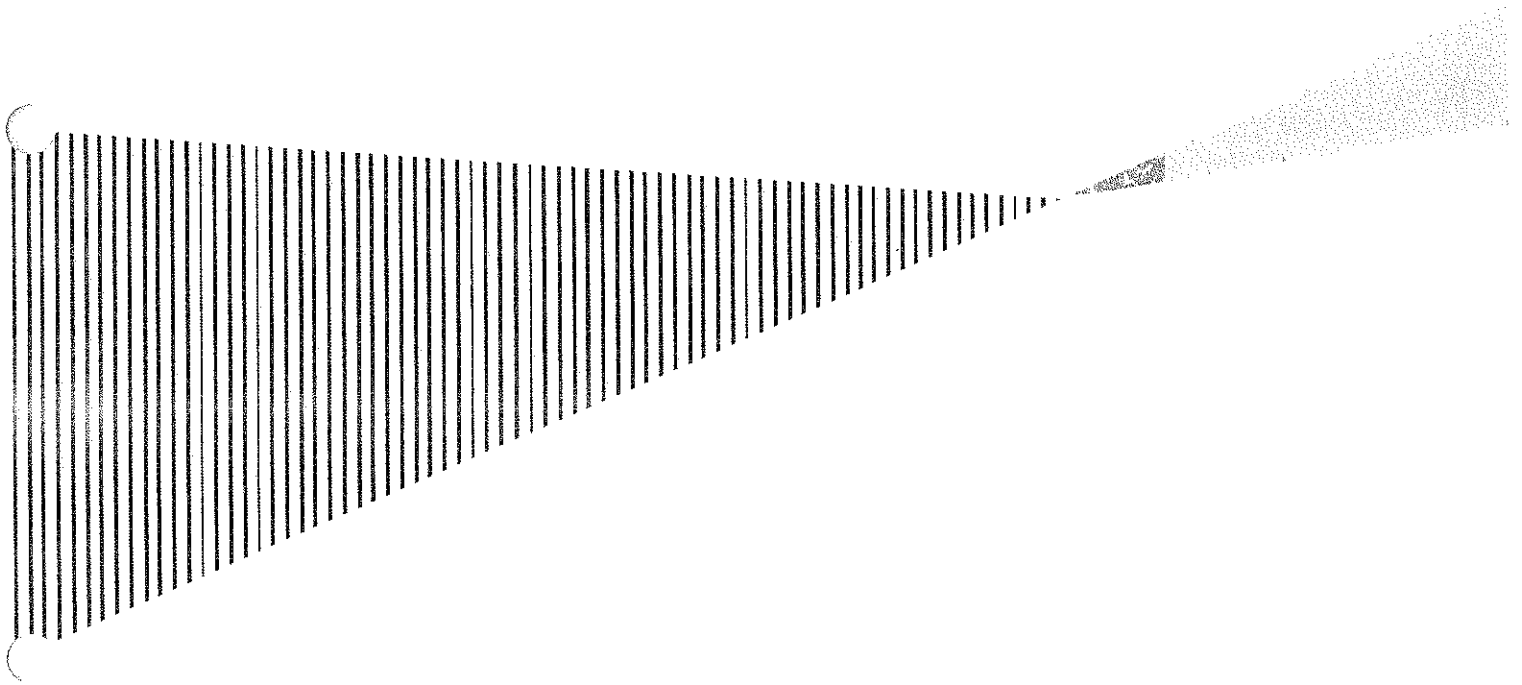


Revisionsrapport 2010  
Genomförd på uppdrag av revisorerna  
Januari 2011

# Uddevalla kommun

## Granskning av hyror och arrenden



## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning.....</b>	<b>3</b>
1.1. Bakgrund .....	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor.....	3
1.3. Avgränsning .....	3
1.4. Revisionskriterier .....	3
1.5. Metod.....	4
<b>2. Kultur- och fritidsnämnden.....</b>	<b>6</b>
2.1. Ansvarsområden inom förvaltningen.....	6
2.2. Vad finns det för avkastningskrav eller andra riktlinjer för prissättning?.....	6
2.3. Avtal.....	7
2.4. Vilka regler gäller för personal på anläggningarna att hyra ut till externa kunder och själv kunna sätta pris och hantera betalning?.....	8
2.5. Omsättningen för hyror och arrenden till externa kunder.....	10
2.6. Bedömning.....	10
<b>3. Tekniska nämnden.....</b>	<b>12</b>
3.1. Ansvarsområden inom förvaltningen.....	12
3.2. Vad finns det för avkastningskrav eller andra riktlinjer för prissättning?.....	12
3.3. Friköp av arrenden.....	13
3.4. Avtal.....	13
3.5. Omsättningen för hyror och arrenden till externa kunder.....	13
3.6. Bedömning.....	14
<b>4. Sammanfattande bedömning och rekommendationer.....</b>	<b>15</b>
<b>5. Dokumentförteckning.....</b>	<b>16</b>
<b>Bilaga 1. Åtgärder med anledning av översyn av avtal på kultur och fritidsförvaltningen .....</b>	<b>17</b>

## Sammanfattning

Ernst & Young har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Uddevalla kommun granskat extern uthyrning och arrenden. Syftet med granskningen har varit att granska hur tekniska nämnden samt kultur- och fritidsnämnden hanterar extern uthyrning och arrenden.

