

# Granskning av fastighetsunderhåll

Trelleborgs kommun



Linus Aldefors &  
Victor Klügel

2022-02-15

## EY

---

EY är världsledande inom våra verksamhetsområden revisions- och redovisningstjänster, skatterådgivning, transaktionsrådgivning och affärsrådgivning. Vi har gedigen erfarenhet av, och kompetens inom, att arbeta med stora och komplexa organisationer med frågeställningar på hög strategisk nivå.

Offentlig sektor är en prioriterad sektor såväl globalt som för Sverige och inkluderar offentlig förvaltning och hälso- och sjukvård men även andra områden inom hållbar infrastruktur och mobilitet. Våra kunder är offentliga aktörer som myndigheter, regioner och kommuner.

## Innehåll

---

EY	1	
1	Sammanfattning .....	3
2	Inledning .....	5
2.1	Bakgrund .....	5
2.2	Syfte och revisionsfrågor .....	5
2.3	Genomförande och avgränsning .....	5
2.4	Revisionskriterier .....	6
3	Granskningsresultat .....	7
3.1	Målsättningar för fastighetsunderhållet .....	7
3.1.1	Bedömning .....	8
3.2	Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering .....	8
3.2.1	Bedömning .....	11
3.3	Hyresgästdialog och brukarundersökningar .....	12
3.3.1	Bedömning .....	13
4	Slutsats .....	14
4.1	Rekommendationer .....	15
5	Källförteckning .....	16
6	Revisionskriterier .....	17
6.1	Kommunallagen (2017:725) 6 kap .....	17
6.2	Statusbedömningar av fastigheter, Offentliga fastigheter .....	17
6.3	RKR:s rekommendationer .....	18
6.4	Repabs faktaböcker .....	18

# 1 Sammanfattning

---

De förtroendevalda revisorerna i Trelleborgs kommun har gett EY i uppdrag att granska huruvida Tekniska servicenämnden bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

Det är vår sammanfattande bedömning att det finns ett flertal brister i underhållsprocessen av kommunens fastigheter. Det framkommer i granskningen att detta är känt inom organisationen och att det pågående förändringsarbetet till del syftar till att åtgärda bristerna. Det är av vikt att nämnden fortsätter förändringsarbetet i syfte att säkerställa ett effektivt fastighetsunderhåll samt att budget för fastighetsunderhållet i första hand grundar sig på det bedömda behovet enligt underhållsplaner. Skulle behov av prioriteringar uppstå till följd av budgetära restriktioner bör förutsättningarna för dessa utgå från en definierad ordning. Vi menar även att nämnden bör säkerställa att brukarundersökningar genomförs i syfte att säkerställa att hyresgästernas uppfattning och åsikter blir kända.

Bedömningen grundar sig bland annat på följande iakttagelser:

- ▶ Det saknas en tydliggjord målsättning för vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.
- ▶ Det saknas långsiktiga underhållsplaner samt ett adekvat systemstöd för dess hantering.
- ▶ Det saknas såväl komponent- som objektmsässiga prioriteringsordningar för fastighetsunderhållet.
- ▶ Budget baseras ej på fastigheternas bedömda behov. Det är istället budgetrestriktionerna som ligger till grund för omfattningen av underhållet.
- ▶ Det finns till viss del ett systematiskt arbete för att identifiera underhållsbehov men detta bör kompletteras med periodiska besiktningar.
- ▶ Det genomförs inte brukarundersökningar.

Vi rekommenderar tekniska servicenämnden och kommunstyrelsen att:

- ▶ Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.

Vi rekommenderar tekniska servicenämnden att:

- ▶ Upprätta och upprätthålla långsiktiga underhållsplaner.
- ▶ Säkerställa att underhållsplaner upprättas i ett fullgott fastighetssystem.
- ▶ Tydliggöra övergripande prioriteringsordningar för underhållsåtgärder.
- ▶ Upprätta planer för periodiska besiktningar av fastigheternas tekniska standard och skick.
- ▶ Verka för att budget för underhållet baseras på fastigheternas bedömda behov enligt underhållsplaner.

- ▶ Kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard.

## 2 Inledning

---

### 2.1 Bakgrund

En ändamålsenlig styrning och kontroll av kommunens fastighetsinnehav är väsentlig ur såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt perspektiv. Tekniska servicenämnden ansvarar för fastighetsunderhållet i Trelleborgs kommun.

