

Forvaltningsrevisjon Eiendomsforvaltning - Rapport

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Verdal kommune

Møtedato

26.10.2026

Saknr

45/26

Saksbehandler Liv Tronstad

Arkivkode FE-217

TI-&58

Arkivsaknr 25/375 - 10

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalget tar rapporten til orientering
2. Kontrollutvalget oversender rapporten til kommunestyret med følgende innstilling:
 1. Kommunestyret tar rapporten til orientering
 2. Kommunestyret ber kommunedirektøren følge opp revisor sine anbefalinger om å:
 3. Utarbeid mål og strategier for drift og vedlikehold av kommunens bygninger.
 4. Oppdater informasjon om hele bygningsmassen systematisk i en felles struktur, der tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og innemiljø inngår.
 5. Etabler et helhetlig system og ansvar for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen.
 6. Legg frem jevnlig rapportering til kommunestyret om tilstanden, vedlikeholdsbehov og innemiljø i bygningsmassen.
 7. Kommunestyret ber kommunedirektøren rapportere skriftlig til kontrollutvalget innen 15. mai 2027 om hvordan kommunedirektøren vil følge opp dette.

Vedlegg

Forvaltningsrevisjon Eiendomsforvaltning - Rapport

Kommunedirektørens uttalelse til rapport fra forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltning

Saksopplysninger

Forvaltningsrevisjon er et viktig virkemiddel for å føre kontroll med hele den kommunale forvaltning også med kommunale selskaper, og de resultater som oppnås.

Forvaltningsrevisjon skal gi en uavhengig tilbakemelding til kommunestyret, om forvaltningens arbeid og hvordan vedtak blir fulgt opp samtidig som den også skal gi effekter til læring.

Forvaltningsrevisjonsprosjektet Eiendomsforvaltning er i henhold til kommunestyrets vedtatte plan for forvaltningsrevisjon for perioden 2024-2028, prioritert som nr 6. Kontrollutvalget er gitt fullmakt til å omprioritere og etter diskusjon i utvalget og innspill fra revisor ble dette prosjektet prioritert opp.

Kontrollutvalget sluttet seg til prosjektplanen i møte den 26.01.2026, sak 04/26.

Revisors endelige rapport forelå den 30. august. En foreløpig rapport var sendt kommunedirektøren til uttalelse den 7. juni. Kommunedirektørens uttalelse forelå den 21. august og har ikke medført endringer i rapporten.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001.

Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Utledningen av revisjonskriteriene for delproblemstillingene er vist i rapportens kapitler fortløpende. En komplett liste over kriteriekilder finnes i vedlegg 1 til rapporten.

Revisor har brukt flere metoder for å samle inn data, som:

- Intervju
- Spørreundersøkelse
- Dokumentgjennomgang
- Kunstig intelligens (KI) Microsoft Copilot

Hovedproblemstillingen er:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?

For å besvare hovedproblemstillingen ble undersøkelsen avgrenset til 7 delspørsmål.

Revisor konkluderer i rapporten med at kommunen håndterer ledig bygningsmasse fortløpende ved å vurdere salg eller annen bruk. Kommunen følger også opp sentrale pålegg knyttet til brannvern og el-tilsyn fortløpende.

Kommunen har imidlertid flere systematiske mangler i arbeidet med å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av eide bygninger:

- Kommunen har ikke fastsatt overordnede mål og strategier for forvaltning av bygningsmassen, noe som kan bidra til et uavklart forventningsgap både mellom folkevalgte, ansatte på teknisk og brukere av bygg.
- Kommunen har tatt i bruk systemet LAFT for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov, men systemet mangler per i dag en oppdatert, samlet oversikt. Dette henger sammen med kapasitetsutfordringer.
- Kommunen har oversikt over egen bygningsmasse, men informasjonen er spredt på flere dokumenter og ikke samlet i ett system med felles struktur og innhold.
- Kommunen kan ikke dokumentere det samlede vedlikeholdsbehovet i kroner for bygningsmasse. Dette vanskeliggjør de folkevalgtes vurderinger av hva som bør settes av i budsjett og over år og om man ivaretar en bærekraftig forvaltning av kommunens bygningsmasse.
- Kommunen har svakheter i systemet for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i byggene.
- Kommunen rapporterer ikke samlet til kommunestyret om tilstanden i bygningsmassen, inkludert innemiljøet for ansatte og brukere. Kommunen har planer for akutte vedlikeholdsbehov, men mangler et helhetlig plandokument som viser vedlikeholdsbehovene over tid.