Granskningen visar att kultur och fritidsnämnden saknar mål, strategier eller anvisningar som reglerar extern uthyrning. I viss mån finns det riktlinjer för uthyrning, då nämnden fattat beslut om prioriteringsordningar för uthyrning på inomhuslokalerna och av fotbollsplanerna på Rimnersvallen. Förvaltningen hanterar all debitering vid uthyrning. Vi bedömer att det finns en viss risk med att förvaltningen inte genomför någon kontroll över huruvida alla bokningar läggs in i det gemensamma bokningssystemet.

Kultur- och fritidsnämnden har tagit beslut om vilka taxor som ska gälla för uthyrning på lokaler och av båtplatser. För kontrakt i lokaler avseende exempelvis uthyrning av lokaler för kafeterior eller reklamrättigheter finns det dock inga riktlinjer för prissättning, vilket vi bedömer som bristfälligt.

Granskningen visar att det finns ett antal allvarliga brister i avtalshanteringen på kultur och fritidsförvaltningen. Vi bedömer att förvaltningen och nämnden inte tagit sitt ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll enligt kommunallagen och Uddevalla kommuns riktlinjer.

Granskningen visar att det för extern uthyrning inom tekniska förvaltningen inte finns några mål, strategier eller anvisningar. För uthyrning av fastigheter finns inga riktlinjer vid prissättning, men enligt de intervjuade ska marknadsvärdet utgöra grunden för prissättning. Tekniska nämnden fattade under 2009 beslut om att se över samtliga arrendeavtal. För närvarande finns riktlinjer för prissättning avseende jaktarrenden och ett arbete pågår inom förvaltningen för att se över prissättningen av övriga arrenden. Vi bedömer det ändå som bristfälligt att det i stort sett saknas riktlinjer för prissättning. Granskningen visar att det finns framtagna riktlinjer vid friköp av bostadsarrenden samt att all debitering vid uthyrning faktureras av förvaltningen.

Vår sammanfattande bedömning utifrån de ställda revisionsfrågorna är att det finns brister i kultur- och fritidsnämndens och tekniska nämndens prissättning vid externuthyrning. Vidare har granskningen visat på allvarliga brister i kultur- och fritidsnämndens avtalshandling, vilket har inneburit ekonomiska konsekvenser för verksamheten då debitering inte skett korrekt.

Utifrån granskningen lämnar vi följande rekommendationer:

- ▶ Kultur och fritidsnämnden bör snarast besluta om riktlinjer kring prissättning för lokaluthyrning och reklamrättigheter.
- ▶ Tekniska nämnden bör snarast besluta om riktlinjer för prissättning av hyreslokaler samt tillse att arbetet med översynen av övriga arrenden bör ges hög prioritet och slutförs så fort som möjligt.
- ▶ Kultur- och fritidsnämnden bör omgående tillse att bristerna i förvaltningens avtalshandling åtgärdas samt att ansvaret för avtalsbevakning tydliggörs.

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Uddevalla kommun äger både mark och fastigheter. Bortsett från de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs finns fastigheter där kommunen uppbär exempelvis hyror, tomtarrenden, båtplatsavgifter och jaktarrenden. I vissa lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet förekommer även uthyrningsverksamhet, exempelvis i Agnebergshallen, Fridhems ishall och simhallen.

Med anledning av detta önskar de förtroendevalda revisorerna att genomlys rutinerna för externuthyrning och prissättning.

### 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet är att granska hur tekniska nämnden samt kultur- och fritidsnämnden hanterar extern uthyrning och arrenden. Syftet har brutits ned i följande revisionsfrågor vilka ska besvaras i granskningen:

- Vad finns det för avkastningskrav eller andra riktlinjer för prissättning?
- I vilken utsträckning finns det en marknadsmässig syn på avgifterna?
- Vilka regler gäller för personal på anläggningarna att hyra ut till externa kunder och själv kunna sätta pris och hantera betalning?
- Förekommer kundförluster och i så fall hur stora?
- Hur stor är omsättningen för hyror och arrenden till externa kunder?

### 1.3. Avgränsning

Granskningen avser extern uthyrning och arrenden inom kultur- och fritidsnämnden samt tekniska nämnden.

### 1.4. Revisionskriterier

Enligt Sveriges Kommunala Yrkesrevisorer (SKYREV) avser revisionskriterier de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser, slutsatser och bedömningar.

I följande stycken beskrivs de revisionskriterier som utgör bedömningsgrund för analyser och slutsatser i revisionsrapporten.

#### 1.4.1. Kommunallagen

Enligt kommunallagens 6 kap. 7 § är det nämnderna som ansvarar för att se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Nämnden, i detta fall kultur- och fritidsnämnden och tekniska nämnden, skall enligt kommunallagen också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Enligt likställighetsprincipen i kommunallagens 2 kap. 2§ ska kommunen behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

#### 1.4.2. Riktlinjer för intern kontroll i Uddevalla kommun

Kommunfullmäktige antog den 9 februari 2005 riktlinjer för intern kontroll. Av riktlinjerna framgår att nämnderna har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen inom respektive verksamhetsområde. Inom varje nämnds område ansvarar förvaltningschefen för att en god intern kontroll kan upprätthållas samt löpande rapportera till nämnden hur den interna kontrollen fungerar.

