

# Lunds kommun

## Granskning av fastighetsregister och underhållsplanering



Building a better  
working world

## 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. Genomförande .....	4
1.4. Revisionskriterier.....	4
<b>2. Iakttagelser .....</b>	<b>5</b>
2.1. Organisation och styrning.....	5
2.2. Inventeringar av beståndet.....	6
2.3. Omfattning av register .....	7
2.4. Rutiner vid förändringar i beståndet.....	7
2.5. Fastighetssystem för register och underhållsplanering .....	8
2.6. Uppföljning av underhållsåtgärder .....	9
2.7. Inomhusmiljöprojektet .....	12
<b>3. Bedömning .....</b>	<b>14</b>
<i>Bilaga 1: Källförteckning .....</i>	<i>16</i>

## Sammanfattning

De förtroendevalda revisorerna har gett EY i uppdrag att granska servicenämnden avseende objektsregister och underhållsplanering. Syftet med granskningen var att bedöma ändamålsenligheten och effektiviteten i nämndens övergripande och strategiska arbete med kommunens byggnader.

Det är vår sammanfattande bedömning att servicenämnden, mot bakgrund av den granskning avseende fastighetsunderhåll som genomfördes under 2014, har stärkt det systematiska arbetet med kommunens byggnadsbestånd. Däremot anser vi att det fortfarande finns utrymme för förbättringar. Detta särskilt vad avser uppdateringen av fastighetssystemet för att uppnå en styrande funktion för planeringen och uppföljningen av fastighetsunderhållet.

Vi har bland annat gjort följande iakttagelser:

- ▶ Lundafastigheter som organisatorisk del av serviceförvaltningen har i uppdrag att förvalta de fastigheter som nämnden ansvarar för.
- ▶ Lundafastigheter tillämpar fastighetssystemet Incit Xpand för förvaltningen och underhållsplaneringen av kommunens byggnadsbestånd. Lundafastigheter har utarbetat processbeskrivningar och riktlinjer för fastighetssystemet samt förändringar i beståndet.
- ▶ Fastighetssystemet omfattar i all väsentlighet samtliga objekt och fastigheter som förvaltas av Lundafastigheter. Fastigheter och objekt som förvaltas av andra nämnder ingår inte i Lundafastigheters register.
- ▶ Fastighetssystemet är implementerat för såväl förvaltning som underhållsplanering, däremot är underhållsplaneringen inte uppdaterad i sådan utsträckning att den är styrande för fastighetsunderhållet.
- ▶ Det har genomförts inventeringar av samtliga objekt varav 2/3 inventerades under 2008 och 1/3 under 2016. En biträdande fastighetsförvaltare har på 50 procent i uppdrag att uppdatera fastighetssystemet avseende underhållsplaneringen.
- ▶ Nämnden har antagit målsättningar för uppdatering av fastighetssystemet. Måluppfyllnadsgraden för information om rätt objekt, rätt byggnad och rätt lokal i byggnad uppgår till 94 procent (mål 100 procent) och för rätt klassning på objekten till 89 procent (mål 80 procent).
- ▶ Enligt stickprovskontroll framgår att de genomförda underhållsåtgärderna inte motsvarar det enligt fastighetssystemet uppskattade behovet. På grund av en osäkerhetsfaktor i de planerade åtgärderna går det dock inte att säga i vilken utsträckning.
- ▶ Samtliga objekt i stickprovet återfinns i lantmäteriets fastighetsregister.
- ▶ Enligt processbeskrivning krävs det politisk beredning inför eventuellt avyttrande av objekt med negativt driftnetto om de har kulturhistoriskt värde.
- ▶ Servicenämnden har nyttjat 289 av de 460 miljoner kronor som fullmäktige har tilldelat nämnden för att åtgärda riskkonstruktioner med avseende på fukt- och mögelproblematik i vissa fastigheter. Enligt plan ska medlen vara nyttjade till och med 2021.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi servicenämnden att:

- ▶ Utifrån nämndens reglemente också inkludera objekt i fastighetsregister som förvaltas av andra nämnder så att det finns ett komplett register för kommunens samtliga objekt.
- ▶ Säkerställa att underhållsplanerna kontinuerligt uppdateras i syfte att stärka styrningen och uppföljningen av fastighetsunderhållet.

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Lunds kommun har ett omfattande byggnadsinnehav varav många med kulturhistoriskt värde. Utöver att byggnaderna utgör ett stort ekonomiskt värde för kommunen har de framförallt ett funktionellt värde för kommunens verksamheter. I syfte att tillgodose kommunens lokalbehov kvantitativt och kvalitativt krävs det en god kännedom om byggnadsbeståndet. Detta avser beståndets omfattning, geografiska placering och kapacitet. Likaså krävs det kunskap om varje enskilt fastighetsobjekt avseende dess funktion, kulturhistoriska värde, tillgänglighet, verksamhetsmässiga anpassning med mera.

Det är av vikt för kommunen att det finns tillräcklig kunskap och en god registerföring av de kommunala fastighetsobjekten. Ett uppdaterat register är bland annat viktigt för lokalförsörjningsprocessen och underhållsåtgärder på byggnaderna. Revisorerna granskade 2014 fastighetsunderhållet i kommunen. Det framkom i denna granskning att servicenämnden arbetade med implementeringen av ett fastighetssystem för underhållsåtgärderna. Servicenämnden rekommenderades bland annat att säkerställa att implementeringen genomfördes samt att uppföljningen av underhållsåtgärder skulle stärkas i syfte att säkerställa att underhållsnivån var tillräcklig.

