


Rapport 5/2026

Oppfølging etter rapport
5/2023

Eiendomsforvaltning av
Oslo kommunes tomme
bygg



2026

Forord

Denne rapporten er et resultat av oppfølgingsundersøkelsen etter forvaltningsrevisjonen 5/2023 *Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg*. Undersøkelsen er forankret i kontrollutvalgets vedtak av 26. august 2025 (sak 61), og tilhører området bærekraftig kommune i Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll 2024–2025 som bystyret behandlet 19. juni 2024 (sak 173).

Ifølge kommuneloven § 23-2 skal kontrollutvalget påse at vedtak bystyret treffer ved behandlingen av forvaltningsrevisjonsrapporter blir fulgt opp. Byrådet har etter kommuneloven ansvaret for oppfølgingen av bystyrets vedtak.

Oppfølgingsundersøkelsen er gjennomført av seniorrådgiver Siri Strandenæs Lode og revisjonsrådgiver Joakim Kjellnes Henriksen, der sistnevnte har vært prosjektleder.

Vi vil takke Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for kultur og næring, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg KF for nødvendig bistand i oppfølgingsundersøkelsen.

15.04.2026

Terje Grønli
seniorrådgiver

Joakim Kjellnes Henriksen
revisjonsrådgiver

Innhold

Sammendrag	5
1 Innledning	6
1.1 Bakgrunn.....	6
1.2 Bystyrets vedtak etter forvaltningsrevisjonen.....	6
1.3 Problemstilling og innretning	7
1.4 Metodisk tilnærming og gjennomføring	8
1.5 Rapportens oppbygging.....	9
2 Bakgrunnskapittel	10
2.1 Virksomhetene som er omfattet av oppfølgingsundersøkelsen	10
2.2 Samlet status og utvikling for porteføljen over ledige eiendommer	10
2.2.1 Status per desember 2025	10
2.2.2 Sammenligning av porteføljen av ledigstilte eiendommer i 2022 og 2025.....	12
2.3 Eiendommer i andre kommuner og oversikt	16
3 Oppfølgingsundersøkelsen i 2026	17
3.1 Informasjonsforvaltning og godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter.....	17
3.1.1 Bystyrets vedtak.....	17
3.1.2 Faktabeskrivelse	17
3.1.3 Kommunerevisjonens vurdering	19
3.2 Bruksavklaring av ledigstilte bygg innen rimelig tid	19
3.2.1 Bystyrets vedtak.....	19
3.2.2 Faktabeskrivelse	19
3.2.3 Kommunerevisjonens vurdering	26
3.3 Salgvurdering av ledigstilte eiendommer	26
3.3.1 Bystyrets vedtak.....	26
3.3.2 Faktabeskrivelse	26
3.3.3 Kommunerevisjonens vurderinger	27
3.4 Vedlikeholdsbehov, vedlikeholdsplaner og tiltak	27
3.4.1 Bystyrets vedtak.....	27
3.4.2 Faktabeskrivelse	28
3.4.3 Kommunerevisjonens vurdering	30
3.5 Tilrettelegging for, og vurdering av midlertidig/permanent bruk av tomme bygg til symbolsk leie	30

4 • Oppfølging etter rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

3.5.1	Bystyrets vedtak.....	30
3.5.2	Faktabeskrivelse	31
3.5.3	Kommunerevisjonens vurdering	32
3.6	Vurdering av effekt av tiltakene	32
4	Kommunerevisjonens konklusjon	35
	Tabelloversikt.....	36
	Referanser	37
	Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo	38

Sammendrag

Forvaltningsrevisjonen i 2023

Kommunerevisjonen undersøkte i rapport 5/2023 kommunens systemer for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer, samt utvalgte sider ved vedlikeholdsarbeidet som gjennomføres av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg KF.

Gjennom undersøkelsen ble det konstatert at kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer, og at dette systemet sannsynligvis har bidratt til å avklare videre bruk av tomme bygg. Kommunerevisjonen vurderte at systemet likevel ikke var tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på kommunens oversikt hadde stått tomme i mer enn 5 år, og det syntes som at det ikke var gjort et tilstrekkelig arbeid med å avklare videre bruk for flere av eiendommene. En utfordring som ble tydelig var at virksomhetenes bygg som var del av konsekvensutredninger ble låst for andre permanente forhold, noe som ikke bidro til avklaring innen rimelig tid.

Rapporten viste videre at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehovet, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak for en rekke utvalgte bygg var utilstrekkelig. Flere av disse var bevaringsverdige bygg med særlige behov for verdibevarende vedlikehold. Konsekvensene av manglende løpende vedlikehold er at bygg forfaller, at verdien forringes og i verste fall ugjenkallelig tap av bygninger med betydelig kulturell og historisk verdi.

Oppfølgingsundersøkelsen i 2026

Problemstillingen i oppfølgingsundersøkelsen vedtatt av kontrollutvalget i møte 26. august 2025 er om byråden for byutvikling, byråden for kultur og næring, Oslobygg KF, Boligbygg Oslo KF og Eiendoms- og byfornyelsesetaten har fulgt opp bystyrets vedtak etter rapport 5/2023. I kontrollutvalgets vedtak om oppfølgingsundersøkelsen, ble det også bestemt at undersøkelsen skulle gi noe informasjon om hvor lang tid kommunale bygg har stått tomme.

Konklusjonen i oppfølgingsundersøkelsen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg hadde fulgt opp bystyrets vedtak om informasjonsforvaltning og ajourhold av eiendomsoversikter. Det kan imidlertid være noe usikkerhet knyttet til fullstendigheten i eiendomsoversikten. Kommunerevisjonen merker seg at det er iverksatt tiltak for å bedre dette. Byråden for byutvikling og byråden for kultur og næring, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg hadde i all hovedsak fulgt opp vedtaket om avklaring av ledigstilte eiendommer innen rimelig tid. I den sammenheng hadde virksomhetene solgt eller vurdert salg av ledigstilte eiendommer.

Oppfølging av vedtaket om vedlikehold peker på at kartlegging av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og iverksetting av vedlikeholdstiltak kun i variabel grad var gjennomført for de tre virksomhetene. Samlet sett er det fortsatt risiko for at eiendommers verdi forringes eller går tapt.

Byrådet, ved byråd for byutvikling og byråd for kultur og næring hadde i noen grad fulgt opp vedtaket om å legge til rette for bruk av tomme bygg, men hadde ikke foretatt en overordnet vurdering av mulighetene for midlertidig eller permanent leie.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

I desember 2025 sto ifølge oversikt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten 81 av Oslo kommunes eiendommer med 154 kommunale bygg helt eller delvis tomme. For å opprettholde verdien av eiendomsmassen er det viktig at kommunen innen rimelig tid avklarer videre bruk av, og har en hensiktsmessig forvaltning av ledigstilte bygg. Dette kan gjøres gjennom salg, utleie, rehabilitering eller riving.

Kommunerevisjonen gjennomførte i 2022–2023 en forvaltningsrevisjon av kommunens system for å avklare videre bruk av tomme kommunale bygg. Vi så også på utvalgte sider ved vedlikeholdsarbeidet. Undersøkelsen ble gjennomført i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg KF.

Gjennom undersøkelsen ble det konstatert at kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer, og at dette systemet trolig hadde bidratt til å avklare videre bruk av tomme bygg. Kommunerevisjonen vurderte at systemet likevel ikke var tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på kommunens oversikt hadde stått tomme i mer enn 5 år, og det syntes som at det ikke var gjort et tilstrekkelig arbeid med å avklare videre bruk for flere av eiendommene. En utfordring var at kommunens bygg som var del av konsekvensutredninger ble låst for andre permanente forhold, noe som ikke bidro til avklaring innen rimelig tid.

Undersøkelsen viste videre at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehovet, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak for utvalgte bygg var utilstrekkelig. Flere av disse var bevaringsverdige bygg med særlige behov for verdibevarende vedlikehold. Konsekvensene av manglede løpende vedlikehold er at bygg forfaller, at verdien forringes, og i verste fall tap av bygninger med betydelig kulturell og historisk verdi.

På bakgrunn av undersøkelsen, anbefalte Kommunerevisjonen Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg

- å iverksette tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg
- å iverksette tiltak for å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg
- å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold av tomme bygg

Videre anbefalte Kommunerevisjonen at byråden for byutvikling og byråden for næring og eierskap (nå byråden for kultur og næring) vurderte hvilke tiltak som kan bidra til at bygg ikke står tomme lenger enn nødvendig på grunn av pågående utredningsprosesser.

1.2 Bystyrets vedtak etter forvaltningsrevisjonen

Forvaltningsrevisjonen ble behandlet i kontrollutvalget 28. februar 2023 (sak 18), i byutviklingsutvalget 10. mai (sak 103) samt bystyret 24. mai 2023 (sak 138). Bystyret vedtok blant annet følgende:

Bystyret er opptatt av forvaltningen av de store verdiene i kommunens eiendomsmasse. For å opprettholde verdien er det viktig at kommunen innen rimelig tid avklarer videre bruk av ledigstilte eiendommer og har en hensiktsmessig forvaltning av sine tomme og ledigstilte bygg. God

informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av eiendomsoversikter er viktig blant annet for verdibevaring, planlegging og gjennomføring av eiendomsutvikling og utnyttelse av kommunale bygg.

Bystyret merker seg at Kommunerevisjonens rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg viser at kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer som trolig har bidratt til avklaring av tomme bygg. Systemet var likevel ikke tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på kommunens oversikt hadde stått tomme i mer enn 5 år, og at det ikke synes å ha blitt gjort et tilstrekkelig arbeid for å avklare videre bruk for flere av disse. Arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak for utvalgte bygg var heller ikke tilstrekkelig.

(...)