Brister i fastighetsunderhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och därmed försämrade hushållning av gemensamma resurser. Kommunens fastigheter och lokaler kräver löpande såväl som periodiskt underhåll för att bevara sitt funktionella värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrade standard vilket leder till försämrade arbets- och brukarmiljö. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket vanligtvis medför ökade kostnader för kommunen.

En ändamålsenlig process för underhåll av fastigheter präglas av en kedja bestående av fem komponenter: målsättningar för underhållet, planering av underhållsåtgärder, budgetering, utförande av underhåll, och uppföljning. Brister i styrkedjan leder vanligtvis till ineffektivitet och eftersatt underhåll.

Mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsbedömning önskar revisorerna granska kommunens underhåll av fastigheter.

### 2.2 Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen är att bedöma om Tekniska servicenämnden bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Har kommunstyrelsen definierat vilken kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?
- ▶ Genomförs löpande och periodiska inspektioner och riskbedömningar av kommunens fastighetsbestånd?
- ▶ Finns system för planering av fastigheternas långsiktiga underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?
- ▶ Finns riskbedömningar avseende eftersatt underhåll för beståndet? Har nämnden gjort bedömning av omfattning av en eventuell underhållsskuld?
- ▶ Genomförs brukarundersökningar?

### 2.3 Genomförande och avgränsning

Granskningen grundas på intervjuer och dokumentstudier. Granskningen är genomförd november 2021 - februari 2022.

Granskningen genomförs i enlighet med EY:s metodik för bedömning av underhåll av fastigheter. Metodiken grundar sig på bedömningar av styrkedjan, bestående av 5 centrala delar:

1. *Kvalitativa målsättningar – En effektiv fastighetsförvaltning tar sin grund i tydliggörandet av vilken kvalitativ standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. I en offentlig organisation bör denna vara politiskt beslutad för att ge tyngd åt styrkedjan.*
2. *Inventering och planering – Det krävs en kontinuerlig inventering av fastigheternas skick och underhållsbehov. Detta ska dokumenteras i långsiktiga underhållsplaner vilka inkluderar vad som behöver åtgärdas, när det behövs åtgärdas samt hur mycket det förväntas kosta. Detta i syfte att upprätthålla den beslutade kvalitativa standarden.*
3. *Budgetering – Underhållsbudget ska först och främst ta sin grund i det bedömda behovet enligt underhållsplanen. Det omvända förfarandet (att underhåll grundar sig på budgetramen) leder vanligtvis till ett eftersatt underhåll och därmed till en försämrad standard i beståndet.*
4. *Genomförande – Efter tilldelad budget ska de bedömda åtgärderna utföras. Detta steg kräver såväl en tillräcklig organisation som kompetens för uppdraget. Likaså behöver förvaltaren definiera en prioriteringsordning baserat på risk och väsentlighet i syfte att säkerställa att verksamheterna i lokalerna påverkas i så liten utsträckning som möjligt av brister i fastigheternas skick.*
5. *Kommunikation och dialog – Fastigheterna är till för dess hyresgäster. Det är av vikt att det finns möjlighet för förvaltaren att kontinuerligt inhämta kunskap och åsikter om fastigheternas standard och skick. Denna kunskap ska sedermera inkluderas i behovsbedömningarna av fastigheternas underhållsbehov.*

#### 2.4 Revisionskriterier

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Statusbedömningar av fastigheter, Offentliga fastigheter
- ▶ RKR:s rekommendationer
- ▶ Repabs faktaböcker

## 3 Granskningsresultat

---

- ▶ Har kommunstyrelsen definierat vilken kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?

### 3.1 Målsättningar för fastighetsunderhållet

Fastighetsförvaltningen har genomgått en större omorganisation sedan 2019. Detta genom sammanslagning av tekniska nämnden och servicenämnden. Sedan sammanslagningen har också tjänstemannaorganisationen genomgått omfattande förändringar.

Det framförs vid intervju att omorganiseringen implementerats under 2021. Omorganiseringen innefattar också förändringar i arbetsprocesser. Förändringsarbetet är fortlöpande och förväntas pågå de kommande åren. Vid intervju beskrivs att förvaltningen tidigare inte prioriterat kärnverksamheten och att det saknades ett tillräckligt fokus på förvaltningsuppdraget. En del i utvecklingsarbetet uppges därför vara att definiera uppdraget, centrala arbetsprocesser samt tillse att verksamheten bedrivs effektivt.