Ett ofullständigt byggnadsregister är ett riskmoment som påverkar kommunens möjligheter effektivt påverka lokalfördelningen till kommunens verksamheter. Likaså kan brister i kunskapen om kommunens lokaler innebära en minskad kontroll av byggnadernas skick och deras underhållsbehov. Det är i detta avseende också av vikt att registret överensstämmer med system för planeringen av underhåll.

Med denna utgångspunkt har de förtroendevalda revisorerna i sin risk- och väsentlighetsanalys konstaterat att kontrollen av byggnadsregister är särskilt värd att granska. Revisorerna har därför beslutat genomföra en granskning av servicenämndens arbete med byggnadsregistret och dess koppling till underhållet i Lunds kommun.

### 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma ändamålsenligheten och effektiviteten i nämndens övergripande och strategiska arbete med kommunens byggnader.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Finns det en tydlig organisation, styrning och kontroll för fastighetsregistret och fastighetssystemet för fastighetsunderhåll?
- ▶ Har det genomförts inventering av kommunens fastighetsinnehav?
- ▶ Omfattar fastighetsregistret kommunens samtliga fastigheter?
- ▶ Uppdateras fastighetsregistret vid förändringar i fastighetsinnehavet?
- ▶ Har kommunen fullt ut implementerat fastighetssystemet för fastighetsunderhållet?
- ▶ Är fastighetssystemet för fastighetsunderhållet kopplat till fastighetsregistret?
- ▶ Överensstämmer genomfört underhåll med de planerade åtgärderna enligt fastighetssystemet?

- ▶ Servicenämnden tilldelades 2013 460 miljoner kronor för att åtgärda underhållsbehov för objekt byggda på 60- och 70-talet. Är dessa medel utnyttjade enligt plan?

### **1.3. Genomförande**

Granskningen grundas på intervjuer och dokumentstudier (se bilaga 1). Intervjuer har skett med servicenämndens presidium, servicedirektör, stabschef, fastighetschef, förvaltningschef och systemförvaltare. Granskningen omfattar en stickprovskontroll utifrån servicenämndens objektsregister. Samtliga intervjuade har beretts tillfälle att sakgranska rapporten. Granskningen är genomförd april 2018 – augusti 2018.

### **1.4. Revisionskriterier**

#### **1.4.1. Servicenämndens reglemente**

Servicenämnden har enligt reglemente till uppgift att förvalta och hyra ut kommunens byggnadsbestånd. Nämnden har också till uppgift att svara för lokalförsörjningen till de kommunala verksamheterna.

Servicenämnden får tillhandhålla bostäder i enlighet med av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och/eller kommunala nämnder fastställda behov.

Det ankommer på nämnden att inom sitt verksamhetsområde överlåta eller förvärva fastighet eller fastighetsdel och i förekommande fall bostadsrätt upp till ett belopp av 5 miljoner kronor per överlåtelse eller förvärv, med undantag av försäljningar som är av principiell betydelse.

## 2. Iakttagelser

### 2.1. Organisation och styrning

#### 2.1.1. Iakttagelser

Nämnden tillämpar fastighetssystemet Incit Xpand. Fastighetssystemet tillämpas för såväl registerhållning av nämndens objekt och fastigheter som för underhållsplaneringen. Därtill används systemet för den löpande förvaltningen av fastigheterna vad avser hyresgäst, hyresavtal, hyresavisering och andra tillämpliga funktioner för beståndet.

*Framgent i rapporten görs en distinktion för användningen av ordet fastighet. En fastighet är den juridiska termen för ett avgränsat markområde. Ordet fastighet kommer i denna rapport ha samma innebörd. En grupp byggnader tillhörande samma kostnadsställe (exempelvis en skola bestående av flera byggnader) kallas i rapporten för ett objekt. Dessa är inte nödvändigtvis placerade på en och samma fastighet utan kan vara utspridda på två eller fler fastigheter. Detta i enlighet med Lundafastigheters terminologi.*

Inom Lundafastigheter har en systemförvaltare det övergripande ansvaret för fastighetssystemet. Samtliga fastighetsförvaltare inom Lundafastigheter arbetar dock med fastighetssystemet. Totalt är åtta fastighetsförvaltare anställda inom Lundafastigheter. Varje fastighetsförvaltare ansvarar för ca 50-60 objekt. Därtill finns inom organisationen två förvaltare för hyresavtal, en fastighetsekonom, en ritningsansvarig för det digitala ritningsarkivet, en lokalförsörjningsplanerare samt en nyanställd biträdande förvaltare som till 50 procent arbetar med det planerade underhållet i Xpand.

Det framförs vid intervju att fastighetsförvaltarnas arbetsbelastning är hög. Det upplevs att det finns ett behov av ökad bemanning av fastighetsförvaltare alternativt fastighetsingenjörer med inriktning mot planerat underhåll i Xpand. Det framförs att det finns en risk att Lundafastigheter med befintlig personalstyrka inte kommer att kunna utföra samtliga underhållsåtgärder som planerats för.

Det framgår av intervju att nämnden utarbetat processbeskrivningar i syfte att säkerställa att det finns en arbetsgång som säkerställer att förändringar också förs in i fastighetssystemet. Utöver systemförvaltaren finns det fem förvaltare som har högsta behörighet för fastighetssystemet. I systemförvaltarens frånvaro har dessa medarbetare möjlighet att utföra dennes arbetsuppgifter. Det framförs att det finns en redundans om systemförvaltaren skulle vara frånvarande. Ytterligare en förvaltare utbildas för tillfället i fastighetssystemet för att ytterligare minska risken för personberoende.