Bystyret forutsetter at god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter nå kommer på plass. Bystyret understreker viktigheten av at den videre bruken av ledigstilte bygg blir avklart innen rimelig tid, at salg av tomme eiendommer blir vurdert, og at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak i kommunens eiendomsmasse er tilfredsstillende, slik at ikke felles verdier forringes eller går tapt.

2.

Bystyret ber byrådet se på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og vurdere symbolsk leie der det er mulig.

1.3 Problemstilling og innretning

Kommunerevisjonen har gjennomført en oppfølgingsundersøkelse etter rapport 5/2023 *Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg*, jf. kontrollutvalgets vedtak 26. august 2025 (sak 61). Undersøkelsen tilhører området bærekraftig kommune i *Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll 2024–2028* som bystyret behandlet 19. juni 2024 (sak 173).

Ifølge kommuneloven § 23-2 skal kontrollutvalget påse at vedtak bystyret treffer ved behandlingen av forvaltningsrevisjonsrapporter blir fulgt opp. Byrådet har etter kommuneloven ansvaret for oppfølgingen av bystyrets vedtak.

I oppfølgingsundersøkelsen er det undersøkt om byråden for byutvikling, byråden for kultur og næring, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg KF har fulgt opp bystyrets vedtak etter rapport 5/2023.

Vi har lagt til grunn at følgende føringer i bystyrets vedtak skulle følges opp:

- Bystyrets forutsetning om at god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter nå kommer på plass.
- Bystyrets understreking av viktigheten av
 - at den videre bruken av ledigstilte bygg blir avklart innen rimelig tid
 - at salg av tomme eiendommer blir vurdert
 - at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak i kommunens eiendomsmasse er tilfredsstillende, slik at ikke felles verdier forringes eller går tapt.
- Bystyrets forutsetning om å se på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og vurdere symbolsk leie der det er mulig.

For de første to kulepunktene har vi undersøkt Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg, da det i all hovedsak er der arbeidet gjennomføres. Øvrige føringer er undersøkt ved å stille spørsmål til byråden for byutvikling og byråden for kultur og næring. I tillegg gir vi noe informasjon om kommunens eiendommer i andre kommuner, og arbeidet med å ha oversikt over disse.

1.4 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Det har blitt gjennomført en oppfølgingsundersøkelse i tråd med oppdraget fra kontrollutvalget. Undersøkelsen er rettet mot etaten og foretakene som var revidert i forvaltningsrevisjonen, og de respektive byrådene.

Dataene i oppfølgingsundersøkelsen er i hovedsak innhentet i perioden november 2025 til januar 2026, og består av skriftlige redegjørelser og oversendt dokumentasjon. Det ble i tillegg utsendt ytterligere spørsmål til samtlige av virksomhetene og byrådsavdelingene.

Vi har også undersøkt hvor lenge bygg har stått tomme. Dette bygger blant annet på kommunens samlede oversikt over ledigstilte bygg per desember 2025. I tillegg har vi undersøkt nåværende status for de 15 utvalgte ledigstilte eiendommene som ble undersøkt nærmere i rapport 5/2023. Vi har også laget et interaktivt kart som er publisert samtidig med denne oppfølgingsundersøkelsen.¹ Kartet tar utgangspunkt i den offentliggjorte informasjonen om kommunens portefølje av ledigstilte eiendommer for desember 2025. Et bilde av kartet fremkommer i kapittel [2.2.1](#). Kartet er ment å belyse forhold rundt den samlede ledigstilte eiendomsporteføljen, deriblant lengden på ledighetstid, anbefalte tiltak, tidligere bruk, fordeling på tvers av de ulike eiendomsforvalterne mv.

Oppfølgingsundersøkelsens innretning gjør at vi ikke fullt ut har kunnet fastslå effekten av tiltak og om de er tilstrekkelige. Vi har imidlertid stilt spørsmål til de to byrådene og virksomhetene om deres vurdering av effekten av tiltakene, se omtale i kapittel 3.6.

Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for kultur og næring, Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF har hatt mulighet til å komme med tilbakemeldinger på utkast til faktafremstilling og Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjon.

Begrepsavklaring

Forholdet mellom eiendom og bygg er i rapporten ikke en til en, ved at én eiendom kan ha ett eller flere bygg, men kan også være ubebygget. Relevant for denne undersøkelsen er at eiendommer kan ha bygg hvor det ikke er aktivitet. Slike bygg omtales som ledigstilte eller tomme. For enkelte av byggene på oversiktene over ledigstilte bygg kan det være flere bygg på samme eiendom med likt gårds- og bruksnummer. I noen tilfeller har vi slått sammen slike bygg for å muliggjøre sammenligning og for at oversiktene skal gi et best mulig bilde av totalsituasjonen.

¹ [Klikk her for å sendes til interaktivt kart.](#)

I denne undersøkelsen har Kommunerevisjonen i all hovedsak ikke sett på eiendommer uten ledigstilte bygg. Vi har heller ikke sett på ledige tomter, selv om Oslo kommune kan eie tomter som ønskes avklart, for eksempel Altea-tomta i Spania.

Bruk av kunstig intelligens i analysearbeid

Sett opp mot den nyeste oversikten av ledigstilte eiendommer oppfattet Kommunerevisjonen et misforhold mellom antallet eiendommer rapportert inn og ut i oversiktene vi hadde mottatt. Ved første måletidspunkt (desember 2022) var det registrert 92 eiendommer i oversikten. Ved seneste måletidspunkt (desember 2025) var dette tallet 81, en reduksjon på elleve eiendommer.

I tallgrunnlaget gitt av Eiendoms- og byfornyelsesetaten var det oppgitt at 58 eiendommer var fjernet og 33 eiendommer var tilkommet i perioden mellom 01.01.2023 og 31.12.2025. Dette utgjorde et misforhold på 14 eiendommer sett opp mot dagens 81 eiendommer. For å undersøke avviket ble det utformet et samlet dokument som viste eiendomsoversiktene med gårds- og bruksnummer, samt adresse på tvers av de syv oversiktene som hadde blitt utført i perioden. I tillegg la Kommunerevisjonen inn Eiendoms- og byfornyelsesetatens oversikt over eiendommenes bevegelser inn og ut som hadde dannet tallgrunnlaget nevnt over.

For å undersøke tallgrunnlaget ble det overnevnte datamaterialet lastet opp og analysert i en stor språkmodell.² Hver eiendom ble sporet gjennom alle perioder ved bruk av gårds- og bruksnummer og adresser, samt inn og ut-bevegelser for adressene samlet for alle halvårsrapportene.

Analysen viste manglende innføringer, dubletter, og eiendommer som ikke var registrerte som utgående. Det er utenfor omfanget av denne oppfølgingsundersøkelsen å fullt ut gjøre rede for diskrepansen i Eiendoms- og byfornyelsesetatens tallgrunnlag. Analysen peker i retning av at de halvårlige oversiktene er internt konsistente, men at den samlede sirkulasjonen er noe høyere enn oppgitt. I etterkant av analysen gjennomgikk Kommunerevisjonen datagrunnlaget for å kvalitetssikre at de funnene som var pekt på var i tråd med dataene i rapporteringene.

1.5 Rapportens oppbygging

Kapittel 2 inneholder informasjon om Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg, og Oslobygg. I tillegg presenteres informasjon om hvor lenge bygg har stått tomme, porteføljeutviklingen for ledigstilte eiendommer i perioden mellom 2022 og 2025, Oslo kommunes eiendommer i andre kommuner samt kommunens oversikt over egne eiendommer. Kapittel 3 omhandler de to byrådenes, Eiendoms- og byfornyelsesetatens, Boligbyggs, og Oslobyggs oppfølging av bystyrets vedtak. Kapittel 4 inneholder Kommunerevisjonens konklusjoner.

² Claude, Opus 4.6, gjennomført mars 2026.

2 Bakgrunnskapittel

2.1 Virksomhetene som er omfattet av oppfølgingsundersøkelsen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har blant annet ansvar for forvaltning og utleie av kommunens eiendommer som ikke forvaltes av annen kommunal virksomhet, samt eiendomsserverv til kommunale formål og for å fremme ønsket byutvikling. Eiendoms- og byfornyelsesetaten eier ifølge Oslo kommunes eiendomsoversikt per oktober 2025, 891 eiendommer i Oslo og 16 eiendommer utenbys. Videre har etaten ansvar for salg av eiendommer og ledigstilte bygg som ikke lenger skal benyttes i kommunal tjenesteproduksjon, samt for å holde oversikt over kommunens tomme bygg.

Etaten har tre ulike roller rundt ledige kommunale bygg som omtales i denne rapporten:

- prosjektledelse av Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg, som er et prosjekt som går på tvers av kommunens virksomheter med mål om å intensivere arbeidet med å avklare kommunens ledige bygg
- gjennomføring av salg av eiendommer på vegne av flere av kommunens eiendomsforvaltere
- forvaltning av egne eiendommer

Oslobygg KF forvalter en eiendomsportefølje som omfatter blant annet barnehager, skoler, omsorgsboliger, sykehjem, kulturbygg, idrettsanlegg, brannstasjoner og nasjonalanlegg i Oslo. Oslobygg forvalter omtrent 1 800 bygg med et samlet areal på nærmere 2,8 millioner kvadratmeter, og forvalter av ca. 1 350 leiekontrakter. I hovedsak leies eiendommene ut til kommunale leietakere, mens en mindre andel leies ut til private aktører.

Boligbygg Oslo KF eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger. Foretaket disponerer nærmere 12 000 boliger, hvor mer enn 25 000 mennesker bor. Eiendommene ligger i alle bydeler og spenner fra verneverdige bygårder fra 1890-tallet til moderne nybygg. Boligbygg har fullmakter til å selge egne bygg.