Av tekniska servicenämndens verksamhetsplan för 2021 framkommer att nämnds- och förvaltningssammanslagningen bland annat gjordes för att optimera verksamheterna och de tjänster som levereras. Därtill är syftet med förändringarna i förvaltningsorganisationen att:

*"...stärka sin profil och tydliggöra sin roll och sitt uppdrag som det självklara valet när det gäller de tjänster som förvaltningen levererar. För det krävs en målgruppsanpassad och effektiv organisation med en ledning som tillsammans arbetar proaktivt och skapar förutsättningar för medarbetarna att leverera de tjänster som kunderna efterfrågar."*

Som del av omorganisering anställdes en ny fastighetschef. En central uppgift för den nya fastighetschefen var att arbeta fram en ny organisation och utveckla nya rutiner och arbetssätt.

Av intervjuer framgår det att kommunen inte har några dokumenterade målsättningar vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet syftar till att upprätthålla. Av verksamhetsplanen framgår att nämnden utifrån de av fullmäktige definierade inriktningsmålen har beslutat om två effektmål med sex tillhörande indikatorer. Inget av effektmålen eller indikatorerna har en direkt koppling till fastighetsunderhållet. Nämnden har utöver målsättningarna i verksamhetsplanen också definierat sex prioriterade frågor och verksamhetsutveckling för 2021. Däri ingår bland annat:

- ▶ Styrning på ekonomiska nyckeltal ska vara en naturlig del i ledningsarbetet för varje chef med budgetansvar.
- ▶ Tekniska serviceförvaltningen ska agera som en effektiv och transparent förvaltning.
- ▶ Tekniska serviceförvaltningen skall vara proaktiv och nytänkande och ständigt utveckla service och tjänster. Vår ambition skall vara att befinna



oss i framkant och vara en partner som bidrar till kärnverksamhetens utveckling – och vara en partner som utvecklar kärnverksamheten

Det framhålls vid intervju att det finns en ambition att utveckla en målstyrning som också innefattar aspekter för fastighetsunderhållet.

### 3.1.1 Bedömning

En god styrning av fastighetsunderhåll tar sin grund i att definiera den kvalitativa standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. Syftet med underhållet är att garantera denna standard. Avsaknad av en tydligt definierad målbild leder enligt vår erfarenhet till att underhållsplaner inte korrekt avspeglar de nödvändiga behoven för att upprätthålla driftsäkra och kvalitativa lokaler. Vår bedömning är att nämnden inte har tydliggjort målbilden för fastighetsunderhållet. Ej heller vilken kvalitativ standard som fastigheterna förväntas upprätthålla.

Vi rekommenderar därför tekniska servicenämnden att:

- ▶ Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla, samt förankra definitionen med kommunstyrelsen.

### 3.2 Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering

- ▶ Genomförs löpande och periodiska inspektioner och riskbedömningar av kommunens fastighetsbestånd?
- ▶ Finns riskbedömningar avseende eftersatt underhåll för beståndet? Har nämnden gjort bedömning av omfattning av en eventuell underhållsskuld?
- ▶ Finns system för planering av fastigheternas långsiktiga underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?

Förvaltningsorganisationen för fastighetsunderhållet är uppdelat på tre "team". Respektive team ansvarar för en uppsättning fastigheter. Det framförs att teamen genomför årliga övergripande inspektioner fastigheterna inom sina respektive förvaltningsuppdrag. Det framhålls därtill att såväl driftsorganisationen som verksamheterna själva inkommer med observerade brister i fastigheternas skick. Syftet med inspektionerna och inkomna anmälningar är att identifiera nödvändiga underhållsåtgärder. Återkommande behov av reparationer på byggnads- eller installationskomponenter utgör också indikation på underhållsbehov. Det framkommer dock att det inte finns planer för periodiska besiktningar av samtliga delar av fastigheterna och dess tekniska komponenter. Det finns enligt uppgift vissa planer men det saknas exempelvis för inre underhåll. I sakkontrollen framförs att heltäckande besiktningar kräver en fungerande organisation som kan ta tillvara på dess innehåll. Detta för att besiktningarna inte ska bli "hyllvärmare". Det genomfördes statusbesiktningar 2015 vilka beskrivs inte ha lett till någon ytterligare åtgärd.