En handbok har upprättats för fastighetssystemet. Syftet med handboken är att samtliga förvaltare ska arbeta på ett likvärdigt sätt med fastighetssystemet.

Lundafastigheter ansvarar för samtliga byggnader som de förvaltar. Utöver detta finns det andra fastigheter och objekt som ägs av Lunds kommun men som inte ingår i fastighetssystemet. Det är främst Vård- och omsorgsförvaltningen som hyr in, bland annat fastigheter från LKF men även från andra fastighetsägare. Likaså tekniska nämnden har inom ramen för exploateringsverksamheten objekt som inte är införda i fastighetssystemet. Fastigheter som ägs av tekniska förvaltningen kan omfatta byggnader. Dessa byggnader omfattas i regel inte av Lundafastigheters fastighetssystem. Likaså omfattar inte

fastighetssystemet fastigheter och objekt som ingår i de kommunala bolagens verksamheter. Av intervju framgår att det inte finns ett heltäckande system för kommunens samtliga objekt. Avseende fastigheter har lantmäteriet en komplett förteckning för Lunds kommuns ägandeskap.

### **2.1.2. Bedömning**

Vi bedömer att det finns en tydlighet i såväl organisation som styrningen av fastighetsregistret. Det finns tydliga arbetsfördelningar och processbeskrivningar för hur förändringar i fastighetsregistret ska genomföras.

## **2.2. Inventeringar av beståndet**

### **2.2.1. Iakttagelser**

Det framgår av intervju att servicenämnden genomfört inventeringar av byggnadsbeståndet vid två tillfälle; 2008 och 2016. Detta avseende bedömningar av underhållsbehov. Cirka två tredjedelar av Lundafastigheters objekt inventerades under 2008 och den sista tredjedelen under 2016. Det har inte genomförts någon löpande kontroll av åtgärdsbehoven mellan 2008 och 2016.

Lundafastigheter har standardiserat underhållsplaneringen av fastighetsunderhållet. Inom ramen för fastighetssystemet definieras samtliga underhållsåtgärder med hjälp av koder för vilka åtgärder som avses. Underhållsåtgärder kan definieras med mycket hög detaljgrad. Lundafastigheter har, i syfte att underlätta inventering och underhållsplanering, tydliggjort vilken detaljgrad som åtgärden ska bedömas upprätthålla. Detta exemplifieras vid intervju med en byggnad med ett planerat behov av att byta stuprör. Detaljgraden är däri definierad som stuprör som samlingsbegrepp i kodningen av åtgärdsomfattning. Det är möjligt att i högre detaljgrad tydliggöra vilken typ av stuprör som finns på fastigheten i dagsläget med avseende på vilken typ av metall eller annat material den är tillverkad av. Standardiseringen tydliggör däri vilka underhållskoder som ska användas. Fastighetssystemet ger uppskattningar på kostnader för underhållsåtgärden baserat på omfattningen av åtgärden (kvantiteten) i förhållande till vad detta uppskattningsvis kostar per enhet.

Det framförs vid intervju att åtgärder som är genomförda mellan inventeringen 2008 och 2016 inte har förts in i fastighetssystemet. I syfte att uppdatera fastighetssystemet har en biträdande fastighetsförvaltare anställts som till 50 procent har till uppgift att aktualisera fastigheternas åtgärdsbehov. Dels genom att gå genom material mellan 2008 till 2016 för att identifiera vilka åtgärder som genomförts och dels för att föra in odokumenterade åtgärder som genomförts efter okulär inspektion. Det framförs att det med enkelhet går att bedöma vilka åtgärdsbehov som fortfarande kvarstår sedan inventeringen 2008 genom inspektion. I detta avseende framförs att processbeskrivningarna har underlättat arbetet. Det anses finnas en tydlighet i arbetsgången främst avseende hur nämndens objekt ska underhållas, vem som är ansvarig och vad som händer vid förändringar i beståndet.

### **2.2.2. Bedömning**

Vi noterar att det genomförts inventeringar i flera omgångar. Det är enligt vår bedömning svårt att avgöra vilken relevans en 10 år gammal inventering har för fastighetsförvaltningen idag. Vi menar dock att det inte är ändamålsenligt att genomföra inventeringar så sporadiskt. I detta avseende menar vi därför att det är positivt att det tillsatts organisatoriska resurser att

kontinuerligt uppdatera och aktualisera fastighetssystemet. Likaså är det positivt att nämnden tydliggjort detaljgraden i omfattningen av åtgärdsbehoven.

## 2.3. Omfattning av register

### 2.3.1. Iakttagelser

Av intervju framgår att samtliga objekt och fastigheter som förvaltas av Lundafastigheter är införda i fastighetssystemet. Det har under den senaste treårsperioden påträffats objekt som inte varit införda i fastighetssystemet men det framförs att detta sker ytterst sällan i dagsläget.

Kommunens samtliga fastigheter och objekt är dock inte införda i Lundafastigheters register. Som tidigare nämnts omfattar inte detta register objekt som förvaltas eller ägs av andra nämnder/förvaltningar eller kommunala bolag. Huvudsakligen avser detta tekniska nämndens objekt. Vård- och omsorgsnämnden hyr in lokaler, dessa ägs dock inte av kommunen. Lundafastigheters

register omfattar sådana fastigheter

som de också förvaltar. Utöver lantmäteriets fastighetsregister finns det ingen komplett förteckning för kommunens samtliga objekt/ byggnader.