2.2 Samlet status og utvikling for porteføljen over ledige eiendommer

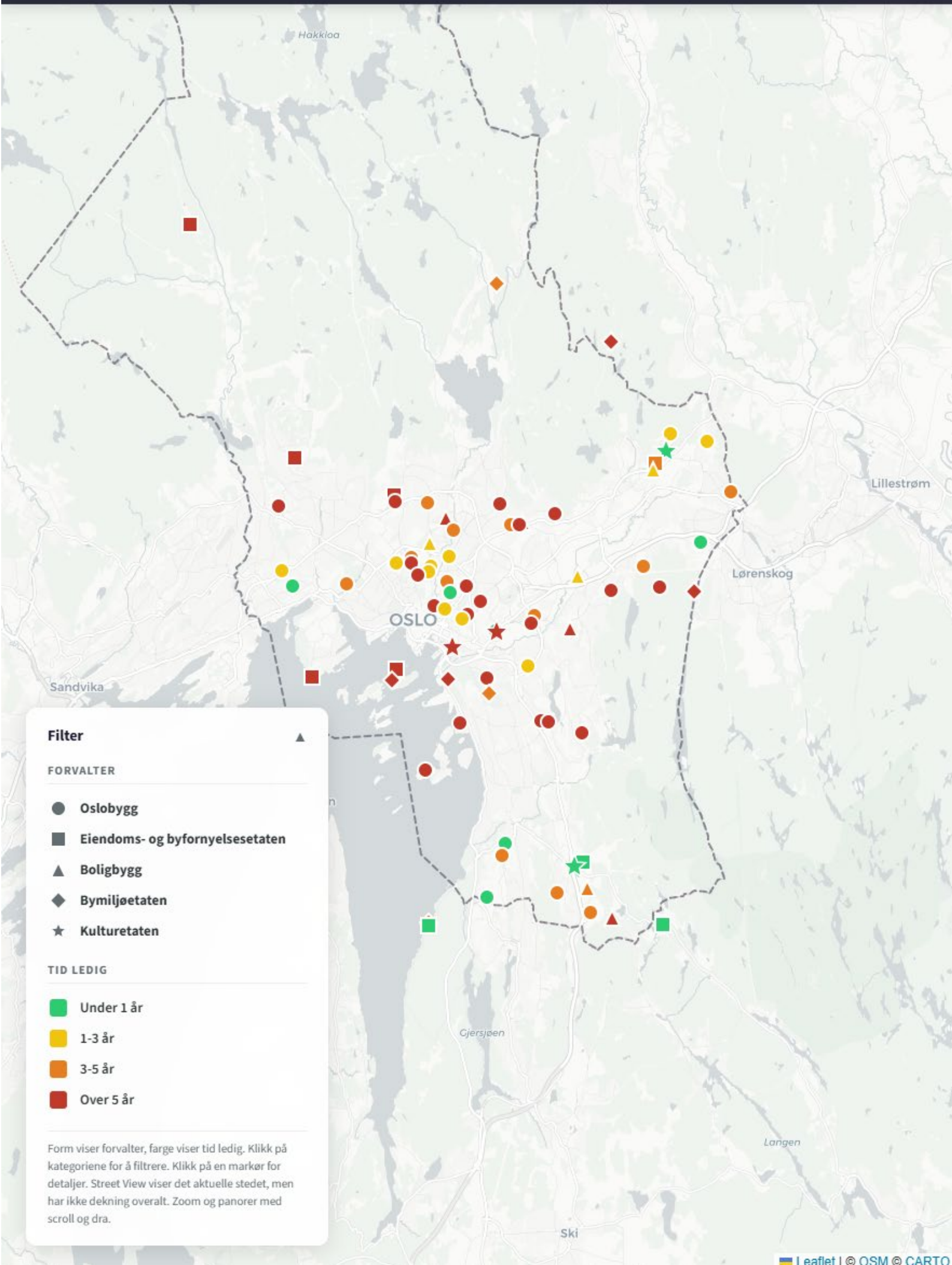
2.2.1 Status per desember 2025

Kartet på neste side viser oversikt over kommunens ledige bygg per desember 2025, der kilden for kartet er Eiendoms- og byfornyelsesetatens oversikt over ledige bygg. En interaktiv versjon av kartet er tilgjengelig via Oslo kommunes nettsider.

Oversikt over Oslo kommunes ledige bygg

Kartlegging per desember 2025 **81** eiendommer

Kilde: Eiendoms- og byfornyelsesetatens rapportering over Oslo kommunes ledige bygg, desember 2025. Produsert av Oslo kommune, Kommunerevisjonen.



Det var 81 eiendommer med til sammen 154 bygg som var ledige. I samlet bruksareal utgjorde de ledigstilte eiendommene 121 717 kvadratmeter. Dette var cirka 3,2 prosent av kommunens samlede eiendomsmasse på 3,8 millioner kvadratmeter. De ledige byggene lå geografisk spredt i byens 15 bydeler. I tillegg lå fem eiendommer med ni bygg utenbys. Disse eiendommene er ikke med på kartet i rapporten av presentasjonshensyn, for mer om disse se kapittel [2.3](#), og det interaktive kartet. Elleve av eiendommene er i regulerte friområder i marka og på øyene. Majoriteten av disse eiendommene har bevaringsinteresser, og Eiendoms- og byfornyelsesetaten beskriver at de fleste av byggene har et stort rehabiliteringsbehov.

Byggene er av ulik karakter og omfatter blant annet bygg som tidligere har vært benyttet som sykehjem, barnevernsinstitusjoner, kommunale boliger og barnehager. Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten pekes det på at mange av eiendommene ikke lenger egner seg til kommunale formål, og at ny bruk søkes realisert gjennom rehabilitering og salg.

2.2.2 Sammenligning av porteføljen av ledigstilte eiendommer i 2022 og 2025

I de tidligere rapporteringene for ledigstilte eiendommer varierte praksisen for hvordan de ulike eiendommene ble oppført i oversiktene. For eksempel var Skar leir, som kommunen tidligere eide, oppført som 21 enkeltstående bygg, fremfor én eiendom med flere bygg. Andre eiendommer med flere bygg var oppført som kun én eiendom. For å best mulig sammenligne tallene Kommunerevisjonen benyttet i rapport 5/2023 med tall fra 2025, har vi slått sammen byggene på listen som har samme gårds- og bruksnummer til enkeltoppføring som én eiendom i tråd med dagens rapporteringspraksis.³ Det har siden 2022 kommet inn flere eiendommer bestående av mange bygg, eksempelvis Gamle Veterinærhøyskolen (14 bygg), den gamle legevakten (7 bygg) og Brannfjellhyttene på Ekebergsletta (18 bygg). Disse telles som én eiendom i de nye oversiktene.

Tabell 1 og 2 viser status på de to undersøkelsestidspunktene, inkludert fordeling av eiendommene mellom forvalterne og intervaller for hvor lenge eiendommene har stått ledige.

Tabell 1 Antall eiendommer fordelt på forvalter og hvor lenge de har stått ledige, 1. kvartal 2022

Forvalter	Under 1 år	1-3 år	3-5 år	Over 5 år	Totalt
Boligbygg	1	3	4	7	15
Bymiljøetaten	0	1	0	6	7
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	1	6	3	4	14
Kulturetaten	0	0	0	4	4
Oslobygg	5	9	3	13	30
Totalt	7	19	10	34	70

Note: Kilde er Eiendoms- og byfornyelsesetatens 1. kvartalsrapport 2022 over ledige eiendommer.

³ Unntak til dette er bygg på samme eiendom hvor det er stor avstand mellom byggene, og i tilfeller hvor det er ulike eiendomsforvaltere for bygg på samme eiendom.

Tabell 2 Antall eiendommer fordelt på forvalter og hvor lenge de har stått ledige, per desember 2025

Forvalter	Under 1 år	1-3 år	3-5 år	Over 5 år	Totalt
Boligbygg	0	3	1	4	8
Bymiljøetaten	0	0	2	6	8
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	3	0	1	7	11
Kulturetaten	2	0	0	2	4
Oslobygg	7	11	11	21	50
Totalt	12	14	15	40	81

Note: Kilde er Eiendoms- og byfornyelsesetatens rapport over ledige eiendommer per desember 2025. Der ledighetstidspunkt kun er oppgitt med årstall, er 1. januar samme år lagt til grunn.

Tabell 1 og 2 viser at det samlede antallet ledige eiendommer har økt fra 70 stykker i første kvartal 2022 til 81 i siste kvartal 2025, en økning på 13 prosent. Tabellene viser videre at utviklingen i ledigstilte eiendommer varierer mellom eiendomsforvalterne. Ved utgangen av 2025 forvaltet Oslobygg 50 ledige eiendommer, noe som tilsvarer 62 prosent av den samlede porteføljen av ledige bygg. Dette er en økning på 20 eiendommer sett opp mot 2022. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har på sin side redusert fra 14 til 11 eiendommer. Boligbygg har nesten halvert antallet ledige eiendommer, fra 15 til 8, mens Bymiljøetaten og Kulturetaten ligger på omtrent samme nivå.

Tabell 3 viser en sammenligning av andeler av den samlede porteføljen av ledige bygg i 1. kvartal 2022 og per desember 2025.

Tabell 3 Ledighetstid, samlet for kommunen og beregnet med andeler

Ledighetstid	Første del 2022	Andel	Siste del 2025	Andel
Under 1 år	7	10 %	12	15 %
1-3 år	19	27 %	14	17 %
3-5 år	10	14 %	15	19 %
Over 5 år	34	49 %	40	49 %
Totalt	70	100 %	81	100 %

Tabell 3 viser at fordelingen av eiendommer har vært relativt stabil mellom de ulike ledighetstidsintervallene i tidsperioden. Nesten halvparten av eiendommene hadde stått ledige i over 5 år, både i 2022 og 2025. Kategorien 3-5 år har økt fra 10 til 15 eiendommer, mens kategorien 1-3 år er redusert fra 18 til 14.