Av intervju framkommer det att tekniska servicenämnden använder sig av Exceldokument för planering av fastigheternas underhåll. Förvaltningen har ett äldre fastighetssystem (DeDu). Systemet används till felanmälningar men inte för

att upprätta underhållsplaner. Trots att funktionen finns i systemet har denna modul inte använts aktivt på flera år.

Nämnden uppges sakna verktyg för underhållsplanering. Det framförs att nämnden planerar införskaffa ett verktyg som ersätter arbetssättet med excel-filer. Det framförs i sakkontrollen att detta verktyg helst ska utgöra en integrerad del av befintliga fastighetssystemet.

Underhållsplanerna är uppdelade mellan de tre teamen. Underhållsplanen specificerar samtliga åtgärder med viss definiering av dess förutsättningar. Av underhållsplanerna framkommer bland annat:

- Åtgärd
- Objekt (nummer och namn)
- Budget och offererat värde
- Status och typ av planerat underhåll (drift, investering, reinvestering)
- Tidplan
- Ansvarig förvaltare

Det framgår av åtgärdernas tidplan att underhållsplanerna är kortsiktiga. Majoriteten av åtgärderna i planerna är planerade till 2022. Det finns ett fåtal åtgärder vilka är planerade för längre fram i tiden, fram till 2025.

Det saknas beslutade, eller på annat sätt dokumenterade, prioriteringsordningar för fastighetsunderhållet. Detta för såväl komponent- som objektsstyrda prioriteringar<sup>1</sup>. Vid intervju framförs att det är prioriterat att fastigheternas klimatskal<sup>2</sup> är täta samt att fastigheterna upprätthåller lagkrav. Det är upp till respektive fastighetsförvaltare att besluta om vilka åtgärder som är prioriterade för sina respektive fastigheter. I excel-dokumentet finns en kolumn för prioriteringsbedömning. Det framgår dock inte vad prioriteringsordningarna grundar sig på. Det är dock endast ett fåtal åtgärder som tilldelats ett prioriteringsnummer.

Det framförs vid intervju att det anses vara problematiskt att det i excel-filerna inte är möjligt att se vilka åtgärder som blev genomförda mer än 4-5 år bak i tiden. Detta försvårar möjligheten att följa när tidigare åtgärder genomförts. Det framförs också att Excellistorna leder till att underhållsprocessen till viss utsträckning blir personberoende.

Sedan 2021 lyfts underhållsplanerna som ärende till tekniska servicenämnden. Tekniska nämnden lyfte 2021-02-22 underhållsplanen för 2021. Enligt tjänsteskrivelsen var syftet att besluta om underhållsplanen samt att ge

---

<sup>1</sup> Komponentstyrda prioriteringar styr vilka delar av en fastighet som är prioriterade att åtgärda. Objektsstyrda prioriteringar styr vilka fastigheter som är prioriterade framför andra.

<sup>2</sup> Fackterm för en fastighets yttre komponenter; tak, ytterväggar, fönster mm.

förvaltningen delegation att inom beslutad budgetram prioritera och beställa planerade underhållsåtgärder.

Det framgår vidare av tjänsteskrivelsen att:

*Ett långsiktigt fastighetsägande kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara fastigheternas värde. Om underhållsnivån är otillräcklig leder detta dels till ett uppdämt behov av mer omfattande underhållsåtgärder och dels till en sämre upplevelse både estetiskt och funktionellt. En låg nivå indikerar även att inga proaktiva åtgärder görs för att få en bättre driftsekonomi, exempelvis genom lönsamma och hållbara energieffektiviseringar.*

Därtill framgår att:

*En av förvaltningsteamens viktigaste arbetsuppgifter är att ta fram och sedan upprätthålla en långsiktig underhållsplan för varje fastighet med bedömningar om när olika aktiviteter ska äga rum. Underhållsplanen ska vara ett dynamiskt dokument som hela tiden är i behov av att omvärderas utifrån det som händer i beståndet under året.*

Tjänsteskrivelsen inkluderar också ett förslag till utvecklad arbetsprocess. Detta i linje med föreslagna att-satser. Nämnden föreslås vid årets början få föreslagen underhållsplan för budgetåret. Enligt förslaget ges förvaltningen delegation att genomföra åtgärderna enligt plan alternativt besluta om omprioriteringar baserat på förändrade behov under årets gång. Det framförs vid intervju att underhållsplanen hanteras som preliminär. Detta för att säkerställa att nödvändiga akuta åtgärder inte förbises på grund av förändrade behov, samtidigt som budgetmålet upprätthålls. Därtill ska nämnden vid nämndssammanträdet för 2022 års underhållsplanering att ges en redovisning av det faktiska utfallet för underhållet i förhållande till vad som var planerat. Syftet är att ge nämnden en inblick i genomförda underhållsåtgärder samt den praktiska arbetsgången avseende prioriteringar för åtgärder.

