

Tekniska nämnden

## **Internkontroll 2021– fastighetsunderhåll**

Tekniska nämnden beslutade 2021-02-09 § 49 att ha följande kontrollpunkter för internkontroll 2021:

- Fastighetsunderhåll (rapport med förslag till förbättringar)
- Ersättning för gatuavvattning (rapport med förslag till förbättringar)
  
- Tekniska kontorets löpande projektsammanställning med uppföljning.
- Löpande ekonomiuppföljning.
- Tekniska nämndens löpande uppföljning av andel av nämndens beslut som stödjer kommunfullmäktiges mål.
- Löpande genomgång av kommande, pågående och genomförda åtgärder som rör fastighetsunderhåll.

Kommunfullmäktige antog 2021-03-01 § 25 nytt reglemente för intern kontroll för Vaggeryds kommun. Kommunledningskontoret har fått uppdraget att utforma tillämpningsanvisningar.

Reglementet syftar till att säkerställa att kommunstyrelsen, nämnder och bolagsstyrelser upprätthåller en tillfredsställande intern kontroll, d.v.s. de ska med rimlig grad av säkerhet säkerställa att följande uppnås:

- ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm
- möjliga risker inringas, bedöms och förebyggs
- bristande måluppfyllelse kopplat till målen för hållbar utveckling samt målen för organisationens ekonomiska, ekologiska och sociala resurser analyseras, åtgärdas och följs upp
- tvärsektorielt arbete prioriteras för invånarens bästa



- processer genomförs effektivt och med fokus på målgruppen
- det som avviker blir föremål för ett förbättringsarbete som gör att avvikelser kan resurssättas, åtgärdas och följas upp
- medarbetarnas kvalitets- och förbättringsarbeten ska leda till interna kontrollpunkter om så behövs
- intern kontroll är ett en naturlig del av Vaggeryds kommuns kvalitetsarbete

## **Kontroll**

Internkontrollen har bestått av följande:

- Inläsning på kommunallagen och kommunens styrdokument.
- Intervjuer med ansvarig personal (fastighetsingenjör Johan Henriksson samt fastighetschef Claes Karlsson)

## **Bakgrund**

Fastighetsenheten förvaltar kommunens fastigheter och tar hand om projektledning vid byggnation av nya fastigheter. Totalt förvaltar fastighetsenheten cirka 115 000 m<sup>2</sup>.

Fastighetsenheten ingår sedan 2019 i tekniska kontoret som lyder under tekniska nämnden.

Fastighetsunderhåll i Vaggeryds kommun har på senare år aktualiserats då det bland annat har framkommit att ett antal kommunala fastigheter under en längre tid har haft ett eftersatt underhåll och att man har upptäckt brister kopplade till byggfel.

Enligt kommunallagen (2017:725) 6 kap 6 § ska nämnderna inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten.