Antal objekt  
Lundafastigheter

442

Antal kvadratmeter  
Lundafastigheter

670 000

### 2.3.2. Bedömning

Fastighetsregistret omfattas samtliga lokaler som förvaltas av Lundafastigheter. Det är vår bedömning att samtliga objekt, i sådan utsträckning som kan förväntas, är införda i fastighetssystemet. Enligt reglemente ska servicenämnden förvalta kommunens fastigheter. I enlighet med reglementet är det vår bedömning att detta även ska omfatta objekt som i praktiken förvaltas av andra nämnder. Vi menar att det behövs tydliggörande kring hur gränsdragningen mellan servicenämnden och dessa andra nämnder ska se ut. Det är dock också vår bedömning att sådana objekt, oavsett gränsdragning kring dess förvaltning, med fördel bör omfattas av nämndens objektsregister i syfte att säkerställa ett komplett register för kommunens ägda objekt.

## 2.4. Rutiner vid förändringar i beståndet

### 2.4.1. Iakttagelser

Inom ramen för det processbaserade arbetssätt som upprättats inom Lundafastigheter ingår det beskrivningar för ansvarsfördelning och arbetsuppgifter vid ny tillkomna objekt samt avyttringar. Detta faller främst inom ansvarsområdet för den fastighetsförvaltare som har ansvar för objektet. Vid ny tillkomna objekt fördelas dessa till en fastighetsförvaltare. Respektive fastighetsförvaltare arbetar i allmänhet med ett par olika kategorier av objekt. Exempelvis kan en fastighetsförvaltares ansvarsområde omfatta kultur- och fritidsnämnden samt utbildningsnämndens inhyrda objekt. Likaså har varje hyresgäst (förvaltning) två fastighetsförvaltare för objekten inom dess verksamhetsområde. Bakgrunden till detta är att



fastighetsförvaltarnas arbetsuppgifter ska vara omväxlande samt att det för kund ska finnas mer än en förvaltare att kontakta om det skulle uppstå behov av åtgärder och/eller kontakt.

Om en ny fastighet eller objekt tillkommer har det upprättats en checklista för införandet i fastighetssystemet. Checklistan omfattar ett 50-tal arbetsuppgifter. Huvudsakligen ska information föras in i fastighetssystemet som omfattar:

- ▶ Kontaktuppgifter
- ▶ Information om fastigheten
- ▶ Information om objektet
- ▶ Information om byggnaderna som objektet omfattar
- ▶ Upprättandet av ett nytt hyresobjekt (lokaltyp, arealer, upplåtelseform med mera)
- ▶ Konteringsinformation (kostnadsställe, kodplan med mera)
- ▶ Informering – vem som ska informeras om det nyregistrerade objektet.

Vid avyttring av en byggnad inom kommunens bestånd är processen dokumenterad genom en processbeskrivning. Innan en fastighet eller ett objekt avyttras ska ett flertal steg genomföras och intressenter ska kontaktas. Det ingår däri att:

1. Objekt utan hyresgäst identifieras av fastighetsförvaltare och läggs in på lista "översyn bestånd". Till detta ska underlag tas fram.
2. Interna diskussioner inom Lundafastigheter samt vid behov med lokalplanerare inom de andra förvaltningarna, ska genomföras om andra möjliga användningsområden för exempelvis annan kommunal verksamhet eller bostäder för nyanlända.
3. Om annan kommunal användning identifieras kvarstår fastigheten i kommunal ägo. Om det inte finns alternativ användning lyfts frågan vidare till mark- och exploatering under tekniska nämnden för exploateringsintresse alternativt annat nyttjande.
4. Mark- och exploatering tar över fastigheten och objekten om det är av intresse. I annat fall lyfts frågan för dialog med LKF för intresse.
5. Om LKF har användning för fastigheten eller objekten säljs fastigheten till dem. I annat fall lyfts fastigheten för diskussion med beslutande nämnd/arbetsutskott angående möjlighet till avyttring.
6. Skulle beslutande nämnd/arbetsutskott motsätta sig avyttringen kvarstår fastigheten/objektet i kommunal ägo. Om nämnden/arbetsutskottet är positiv till avyttringen bjuds fastigheten/objektet ut till försäljning.
7. Köpeavtal upprättas och fastigheten avyttras.

#### **2.4.2. Bedömning**

Det är vår bedömning att styrningen avseende förändringar inom beståndet är tillfredsställande.

### **2.5. Fastighetssystem för register och underhållsplanering**

#### **2.5.1. Iakttagelser**

Planeringen av fastighetsunderhåll sker i samma system som för fastighetsregistret, Incit Xpand. Detta verktyg är ett fullständigt fastighetssystem med olika moduler för hanteringen av fastighetsförvaltningen. Det framgår av intervju att fastighetssystemet är implementerat men att det inte är fullt ut är uppdaterat.

Av revisorernas granskning 2014 framgick att kommunen hade parallella system för planeringen av fastighetsunderhållet. Dels tillämpades fastighetssystemet Incit Xpand och dels planerades kommande fastighetsunderhåll genom excel-listor. Planeringsdokumenten i excel hade en planeringshorisont på tre år. Sedan den senast genomförda granskningen har användningen av dessa listor minskat. Av intervju framgår att utgångspunkten för det planerade underhållet är fastighetssystemet. Avseende delar där fastighetssystemet inte är uppdaterat så sker kompletteringar fortfarande med Excellistor.