#### 1.4.3. Intern kontroll – COSO-modellen

Extern uthyrning och arrenden innebär att det tecknas ett avtal mellan kommunen och en extern part. En felaktig eller bristfällig hantering av avtalen kan få betydande konsekvenser för såväl ekonomin som verksamheten. De risker som föreligger gällande avtalen bör bedömas och om möjligt minskas i samband med en effektiv avtalshantering. En god intern kontroll är ett viktigt verktyg för att säkerställa effektiviteten och riktigheten i hanteringen.

Enligt COSO-modellen delas den interna kontrollen in i följande beståndsdelar:

- **Kontrollmiljön**

*Berör de faktorer som påverkar organisationens kultur och attityd. Det är viktigt att skapa en kultur inom organisationen där alla är medvetna om vilka spelregler, attityder och värderingar som gäller.*

- **Riskanalys**

*Går ut på att identifiera och bedöma de risker eller hot som organisationen ställs inför i sin strävan att uppnå sina mål.*

- **Kontrollaktiviteter**

*Är de konkreta åtgärder som vidtas för att motverka, minimera eller i vissa fall eliminera risker.*

- **Information och kommunikation**

*God intern kontroll förutsätter en väl fungerande information och kommunikation mellan olika organisatoriska nivåer.*

- **Tillsyn**

*Syftet är att utvärdera kontrollsystemet och att på så sätt säkerställa att det fungerar som det är tänkt.*

#### 1.5. Metod

Granskningen har genomförts under perioden december 2010 till januari 2011 genom dokumentstudier och intervjuer. Följande funktioner har intervjuats: ekonom, fastighetsförvaltare samt mark- och exploateringsingenjör på tekniska kontoret, ekonom samt chef för anläggningsavdelningen på kultur- och fritidsförvaltningen. Kontakt har också tagits med anläggningsassistent och handläggare på föreningsutveckling samt vaktmästaren för Bode sportfält Rimnersvallen. De dokument som granskats framgår av dokumentförteckningen i bilaga 1.

Samtliga de intervjuade har givits möjlighet att sakfelsgranska revisionsrapporten. Det stora flertalet har bekräftat att sakuppgifterna är korrekta.

## 2. Kultur- och fritidsnämnden

### 2.1. Ansvarsområden inom förvaltningen

På kultur- och fritidsförvaltningen har chefen för anläggningsavdelningen ansvaret för externuthyrning av lokaler och anläggningar. Ytterligare en medarbetare handlägger fiskearrenden. Vidare arbetar en medarbetare på förvaltningen med bokning av anläggningar och lokaler respektive fakturering av hyror. Denna medarbetare ansvarar också för båtplatsavtalen. Därtill finns en ekonom på förvaltningen som nyligen genomfört en genomlysning av avtal för lokaler och anläggningar.

Det finns enligt de intervjuade inga mål, strategier eller anvisningar som reglerar externuthyrning. Kultur- och fritidsnämnden har tagit beslut om så kallade prioriteringsordningar för inomhuslokalerna och för vissa fotbollsplaner på Rimnersvallen. Prioriteringsordningarna beskriver till vem lokalerna/fotbollsplanerna hyrs ut samt i vilken ordning hyresgästerna prioriteras. Nämnden har inom ramen för internbudgeten tagit beslut om vilka taxor som ska gälla för uthyrning av lokaler och båtplatser<sup>1</sup>.

Respektive avdelningschef ansvarar för att bevaka avtal inom sitt område. En medarbetare har ansvar för all faktureringen utifrån avtalen.

Kultur och fritidsförvaltningen ansvarar för uthyrning på:

- Rimnersvallen
- Rimnershallen
- Agnebergshallen
- Fridhemshallen (ishall)
- Bodelefälten
- Idrottshallen
- Övriga lokaler (exempelvis gymnastiksal)
- Walkesborgsbadet
- Bowlinghallen
- Båtplatser

### 2.2. Vad finns det för avkastningskrav eller andra riktlinjer för prissättning?

Som beskrivits ovan fastställer nämnden taxan för uthyrning vid kommunens anläggningar. För kontrakt i lokaler avseende exempelvis uthyrning av lokaler för kafeterior eller reklamrättigheter finns det dock inga riktlinjer för prissättning. Det finns vidare inga riktlinjer som påtalar marknadsmässiga villkor vid uthyrning. Prissättning för uthyrning sätts efter förhandling med den part som avtal skall tecknas med. Enligt chefen för anläggningsavdelningen genomför förvaltningen årligen en jämförelse med andra kommuner avseende prissättning. Denna dokumenteras dock inte skriftligt.

Kultur- och fritidsförvaltningen har inga avkastningskrav för externuthyrningen. Vissa priser räknas upp varje år enligt konsumentprisindex, men för mediakostnader

<sup>1</sup> Taxor finns fastställda för Rimnersvallen, Bodelefälten, Agnebergshallen, Fridhemshallen, gamla idrottshallen, övriga lokaler, Walkesborgsbadet, båtplatser, bowlinghallen och Rimnershallen.

(exempelvis el, värme och vatten) görs ingen uppräknig enligt den intervjuade ekonomen på förvaltningen.