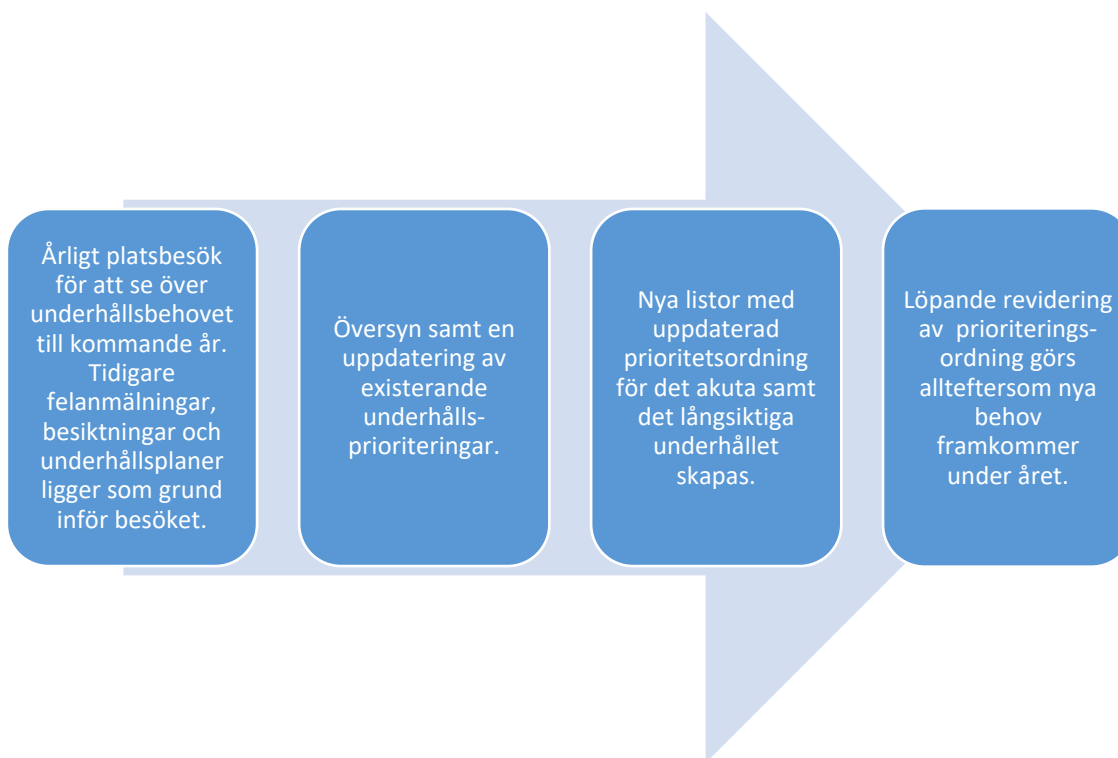
Vidare kompletterar tekniska nämndens reglemente kommunallagen och reglerar ansvar och beslutanderätt. Enligt utdrag från 3 § i tekniska nämndens reglemente så ansvarar nämnden för:



- fastighetsförvaltning så som utförande av byggande, drift- och underhållsåtgärder enligt underhållsplan samt reinvesteringar av kommunens fastigheter och därtill hörande yttre miljö.
- uthyrning av lokaler för kommunens verksamheter och allmän uthyrning i form av hyresrätter, lägenheter och verksamhetslokaler enligt KS fastställda principer.

## **Processbeskrivning – prioritering av fastighetsunderhåll**

Innan en prioritering av underhållsåtgärder kopplat till de kommunala fastigheterna för kommande år kan göras är tanken att fastighetsingenjör ska göra ett årligt platsbesök i fastigheterna. Inför platsbesöket och bedömningen av fastigheten har man med sig tidigare felanmälningar, underhållsplaner och besiktningar. Efter platsbesöket görs sedan en bedömning av åtgärder, och tillsammans med felanmälningarna och tidigare kända behov leder detta till uppdaterade prioriteringslistor. Prioriteringarna för kommande år sker när budgeten är fastställd på hösten och man vet vilka medel man har till sitt förfogande. Fastighetsenheten arbetar med en underhållsplan som sträcker sig upp till fem år fram i tiden då man har gjort bedömningen att det är svårare att planera åtgärder som ske längre fram om till exempel 10-15 år. I princip så görs en prioriteringslista för akuta åtgärder och en lista över åtgärder som ingår i den långsiktiga underhållsplaneringen som sträcker sig från 1-5 år. Listan över akuta åtgärder och prioriteringar kan sedan komma att ändras under året beroende på vad det är för behov som dyker upp. Åtgärder som till exempel läckande tak eller arbetsmiljöproblem har alltid en högre prioritetsordning än vad estetiska åtgärder har. En åtgärd eller del av åtgärd som finns med på listan över den långsiktiga underhållsplaneringen kan även flyttas till den akuta åtgärdslistan om någonting oförutsett inträffar och blir ett akut problem som måste åtgärdas omgående.



Process vid framtagande av prioriteringar för fastighetsunderhåll.

## Kvalitet och prestation

Fastighetsingenjören anger att när det kommer till prioritering av underhållsåtgärder så utgår man från kända behov. Samtidigt påpekar han också att ett årligt platsbesök (som görs för att få koll på underhållsbehoven) inte har gjorts på alla fastigheter sedan 2016 då befintlig personal inte har haft tid för att utföra dessa. Ett annat bekymmer har varit att man under åren tidigt i processen har sett att tillgängliga budgetmedel inte räcker till för alla åtgärder och har av den anledningen valt bort platsbesök i vissa fastigheter.