Nämnden har inkluderat graden av uppdatering som verksamhetsmål under 2016 och 2017. Indikatorerna delades upp i två nivåer baserade på vilka uppgifter som är uppdaterade i fastighetssystemet:

- ▶ Nivå 1 – Rätt objekt, rätt byggnader per objekt och rätt lokal i rätt byggnad
- ▶ Nivå 2 – Rätt klassning på objekten, verksamhetstyp och SCB:s klassificering

		Delår 1 2016	Delår 2 2016	Delår 1 2017	Delår 2 2017
Nivå 1	Mål	100 %	100 %	100 %	100 %
	Utfall	50 %	50 %	90 %	94 %
Nivå 2*	Mål	-	-	80 %	80 %
	Utfall	-	70 %	89 %	89 %

\* Nivå 2 var endast indikator för 2017

Det framkommer vid intervju att nämnden har följt utvecklingen av uppdateringen. Bakgrunden till målsättningen har varit att utveckla möjligheten att ta fram nyckeltal för lokalytor och andra verksamhetsmässiga underlag.

Det framgår därtill att det planerade underhållet inom ramen för fastighetssystemet inte är helt överensstämmande med verkligheten vad gäller eftersatt underhåll. Mer om detta i kapitel 3.6.1.

### 2.5.2. Bedömning

Vår bedömning är att fastighetssystemet samt dess underhållsmodul är implementerat. Det är däremot vår bedömning att underhållsmodulen inte är uppdaterad i sådan utsträckning att det är styrande för planeringen av fastighetsunderhållet. Uppdateringen av objekt inom ramen för registerföringen anser vi är tillfredsställande.

## 2.6. Uppföljning av underhållsåtgärder

### 2.6.1. Iakttagelser

För granskningen har ett stickprov genomförts. Urvalet består av 20 objekt från Lundafastigheters objektslista. För urvalet har objekt valts ut slumpmässigt. Sex av de stickprovsgranskade objekten är av kulturhistoriskt värde och elva är skol- eller förskoleobjekt. För urvalet har spridning för geografi och ansvarig förvaltare beaktats. Stickprovskontrollen avser verksamhetsåret 2017. Bakgrunden till detta är att granska underhållet över ett helt år i syfte att säkerställa att samtliga planerade åtgärder för perioden också varit möjliga att genomföra vid kontrolltillfället. Samtliga objekt redovisas i tabell nedan. I stickprovskontrollen granskades ett flertal punkter:

- ▶ A - Finns det underhållsplaner för objektet?

- ▶ B - Hur omfattande är det bedömda underhållsbehovet över nästkommande tio år?
- ▶ C - Omfattning av utfört underhåll under 2017
- ▶ D - Planerat underhåll som ej genomfördes under 2017
- ▶ E - Vilket eftersatt underhåll finns för objektet?
- ▶ F - Äger kommunen fastigheten för objektet enligt Lantmäteriets noteringar?

I stickprovstabellen följer svaren på frågorna ovan i tabeller enligt bokstaven för respektive fråga. Detta för att tabellen ska bli så överskådlig som möjligt. Avseende eftersatt underhåll (kolumn E) framgår att dessa värden bör läsas med försiktighet. Som tidigare nämnts genomfördes en inventering av byggnader under 2008. Underhållsplanerna baseras bland annat på dessa inventeringar. Fastighetssystemet har inte kontinuerligt uppdaterats efter det att underhållsåtgärder genomförts. Det finns således med största sannolikhet underhållsåtgärder vilka är utförda men inte noterade som genomförda i fastighetssystemet. Värdena i kolumnen är således sannolikt överskattade.

	A	B	C	D	E	F
Fäladsgården	✓	6 945 tkr	1 703 tkr	9 tkr	28 320 tkr	✓
Katedralskolan	✓	19 127 tkr	638 tkr	707 tkr	12 134 tkr	✓
Lovisaskolan	✓	4 371 tkr	-	15 tkr	1 148 tkr	✓
Nyvångsskolan	✓	12 594 tkr	171 tkr	73 tkr	13 912 tkr	✓
Revingeskolan	✓	1 199 tkr	-	-	1 603 tkr	✓
Genathorp	✓	587 tkr	-	8 tkr	444 tkr	✓
Rapphönan	✓	1 506 tkr	-	7 tkr	2 404 tkr	✓
Orkesterparkens förskola	✓	1 110 tkr	-	-	6 tkr	✓
Hyddan	✓	1 807 tkr	-	27 tkr	2 005 tkr	✓
Uroxen	✓	2 236 tkr	-	28 tkr	3 526 tkr	✓
Lindebergsskolan	✓	7 239 tkr	677 tkr	-	2 547 tkr	✓
Stäket	✓	873 tkr	-	-	1 075 tkr	✓
Kalkgränden	✓	-	-	-	-	✓
Idalagården	✓	-	-	-	-	✓
Linero fritidsgård	✓	1 181 tkr	-	-	1 363 tkr	✓
Källbybadet	✓	605 tkr	-	-	-	✓
Rådhuset	✓	2 439 tkr	-	-	1 858 tkr	✓
Revinge brandstation	✓	178 tkr	-	-	-	✓
Bautastenen	✓	-	-	-	-	✓
Tingshuset Dalby	✓	1 404 tkr	-	-	1 006 tkr	✓

Det framgår vidare av stickprovskontrollen att underhållsåtgärderna för objekten i stickprovskontrollen under 2017 uppgick till strax över tre miljoner kronor. Därtill var ytterligare åtgärder för ca 0,9 miljoner kronor planerade till 2017 men som inte genomförts.