Det framförs vid intervju att fastighetsunderhållet till stor utsträckning är reaktiv. Underhållsmedlen används till stor del för att åtgärda akuta underhållsbehov (reparationer). Det framförs vara en ambition med den nya organisationen och underhållsprocessen att verka för ett mer proaktivt arbetssätt. En större del av underhållsbudgeten ska användas för förebyggande underhåll istället för reparationer. Som del i detta arbete kommer förvaltningen att arbeta med ett ekonomiskt nyckeltal kallat underhållskvot. Nyckeltalet speglar andelen planerat underhåll i förhållande till det felavhjälpande underhållet.

Det generella skicket på fastighetsbeståndet anses vara gott. Dock varierar skicket mellan fastigheterna. Det framgår att det inte har genomförts bedömningar av omfattningen av eftersatt underhållsbehov. Det uppges finnas ett större behov av åtgärder än vad budget räcker till. Dock är omfattningen inte möjlig att kvantifiera. Ett etablerat förfarande för bedömning av eftersatt underhåll är att uppskatta omfattningen av behoven i underhållsplanen vilka skjuts på framtiden på grund av budgetrestriktioner. Bristen på heltäckande underhållsplaner förhindrar

möjligheten till att genomföra sådan analys. Det framkommer däremot att sådana arbetsprocesser utarbetas vid tidpunkten för granskningen.

### Budget och utfall

Vid intervju uppges att nämnden 2021 övergick till komponentavskrivningsmodellen. Detta i enlighet med RKR:s rekommendationer från 2013. Detta innebar att andelen underhåll vilka hanterats som direkta kostnader övergått till samma form av redovisning som för investeringar (reinvesteringar). Syftet med komponentavskrivningsmodellen är att underhåll som avser att byta ut en komponent, eller en väsentlig del av komponenten, också ska reflektera dess livslängd i redovisningen. Ambitionsnivån för fastighetsunderhållet höjdes i 2021 års budget med fem miljoner kronor. Detta uppges däremot inte ha uppnåtts på grund av förseningar i materialeleveranser. Orsaken uppges vara covid-19, byte av ekonomisystem samt organisationsförändring. Nedan tabell redovisar utfall 2017–2021 samt budget.