Utvikling i 2025

I perioden fra rapporteringen i mai 2025 til rapporteringen i desember 2025, er det gjennomført tiltak på 13 eiendommer med 21 bygg. Syv bygg på tre eiendommer er revet, syv eiendommer med totalt ni bygg er solgt, og fem bygg på tre eiendommer er rehabilitert. Eiendommene som kommunen solgte i 2025 er Skar leir, Tryvannstårnet, Mosseveien 197 og 203, Drammensveien 225 (Vækerø brann- og politistasjon), Grønlandsleiret 28 (Plakathuset), Hagegata 30 på Tøyen torg og Furuset sykehjem. I samme periode kom ti nye eiendommer med tolv bygg inn på oversikten. Dette inkluderte ni nye eiendommer under Oslobyggs forvaltning, blant disse seks tidligere barnehager.

Av planlagte tiltak for de 81 ledigstilte eiendommene per desember 2025, er 14 eiendommer under utredning, 12 planlagt for utleie, 10 for rehabilitering, 9 for salg, 7 for riving og 29 kategorisert som «annet». Blant de 81 eiendommene på oversikten over ledige bygg har 44 stykker ulike former for vernestatus: fredning, gul-liste, SEFRAK-registrering og bevaringsreguleringer.⁴ 37 av eiendommene er oppgitt med intet vern.

Salg av ledige eiendommer

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i perioden fra 1. januar 2023 til 31. desember 2025 vært ansvarlig for salg av ledige eiendommer for totalt 133,33 millioner kroner. Boligbygg har solgt eiendommer for 126,25 millioner kroner.

Kommunen har 81 ledige eiendommer med til sammen 154 bygg og et samlet bruksareal på cirka 122 000 kvadratmeter. Oslobygg forvalter klart flest ledigstilte eiendommer, etterfulgt av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg, Bymiljøetaten og Kulturetaten. Over halvparten av eiendommene har vernestatus. Enkelte eiendommer ligger utenfor Oslo kommunes grenser. Totalt har antallet ledige eiendommer økt fra 70 i 2022 til 81 i 2025. Neste side følger en infografikk med fremstilling av status for den samlede porteføljen av ledigstilte eiendommer per desember 2025. Dataene er fordelt på forvaltere, planlagte tiltak, ledighetstid og vernestatus.

⁴ SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge ([SEFRAK – Store norske leksikon](#)).

FAKTA OM LEDIGSTILTE EIENDOMMER I OSLO KOMMUNE

Per desember 2025

EIENDOMMER

81

ledige eiendommer

BYGG

154

ledige bygg

AREAL

121 717

m² bruksareal

Herav 9 bygg fordelt på 5 eiendommer utenfor Oslo kommune

FORDELING PER FORVALTER FOR DESEMBER 2025 OG UTVIKLING SIDEN 2022

OSLOBYGG

50

+20 siden 2022

EIENDOMS- OG
BYFornyelseSESTATEN

11

-2 siden 2022

BOLIGBYGG

8

-7 siden 2022

BYMILJØETATEN

8

+1 siden 2022

KULTURETATEN

4

uendret

HVOR LENGE HAR EIENDOMMENE STÅTT LEDIGE?

UNDER 1 ÅR

12

eiendommer

14,8%

1-3 ÅR

14

eiendommer

17,3%

3-5 ÅR

15

eiendommer

18,5%

OVER 5 ÅR

40

eiendommer

49,4%

55 eiendommer (67,9%) har stått ledige i mer enn 3 år

PLANLAGTE TILTAK FOR EIENDOMMER I PORTEFØLJE FOR LEDIGSTILTE EIENDOMMER

UNDER
UTREDNING

14

UTLEIE

12

REHABILITERING

10

SALG

9

RIVING

7

ANNET

29

VERNESTATUS

MED VERNESTATUS

44

Fredning | Gul liste | SEFRAK | Bevaringsregulering

UTEN VERNESTATUS

37

Opgitt med intet vern

Totalt antall ledige eiendommer økt fra 70 (2022) til 81 (2025) – en økning på 11 eiendommer

Kilde: Eiendoms- og byfornyelsesstatens rapport over ledige eiendommer, desember 2025 og 1. kvartal 2022

Der ledighetstidspunkt kun er oppgitt med årstall, er 1. januar samme år lagt til grunn

2.3 Eiendommer i andre kommuner og oversikt

Oslo kommune eier mange eiendommer utenfor kommunen, de fleste er uten bygninger. I oversikten over ledigstilte eiendommer per desember 2025 fremkommer det ni ledigstilte bygg på fem eiendommer utenfor Oslo kommune:

- Ingierstrandveien 30 (tidligere utleid og privat drevet kiosk, rehabilitering anbefalt tiltak, fredet) og Ingierstrand restaurant (ny leietaker overtar trolig i begynnelsen av 2026)
- Verkensveien 13 og 14 i Asker (vedlikeholdes i påvente av fradeling)
- Larsbu i Lillomarka (forsøkt utleid uten interesse, vil rives om utleie ikke lykkes)
- Enebakkveien 609 i Nordre Follo (tre bygg, kom på listen første kvartal 2025, kan nå søkes solgt)
- en fritidsbolig på Håøya i Frogn kommune (stort bygg i dårlig utvendig forfatning).

I samme oversikt fremkommer det to utenbys bygg som er solgt siden mai-rapporteringen i 2025, begge i tilknytning til Dikemark.

I tillegg til eiendommene over eier Oslo Kommune per oktober 2025 144 utenbys eiendommer utenfor kommunens grenser, inkludert skogs- og friluftsområder uten bygninger, bygninger m.m. Dette antallet inkluderer ikke tomter som er festet bort, og enkeltleiligheter som kommunen eier. De fleste eiendommene forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Eiendommene ligger i 16 kommuner, hvorav de fleste i områdene rundt Oslo.

Kommunen kjøpte ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten mange av de utenbys eiendommene på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, blant annet fordi det var få tomter tilgjengelige i Oslo. Ifølge etaten var det ulike grunner til at kommunen kjøpte eiendommer:

- for å sikre områder til rekreasjon og friluftsliv (som Ingierstrand, Hvervenbukta og Håøya)
- til sykehusanlegg (som Dikemark)
- som feriested for barn og unge (som Hudøy)
- for å avvikle storslåm under OL i 1952 (Krødsherad)

Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten har kommunen ikke lenger bruk for mange av disse eiendommene til egne formål. Derfor prioriteres salg av eiendommer som kan gi inntekter og spare kommunen for utgifter. Mye av de gjenstående eiendommene har imidlertid begrenset salgsverdi, fordi mange er skogs- og friluftsområder uten utviklingspotensial, fellesarealer uten selvstendig verdi eller eiendommer med begrensninger knyttet til vannforsyning og naturvern. Etaten oppga at den har solgt en rekke utenbys eiendommer fra 2023, herunder tomter i Eidsvoll, en tomt på Nesodden, samt hus og hytter i Asker og Moss. Høsten 2025 vedtok bystyret salg av en eiendom på Vardåsen i Asker, og etaten har i tillegg planer om å selge eiendommer i Eidsvoll, Hole og Nordre Follo i 2026.

Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten har etaten oversikt over sine utenbys eiendommer. Eiendomsoversikten over alle kommunens eiendommer som ligger på Oslo kommunes nettside omfatter både innenbys og utenbys eiendommer og fordeles på to ulike oversikter.

3 Oppfølgingsundersøkelsen i 2026

3.1 Informasjonsforvaltning og godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter

3.1.1 Bystyrets vedtak

Bystyret forutsatte i sitt vedtak at god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter skulle komme på plass.

3.1.2 Faktabeskrivelse

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Det har tidligere forekommet mangler ved eiendomsoversikten. Eiendoms- og byfornyelsesetaten peker på at dette blant annet har skyldtes måten eiendommer tidligere har vært registrert i det offisielle eiendomsregisteret Matrikkelen. Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble dette i det vesentligste rettet opp så snart de ble klar over dette, og etaten har nå justert praksis i henhold til nye føringer i matrikkelforskriften.

Fra kommunens nettsider peker Eiendoms- og byfornyelsesetaten på at Oslo kommunes eiendomsmasse ikke er statisk og det kan ha skjedd endringer som følge av kjøp, salg eller feilretting etter dette. Etaten oppgir at den jobber med å løse dette. Etaten arbeider med å rydde opp i og forbedre etatens eiendomsdata. Videre skal et nytt system for å overvåke og ajourholde eiendomsoversikten være på plass i løpet av 2026.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten innhenter to ganger i året informasjon fra kommunens fem eiendomsforvaltere om deres ledige bygg. Etaten forvalter en samlet oversikt over de ledige byggene, samt sentral informasjon om byggene, og rapporterer dette videre til Byrådsavdeling for byutvikling to ganger i året (mai og desember). Kommunerevisjonens gjennomgang av de halvårlige rapportene for ledigstilte bygg de siste tre årene viste til enkelte svakheter i resultatrapporteringen av inn- og utverdier i porteføljen. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 1.4.

Ifølge etaten koordinerte oppfølgingsprosjektet ulike tiltak for å redusere antall ledige bygg, blant annet oppstart av salgsprosesser og tildeling av midler til rive- og rehabiliteringsprosjekter. Ifølge etaten bistår en ressurs fra Byantikvaren med avklaringer og rådgiving rundt bevaringshensyn ved en rekke ledige bygg.