Det har varit möjligt att få utdrag för samtliga objekt i urvalet avseende underhållsplan. Tre objekt har dock inga planerade underhållsåtgärder den kommande tio-årsperioden. Kalkgränden, Bautastenen och Idalagården. Anledningen till att det inte finns underhållsplaner för Kalkgränden och Bautastenen är att detta är gruppboenden. Det försvårar enligt uppgift möjligheten att ta fram underhållsplaner då detta kräver tillträde till bostäderna. Likaså finns det sociala och medicinska aspekter som behöver tas under övervägande innan en förvaltare kan få tillträde. Det saknas enligt Lundafastigheter resurser för att strukturerat arbeta med

underhållsplaner för gruppboenden. Frågan anses dock vara begränsad och anses kunna hanteras fortlöpande. Avseende Idalagården har ingen inventering genomförts och således har ingen underhållsplan upprättats. Enligt uppgift beror detta på att Idalagården är aktuell för försäljning. Därtill saknas det uppgift om eftersatt underhåll för ytterligare två objekt; Revinge brandstation och Källbybadet. Avseende Källbybadet har det genomförts underhållsåtgärder under innevarande år och bedöms inte ha eftersatt underhållsbehov. Det genomfördes en inventering av Revinge brandstation under 2016 varpå underhållsplanen uppdaterades utifrån objektets dåvarande skick. Samtliga underhållsåtgärder har av denna anledning planerats för framåt i tiden vilket är anledningen att det inte finns underhållsåtgärder inlagda från perioden 2008-2016 som ligger till grund för uppgiften om eftersatt underhåll.

För granskningen har objekten också kontrollerats mot Lantmäteriets register för fastigheter i Lunds kommuns ägo. Samtliga fastigheter i stickprovskontrollen överensstämmer med Lantmäteriets register.

Av stickprovsgranskningen framkommer att det eftersatta underhållet (fram till 2017) för de 20 stickproven uppgår till ca 68 mnkr. Detta är som tidigare sagt med största sannolikhet överskattat i och med att samtliga genomförda åtgärder efter 2008 inte är införda i fastighetssystemet. Av intervju framgår att Lundafastigheter inte har resurser för att kontrollera samtliga åtgärder för att säkerställa huruvida de blivit avhjälpna eller ej. De 68 miljoner kronorna för de 20 objekten som ingår i stickprovskontrollen omfattar ca 3500 åtgärder. Av intervju framkommer att Lundafastigheter istället väljer att lägga resurser på att planeringen av underhållet framgent ska bli korrekt.

Av intervju framgår att nämndens budget för fastighetsunderhållet inte är tillräcklig för att genomföra samtligt bedömt underhållsbehov. Lundafastigheter prioriterar vilka underhållsåtgärder som ska genomföras baserat på riskbedömningar baserat på förvaltarnas kunskap om lokalbeståndet.

För 2018 uppgår nämndens budget för underhåll till 60 mnkr. Detta motsvarar 90 kronor per kvadratmeter (totalt 670 000 kvm). Det är en uppskattning från Lundafastigheter att budget för fastighetsunderhållet skulle uppgå till det dubbla om samtliga planerade underhållsåtgärder enligt fastighetssystemet skulle genomföras. Det framgår av dokumentstudier att nämnden till kommunstyrelsen påtalat riskerna för byggnadsbeståndet avseende en låg nivå för planerat underhåll (SN tjänsteskrivelse 2017-05-18). Det framgår av skrivelsen att budget för planerat underhåll blir en "budgetregulator" då omfattningen av underhållet minskar vid förändringar av nämndens avkastningskrav.

Inom ramen för stickprovet ingick det sex objekt av kulturhistoriskt värde. Sådana objekt ställer också särskilda krav på underhållet. Det framgår av intervju att kommunen genomfört en översyn av lokalbeståndet avseende objekt utan hyresgäst eller som på annat sätt har ett negativt driftnetto (objekt vars intäkter är lägre än kostnaderna). Ett flertal av dessa objekt är av så kallat kulturhistoriskt värde. Översynen har avseende ett antal av dessa objekt också behandlats politiskt. Om kommunen inte ska avyttra objekt av kulturhistoriskt värde med negativt driftnetto krävs det en politisk bedömning om huruvida medborgarnas intresse för bevarandet av objektet i kommunal regi överstiger underskottet för driften.

### **2.6.2. Bedömning**

Det är enligt vår bedömning svårt att besvara i vilken utsträckning genomfört underhåll motsvarar det planerade underhållet. Detta beror till stor utsträckning på att planeringsmodulen för underhållet inte är uppdaterat att möjliggöra jämförelser. Trots att det finns en omfattande

osäkerhetsfaktor i det eftersatta underhållsbehovet framgår det av stickprovet att de genomförda underhållsåtgärderna i låg utsträckning motsvarar objektens uppskattade behov. I kombination med att det av intervju framkom att underhållsbehoven överstiger vad budget tillåter är det vår bedömning att objektens underhållsbehov inte täcks av nuvarande budget.