### 2.3. Avtal

Vid kultur- och fritidsnämnden finns ett 30-tal avtal som berör uthyrningen av fritidsanläggningar, såsom exempelvis lokaler, cafeteria eller marknadsföringsplats. Därtill tillkommer också cirka 600 så kallade båtplatsavtal och två stycken fiskearrenden<sup>2</sup>. Förvaltningen har ingen IT-baserad avtalsreskontra, utan alla avtal ska finnas samlade i pärmar på förvaltningen.

Vid upprättande av avtal för lokaluthyrning, uppger chefen för anläggningsavdelningen att förvaltningen använder en avtalsmall. Alla avtal gällande lokaluthyrning stäms av med tekniska kontoret. För andra avtal som rör exempelvis cafeterior eller reklamrättigheter försöker förvaltningen använda en mall. Chefen för anläggningsavdelningen uppger dock att det är svårt att formalisera hanteringen fullt ut inom dessa områden. Enligt chefen för anläggningsavdelningen har förvaltningen vid flera tillfällen gått igenom avtalen med kommunjuristen för att få en riktighet vid tecknande av avtal.

Förvaltningen genomförde under 2010 en översyn av avtalen inom kultur- och fritidsförvaltningen, inom ramen för det interna kontrollarbetet. Denna är sammanställd i en slutrapport under oktober 2010. Nämnden har inte fått del av rapporten, men enligt uppgift från förvaltningen kommer nämnden att få del av denna i återsrapporteringen av den interna kontrollplanen i februari. Bakgrunden till översynen att en ny medarbetare tog över ansvaret för fakturering och avtalsbevakning i samband med att kultur- och fritidsförvaltningen bildades 2004. Enligt den administrativa chefen har dock inte avtalsbevakningen fungerat tillfredsställande, vilket föranledde att hon initierade en översyn av avtalen.

I utredningen har en genomgång av samtliga avtal genomförts och resultatet visar att det finns flera brister avseende avtal på följande anläggningar:

#### Rimnersvallen:

- Elkostnaden för en 3GIS-mast ska betalas av hyresgäst, men så har inte gjorts sedan 2003. Avtalet reglerar heller inte detta förhållande.
- Det saknas avtal med den förening som har reklamrättigheterna.
- Det saknas ett avtal avseende elkostnaden på Sanneröd.
- Det saknas avtal och riktlinjer för prissättning vid uthyrning av kiosken.

#### Fridhemshallen:

- Förvaltningen har inte fakturerat föreningarna för el och vatten som cafeteria använder, vilket hyresgästen (föreningarna) enligt avtalet ska betala.
- Det saknas förteckning över vilken reklam som används och hur detta är fördelat mellan föreningarna, vilket innebär att det inte finns något underlag för debitering.

#### Walkesborgsbadet:

- Avtal om reklamrättigheter skulle ha sagts upp 2001 för att föreningarna, som tidigare inte behövt betala för reklamrättigheter på grund av att de

<sup>2</sup> Kommunen arrenderar ut sin mark för fiskerätt till Uddevalla sportfiskeförening.

medfinansierade en resultattavla, ska debiteras för reklamrättigheterna. Eftersom förvaltningen inte sa upp avtalet löper det fram till oktober 2011.

- För avtalet om cafeterian finns ingen uppsägningsklausul. De föreningar som hyr ska betala sophantering och avfallshämtning, men har inte fakturerats detta och underlag saknas.

Agnesbergshallen:

- Avtalet för skylt reklam är inte påskrivet av någon av parterna.

Bowlinghallen

- Avtalet för publikreklam mellan förvaltningen och Svensk Publikreklam AB är från 2000, och bör enligt utredaren skrivas om.

Ljungkile ridklubb:

- Originalavtal saknas.

I utredningen tas också upp att det finns ett antal hyresavtal som är felformulerade och bör skrivas om. Trots att avtal kan beröra liknande överenskommelser varierar priserna.

I utredningen ges ett antal förslag till förändringar som innebär att ovanstående oklarheter ska åtgärdas och de avtal som är beroende av uppsägningstider ska läggas in för bevakning. En översyn av priser för uthyrning eller tjänst föreslås för att hitta en likriktning i prissättningen. Utredningen föreslår också att förvaltningen ska undersöka möjligheterna att införa ett IT-system för avtalsbevakning.

Enligt chefen för anläggningsavdelningen har ett arbete för att åtgärda flertalet av bristerna påbörjats<sup>3</sup>.

Vi har i granskningen tagit ett stickprov av fem avtal (där ovanstående avtal inte ingår). Detta visar att samtliga avtal innehåller en uppsägningsklausul, är påskrivna och aktuella. Fyra av fem avtal innehåller en skrivning om indexuppräknings.

#### **2.4. Vilka regler gäller för personal på anläggningarna att hyra ut till externa kunder och själv kunna sätta pris och hantera betalning?**

Det finns enligt de intervjuade inga rutiner eller reglemente för vem som har rätt att hyra ut till externa kunder. För inomhushallarna samt vissa av fotbollsplanerna på Rimnersvallen finns dock så kallade prioriteringsordningar. Av dessa framgår att för inomhuslokalerna prioriteras i första hand olika typer av föreningar<sup>4</sup>. I andra hand prioriteras företag och privatpersoner. För Agnebergshallen finns en särskild prioriteringsordning vilken stadgar att lokalen i första hand hyrs ut för gymnastik, i andra

<sup>3</sup> Vad som åtgärdats enligt chefen för anläggningsavdelningen med anledning av avtalsöversynen framgår i bilaga 1.