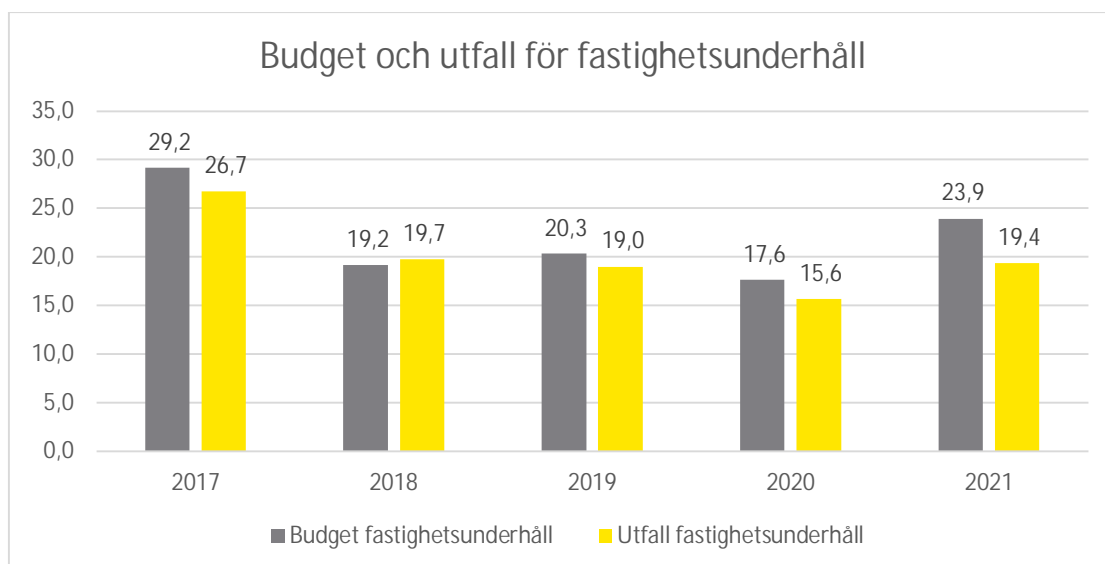


Diagram 1 – Budget och utfall för fastighetsunderhåll

Av redovisningen för budget och utfall för fastighetsunderhållet framkommer att nämnden inte nått upp till beslutad budget för fyra av de senaste fem åren. Det framkommer av intervju att budget inte tilldelas baserat på bedömt behov enligt underhållsplan utan enligt omvänt förfarande. De planerade åtgärderna förs in i underhållsplanen utifrån budgetramens restriktioner.

#### 3.2.1 Bedömning

Det är vår bedömning att nuvarande hantering av fastighetsunderhållet brister på flera centrala punkter.

Det saknas långsiktiga underhållsplaner samt ett adekvat system för dess dokumentering och hantering. Att upprätthålla långsiktiga underhållsplaner (enligt

olika revisionskriterier definierade som 30- till 40-åriga) är centralt för att arbeta effektivt med fastighetsunderhållet. Därtill anser vi att det inte är optimalt att arbeta med underhållsplaner i Excel. Vi noterar att nämnden uppges planera för att införskaffa ett verktyg för underhållsplaner. Vi vill betona vikten av att nämnden fullföljer denna uppgift. Ett verktyg för underhållsplanering är centralt för hela underhållsprocessen. Utöver dokumentering av underhållsbehov är det också ett stöd för bedömning av komponenters livslängd, uppskattning av underhållsåtgärders kostnader, reaktivering av genomförda åtgärder för när de behöver underhållas nästa gång, kunskapsbank för fastigheters förutsättningar med mera. Kommunens fastighetsbestånd är omfattande och förutsättningarna är varierande. Därav menar vi att excel-filer är otillräckliga för hanteringen av uppdraget. Likaså försvårar det möjligheten att följa upp tidigare års genomförda åtgärder. Långsiktiga underhållsplaner ger därtill uppskattningar av fastigheternas bedömda behov. Budgettilldelning bör i första hand grunda sig på behovsbedömning, och inte enligt omvänt förfarande. Därtill menar vi att nämnden bör definiera och dokumentera hur olika åtgärder ska prioriteras. Dels vilka komponenter som är prioriterade, dels vilka fastigheter som är prioriterade framför andra. Vi bedömer också att nuvarande inspektioner av fastigheter bör kompletteras med periodiska heltäckande besiktningar av fastigheters tekniska status. Enligt vår erfarenhet bör detta genomföras med 5-10 års intervaller. Vi instämmer i beskrivningen från intervjupersoner att detta förutsätter att det finns en organisation som kan hantera besiktningsresultaten. Enligt vår mening är det en förutsättning att det finns verktyg för underhållsplanering i vilket besiktningsresultaten kan dokumenteras och ligga till grund för åtgärdsplanering.

Vi vill dock poängtera att det vid såväl intervjuer som genom tjänsteskrivelse till nämnden 2021-02-22 framgår att nuvarande brister i arbetsprocessen är kända inom förvaltningen. Det är vår uppfattning att det finns en förståelse för utmaningarna som föreligger förvaltningen. Likaså att det finns en målsättning i det pågående förändringsarbetet som ligger i linje med våra bedömningar. Detta menar vi är positivt.

Mot bakgrund av ovan bedömningar rekommenderar vi nämnden att:

- ▶ Upprätta och upprätthålla långsiktiga underhållsplaner.
- ▶ Säkerställ att underhållsplaner upprättas i ett fullgott fastighetssystem.
- ▶ Tydliggöra övergripande prioriteringsordningar för underhållsåtgärder.
- ▶ Upprätta planer för periodiska besiktningar av fastigheternas tekniska standard och skick.
- ▶ Verka för att budget för underhållet baseras på fastigheternas bedömda behov enligt underhållsplaner.

### 3.3 Hyresgästdialog och brukarundersökningar

- ▶ Genomförs brukarundersökningar?