Etaten hadde utformet en ny rapporteringsmal for ledige bygg, som ble tatt i bruk fra mai 2023. Malen inneholdt poster som «Ansvarlig (forvalter, Kommunerevisjonens anmerkning) for gjennomføring av tiltak», «Antatt salgsverdi», «Kostnadsestimat for riving/rehabilitering» og «Utarbeidet rehabiliterings- og/eller vedlikeholdsplan». Et utvalg av disse rapporteringene som Kommunerevisjonen undersøkte inkluderte informasjon om status for eiendommene.

I forbindelse med de halvårlige rapportene skulle forvalterne gi informasjon om bygg som skulle inn på og ut av lista, og ny eller revidert informasjon om status for byggene. Forvalterne

skulle også rapportere om bygg de forventet skulle ledigstilles i løpet av de neste seks månedene, grad av vedlikeholdsbehov, aktuelle salgskandidater, rivekandidater og prosjekter inneværende år. Dette skulle gi etaten nødvendig informasjon om bygget før ledigstillelse. Kommunerevisjonens gjennomgang av dokumentasjon viser at dette har blitt gjort, også for eiendommene som er del av Eiendoms- og byfornyelsesetatens egen eiendomsportefølje.

Kommunerevisjonen har gjennomgått Eiendoms- og byfornyelsesetatens oversikter over ledigstilte eiendommer på forskjellige tidspunkt i undersøkelsesperioden. Disse viser at etaten har oppdatert informasjon om eiendommene i sin portefølje. Blant annet var det gjort statusendringer, lagt til og fjernet eiendommer og gjort nye vurderinger av eksisterende eiendommer.

Før rapporteringen til Byrådsavdeling for byutvikling gjennomføres det ifølge etaten møter for kvalitetssikring og gjennomgang av eventuelle datamangler for porteføljen. I tillegg skulle estimerte rehabiliterings- eller rivekostnader, eller estimerte salgsinntekter være lagt inn, utfra hvilke av de nevnte tiltakene som er relevante. Etaten melder at det pågår en prosess for å også å inkludere byggenes årlige forvaltningskostnader i rapportene.

Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten etterspør etaten jevnlig at forvaltere må anbefale tiltak og følger opp status for oppfølging av anbefalte tiltak.

Boligbygg Oslo KF

Boligbygg hadde i januar 2023 innført en prosedyre for rapportering av ledige bygg.

Prosedypren skulle bidra til å ivareta rapporteringskvaliteten og sikre enhetlig rapportering om ledige bygg. I prosedyren vises det til ansvars- og oppgavefordeling internt i Boligbygg, blant annet for innhenting og bearbeiding av data før rapportering til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Ifølge foretaket viste erfaringer så langt at prosedyren hadde fungert i tråd med intensjonen. Foretaket meldte at det er etablert et løpende samarbeid på tvers av avdelinger for å skulle håndtere bygg som nærmer seg utløp av kontrakt hvor det er avklart at leieforholdet ikke forlenges.

Kommunerevisjonen har gjennomgått foretakets oversikter over ledigstilte bygg på forskjellige tidspunkt i undersøkelsesperioden. Disse viser at Boligbygg har oppdatert informasjon om eiendommer i egen portefølje. Det var blant annet gjort statusendringer, lagt til nye eiendommer og gjort nye vurderinger av eksisterende eiendommer.

Oslobygg KF

Oslobygg viste til at foretaket fortsatt hadde rutinen «Registrering og rapportering av ledige areal» (2021). Dokumentasjon viste at Oslobygg hadde rapportert på ledigstilte eiendommer til Eiendoms- og byfornyelsesetaten to ganger årlig i perioden fra mai 2023 til desember 2025. Rapporteringen var ifølge foretaket basert på informasjon om status for eiendommene fra foretakets eiendomsforvaltere.

Kommunerevisjonens gjennomgang av oversikter over ledigstilte eiendommer på forskjellige tidspunkt i undersøkelsesperioden, viser at Oslobygg har oppdatert informasjon om

eiendommer i egen portefølje. Dette inkluderer blant annet statusendringer, oppføring av nye eiendommer samt nye vurderinger av eksisterende eiendommer.

3.1.3 Kommunerevisjonens vurdering

Basert på redegjørelser og dokumentasjon, er det Kommunerevisjonens vurdering at Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobygg og Boligbygg har fulgt opp bystyrets vedtak ved å iverksette tiltak for å få en god informasjonsforvaltning og et godt ajourhold av kommunens eiendomsoversikter.

Oslo kommune oppgir at den for tiden rydder opp i og forbedrer etatens eiendomsdata. Det kan derfor synes å være noe usikkerhet knyttet til fullstendigheten i eiendomsoversikten. Kommunerevisjonen merker seg at det er iverksatt tiltak for å bedre dette, herunder at det skal komme på plass et nytt system for å overvåke og ajourholde eiendomsoversikten.

3.2 Bruksavklaring av ledigstilte bygg innen rimelig tid

3.2.1 Bystyrets vedtak

Bystyret understreket viktigheten av at den videre bruken av ledigstilte bygg blir avklart innen rimelig tid.

Vi har undersøkt virksomhetenes iverksatte tiltak og status for virksomhetenes ledige bygg som per desember 2025 var uavklarte. Vi har i tillegg gjennomgått rapportene for to ulike tidspunkt i undersøkelsesperioden og undersøkt om det er eiendommer som er på begge rapporteringstidspunktene. For disse eiendommene har vi undersøkt om det er relevante utviklinger og endringer i status.

3.2.2 Faktabeskrivelse

Byråden for byutvikling

Byrådsavdeling for byutvikling oppga at den har bidratt til raskere avklaring ved at det høsten 2022 ble innført krav til kommunale behovshavere, som melder interesse for å ta i bruk et ledig bygg, at de må ha budsjettdekning til å betale kostnadsdekkende leie. Dette er nærmere omtalt i kapittel [3.5.2](#).

Byrådsavdelingen viste videre til oppdraget den ga til Eiendoms- og byfornyelsesetaten i mai 2025. Som omtalt skulle etaten, i samråd med Oslobygg, Boligbygg og øvrige eiendomsforvaltere, utarbeide et beslutningsgrunnlag for å vurdere en samlet og koordinert forvaltning av utgående kapasitet og ledigstilte bygg. Målet var å raskere klargjøre om bygg skal selges, rives eller leies ut, samt å få på plass incentiver for å gjennomføre salg raskere.

I sin tilbakemelding til byrådsavdelingen i november 2025 oppgir Eiendoms- og byfornyelsesetaten at en av hovedutfordringene er at prosessen med å utrede videre bruk av den enkelte eiendom er tidkrevende. Etaten anbefaler blant annet å endre dagens praksis med sekvensielle utredninger av ulike handlingsalternativer for eiendommer, og over til parallelle vurderinger som går samtidig. Intensjonen er å sammenligne ulike handlingsalternativ og vurdere hva som skal legges til grunn for videre arbeid.

Byrådsavdeling for byutvikling oppga at den er i dialog med Byrådsavdeling for kultur og næring for å avklare og følge opp utredningsoppdraget. Videre bemerket byrådsavdelingen at forslagene til prinsipper og forsterket rapportering allerede vurderes å ligge til Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg, og de ulike eiendomsforvalternes virkemidler.

For å bidra til raskere avklaring, viste byrådsavdelingen til at den også hadde bedt Eiendoms- og byfornyelsesetaten om å ha rutiner for behovsavklaring fra ulike bestillere og behovseiere. Dette ble gjort i tildelingsbrev for årene 2020–2025. I tillegg har Byrådsavdeling for byutvikling egne rapporteringspunkter på ledige bygg og oppfølging av måltall for avklaring av de ledige byggene som del av styringsdialogen med etaten. Byrådsavdelingen hadde også instruert Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren om å ha særskilt oppmerksomhet på sin saksbehandling når det gjelder kommunal eiendom som skal klargjøres for salg (januar 2025).

Byråden for kultur og næring

Byråden for kultur og næring vurderte at den har bidratt til raskere avklaringer for en del av de ledige byggene gjennom å løfte vurderinger av en del eiendommer i Oslobyggss portefølje for ledigstilte eiendommer opp til byrådet for å avklare den videre bruken, og få satt tidsfrister for utredningsarbeid. I brev fra byrådsavdelingen til Oslobygg datert 21. juni 2024, fremgår det at foretaket og byrådsavdelingen hadde hatt dialog rundt 13 konkrete ledige eiendommer i foretakets portefølje, som foretaket hadde løftet som mulige salgskandidater. Dette ble ifølge byrådsavdelingen gjort fordi det hadde vært viktig å få fremdrift i beslutnings- og salgsprosesser, og at dette arbeidet videreføres så lenge det vurderes å være behov for det. Byrådsavdelingen oppga at det var mindre behov for å løfte saker på denne måten for Boligbygg, ettersom foretaket har mandat til å selge egne boliger.

Byråden viste videre til at Oslobygg hadde etablert en rapport i forvaltningssystemet sitt som gir oversikt over kontrakter som utløper seks måneder frem i tid. Dette ville bidra til bedre planlegging av videre bruk av byggene. Oslobygg oppga at dette ble etablert i 2024.

For å redusere perioden eiendommer står ledige, hadde Oslobygg ifølge byråden også avsatt egne midler til å igangsette mulighetsstudier for fremtidig bruk av større eiendommer, samt tiltak for økt salgstakt og riving. I tillegg hadde foretaket kartlagt hele sin portefølje av ledige bygg og kategorisert byggene for salg, utleie as is, rehabilitering og riving. Dette er nærmere omtalt i kapittel [3.4.2](#). Byråden pekte på at Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg hadde jevnlig kontakt gjennom Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg, men at det fortsatt gjensto utfordringer med å holde fremdriften oppe ved ønsket salg av eiendommer. Det ble gjennomført månedlige møter med Eiendoms- og byfornyelsesetaten for å gjennomgå lister med ledige bygg.