<sup>4</sup> 1. Föreningar med barn/ungdomar upp till 20 år samt handikappsportsverksamhet, förutom fotbollsföreningar. 2 Föreningar vars medlemmar är över 20 år som bedriver tävlingsverksamhet, förutom fotbollsföreningar. 3. Föreningar med barn/ungdomar upp till 20 år samt handikappsportsverksamhet, avser fotbollsföreningar. 4. Korparrangerad verksamhet, förutom fotbollsaktivitet. 5. Föreningar vars medlemmar är över 20 år som bedriver någon tävlingsverksamhet, avser fotbollsföreningar. 6. Föreningar vars medlemmar är över 20 år som inte bedriver någon tävlingsverksamhet, förutom fotbollsföreningar. 7. Korparrangerad verksamhet, avser fotboll. 8. Förening vars medlemmar är över 20 år som inte bedriver någon tävlingsverksamhet, avser fotbollsföreningar.

hand för handbollsträning, i tredje hand till föreningar som behöver fullmåtts-hall för sin träning (men inte för fotboll) samt i fjärde hand till övriga föreningar.

Anledningen till att det inte finns några prioriteringsordningar för utomhusanläggningarna är enligt de intervjuade att detta inte bedömts som nödvändigt, eftersom efterfrågan på att hyra fälten inte är lika stor som för att hyra inomhuslokalerna.

Förvaltningen använder sig av ett elektroniskt bokningssystem, "Booking", där bokningar på lokalerna finns inlagda.

För de större lokalerna sker först en fördelning av tider under höst/vår och sedan finns tider tillgängliga för spontanbokningar. Rutiner för fördelning av tider ser olika ut för olika lokaler. Vad gäller ishallen görs först en fördelning på ett brukarråd med föreningarna. Efter att detta schema fastlagts kompletteras det med matcher eller arrangemang. Av intervjuerna framkommer att förvaltningen upplever att det fungerar bra att låta föreningarna som vill hyra ishallen fördela tiderna på ett brukarråd. För Agnebergshallen fördelas först tiderna i samband med ett gemensamt möte med föreningarna. De tider som finns kvar på fredag, lördag eller söndag ses i första hand som arrangemangstider vilka bokas in allt eftersom det inkommer en förfrågan. Om inget arrangemang bokas in finns dessa tider tillgängliga för föreningarna att boka som träningstider. Även för de andra fritidslokalerna bokas tider in på samma sätt som för Agnesbergshallen, med skillnaden att tiderna fredag-söndag inte sätts undan för arrangemang utan fördelas ut.

Även för Rimnersvallen och Bodele sportfält fördelas tiderna tillsammans med föreningarna, men eftersom dessa är väderberoende får flera av tiderna flyttas enligt chefen för anläggningsavdelningen.

Anläggningsassistenten på kultur- och fritidsförvaltningen lägger in grundskemat för Agnebergshallen i Booking. För bokning av strötiderna ansvarar sedan vaktmästarna. Respektive vaktmästare på ishallen, Rimnersvallen och Bodele sportfält ansvarar för att lägga in både grundskemat på respektive anläggning samt "spontanbokningarna" som kommer in efter hand i Booking. Vaktmästaren för Bodele sportfält och Rimnersvallen uppger att alla bokningar avseende dessa anläggningar först skrivs upp i en pärm, för att få en bättre överblick. Dessa läggs sedan in efterhand i Booking, så att förvaltningen kan debitera dem som hyrt. Enligt vaktmästaren gör kultur- och fritidsförvaltningen inte någon avstämning av om det som skrivits in i pärmen överensstämmer med de bokningar som lagts in i Booking.

Tider på de övriga lokalerna bokas av anläggningsassistenten på kultur- och fritidsförvaltningen.

I granskningen efterfrågades exempel ur förvaltningens bokningsschema för lokaler och anläggningar. Totalt finns 18 scheman för bokningar i gymnastiksalarna på kommunens skolor. Genomgången av dessa visar att det generellt finns mycket få lediga tider för bokning av gymnastiksalarna. Varje gymnastikhalls schema är indelat i 112 pass i veckan som består av en-timmars pass mellan kl 07.00-23.00 varav cirka 60 procent består av skolpass. Cirka en fjärdedel är bokade pass och de lediga tiderna utgör cirka tretton procent.

Stora banan<sup>5</sup> på ishallen var under en vecka i november uppbokad på 47 av 112 möjliga pass, där de flesta passen var bokade på tider mellan 16-22 måndag till fredag. Enligt anläggningsassistenten som bokar in tiderna var vissa av de obokade passen bokade av skolor men dessa bokningar förs i en särskild bok. Övriga lediga tider är den stora isbanan öppen för allmänheten.

## 2.5. Omsättningen för hyror och arrenden till externa kunder

Intäkterna för externa hyror var 2010 på kultur- och fritidsförvaltningen 4,2 miljoner.. Därtill kommer båtplatser på cirka 1,3 miljoner.

Vi har inom ramen för granskningen efterfrågat uppgift om huruvida kundförluster förekommit och storleken på dessa under 2010. Förvaltningen har uppgett att kundförluster förekommer men har inte kunnat bereda oss uppgift om hur stora dessa varit avseende extern uthyrning.