Det framgår vid intervju att nämnden inte systematiskt genomför brukarundersökningar avseende fastigheternas skick och standard. Det genomförs dock undersökningar vid felanmälningar. Undersökningarna görs i fastighetssystemet DeDu efter det att felanmälningen avhjälppts. Svaren på undersökningarna har inkommit mellan 2020-01-02 och 2021-12-06. Enligt svaren är 87 procent mycket nöjda med hur underhållsbehoven avhjälppts, 10 procent uppger att de är nöjd och 4 procent har svarat att de är missnöjda. Totalt har 2403 svar inkommit.

Det framförs vid intervju att förvaltningen under det gångna året har initierat hyresgästdialoger. Dels för att inhämta kunskap om hyresgästernas åsikter om fastigheterna, och dels för att förankra vilka underhållsåtgärder som ska genomföras. Beroende på typ av verksamhet är planen att dialogmöten ska hållas mellan 1-6 gånger årligen.

### *3.3.1 Bedömning*

Det är vår bedömning att nämnden bör utveckla arbetssättet med brukarundersökningar. Vi noterar att det genomförs systematiska undersökningar vid avhjälpande av felanmälningar. Detta är i sig positivt, men bör kompletteras med undersökningar av hyresgästernas uppfattning om lokalernas generella skick och standard. Syftet med fastighetsunderhållet är att upprätthålla en god arbetsmiljö och ändamålsenliga lokaler för dess brukare. Det är av denna anledning centralt att inhämta kunskap om brukarnas åsikter.

Mot bakgrund av ovan bedömning rekommenderar vi nämnden att:

- ▶ Kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard.

## 4 Slutsats

Det är vår sammanfattande bedömning att det finns ett flertal brister i underhållsprocessen av kommunens fastigheter. Det framkommer i granskningen att detta är känt inom organisationen och att det pågående förändringsarbetet till del syftar till att åtgärda bristerna. Vi vill därför betona vikten av att nämnden fortsätter förändringsarbetet i syfte att säkerställa ett effektivt fastighetsunderhåll.

Vi grundar vår sammanfattande bedömning på att det saknas en tydliggjord målsättning för vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla. Det saknas därtill såväl långsiktiga underhållsplaner som ett adekvat systemstöd för dess hantering. Det finns till viss del ett systematiskt arbete för att identifiera underhållsbehov men detta bör kompletteras med periodiska besiktningar.

Vi vill därtill betona vikten av att budget för fastighetsunderhållet i första hand grundar sig på det bedömda behovet enligt underhållsplaner. Skulle behov av prioriteringar uppstå till följd av budgetära restriktioner bör förutsättningarna för dessa utgå från en definierad prioriteringsordning.

Avslutningsvis menar vi att nämnden bör säkerställa att brukarundersökningar genomförs i syfte att säkerställa att hyresgästernas uppfattning och åsikter blir kända.

Revisionsfråga	Svar
Har kommunstyrelsen definierat vilken kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?	Nej.
Genomförs löpande och periodiska inspektioner och riskbedömningar av kommunens fastighetsbestånd?	Delvis, förvaltare inspekterar byggnader årligen. Det saknas däremot planer för periodiska besiktningar.
Finns system för planering av fastigheternas långsiktiga underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?	Nej. Nämnden använder sig av Exceldokumentation med begränsad tidshorisont.
Finns riskbedömningar avseende eftersatt underhåll för beståndet? Har nämnden gjort bedömning av omfattning av en eventuell underhållsskuld?	Nej. Det planerade underhållet utgår från vilka åtgärder som är högst prioriterade inom ramen för budget. Nämnden ska framgent följs nyckeltalet "underhållskvoten". Underhållsskuld mäts ej.
Genomförs brukarundersökningar?	Nej. Undersökningar vid felanmälningar efter det att eventuell reparation blivit åtgärdad görs. Hyresgästdialoger implementeras för tillfället.

#### 4.1 Rekommendationer

Vi rekommenderar tekniska servicenämnden och kommunstyrelsen att:

- ▶ Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.

Vi rekommenderar tekniska servicenämnden att:

- ▶ Upprätta och upprätthålla långsiktiga underhållsplaner.
- ▶ Säkerställa att underhållsplaner upprättas i ett fullgott fastighetssystem.
- ▶ Tydliggöra övergripande prioriteringsordningar för underhållsåtgärder.
- ▶ Upprätta planer för periodiska besiktningar av fastigheternas tekniska standard och skick.
- ▶ Verka för att budget för underhållet baseras på fastigheternas bedömda behov enligt underhållsplaner.
- ▶ Kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard.