Når det gjaldt Boligbygg oppga byråden at salg av eiendommer og oppfølging av ledige bygg i foretakets portefølje hadde vært tema, blant annet i foretaksmøtene. Det har i tillegg vært et prioritert tema i styringsdialogen med foretaket, siden salgsinntektene er en viktig del av finansieringen for nye boliganskaffelser. Boligbygg rapporterer i 2024 at det er utfordrende å oppnå et salgsnivå som samsvarer med budsjettforventingene, og at det er risiko for å selge kurante boliger om foretaket skal oppnå salgsbudsjettet.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Tabell 4 viser antall ledige eiendommer i Eiendoms- og byfornyelsesetatens portefølje i 2022 og 2025, samt hvor lenge de har stått ledige.

Tabell 4 Antall ledige eiendommer i Eiendoms- og byfornyelsesetatens portefølje og hvor lenge de har stått ledige, 2022 og 2025

	Under 1 år	1-3 år	3-5 år	Over 5 år	Totalt
2025	3	0	1	7	11
2022	1	6	3	4	14

Note: Kilde er Eiendoms- og byfornyelsesetatens rapporter over ledige eiendommer per første kvartal 2022 og desember 2025

Tabell 4 viser at Eiendoms- og byfornyelsesetaten ved utgangen av 2025 hadde 11 ledigstilte eiendommer i sin portefølje. Syv av disse hadde stått ledige i over fem år. Dette tilsvarer 64 prosent av etatens portefølje av ledige eiendommer. I 2022 var det 14 ledige eiendommer i etatens portefølje, hvorav 4 hadde stått ledige i mer enn 5 år.

Av de elleve eiendommene hadde ni avklarte tiltak, mens Holmenkollen leir og Store Li gård i Bydel Søndre Nordstrand var uavklarte. Store Li gård har stått ledig siden februar 2025, og vedlikeholdsarbeid hadde startet i desember 2025. For Holmenkollen leir, som har stått ledig siden 2007 og er fredet, vises det i oversikten til et omfattende og langvarig arbeid som omfatter Riksantikvaren, Byantikvaren og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Etaten og de andre nevnte virksomhetene skulle arbeide med nærmere avklaring om hvilke tiltak som skulle gjennomføres og alternativ bruk skal vurderes. Anbefalte tiltak for eiendommene som var ledige i 2025 fordeler seg mellom: Salg (5), rehabilitering (2), utleie (1) og reguleres (1).

En gjennomgang av Eiendoms- og byfornyelsesetatens eiendommer de siste fire årene (1. kvartal 2022 og i desember 2025) på oversikten over ledigstilte eiendommer, viser seks eiendommer som var på listen ved begge tidspunkt. Kommunerevisjonens gjennomgang viste til ulike statusendringer: oppstart av fradelingsprosesser, arbeid med fredning og arbeid med istandsettelse og rehabilitering for utleie.

Boligbygg

Tabell 5 viser antall ledige eiendommer i Boligbyggs portefølje i 2022 og 2025, samt hvor lenge de har stått ledige.

Tabell 5 Antall ledige eiendommer i Boligbyggs portefølje og hvor lenge de har stått ledige, 2022 og 2025

	Under 1 år	1-3 år	3-5 år	Over 5 år	Totalt
2025	0	3	1	4	8
2022	1	3	4	7	15

Note: Kilde er Eiendoms- og byfornyelsesetatens rapporter over ledige eiendommer for første kvartal 2022 og desember 2025

Tabell 5 viser at av de åtte ledige eiendommene i foretakets portefølje ved utgangen av 2025, hadde halvparten stått tomme i over fem år. Én eiendom hadde stått ledig i 3–5 år, mens de øvrige tre hadde stått ledige i 1–3 år. Samlet er dette en reduksjon på syv ledige eiendommer siden 2022. Fem eiendommer har blitt tatt ut av oversikten etter mai 2025. Den største endingen er i kategorien 3–5 år, som har gått ned fra 4 til 1, og i kategorien over 5 år, som har ned fra 7 til 4 eiendommer.

Fra porteføljen over ledigstilte eiendommer for desember 2025 fremkommer seks eiendommer som avklarte. Tiltaksanbefalingene fordelte seg slik: salg (2), riving (3), rehabilitering (1). Kierschows gate 9 og Stordamveien 3 var begge uavklarte og lå til bruksvurdering i virksomheter utenfor Boligbygg. De to eiendommene hadde stått ledige siden henholdsvis 2023 og 2019 og det hadde blitt utført tilstandsanalyser for eiendommene i 2024 og 2023. Begge tilstandsanalysene peker på behov for rehabilitering før bruk. Boligbygg har foreslått å selge begge eiendommene, men salgsprosessen er satt på vent i påvente av eksterne avklaringer. På grunn av uavklart budsjettdekning, samt pågående mulighetsstudier og konseptvalgutredninger hadde sju av eiendommene ikke påbegynte tiltak.

Når det gjaldt tiltak for å legge til rette for raskere avklaring, oppga Boligbygg at ansvaret for oppfølging at eiendommene er fordelt til fire dedikerte prosjektledere i foretaket. Prosjektlederne har ansvar for å utrede alternativer for videre bruk, realisere eventuelle salg, og bidra til fremdrift i dette arbeidet. Hensikten med organiseringen er å sikre at ingen ledige eiendommer står uten oppfølging. Ifølge Boligbygg innebar dette at de fire prosjektlederne og seksjonsleder for seksjon Kjøp, salg og eiendomsutvikling er involverte i arbeidet med å redusere ledigheten i porteføljen.

Boligbygg oppga at foretaket i ett tilfelle hadde fått bistand fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til å vurdere en eiendoms omreguleringspotensial. Dette var for å sikre fremdrift i en sak som var stanset av kommunens Eiendomsvurderingsgruppe for mulig konseptvalgutredningsformål.⁵

Kommunerevisjonen har identifisert fire eiendommer som er oppført i oversiktene over ledigstilte eiendommer, de siste fire årene (1. kvartal 2022 og i desember 2025). Gjennomgang av de to rapporteringene viser at det er gjort oppdateringer, presentert utvikling i status og lagt til ny informasjon for alle disse eiendommene. I tillegg har det også kommet til nye anbefalinger som resultat av utredningsarbeid.

Oslobygg

Tabell 6 viser antall ledige eiendommer i Oslobyggs portefølje i 2022 og 2025, samt hvor lenge de har stått ledige.

⁵ Gruppe etablert i 2025 med representanter fra Plan- og bygningsetaten, Velferdsetaten, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobygg, Boligbygg og Byrådsavdeling for sosiale tjenester. Gruppen vurderer tomtealternativ basert på tverrfaglighet og samtidighet. Hensikten er å bidra til bedre progresjon blant annet i konseptvalgutredningsfasen.

Tabell 6 Antall ledige eiendommer i Oslobyggs portefølje og hvor lenge de har stått ledige, 2022 og 2025

	Under 1 år	1-3 år	3-5 år	Over 5 år	Totalt
2025	7	11	11	21	50
2022	5	9	3	13	30

Note: Kilde er Eiendoms- og byfornyelsesetatens rapporter over ledige eiendommer for første kvartal 2022 og desember 2025

Tabell 6 viser at av de 50 ledige eiendommene i Oslobyggs portefølje ved utgangen av 2025, hadde 21 stått tomme i over fem år. Elleve eiendommer hadde stått ledige i 3–5 år, like mange hadde stått ledige i 1–3 år, mens syv hadde stått ledige i under ett år. Samlet er dette en netto økning på 20 ledige eiendommer siden 2022. Den største endringen er i kategoriene 3–5 år og over 5 år, som begge har økt med åtte eiendommer, fra henholdsvis 3 til 11 og fra 13 til 21. Andelen eiendommer som har stått ledige i over 5 år har holdt seg relativt stabil, fra 43 prosent i 2022 til 42 prosent i 2025. Oslobygg angir at andelen ledige bygg på porteføljenivå har sunket fra 5,5 prosent fra 2022 til 3,9 prosent i 2025.

En gjennomgang av Oslobyggs eiendommer på oversikten over ledigstilte eiendommer på de to undersøkelsestidspunktene for de siste fire årene (1. kvartal 2022 og fjerde kvartal 2025) viste 17 eiendommer på listen ved begge tidspunkt. Dette tilsvarte 34 prosent av Oslobyggs portefølje av ledige bygg per 2025. Kommunerevisjonens gjennomgang av de enkelte eiendommene på de to ulike tidspunktene viste endringer i statusbeskrivelsen for alle eiendommene.

I oversikt desember 2025 var det 12 eiendommer hvor anbefalt tiltak stod som under avklaring. For samtlige av disse ble det vist til pågående reguleringsprosesser, avklaringer og dialog med ulike kommunale interessenter som var avgjørende for den videre fremdriften. Av de 12 eiendommene hadde åtte stått ledige siden 2024, er sju av eiendommene tidligere barnehager, og seks av eiendommene har forskjellig grad av vern.

For de 29 eiendommene markert med «tiltak ikke påbegynt» viser Kommunerevisjonens gjennomgang at det har pågått arbeid med eiendommene, eksempelvis gjennom avklaring av videre bruk, dialog med andre parter i kommunen og fradelingsprosesser.