## 2.6. Bedömning

Granskningen visar att det finns riktlinjer för prissättningen vid korttidsuthyrning på kommunens anläggningar, i form av de taxor som nämnden fastställt. För lokaluthyrning och reklamrättigheter finns inga riktlinjer för prissättning, utan prissättningen sker i förhandling vid avtalstecknande. Enligt förvaltningens översyn av avtal finns skillnader i prissättningen för samma typ av uthyrning. Vidare har förvaltningen inte en uttalad marknadsmässig syn vid prissättningen. Vi bedömer det vara bristfälligt att det inte finns några riktlinjer avseende prissättning för lokaluthyrning och att detta inte är förenligt med likställighetsprincipen i kommunallagen. Nämnden rekommenderas att utarbeta riktlinjer gällande extern uthyrning av lokaler och reklamrättigheter.

Det är vidare bristfälligt att förvaltningen inte åtgärdat de brister som funnits avseende avtalsbevakningen sedan flera år tillbaka. Förvaltningens översyn av avtalen visade på flera brister, vilket bland annat inneburit att förvaltningen inte debiterat sina hyresgäster korrekt. Översynen av avtal har ännu inte meddelats nämnden. Enligt både kommunallagen och Uddevalla kommuns reglemente avseende intern kontroll har nämnden ett ansvar för att se till att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har förvaltningschefen ett ansvar för att en god intern kontroll kan upprätthållas och för att nämnden informeras. Vi bedömer att förvaltningen och nämnden inte har tagit sitt ansvar för att upprätthålla en god intern kontroll avseende externa hyresavtal. Nämnden rekommenderas att tillse att bristerna i förvaltningens avtalsbevakning och fakturering åtgärdas.

Granskningen visar att det i viss mån finns riktlinjer för externuthyrning, eftersom så kallade prioriteringsordningar finns utarbetade för inomhuslokaler och för vissa fotbollsplaner på Rimnersvallen. Det finns dock inga riktlinjer för huruvida personal på anläggningarna på egen hand får hyra ut till externa kunder. All bokning av pass i lokaler och på anläggningarna skall dock läggas in i förvaltningens centrala bokningssystem. På vissa av anläggningarna lägger vaktmästarna på anläggningarna in bokningar i schemat. Förvaltningen genomför ingen kontroll över huruvida alla

<sup>5</sup> Ishallen Frihem har både en liten och en stor bana. Lilla banan är ej bokningsbar utan till för besökare eller för föreningar vid behov.

bokningar faktiskt läggs in i det centrala bokningssystemet, vilket enligt vår bedömning kan innebära en risk då debiteringen av hyror sker utefter inlagda bokningar.

Omsättningen för externuthyrning uppgick 2010 till cirka 5 miljoner kronor. Att förvaltningen på ett enkelt sätt inte kan ta ut uppgifter om kundförluster avseende externuthyrning är enligt vår bedömning bristfälligt.

### 3. Tekniska nämnden

#### 3.1. Ansvarsområden inom förvaltningen

Tekniska förvaltningen ansvarar för uthyrning av fastigheter samt arrenden.

Inom tekniska förvaltningen ansvarar arbetsledaren på fastighetsavdelningen för tekniska förvaltningens externa uthyrning i och av fastigheter. Dessutom arbetar ytterligare en medarbetare med dessa frågor. På mark- och exploateringsavdelningen ansvarar en av mark- och exploateringsingenjörerna för kommunens arrenden, men flera av de övriga medarbetarna arbetar också med dessa frågor. Vidare finns en ekonom på förvaltningen som bland annat arbetar med debitering vid uthyrning av fastigheter.

Det finns enligt de intervjuade på tekniska förvaltningen inga mål, strategier eller anvisningar för externuthyrning. Arbetsledaren på fastighetsavdelningen påtalar att det finns riktlinjer för internhyra samt riktlinjer för lokalförsörjning, vilka indirekt berör externa uthyrningsförhållanden. Exempelvis stadgas att vad gäller ägandet av byggnader är syftet i första hand att tillgodose lokalbehovet för primära verksamheter – utbildning, vård och omsorg, kultur och fritid.

All externuthyrning av fastigheter samt arrenden faktureras. Eftersom tekniska kontoret inte ansvarar för någon uthyrning av anläggningar, är revisionsfrågan om vem som ansvarar för uthyrning på anläggningar inte aktuell för tekniska förvaltningen.

#### 3.2. Vad finns det för avkastningskrav eller andra riktlinjer för prissättning?

Det finns inga riktlinjer för prissättning vid uthyrning av fastigheter.

Tekniska nämnden beslutade i oktober 2009 att befintliga arrendeavtal skulle ses över i syfte att anpassa samtliga arrendenivåer till gällande markvärden. I början av 2010 gjorde tekniska förvaltningen en översyn av jaktarrenden. Enligt utdrag ur protokoll från tekniska nämnden framgår att förvaltningen i sin översyn höll möten med representanter från jägarkåren. Ett förslag till mall för prissättning togs fram, där det framgår vilka kriterier som påverkar jaktutövningen. Dessutom gavs ett förslag till avtalsmall, där konsumentprisindex ska användas för indexuppräknning. Tekniska nämnden godkände förslaget. Under intervjun med representanter för tekniska förvaltningen framkommer att mark- och exploateringsavdelningen i sin översyn av jaktarrenden också gjort en benchmarking med andra kommunen gällande prissättningen. Enligt mark- och exploateringsingenjören innebar benchmarkingen inga stora förändringar i Uddevalla kommuns prissättning av jaktarrenden.