Det finns tidigare framtagna underhållsplaner för alla kommunala fastigheter men fastighetschefen påpekar också att dessa inte är kompletta då planerna till exempel



innehåller flera poster som inte är prissatta. Fastighetsingenjören konstaterar också att den underhållsplan som sträcker sig upp till fem år inte har uppdaterats under innevarande år på grund av tidsbrist. Det finns en frustration på fastighetsenheten kring detta då man upplever att det är ett ständigt brus och att alla resurser går åt till att ta hand om det akuta och att det varken finns tid eller resurser till resten. Som exempel nämner fastighetsingenjören det faktum att årets tilldelade medel för fastighetsunderhåll var slut redan efter sommaren. Fastighetschefen liknar det hela vid en snöplog där man klarar av att ta hand om en del här och nu medan man puttar resten framför sig och bygger upp en underhållsskuld. Han ser också en risk med detta för även om man ser till att upprätthålla det viktigaste som att det inte läcker in i fastigheterna och att alla installationer fungerar så ser man svårigheter med att upprätthålla en önskvärd standard och det ursprungliga värdet på fastigheterna. Man ser även en brist i att uppföljning av genomförda åtgärder inte hinns med men hoppas kunna komma tillrätta med detta när man har mer resurser på plats och ser positivt på det faktum att man har fått mer i tilldelade medel till kommande år.

Fastighetsenheten har en ambition att komma bort från den stora mängden akuta åtgärder som tar energi och resurser och istället komma igång med den långsiktiga underhållsplaneringen. Fastighetschefen nämner att han gärna skulle vilja se att de felavhjälpande åtgärderna inte utgör mer än 25 % och resterande 75 % utgörs av planerat underhåll.

Förutom ekonomiska resurser kan även tillgången på hantverkare och material påverka prioriteringar och åtgärder kan ta längre tid att slutföra för att man till exempel inte får tag på den kompetens som krävs för att kunna utföra arbetet.

Fastighetsingenjören påpekar också att det fanns förhoppningar om att driftentreprenörerna skulle vara fastighetsenhetens ögon utåt och att de skulle kunna inkomma med tips när de upptäckte brister ute i fastigheterna, men den delen har inte riktigt fungerat som det var tänkt. Fastighetschefen ser också en brist med att förvaltningen inte äger felanmälningssystemet som i nuläget istället ägs av entreprenörerna. Förvaltningen saknar helt enkelt ett helhetsgrepp då utförarna endast utför åtgärder efter inkomna felanmälningar och skickar sedan en faktura utan att förvaltningen får in mer kunskap eller en statusuppdatering. Fastighetschefen ser att målet är



att det är förvaltningen som ska äga systemet för felanmälningar och ronderingsschema och att det ska skapas en systematik i rapporteringen av åtgärder. Det är något som man planerar att ta med sig i en framtida upphandling för driftentreprenad.

Under internkontrollen framkommer det även att fastighetsenheten saknar dokumenterade rutiner, processer och årshjul. Både fastighetsingenjör och fastighetschef uppger att det finns rutiner och dylikt men att mycket av kunskapen kring detta sitter hos fastighetsingenjören som är den som till största delen arbetar med fastighetsunderhåll. Det skapar en sårbarhet då den kunskapen riskerar att försvinna om fastighetsingenjören skulle välja att avsluta sin nuvarande anställning. Fastighetsingenjören har förhoppningar om att fastighetsenheten ska kunna komma tillrätta med en del av problemet genom ett nytt förvaltningssystem som har inbyggda funktioner med påminnelser om när det till exempel är dags att göra beställningar.

Vid intervju framkommer det också att fastighetsenheten saknar dokumenterade riskanalyser kopplade till fastighetsunderhållet. Man uppger dock att en förenklad riskanalys görs per automatik av fastighetsingenjören som en del av professionen och den riskanalysen upplevs vara tillräcklig då man tar med sig den framförallt när man utför arbetsmiljöåtgärder som påverkar verksamheten i en fastighet. I det fallet förs också alltid en diskussion med verksamheten (hyresgästen).

Efter genomförd internkontroll kan man konstatera att fastighetsenhetens personal är väl medveten om de brister som finns kopplade till prioriteringar av fastighetsunderhåll och vad det är man vill göra för att åtgärda dessa men man saknar i dagsläget både personalresurser och budgetmedel för att kunna åstadkomma alla de förbättringar som skulle krävas. Under intervju framkommer ändå att trots alla utmaningar som man har kopplat till fastighetsunderhållet så prioriterar fastighetsenheten alltid att göra ett bra jobb för att säkerställa kvaliteten i de åtgärder som utförs.