I tillegg er to problemstillinger gjort beskrivende. Det gjelder for det første bruk av Verdal Boligselskap AS og det siste gjelder næringsarealer/tomter.

Hva er kommunens mål for opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS?

Dette er oppsummert slik av revisor:

Kommunens mål med opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS er å sikre et tilstrekkelig og tilpasset tilbud av utleieboliger som bidrar til å ivareta kommunens boligsosiale ansvar, særlig overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom et heleid aksjeselskap, der formannskapet utgjør generalforsamling og driftsoppgaver er satt ut til ekstern forretningsfører, skal selskapet oppføre, forvalte og utvikle boligmassen på en måte som understøtter kommunale mål. Selskapet brukes som et virkemiddel for å tilby differensierte boligløsninger til ulike brukergrupper, tilpasse boligporteføljen til behov, og legge til rette for samordning med øvrige kommunale tjenester. Samtidig legger organiseringen til rette for løpende oppfølging av økonomi, vedlikehold og samarbeid mellom kommunen, selskapet og tjenesteapparatet.

Har kommunen systemer som gir oversikt over ledige og eide næringsareal/tomter?

Dette er oppsummert slik av revisor:

Kommunen har etablert systemer som gir oversikt over tilgjengelige og eide næringsareal og tomter. Informasjon om næringsareal er samlet og tilgjengelig blant annet via kommunens nettsider, som også oppgir kontaktpunkter for interessenter. Arealene er regulert gjennom politiske vedtak, og kommunen har oversikt over både egne areal, festeforhold og areal som benyttes av næringsaktører, inkludert opplysninger om hjemmel, gårds- og bruksnummer. Teknisk avdeling har ansvar for kontrakter og juridiske forhold knyttet til arealene, mens næringssjefen følger opp interessenter. Oversikten omfatter både eksisterende næringsareal, som i Verdal Industripark, og andre regulerte eller planlagte områder for framtidig utvikling.

Revisor anbefaler kommunedirektøren følgende:

- Utarbeid mål og strategier for drift og vedlikehold av kommunens bygninger.
- Oppdater informasjon om hele bygningsmassen systematisk i en felles struktur, der tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og innemiljø inngår.
- Etabler et helhetlig system og ansvar for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen.
- Legg frem jevnlig rapportering til kommunestyret om tilstanden, vedlikeholdsbehov og innemiljø i bygningsmassen.

Etter at ferdig rapport forelå den 30. august, har den vært oversendt fra sekretariatet til kommunedirektøren for uttalelse, jf. kommuneloven § 23-5. Kommunedirektøren hadde i svar av 5. oktober ingen ytterligere kommentarer til rapporten, men opplyser at kommunen allerede startet arbeid med å få på plass forbedringer av systemet «Laft», samt strukturere alt arbeid som gjøres på bygg. Påpekte forhold angående økonomi og ressurser følges opp i budsjettsammenheng. Kommunedirektørens høringssvar er vedlagt.

Revisor vil presentere rapporten for kontrollutvalget i møte, og vil samtidig kunne svare på spørsmål.

Administrasjonen er invitert til møtet for eventuelle å svare på spørsmål og gi supplerende opplysninger dersom kontrollutvalget finner behov for det.

Vurdering

Revisors endelige rapport forelå den 30. september. Dette var før fristen.

Sekretariatet er av den oppfatning at revisor har svart ut kontrollutvalgets bestilling.

Hovedkonklusjon er at kommunen har flere systematiske mangler i arbeidet med å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av eide bygninger:

Det vises til rapporten i sin helhet, og det anbefales at kontrollutvalget oversender denne til kommunestyret til videre behandling med innstilling om at kommunestyret tar rapporten til orientering, samt be kommunedirektøren følge opp revisors sine anbefalinger.

Kontrollutvalget har et ansvar for å følge opp kommunestyrevedtak ifm. forvaltningsrevisjoner. Det anbefales derfor at det settes en frist for skriftlig tilbakerapportering til kontrollutvalget om hvordan kommunedirektøren har fulgt opp kommunestyrets vedtak.