

Rapport forvaltningsrevisjon - eiendomsforvaltning

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Namsos kommune

Møtedato

27.08.2026

Saknr

36/26

Saksbehandler Einar Sandlund

Arkivkode FE-217

TI-&58

Arkivsaknr 25/117 - 15

Forslag til vedtak

1. Kontrollutvalget slutter seg til forvaltningsrevisjonsrapporten - Eiendomsforvaltning.
2. Saken oversendes kommunestyret med slik innstilling til vedtak:
 - 1) *Kommunestyret tar forvaltningsrevisjonsrapporten Eiendomsforvaltning til orientering.*
 - 2) *Kommunestyret ber kommunedirektøren følge opp rapportens anbefalinger:*

- *Rapportere årlig til kommunestyret om tilstanden på bygningsmassen*
- *Vurdere tiltak som legger til rette for at vedlikeholdsplanen for bygningsmassen i større grad blir fulgt*
- 3) *Kommunestyret ber kommunedirektøren innen 20.05.27 om skriftlig rapport til kontrollutvalget på hvordan forholdene i pkt. 2 er fulgt opp.*

Vedlegg

Forvaltningsrevisjonsrapport - Eiendomsforvaltning

Saksopplysninger

Kommunelovens § 23-3 sier at det skal gjennomføres forvaltningsrevisjon i kommunen. Kontrollutvalget fattet blant annet bestillingsvedtak i sak 09/25:

Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjon av kommunens eiendomsforvaltning og har følgende innspill til prosjektplanen:

- *Brukerperspektivet; enhetens oppfatning av driftens ivaretagelse*
- *Forsvarlig drift, gap mellom ressurser og behov*
- *Konsekvenser av manglende vedlikehold*
- *Husleie; er den fastsatt rett mot reelle kostnader*
- *Kostnadseffektiv forvaltning, arealutnyttelse*
- *Eiendomsforvaltning i egne selskap*
- *Utfordringer med ubrukt areal*

Revisjonen la frem prosjektplan som ble behandlet i sak 31/25 hvor det ble fattet slikt vedtak :

1. *Prosjektplan datert 10.07.25 godkjennes med å kunne gjøre endringer underveis.*
2. *Kontrollutvalget ber revisor om status og gjennomføring av forvaltningsrevisjonen, med første tilbakemelding til møte 04.12.25.*
3. *Rapporten forventes levert sekretariatet 02.03.26 innenfor den angitte ressursbruk på 300 timer.*

Ut fra at eiendomsforvaltning ble egen sak i omstillingsarbeidet ble forvaltningsrevisjonen dratt litt ut i tid.

Endelig rapport ble oversendt 01.07.26. Rapporten besvarer følgende problemstillinger, jfr. vedtatt prosjektplan:

1. *Har Namsos kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?*
- Herunder blant annet:*
- o *Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse*
 - o *System for innmelding av vedlikeholdsbehov, og enhetenes opplevelse av vedlikehold.*

- o System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV1 -system)*
- o Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?*
- o System for å sikre kostnadsdekkende husleie til eksterne o Konsekvenser av evt. manglende vedlikehold*
- 2. Har kommunen oversikt over og planer for ubenyttet bygningsmasse?*
- 3. Har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til de ulike eiendommene kommunen disponerer?*

Revisor har innhentet data gjennom intervjuer, dokumentgjennomgang og demonstrasjon av kommunens FDV-system. Nærmere beskrivelse og vurdering av metodene, samt avgrensning av undersøkelsen er beskrevet i kap. 1.3. Revisor vurderer at datagrunnlaget og metodevalg i undersøkelsen er tilstrekkelig for å belyse problemstillingene og vurderingene i rapporten.

Kommunedirektøren har avgitt høringssvar, jfr. rapportens kap. 1.5 og vedlegg 2. Høringssvaret medførte endringer i kap. 1 og datadelene i kap. 2 og 4.

System for bygningsvedlikehold

Har Namsos kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

- Revisor finner at samlet sett gir eiendomsstrategien og tilhørende dokumenter et tydelig styringsgrunnlag for kommunens arbeid med vedlikehold av bygningsmassen. Kommunen bør ha et system som sikrer at utleie av kommunale bygg til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleien
- Revisor finner at kommunen har et system for innmelding av vedlikeholdsbehov og et system for å innhente enhetenes opplevelse av vedlikeholdet, samt gjennomført brukerundersøkelse.

Samlet sett vurderer revisor kriteriene som innfridd.

- Revisor finner at kommunen har et system for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov.
Kriteriet vurderes av revisor om innfridd.
- Kommunedirektøren bør rapportere jevnlig til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen i sin helhet.
Samlet oversikt behandles ikke av kommunestyret, som i hovedsak får rapport via enkeltsaker og økonomiplanprosessen.
Kriteriet vurderes av revisor som kun delvis oppfylt.
- Kommunens vedlikeholdsplaner bør etterleves. Disse blir ikke alltid fulgt, enkelte tiltak utsettes eller gjennomføres ikke.
Kriteriet vurderes av revisor som kun delvis oppfylt.
- Revisor finner at kommunen har et system som sikrer at utleie av kommunale bygg til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleie.
Kriteriet vurderes av revisor om innfridd.
- Revisor finner at kommunen har tilstrekkelig oversikt over risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold.
Kriteriet vurderes av revisor om innfridd.

UBENYTTET BYGNINGSMASSE

Har kommunen oversikt over og planer for ubenyttet bygningsmasse?

Revisor oppsummer med at de har en samlet oversikt over bygningsmassen, herunder ubenyttet bygningsmasse. Oversikten gir ikke nærmere informasjon om enkeltbygg, tilstand, kostnader eller videre planer. Det kommer frem at kommunen har vurdert at de har overkapasitet i flere kategorier formålsbygg. Det er også bygg som ikke brukes, men ikke er lagt ut for salg.

Kostnads- og nyttevurderinger

Har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til de ulike eiendommene kommunen disponerer?

Revisor oppsummerer med at kommunen har gjort vurderinger av kostnadene knyttet til byggene den disponere. Det er i liten grad gjort systematiske vurderinger av nytten ved å beholde eller bruke de enkelte byggene knyttet til funksjonell verdi, tjenestemessig betydning eller strategisk bruk

Vurdering

Sekretariatet viser til framlagte rapport og er av den oppfatning at den svarer ut problemstillingene i prosjektplanen.

Rapporten viser at kommunen har oversikt, planer, system og gjort kostnads-/nyttevurderinger som i stor grad gir et bra grunnlag for å sikre verdibevarende vedlikehold . På en annen side er det svakheter ved at planene ikke alltid etterleves og videre håndtering blir lite konkret. Det er også en svakhet at kommunen har flere bygg som ikke er i bruk og i liten grad gjort systematisk vurdering av å beholde eller selge ut fra funksjon og tjenestemessig betydning.

Sekretariatets helhetlig vurdering er at mye er på stell, men at det finnes klare forbedringspunkter vedrørende rapportering til kommunestyret ,oppfølging av vedlikeholdsplanene og vurderinger rundt bygninger som ikke er i bruk

Kontrollutvalget anbefales å slutte seg til den fremlagte rapport. Saken anbefales videre oversendt kommunestyret med innstilling på å ta forvaltningsrevisjonsrapporten til orientering, samt be kommunedirektøren følge opp rapportens anbefalinger i innstillingens pkt. 2. Kommunestyret anbefales til slutt å be kommunedirektøren innen 20.05.27 gi skriftlig rapport til kontrollutvalget på hvordan anbefalingene er fulgt opp.