Fastighetsenheten har under året arbetat med att se över hur det planerade underhållet ska struktureras. Man är för tillfället mitt uppe i arbetet med att ta fram förslag på ett förvaltningssystem och arbetssätt för det planerade underhållet för att kunna



återkomma och presentera detta för tekniska nämnden. Målet med ett nytt förvaltningssystem är att man ska ha funktioner i det för att både kunna planera och avropa jobb, men även följa upp åtgärder. Men här påpekar fastighetschefen vikten av att man även får in en systematik i det arbetet och att man upprätthåller det arbete som görs så att det inte blir ett som med nuvarande driftsystem som har funktioner som inte används då man inte har haft tillräckligt med resurser och därmed inte har maktat med att använda det som ett verktyg i underhållsplaneringen.

Fastighetsenheten har även identifierat ett behov av att inventera fastighetsbeståndet. Men det kommer att bli både tidskrävande och kostsamt. Fastighetsenheten ser dock detta som det första steget och fastighetschefen ser att man behöver börja med de stora objekten som kräver mycket resurser för att sedan gå vidare till de mindre objekten. Uppskattningen är att detta arbete kommer att ta två år att genomföra och att man parallellt även behöver jobba med en systematik i organisationen.

Fastighetschefen belyser också problemet med att man på vissa fastigheter har använt sig av byggsätt som i sin tur har försvårat underhållet. Han ser att ett kommande mål för fastighetsenheten kan vara att man tar hänsyn till framtida underhåll, drift och skötsel redan när man bygger eller renoverar och till exempel eftersträvar att använda så underhållsfria material som möjligt.

## **Ekonomi**

Kommunallagen ställer krav på god ekonomisk hushållning. I Vaggeryds kommuns Strategiska plan och budget för 2020-2022 som är kommunfullmäktiges (KF) övergripande styrdokument går det att utläsa att det i budgeten ska anges mål för verksamheten som är av betydelse för kravet om god ekonomisk hushållning. Grundläggande för en god ekonomisk hushållning är en ekonomi i balans och en välfungerande uppföljning och utvärdering av ekonomi och verksamhet där varje generation bär sin kostnad. För att upprätthålla en god ekonomisk hushållning måste det för verksamheten finnas ett samband mellan mål, medel och kvalitet.



Som det ser ut just nu är det svårt för fastighetsenheten att leva upp till kravet på en god ekonomisk hushållning med hänsyn till den underhållsskuld man har att jobba med. Det eftersatta underhållet riskerar att leda till fler akuta åtgärder vilket också innebär ökade kostnader när det akuta och många gånger oförutsedda upptar så mycket av både tid och resurser. Det i sin tur riskerar att leda till att det blir svårt att bevara fastigheternas värde. De tillgängliga medel som fastighetsenheten har haft till sitt förfogande har inte räckt till alla åtgärder och som tidigare nämnts i denna rapport har man därmed behövt göra prioriteringar utifrån den förutsättningen. Till kommande år kommer fastighetsenheten att få mer medel till sitt förfogande vilket gör att man bland annat kommer att kunna bygga ut sin organisation och börja se över delar som inte har hunnits med på grund av resursbrist. Men man ser även fortsatta ekonomiska utmaningar kopplade till såväl införskaffande av förvaltningssystem, inventering av fastighetsbeståndet samt underhållsskulden. Fastighetschefen förklarar att enligt schabloner som finns så skulle man behöva lägga cirka 300 kr/m<sup>2</sup> på kommunens fastigheter men i dagsläget har man en summa på cirka 120 kr/m<sup>2</sup> vilket bygger på den redan existerande underhållsskulden.

Däremot så har den finansiella rapporteringen och informationen om verksamheten förbättrats under innevarande år då förvaltningen löpande har redovisat uppföljning och revidering av åtgärder på kommunala fastigheter samt ekonomiuppföljningen för nämnden. Utöver detta har förvaltningen ett löpande arbete med den långsiktiga underhållsplanering samt informerar kontinuerligt nämnden hur detta arbete fortskrider.

