon som synliggjør hvordan dette har blitt håndtert. Vi har gjennom møter med lokale boligforvaltere innhentet informasjon om avvik/klager.

11 REFERANSER

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)

Lov om husleieavtaler (husleieloven)

Årsregnskaper Troms og Finnmark fylkeskommune (2021-2023) og Finnmark fylkeskommune (2024)

Leiekontrakter for fylkeskommunens utleie av utleieboliger

Rutiner for boligforvaltning i Finnmark fylkeskommune

Saksfremlegg og vedtak politiske saker, Troms og Finnmark fylkeskommune (2021-2023) og Finnmark fylkeskommune (2024 og 2025)

Finnmark fylkeskommunes interne dokumenter og referater

Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner og fylkeskommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er fylkeskommunene Finnmark, Troms og Nordland og 51 kommuner fordelt på de tre nordligste fylkene.

Vårt hovedkontor ligger i Harstad, og vi har avdelingskontorer i Alta, Bodø, Finnsnes, Hammerfest, Leknes, Narvik, Sortland, Svolvær og Tromsø.

Vi har 55 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

Selskapet er uavhengig i forhold til kommuner, stat, privat næringsliv og andre institusjoner i samfunnet.

Vårt forvaltningsrevisjonsteam består av 17 medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende eierskapskontroller og forvaltningsrevisjoner i Finnmark fylkeskommune:

<i>Busstransport,</i>	2025
<i>Eierskapskontroll,</i>	
<i>Nord-Norges Europakontor,</i>	2025