## **2.7. Inomhusmiljöprojektet**

### **2.7.1. Iakttagelser**

Serviceämnden fick i uppdrag av kommunfullmäktige 2013 att åtgärda ett antal objekt som bedömts utgöra riskkonstruktioner med avseende på fukt- och mögelproblematik. Serviceämnden benämner detta som inomhusmiljöprojektet. Målsättningen med projektet var att genomföra åtgärderna till och med 2019. Det framgår av intervju att tidplanen för genomförandet av åtgärderna förlängts till 2021. Den huvudsakliga orsaken till den framflyttade tidplanen är att det finns pågående verksamheter i samtliga objekt. I syfte att påverka verksamheterna i så liten utsträckning som möjligt har tidplanen justerats. Andra bidragande orsaker till den framflyttade tidplanen har varit Lundafastigheters vilja att samordna inomhusprojektet med andra underhållsåtgärder, politiska beslutsprocesser och att det tagit tid för entreprenörer att inkomma med anbud. Det framgår av intervju att Lundafastigheter har stämt av förskjutningen av tidplanen med kommunkontoret som godkänt detta. I denna dialog har det framförts från stadsledningskontoret att det viktigaste är att åtgärderna faller inom ramen för budgeten.

Lundafastigheter upprättade 2016-04-06 en projektplan för det fortsatta arbetet med inomhusmiljöprojektet.

Inomhusprojektet påbörjades under 2013 med en inventering av byggnader vilka bedömdes utgöra riskkonstruktioner. 44 objekt identifierades initialt, sedan tillkom 15 objekt som var byggda inom samma tidsperiod, projektet omfattar således totalt 59 objekt. Riskkonstruktioner främst med avseende på fukt men inkluderade också en utökad inventering av klimatskärm, statusbedömning av installationer och bedömning av energiprestanda. Totalt bedömdes kostnaden för att åtgärda riskkonstruktionerna uppgå till 340 mnkr samt ytterligare 120 mnkr för att tillgodose verksamheter med evakueringslokaler. Fördelningen av medel var enligt plan 60 mnkr under 2014 och sedermera 80 mnkr årligen fram till 2019.

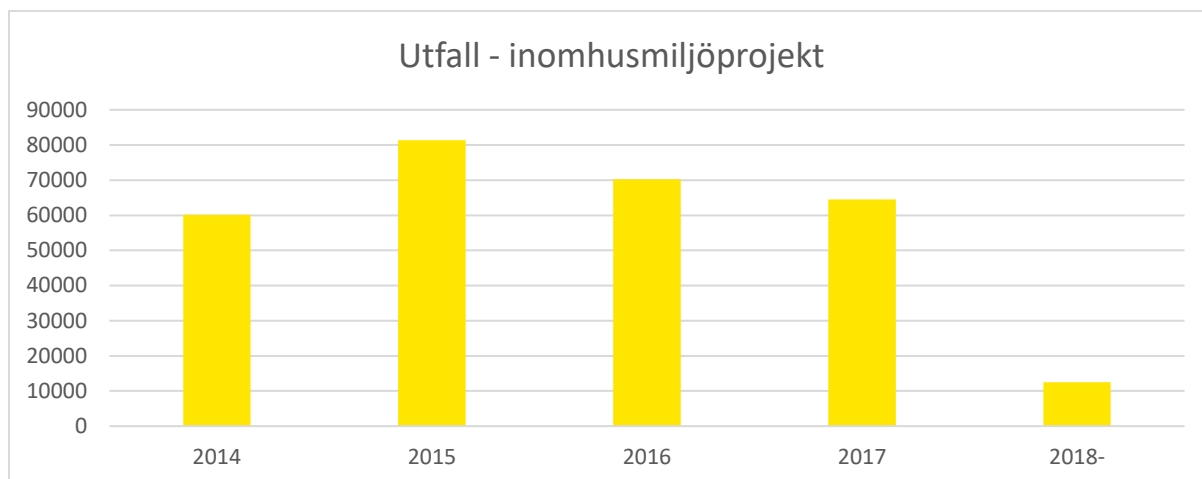
Enligt projektplanen är målsättningen för inomhusmiljöprojektet att genomföra åtgärder med hög kvalitet för att uppnå varaktiga lösningar där risken för att återkomma till det åtgärdade objektet minimeras. Det framgår vidare från projektplanen samt intervju att annat underhållsbehov för objekten i möjligaste mån ska samordnas till samma åtgärdstillfälle samt ta hänsyn till energi/miljöåtgärder och verksamhetens behov av anpassningar.

Det är inte nödvändigtvis så att riskkonstruktioner kommer att åtgärdas. Såtillvida att riskerna i en byggnad kan minimeras kan riskkonstruktionerna medvetet bibehållas. Likaså kan objekt eller byggnader lämnas utan åtgärd till fördel för nyproduktion av delar eller hela byggnader.

Inomhusmiljöprojektet omfattade inledningsvis 44 objekt. Mellan 2013 och 2015 har ytterligare 15 objekt lyfts in i planeringen vilka också identifierats som riskkonstruktioner.

Projektplanen beskriver hur organisationen för inomhusprojektet ser ut. Likaså har mötesrutiner tydliggjorts.

Projektplanen innefattar även riskbeskrivningar för förväntade hinder i genomförandet. Sammanfattningsvis bedöms riskerna inte vara höga. Det framförs dock att otydliga avgränsningar kring vilka objekt som ska inkluderas i projektet som helhet kan utgöra en risk. I syfte att reducera dessa risker och möjliggöra samordningsvinster ska det inom projektet tas fram en processbeskrivning för delprojekt med tillhörande kravdokumentation samt mallar för slutredovisningar.