Övriga arrendens prissättning har ännu inte setts över, men enligt mark- och exploateringsingenjören pågår ett arbete inom förvaltningen med att i enlighet med nämndens uppdrag se över detta.

De intervjuade uppger att marknadsvärdet är utgångspunkten för prissättning vid tecknande av nya hyres- och arrendeavtal. I översynen av arrenden går mark- och exploateringsavdelningen igenom gamla avtal för att stämma av prissättningen i dessa.

Enligt de intervjuade ska samtliga avtal innehålla en årlig prisuppräknig. För avtal som löper upp till tre år används konsumentprisindex (KPI) som grund för prisuppräknig. I övriga avtal anges en procentsats.

Enligt de intervjuade finns det inga uttalade avkastningskrav för hyror eller arrenden. Som nämnts ovan har en översyn av jaktarrenden genomförts och en översyn av övriga arrenden pågår. För hyresavtalen används ett kalkylinstrument för att beräkna rimligheten i prissättningen. De intervjuade påtalar också att det är bättre om kommunen hyr ut sina lokaler något för billigt, än att de inte hyrs ut alls.

### 3.3. Friköp av arrenden

Vid friköp av bostadsarrenden genomförs alltid enligt de intervjuade en värdering av en extern part.

Kommunfullmäktige beslutade 2005 om en avgäldsberäkning för tomträtter. Enligt beslutet framgår bland annat vilken beräkningsmodell som ska användas vid tomträttsavgälder för småhus<sup>6</sup> samt att friköp av tomträtter för småhus skall få ske till ett pris av 90 % av avgäldsunderlaget. I tekniska kontorets utredning, som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut, framgår att förvaltningen gjorde en jämförelse med tio andra kommuner för att utröna hur deras avgäldsberäkning såg ut. Samtliga utgick från marktaxeringsvärdet. För att stimulera friköp, och därmed minska administration för tomträtter, föreslogs att 90% av avgäldsunderlaget skulle utgöra köpeskillingen.

Från 2006 finns ett beslut från kommunfullmäktige som reglerar avgäldsberäkning för tomter med flerbostadshus. Enligt dessa riktlinjer får friköp av tomträtter med flerbostadshus ske till ett pris motsvarande marktaxeringsvärdet.

### 3.4. Avtal

Kommunen har cirka 400 arrendeavtal och cirka 180 hyresavtal med externa parter. Avtalen tecknas främst av de två medarbetare som ansvarar för hyreskontrakt respektive arrenden på förvaltningen.

Förvaltningen använder sig av ett IT-baserat system för avtalsbevakning. I denna avtalsreskontra finns alla avtal sedan 1997 inlagda. Informationen som ligger inlagd i systemet används som underlag för fakturering. Det finns även en bevakningspunkt i avtalsreskontran över när avtalen går ut. De intervjuade anser att tekniska förvaltningen har kontroll på sina avtal.

Ett stickprov av fem hyresavtal visar att samtliga avtal innehåller en uppsägningsklausul, är undertecknade och aktuella. Fyra av de fem avtalen reglerar att hyran justeras årligen genom indexuppräknig. En genomgång har också gjorts av fem slumpvis utvalda arrendeavtal. Samtliga avtal innehåller precis som hyresavtalen en uppsägningsklausul samt är undertecknade och aktuella. Fyra av de fem avtalen reglerar också en kontinuerlig anpassning av avgiften genom indexuppräknig.

### 3.5. Omsättningen för hyror och arrenden till externa kunder

Omsättningen för externa hyror uppgick 2010 till 21 miljoner kronor och för arrenden till cirka 2 miljoner kronor. Kundförluster har förekommit, vilket enligt de intervjuade främst

<sup>6</sup> Marktaxeringsvärde (MTV) - % va-klasser x X-kronor - MTV x 10% (trädgårdsanläggning) x 1.33 och eventuell justering med fastighetsprisindex.

beror på konkurser och i vissa fall dödsbon. En stor del av kundförlusterna har berört industrilokalerna.

Enligt den intervjuade ekonomen på tekniska förvaltningen var kundförluster för hyror och arrenden 2007-2010 enligt följande:

2007	ca 203 000 kr
2008	ca 179 000 kr
2009	ca 136 000 kr
2010	ca 122 000 kr

### 3.6. Bedömning

Granskningen visar att det för uthyrning av lokaler och fastigheter inte finns riktlinjer gällande prissättningen eller avkastningskrav. De intervjuade menar dock att det marknadsmässiga värdet är utgångspunkten vid tecknande av hyresavtal och att förvaltningen använder sig av ett kalkylinstrument för prissättning. Vad gäller arrenden finns det riktlinjer avseende prissättning av jaktarrenden, men inte för övriga arrenden. Det är positivt att nämnden beslutat om att befintliga arrendeavtal ska ses över i syfte att anpassa alla arrendenivåer till gällande markvärden. Eftersom det saknas riktlinjer för prissättning för hyresavtal och andra arrendeavtal, undantaget jaktarrenden, bedömer vi att det finns en risk för att prissättningen inte sker på ett enhetligt sätt. Vår bedömning är att detta inte kan anses vara förenligt med likvärdighetsprincipen i kommunallagen om att invånarna i kommunen ska behandlas lika. Tekniska nämnden rekommenderas att ta fram riktlinjer gällande prissättningen vid externuthyrning.