Detta innebär att nämnden har stärkt sin styrning och uppföljning kring de åtgärder gällande fastighetsunderhåll som utförs på kommunala fastigheter.

## **Måluppfyllelse**

Tekniska nämnden har fyra mål som i sin tur ska bidra till kommunfullmäktiges övergripande mål för mandatperioden. Ett av nämndens mål som har direkt koppling till denna internkontrollpunkt går ut på att nämnden erbjuder bra, ändamålsenliga offentliga byggnader samt ger näringslivet etableringsförutsättningar.





I sin delårsrapport för 2021 konstaterar tekniska nämnden att man endast delvis uppfyller målet att kunna erbjuda bra, ändamålsenliga offentliga byggnader. En bidragande del till detta är bland annat det eftersatta fastighetsunderhållet men även konstaterade byggtekniska fel.

Nämnden noterar i delårsrapporten att det kommer att ta längre tid än till årsskiftet att uppnå en förbättring att erbjuda bra, ändamålsenliga offentliga byggnader. Nämnden arbetar aktivt med målet och ser ett förväntat förbättrat resultat till nästkommande år.

Från fastighetsenhetens perspektiv ser man dock svårigheter med att nå målet då det i dagsläget saknas resurser, medel och personal. Fastighetsingenjören påpekar också att det är ett mål som inte kommer gå att uppfylla om förväntningarna är att samtliga kommunala fastigheter ska vara i perfekt skick samtidigt. Fastighetschefen nämner att det till exempel är väldigt låg standard när det gäller skolbyggnader och fastigheter i kommunens mindre orter samt att det finns en hel del att göra innan det blir bra.

När det gäller miljömålen så uppger fastighetsingenjören att dessa finns med i de upprättade ramavtalen där det finns förutsättningar som entreprenörer har att förhålla sig till. Han konstaterar att inga åtgärder görs endast för att uppfylla dessa mål men när åtgärder väl görs så tar man även hänsyn till miljömålen. Fastighetsingenjören har även varit delaktig vid framtagande av kommunens miljömål och upplever att de är satta just för att man ska kunna uppfylla dem.

## **Förslag på åtgärder/förbättringar**

I internkontrollen framgår en brist som är viktig att ta med i det kommande arbetet kopplat till underhållsplaneringen och det är avsaknaden av dokumenterade rutiner, processbeskrivningar och årshjul för underhållsprocessen. Dokumenterade rutiner och processer underlättar för all personal att hålla sig uppdaterade kring vad det är som gäller, vad som ska göras samt i vilken ordning det ska ske. Därmed behöver detta dokumenteras i större utsträckning än vad det gör idag. Ett planerat underhåll med tydliga rutiner och processer minskar risken för att brister uppstår. Det underlättar



också för alla att ta del av gällande rutiner och minskar sårbarheten när till exempel personal avslutar sin anställning.

I övrigt så framgår det i samtal med såväl fastighetsingenjör som med fastighetschef att fastighetsenheten är väl medveten om de brister som finns kopplade till fastighetsunderhållet och som beror på både resursbrist i form av personal, begränsad budget och en underhållsskuld. Det finns en risk med att man inte hinner med och inte har tillräckliga resurser för att till exempel genomföra tillräckliga inspektioner på de kommunala fastigheterna. Underhållsplaneringen bygger på kända behov och risken finns att man missar något vid uteblivna besiktningar och platsbesök. Det finns dock pågående planer för att komma tillrätta med dessa brister. Men det kommer att ta tid och det innebär också en ökad kostnad samt att fastighetsenheten ges nödvändiga förutsättningar för att kunna klara det både vad gäller budget och erforderliga politiska beslut. I denna internkontroll kan man konstatera att många åtgärder och förbättringar är på gång eller finns med i planeringen för det fortsatta arbetet så som en översyn av framtida upphandling, ett nytt förvaltningssystem, förändrad organisation med utökning av personalstyrkan för att nämna några. Så var inte fallet när beslutet om denna internkontrollpunkt togs av tekniska nämnden i början på året. Internkontrollen har inte kunnat identifiera nya brister utöver de som redan är kända och som fastighetsenheten arbetar med att åtgärda varpå ytterligare förslag på åtgärder i denna internkontroll inte kommer att förslås.