En sammanställning av utfallet för inomhusmiljöprojektet visar att nämnden uppnådde målsättningen under 2014 då budget var 60 mnkr. Därefter har nämnden enligt den ursprungliga planen haft 80 mnkr årligen. Till dags dato har nämnden förbrukat ca 13 mnkr för 2018 och 289 mnkr totalt. Således återstår ca 170 mnkr inom ramen för projektet fram till 2021 enligt projektplanen.

### **2.7.2. Bedömning**

Baserat på de förändringar i tidplanen som genomförts är det vår bedömning att inomhusmiljöprojektet framskrider enligt plan. Vi anser vidare att det är positivt att servicenämnden samordnar insatser genom inomhusmiljöprojektet med andra underhållsåtgärder samt politiska beslutsprocesser i syfte att effektivisera genomförandet.



### 3. Bedömning

Det är vår sammanfattande bedömning att servicenämnden, mot bakgrund av den granskning avseende fastighetsunderhåll som genomfördes under 2014, har stärkt det systematiska arbetet med kommunens byggnadsbestånd. Däremot anser vi att det fortfarande finns utrymme för förbättringar. Detta särskilt vad avser uppdateringen av fastighetssystemet för att uppnå en styrande funktion för planeringen och uppföljningen av fastighetsunderhållet.

Revisionsfrågor	Svar
Finns det en tydlig organisation, styrning och kontroll för fastighetsregistret och fastighetssystemet för fastighetsunderhåll?	Ja.
Har det genomförts inventering av kommunens fastighetsinnehav?	Delvis. Inventeringar genomfördes 2008 och 2016. I och med att 2/3 av inventeringen genomfördes för 10 år sedan anser vi inte att denna är tillräckligt aktuell för att anses vara tillfredsställande.
Omfattar fastighetsregistret kommunens samtliga fastigheter?	Delvis. Servicenämndens register omfattar de fastigheter och objekt som förvaltas av nämnden. Det finns objekt som ägs av kommunen genom andra nämnder vilka inte är inkluderade i registret. Likaså omfattar registret inte de kommunala bolagens objekt.
Uppdateras fastighetsregistret vid förändringar i fastighetsinnehavet?	Ja.
Har kommunen fullt ut implementerat fastighetssystemet för fastighetsunderhållet?	Delvis. Modulen för planeringen av underhållet är implementerat men inte fullt ut styrande för genomförandet av fastighetsunderhållet.
Är fastighetssystemet för fastighetsunderhållet kopplat till fastighetsregistret?	Ja. Incit Xpand används för såväl registerföring som för underhållsplanering.
Överensstämmer genomfört underhåll med de planerade åtgärderna enligt fastighetssystemet?	Nej. Det går ej heller att utröna i vilken utsträckning som underhållet överensstämmer med de planerade åtgärderna på grund av osäkerhet i underlaget för åtgärdsbehoven.
Servicenämnden tilldelades 2013 460 miljoner kronor för att åtgärda underhållsbehov för objekt byggda på 60- och 70-talet. Är dessa medel utnyttjade enligt plan?	I enlighet med ursprunglig plan är dessa medel inte utnyttjade. Planen har dock reviderats och sträcker sig till 2021. Det återstår ca 170 mnkr i projektet.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi servicenämnden att:

- ▶ Utifrån nämndens reglemente också inkludera objekt i fastighetsregister som förvaltas av andra nämnder så att det finns ett komplett register för kommunens samtliga objekt.
- ▶ Säkerställa att underhållsplanerna kontinuerligt uppdateras i syfte att stärka styrningen och uppföljningen av fastighetsunderhållet.



Lund den 21 augusti 2018

Linus Aldefors  
*EY*

Sara Shamekhi  
*EY*



## **Bilaga 1: Källförteckning**

### **Intervjuade funktioner:**

- ▶ Ordförande servicenämnden – Johan Lambreus Mattsson
- ▶ Vice ordförande servicenämnden – Klara Twete
- ▶ Servicedirektör – Pål Svensson
- ▶ Stabschef – Rebecka Kärrholm
- ▶ Fastighetschef – Jonna Myrebris
- ▶ Chef Fastighetsförvaltningen – Ewa Folkesson
- ▶ Systemförvaltare – Sofia Albertsson

### **Medverkat vid intervjuerna:**

- ▶ Mats Lindén

### **Dokument:**

- ▶ Servicenämndens reglemente
- ▶ Servicenämndens ekonomi- och verksamhetsplan 2018
- ▶ Strategiprocessen EVP 2018-20 för serviceförvaltningen
- ▶ Lantmäteriet – utdrag av fastighetsregister för Lunds kommun
- ▶ Utdrag från Incit Xpand – Objektlista
- ▶ Utdrag från Incit Xpand för stickprovskontroll
- ▶ Processbeskrivning för avyttring av fastighet
- ▶ Processbeskrivning för hantering av Incit Xpand
- ▶ Checklista för nya objekt i Incit Xpand
- ▶ Nämndspresentation av Incit Xpand 2017-12-06
- ▶ Tjänsteskrivelse – Servicenämndens åtgärdsförslag i anledning av befarad budgetavvikelse 2017
- ▶ Utdrag från kvalitetsledningssystem avseende måluppfyllnad
- ▶ Ekonomiutdrag för servicenämnden avseende underhållsbudget
- ▶ Projektplan för inomhusmiljöprojekt
- ▶ Ekonomiutdrag avseende inomhusmiljöprojekt