Når det gjaldt tiltak for å legge til rette for raskere avklaring, oppga Oslobygg at foretaket siden forvaltningsrevisjonen i 2023, hadde utarbeidet to nye interne prosedyrer for forvaltning av ledige bygg, rapportering av ledige bygg og utleie til private:

- Løpende forvaltning av ledige bygg og arealer (sist godkjent 14.11.2024)
- Inngå og forvalte leiekontrakt med privat part (sist godkjent 12.11.2025)

Ifølge foretaket er prosedyrenes hensikt å gjøre foretakets eiendomsforvaltere bedre i stand til å leie ut, eller melde bygget som ledig kapasitet før leieforholdet utløper. Foretaket oppga at det har arbeidet aktivt med å få oversikt, kategorisere og iverksette tiltak, samt melde salgskandidater.

Foretaket oppga videre at det har erfart at det er komplisert arbeid å avklare behov og for bestillere å finne finansiering til husleiemidler. Oslobygg opplevde at mangelen på en felles bestillerenhet som har oversikt over kommunenes samlede areal og funksjonsbehov, var det

største hinderet for effektiv forvaltning av ledige bygg. Foretaket mente at det å avklare kommunale behov hos etater og bydeler, for så å avvente en eventuell finansiering, tok uforholdsmessig lang tid, og gjorde at bygg ikke får en tidlig avklaring.

Statusoversikt for utvalgte eiendommer

Tabell 7 viser de 15 eiendommene Kommunerevisjonen undersøkte nærmere i forvaltningsrevisjonen. Kommunerevisjonen har innhentet status fra eiendomsforvalterne og stilt de opp mot status slik den fremkom i rapport 5/2023.

Tabell 7 Status for utvalgte eiendommer som var del av forvaltningsrevisjon 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg, fordelt på eiendomsforvaltere

Forvalter	Eiendom	Status 2022	Status 2025
Eiendoms- og byfornyelses-etaten	Skar leir	Eiendommen ble ledig i 2007. Salg av indre leir anbefalt av Eiendoms- og byfornyelsesetaten 2022. Midlertidig utleie.	Solgt. Infrastrukturen ble oppgradert før salg. Eiendommen ble delvis fradelt, hoveddel ble solgt med overtakelse i juni 2025. Varmestue og skogsareal er beholdt av kommunen.
Eiendoms- og byfornyelses-etaten	Bakkeløkka gård	Planlagt utleiekonsept. Bygg på eiendommen var ikke på oversikten over ledigstilte eiendommer.	Fullt utleid. Ny leiekontrakt inngått desember 2025, overtagelse skjedde 18. desember 2025.
Eiendoms- og byfornyelses-etaten	Sognsveien 82	Ledigstilt siden før 2005. Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefalte salg i 2022. Del av reguleringsplanarbeid for barnehage (Komposttomta), pågått siden 2012.	Delvis vernet. Langvarig prosess. Avventer plansak før omregulering til bolig med endelig sikte på salg.
Eiendoms- og byfornyelses-etaten	Hukodden strand-restaurant	Eiendommen ble ledig 31. desember 2018. Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefalte totalrehabilitering og utleie som restaurant juni 2022.	Rehabilitering ble påbegynt 2025 og har gått parallelt med utleieprosess. Ny leietaker vil etter planen være på plass sommeren 2026.
Boligbygg	Hagegata 30	Ledig siden desember 2014. Underlagt pilotprosjekt for tredje boligsektor. Forprosjekt bestilt mars 2022.	Solgt 2025. Overtakelse til Studentsamskipnaden i Oslo gjennomført desember 2025.
Boligbygg	Ryenbergveien 48 - 50	Ledig siden 2016-2017. Salg avklart.	Solgt. Overtakelse mai 2021.
Boligbygg	Drammensveien 225	I all hovedsak ledig siden 2015, med unntak av enkelte utleieforhold. Uavklart, vurdert uegnet for bolig grunnet støy,	Solgt. Overtakelse desember 2025.

		vernestatus og rehabiliteringsbehov	
Boligbygg	Årvollveien 9	Ledig siden august 2017. Under utvikling. Ny mulighetsstudie for avlastningsboliger 2022.	Nytt prosjekt besluttet: vertikaldelt tomannsbolig. Iverksettes 2026.
Boligbygg	Montebello terrasse 15	Ledig siden 2016. Avklart for demensboliger, forprosjekt startet.	Omsorgsboligprosjekt stanset pga. kostnadsøkning høsten 2025. Vurderes for flyktningboliger eller salg.
Oslobygg	Osterhaus' gate 22	Ledig siden januar 2015. Uavklart status, vurdert som familieleiligheter, skolebygg og aktivitetshus for flyktninger.	Meldt som salgskandidat januar 2026. Ikke utleiebar.
Oslobygg	Sjøstrandveien 24 (Asker)	Ledig fra 2018, siden flytting av rusinstitusjon. Var meldt som salgskandidat. Velferdsetaten vurderte rus- og psykiatriboliger per desember 2022.	Solgt oktober 2024.
Oslobygg	Jørgen Løvlands-gate 9	Stått tom siden Oslo kommune kjøpte i 2007. Rammetillatelse for riving innvilget juni 2022.	Revet i perioden mellom 1. og 4. kvartal 2023. Gjenoppbygging besluttet. Ingen kommunale leiebehov.
Oslobygg	Sognsveien 80	Ledig siden 2014. Uavklart status, ny skole forventet ferdig 2030-2032.	Konseptvalgutredning pågår i regi av Utdanningsetaten, pågått siden 2018. Oslobygg har fått bestilling på bistand med leveranse ultimo mai 2026.
Oslobygg	Markveien 61	Ledig fra 2018. Delvis avklart for utleie til flyktninger.	Ombygd til flyktningboliger og fullt utleid august 2023.
Oslobygg	Gamle Munch-museet, Tøyengata 53	Eiendommen ble ledigstilt da Munch-museet flyttet til Bjørvika i 2022. Anbefalt bibliotek med kultur-/bydelsformål.	Kulturetaten har leid eiendommen i perioden. Salgsbeslutning i 2025, Eiendoms- og byfornyelsesetaten har startet salgsprosess. Eiendommen skulle tilbake på oversikten over ledigstilte eiendommer for rapportering juni 2026.

Note: Kilde er Rapport 5/2023 Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg, samt innhentede tilbakemeldinger fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg for status presens

Tabellen viser at fem av de 15 eiendommene er solgt med gjennomført overtagelse, mens to er anbefalt solgt eller er i oppstartet salgsprosess. To eiendommer er fullt utleide, og en er under rehabilitering før utleie. For de fem resterende er en stanset på grunn av kostnadsøkning i

prosjektet, en er revet, en er del av utredningsprosess, en skal bygges på nytt og en er del av pågående planprosess som arbeider for salg.

3.2.3 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonens vurdering er at byråden for byutvikling, byråden for kultur og næring, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobygg og Boligbygg i all hovedsak har fulgt opp bystyrets vedtak og har iverksatt tiltak for at ledigstilte eiendommer avklares innen rimelig tid. Eiendoms- og byfornyelsesetatens ledige bygg var i hovedsak avklart, og det var iverksatt tiltak for å avklare eiendommer innen rimelig tid. Ett av de uavklarte byggene hadde stått ledig over lengre tid (Holmenkollen Leir). Kommunerevisjonen merker seg kompleksiteten i arbeidet med å avklare denne eiendommen. Selv om de fleste av de ledige byggene er avklart, har det vært en økning i antallet ledige bygg som har stått tomme lenge.

Kommunerevisjonen merker seg i tillegg Oslobygg's uttalelse om at avklaring av kommunale behov hos etater og bydeler tar uforholdsmessig lang tid, noe som gjør avklaringsarbeidet mer tidkrevende. Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomførte i 2025 et utredningsarbeid, hvor det blant annet foreslås parallelle vurderingsløp for å sikre raskere avklaringer.

3.3 Salgvurdering av ledigstilte eiendommer

3.3.1 Bystyrets vedtak

Bystyret understreket i sitt vedtak viktigheten av at salg av tomme eiendommer vurderes.

3.3.2 Faktabeskrivelse

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Etaten oppga at den som hovedregel anbefalte å selge eiendommer som ikke ble vurdert som egnet til kjente behov, eller hvis aktuelle kommunale behovshavere ikke har budsjettdekning til å betale kostnadsdekkende leie. Det kunne gjøres unntak fra dette hvis strategiske eller byutviklingsmessige hensyn tilsa at eiendommen burde beholdes i kommunens eie.

I kommunens oversikt over ledige eiendommer per desember 2025, var salg anbefalt tiltak for 20 av 73 eiendommer der Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ansvaret for salget. Elleve av eiendommene hadde status som prioriterte salgskandidater, noe som ifølge etaten skyldtes høye drifts- og forvaltningskostnader eller omdømmehensyn. Fem av etatens elleve eiendommer var anbefalt solgt.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten oppga at den siden 2023 hadde gjennomført salg av ti egne eiendommer med til sammen 35 bygg både i og utenfor Oslo. Fem av eiendommene ble solgt i 2025 og 2 ble solgt i både 2024 og 2023.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten peker på at for eiendommer der salgsklargjøring i hovedsak er gjennomført, er tidsrammen relativt kort, normalt 8–14 måneder avhengig av beslutningsnivå. For eiendommer som krever ytterligere salgsklargjøring kan tidsramme variere betydelig. Regulering før salg tar typisk 2-5 år eller mer i komplekse saker. Fradeling av tomt kan ta 6-12 måneder. I tillegg kan andre forhold bidra til å gjøre salgsklargjøringen tidkrevende, med store variasjoner mellom eiendommer.

Boligbygg

Boligbygg oppga at det alltid vurderer salg som ett av flere virkemidler for å redusere eller unngå ledighet i porteføljen. Foretaket pekte på at dette har vært sentralt for å sikre inntekter, begrense dyre vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak, realisere salgsbudsjettet og redusere kostnader knyttet til løpende forvaltning og drift samt akutthendelser.