## 5 Källförteckning

---

Intervjuade funktioner:

- ▶ Förvaltningschef tekniska serviceförvaltningen
- ▶ Fastighetschef
- ▶ Chef för fastighetsförvaltning
- ▶ Chef för energi och drift

Analyserade dokument:

- ▶ Protokoll Tekniska servicenämnden
- ▶ Tjänsteskrivelse underhållsplan 2021-02-22
- ▶ Planerat underhåll 2021
- ▶ Planerat underhåll 2022
- ▶ Organisationsplan fastighetsavdelningen 2019
- ▶ Fastighetsavdelningen organisation 2022
- ▶ Nöjt kundindex Trelleborgs kommun mellan perioden 2020-01-02 och 2021-12-06 (DeDu utdrag avseende nöjdhet med genomförda åtgärder, inte att förväxla med brukarbedömningar av fastigheters kvalitativa standard)

## 6 Revisionskriterier

---

### 6.1 Kommunallagen (2017:725) 6 kap

Det är enligt 6 kap. 1 § styrelsens uppgift att leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnder. Kommunstyrelsen ska, enligt 6 kap. 2 §, uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunallagens 6 kap 6 § anger att nämnderna inom sitt ansvarsområde ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer, samt i enlighet med lagar och författningar som gäller för verksamheten.

### 6.2 Statusbedömningar av fastigheter, Offentliga fastigheter

I denna rapport utgör delar av skriften *Statusbedömning av fastigheter* ett revisionskriterium och ska ses som ett exempel på hur en systematisk underhållsplanering kan se ut och ett exempel på praxis inom området. Kriteriet ska därför inte tolkas som lagkrav eller myndighetskrav.

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga fastigheter<sup>3</sup>. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

#### Underhållsplanering

Avseende underhållsplanering anges att det bör finnas planer på både kort och lång sikt. En långsiktig plan ger en grov bild av underhållsinsatser som behövs, och ungefär när i tid de kan tänkas utföras. Detta bedöms ge en bättre bild över de kostnader som kommer uppstå, vilket ger bra grund och förutsättningar för organisationen. Den kortsiktiga planen bör vara mer detaljerad och utgör en grund för att planera utförande av åtgärder.

På vilken sikt underhållsplaner ska tas fram bör fastställas av organisationen. Ett riktmärke som anges är livslängden på komponenter eller system som finns i beståndet. En generell uppskattning baserat på exempel på brukstider för komponenter och system är 40 år.

Underhållsplanering syftar till att skapa ett förbyggande underhåll, för att minska det akuta (löpande) underhållet. Skriften anger några exempel på fördelar med att planera underhållet,

- ▶ Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.

---

<sup>3</sup> Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter

- ▶ Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.
- ▶ Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

### 6.3 RKR:s rekommendationer

I december 2013 uppdaterade Rådet för kommunal redovisning (RKR) sin rekommendation för materiella anläggningstillgångar (RKR 11.4, tidigare 11.3). I rekommendationen förtydligas kravet på s.k. komponentavskrivning innebärande att om skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter förväntas vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa. Respektive komponent ska därefter skrivas av separat.

### 6.4 Repabs faktaböcker

Fastighetskonsultbolaget Aareon ger årligen ut faktaböcker med information som syftar till att ge fastighetsägare stöd i en effektiv fastighetsförvaltning. I faktaböckerna publiceras bland annat årskostnader i form av nyckeltal för ett omfattande antal områden kopplat till fastigheters drift och underhåll. Faktaböckerna har publicerats i 40 år och är ett allmänt känt och vedertaget verktyg för styrning och uppföljning av kostnader avseende fastighetsförvaltning.

För granskningen utgör nyckeltal för vårdbyggnader ett revisionskriterium.

Planerat underhåll definieras enligt REPAB:s faktaböcker som underhåll vilket utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. Även underhåll som kan planeras men som av någon anledning måste utföras tidigare än planerat omfattas av begreppet planerat underhåll.

De riktvärden som anges för planerat underhåll baseras på långsiktiga underhållsplaner. Långsiktiga underhållsplaner är definierat som åtgärder som beräknas inträffa under den tidsperiod (normalt 30 år) som underhållsplanen omfattar. Dock ingår endast åtgärder som återställer ursprunglig funktion eller standard. Standardhöjande eller värdehöjande delar av åtgärden betraktas som en investering.