Vid friköp av bostadsarrenden finns riktlinjer avseende prissättningen, vilket bedöms vara ändamålsenligt.

Tekniska förvaltningen har en avtalsreskontra för avtalshanteringen, där bevakning av avtalen kan ske. Detta borgar för en god kontroll av befintliga avtal samt att en korrekt debitering av hyres- och arrendeavgifter kan ske.

Granskningen visar att omsättningen av externa hyror på tekniska förvaltningen 2010 uppgick till 21 miljoner kronor och för arrenden cirka 2 miljoner kronor. Kundförluster har förekommit och uppgår till cirka 0,05% av den årliga omsättningen för externa hyror.

#### 4. Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Utifrån våra revisionskriterier och uppställda revisionsfrågor bedömer vi att det finns brister i kultur- och fritidsnämndens och tekniska nämndens prissättning vid externuthyrning. Framst till följd av att det saknas riktlinjer för prissättning gällande kultur- och fritidsförvaltningens lokaluthyrning och reklamrättigheter samt tekniska nämndens uthyrning och arrenden förutom jaktarrenden. Enligt vår mening är detta inte förenligt med kommunallagens likställighetsprincip. Kultur- och fritidsförvaltningen har vidare inga riktlinjer som påtalar marknadsmässiga villkor vid uthyrning. Det är dock positivt att tekniska nämnden tagit beslut om att se över prissättningen för arrenden samt att kultur- och fritidsnämnden har beslutat om taxor för korttidsuthyrning vid anläggningarna.

Vidare har granskningen visat på allvarliga brister i kultur- och fritidsnämndens avtalshantering, vilket har inneburit ekonomiska konsekvenser för verksamheten då debitering inte skett korrekt. Förvaltningens hantering är enligt vår bedömning mycket bristfällig och är inte förenlig med kommunallagens krav på intern kontroll eller kraven i Uddevalla kommuns riktlinjer för intern kontroll.

Utifrån granskningens resultat lämnar vi följande rekommendationer:

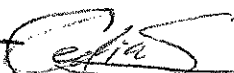
- Kultur och fritidsnämnden bör snarast besluta om riktlinjer kring prissättning för lokaluthyrning och reklamrättigheter.
- Tekniska nämnden bör snarast besluta om riktlinjer för prissättning av hyreslokaler samt tillse att arbetet med översynen av övriga arrenden bör ges hög prioritet och slutförs så fort som möjligt.
- Kultur- och fritidsnämnden bör omgående tillse att bristerna i förvaltningens avtalshantering åtgärdas samt att ansvaret för avtalsbevakning tydliggörs.

Göteborg den 21 januari 2011

Ernst & Young AB



Mikaela Bengtsson  
Verksamhetsrevisor



Cecilia Svensson  
Verksamhetsrevisor



Ann-Britt Johansson  
Certifierad kommunal revisor

## 5. Dokumentförteckning

Slutrapport. Översyn avtal inom kultur och fritid. 2010-10-05.

Utdrag ur kultur- och fritidsnämndens protokoll 2004-06-16, angående förslag på ny prioriteringsordning för inomhuslokalerna.

Kultur och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2008-04-23, angående prioriteringsordning Agnebergshallen.

Protokoll från kommunfullmäktige 2005-05-11, angående ändring av avgäldsberäkningen för tomträtter.

Utdrag ur tekniska nämndens protokoll 2010-05-20, angående översyn av jaktarrenden.

Utdrag ur tekniska nämndens protokoll 2009-10-15, angående budget och verksamhetsplan 2010.

Riktlinjer avgäldsberäkning för tomträtter med flerbostadshus.

Kultur- och fritidsnämndens internbudget 2011 och verksamhetsplan 2011-2013, inklusive bilaga över taxor.

Riktlinjer för lokalförsörjning.

Riktlinjer för internhyra.

## Bilaga 1. Åtgärder med anledning av översyn av avtal på kultur och fritidsförvaltningen

Enligt chefen för anläggningsavdelningen har följande åtgärder vidtagits med anledning av översynen av avtal som gjordes inom kultur- och fritidsförvaltningen 2010.

### Rimnersvallen:

- Avtalet gällande 3G masten är återfunnet och kommer att faktureras 2011
- Diskussioner förs med föreningarna som använder hallen kring reklamrättigheterna samt avtal och riktlinjer för prissättning vid uthyrning av kiosken.
- Ett avtal avseende elkostnaden på Sanneröd har enligt chef för anläggningsavdelningen aldrig funnits. En utredning har initierats på förvaltningen för att utröna vem som nyttjar el och vem som skall debiteras för denna.

### Fridhemshallen:

- En avräkning av el och vatten på cafeterian har skett och debiterats för 2010 och underlag för reklam tas fram.

### Walkesborgsbadet:

- En diskussion förs med föreningarna kring huruvida förvaltningen skall ta över cafédelen.

### Agnesbergshallen:

- Ett utkast för skyltreklamen har tagits fram.

### Bowlinghallen

- Ett utkast på avtal har skickats till motpart.