Ifølge foretaket medfører ledige bygg kostnader fra første dag, noe som gir foretaket insentiver til å eliminere slike kostnadsdrivere tidligst mulig gjennom salg eller andre løsninger. I tillegg har hensynet til omdømme vært en viktig driver, da langvarig ledighet medfører betydelig omdømmebelastning for både Boligbygg spesifikt og Oslo kommune generelt.

I oversikten over ledigstilte eiendommer per desember 2025, fremkommer det at «salg» var anbefalt tiltak for to av de åtte ledigstilte eiendommene som Boligbygg forvaltet. To eiendommer var under avklaring, og for begge fremgikk det av oversikten at salg var et alternativ. For de siste fire eiendommene oppga foretaket oppga foretaket at én av eiendommene var endelig avklart for salg, og at det var identifisert salgspotensial for ytterligere tre av de ledigstilte eiendommene. I perioden fra 2023 til 2025 hadde Boligbygg solgt sju eiendommer.

Oslobygg

Oslobygg oppga at salg av eiendommer er del av agendaen i statusmøter mellom foretaket og Byrådsavdeling for kultur og næring. Foretaket oppga at det også har kontakt med byrådsavdelingen om uavklarte enkelteiendommer. Salg av en rekke av disse eiendommene har blitt bekreftet av byrådsavdelingen og salg vil gjennomføres av Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

I oversikten over ledigstilte eiendommer per desember 2025, fremkommer salg som anbefalt tiltak for 11 av de 50 ledigstilte eiendommene som Oslobygg forvaltet. I tillegg var «salg/riving» anbefalt tiltak for én eiendom. Blant de øvrige ledige eiendommene under avklaring og utredning, oppga foretaket at salg kunne være et fremtidig tiltak, for eksempel når avklaringsprosesser eller utredninger er ferdigstilte.

Kommunerevisjonens gjennomgang viste at Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde solgt fem eiendommer på vegne av Oslobygg i perioden fra 2023 og frem til i dag. Per desember 2025 pågikk det salgsforberedelser for ytterligere fire eiendommer.

3.3.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Kommunerevisjonens vurdering er at Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobygg og Boligbygg har fulgt opp bystyrets vedtak og vurderer salg av ledigstilte eiendommer.

3.4 Vedlikeholdsbehov, vedlikeholdsplaner og tiltak

3.4.1 Bystyrets vedtak

Bystyret understreket viktigheten av at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak i kommunens eiendomsmasse er tilfredsstillende, slik at ikke felles verdier forringes eller går tapt.

3.4.2 Faktabeskrivelse

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten oppga at etaten har prioritert å utarbeide tilstandsrapporter for bygg som er i bruk, og ledige bygg som skulle beholdes eller som var i en reguleringsprosess. Etaten hadde tilstandsrapporter for tre av sine elleve ledige eiendommer. Disse var for Ingierstrand bad, Store Lie gård og krutthusene på Hovedøya. Tilstandsanalysene var alle utarbeidet i 2024, og viser blant annet vurderinger av byggenes tilstandsgrad. Rapportene inneholdt også forslag til vedlikeholdsplan, inkludert kostnadsoverslag for tiltakene. Vedlikeholdsarbeid for disse tre eiendommene var planlagt gjennomført i løpet av 2026.

Ifølge etatens oversikt for desember 2025 var det utarbeidet vedlikeholds- eller rehabiliteringsplan for to av de elleve ledige eiendommene (Holmenkollen leir og Hukodden strandrestaurant). For de resterende ni eiendommene var det ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner.

Når det gjaldt gjennomføring av vedlikeholdstiltak i de ledigstilte eiendommene, oppga etaten at dette var avhengig av tilgjengelige budsjettmidler og prioriteringer opp mot øvrige bygg. Etaten oppga at den innenfor gjeldende rammer prioriterte tiltak for å ivareta HMS-krav, og tiltak som kan forhindre ytterligere forringelse. Ifølge etaten var ikke dette nødvendigvis tilstrekkelig til å gjøre byggene utleiebare. Kommunerevisjonens gjennomgang av tre utvalgte eiendommer fra Eiendoms- og byfornyelsesetatens portefølje på elleve eiendommer viser at det er gjennomført vedlikeholdsarbeid for å opprettholde HMS-krav, (eks, montering av nye vinduer etter hærverk, tømning av septiktanker, utbedring av tak-lekkasjer og årlige tilsyn på brannalarmer/varmepumper) med sist tiltak gjennomført i henholdsvis 2020, 2023 og 2024. For de tre eiendommene vises det til lav standard og vedlikeholdsbehov.

Kommunerevisjonen har sett eksempel på oppdragsbrev til entreprenører for å gjennomføre utbedringstiltak med sikte på utleie i Verkensveien 13 og 14. Fra oversikten over ledigstilte eiendommer fremkommer også vedlikeholdsplan under utarbeidelse av konsulent frem som del av eiendomsoppfølgingen for ett bygg. I tillegg er ulike rehabiliteringstiltak anbefalt for en rekke av eiendommene.

Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg fordeler årlige investeringsmidler på 31,25 millioner kroner til eiendomsforvalterne for å bistå til finansiering av enkelte rehabiliterings- og riveprosjekter som eiendomsforvaltere kunne søke på. Formålet med søknadsordningen var å sikre en målrettet prioritering av bygg med vernehensyn eller der vedlikeholdsbehovet var akutt og kunne medføre betydelige konsekvenser dersom tiltak ikke blir gjennomført innen kort tid. Søknadene skulle inneholde en beskrivelse og prioritering av konkrete vedlikeholds-, rehabiliterings- eller riveprosjekter, og det skulle rapporteres tilbake på gjennomførte tiltak fra de som har mottatt midler.

Boligbygg

Boligbygg oppga at foretaket nå hadde etablert tilstandsanalyser med tilhørende vedlikeholdsplaner for alle bygg med restverdi, inkludert ledige bygg. Foretaket hadde ikke tilstandsvurdert ledige bygg i kondemnable tilstand, ettersom disse ble ansett å være rivingsobjekter som ikke skulle inngå i videre vedlikehold. Arbeidet med å etablere tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner hadde ifølge foretaket pågått kontinuerlig siden 2020, og de nyeste tilstandsvurderingene ble gjennomført i 2025.

Foretaket hadde utarbeidet tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner for fem av de åtte eiendommene i foretakets portefølje som per desember 2025 sto tomme. De øvrige tre byggene var ifølge foretaket kondemnerbare og ikke utleibare. De fem tilstandsanalysene var utarbeidet i perioden 2021–2024, og inneholder informasjon om byggenes tilstandsgrad og planlagte drifts- og vedlikeholdstiltak. Oversikten over ledige bygg desember 2025 viste at Boligbygg hadde utarbeidet rehabiliterings- eller vedlikeholdsplaner for tre av sine åtte eiendommer.

Boligbygg hadde ikke utført planmessig vedlikehold på noen av de fem eiendommene som foretaket hadde utarbeidet vedlikeholdsplan for, utenom eventuelle akuttiltak. Boligbygg peker på at bygg uten utleieproduksjon generelt har vært saldert innenfor et trangt vedlikeholdsbudsjett. Hovedforklaringen på dette var at manglende finansiering medførte at planlagte vedlikeholdsarbeider i flere tilfeller ikke kan realiseres. Foretaket oppga at det derfor måtte foreta strenge prioriteringer av vedlikeholdsmidlene.

Foretaket prioriterte vedlikehold av bebodde eiendommer, for i størst mulig grad sikre byggenes verdier og egnethet for beboelse. Dette var ifølge foretaket tatt opp med eier i styringsdialogen.

Oslobygg

Oslobygg utarbeidet høsten 2024 *Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold*. Denne ga føringer for hvordan prioritering, planlegging og utførelse av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider bør utføres, inkludert i de ledige byggene. I prosedyren fremkommer det at bygningsmassen skal deles inn i fire kategorier (A, B, C og ledige bygg), hver med tilhørende retningslinjer for hvilket vedlikehold som skal utføres. Dokumentet legger føringer for hvordan prioritering, planlegging og utførelse av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider bør utføres.

Oslobygg hadde i perioden 2023 til 2025 gjennomført årlige tilstandskartlegginger av hele bygningsmassen, inkludert av ledige bygg. Oslobygg oppga at foretaket, i tillegg til årlig tilstandsvurdering, gjennomførte en oppdatering av det samlede vedlikeholdsetterslepet, inkludert for porteføljen over ledigstilte bygg.

Oversikten over ledigstilte eiendommer per desember 2025 viste at det var utarbeidet rehabiliterings- og/eller vedlikeholdsplan for 13 av 50 av Oslobyggs eiendommer. 19 av eiendommene hadde ikke plan, mens for de resterende ni var status uoppgitt.

Ifølge foretaket ble informasjonen om byggenes tilstand benyttet når foretaket vurderte hvilke tiltak som skulle prioriteres ved fordeling av de årlige vedlikeholdsbudsjettene. Foretaket

oppga at budsjettmidlene ble prioritert mellom en rekke ulike formål, og i tråd med foretakets retningslinjer for utvelgelse av tiltak.

Ifølge en oversikt fra foretaket var det iverksatt tiltak ved 28 av foretakets ledige eiendommer/bygg i perioden 2023–medio november 2025. Blant tiltakene var sikringstiltak, rehabilitering og renovering, ulike bruksendringer, prosjektering for istandsettelse til utleie og riving.

Foretaket fremhever at deres finansiering stammer fra leieinntekter fra bydeler og etater, og at ledigstilte bygg ikke genererer leieinntekter. Oslobygg peker også på utfordringer med en generell underfinansiering av vedlikehold til foretakets eiendommer. Foretaket oppga at dette har blitt noe enklere den senere tid ved at Oslobygg årlig har blitt tilført 10 millioner kroner (16 millioner kroner fra 2025) fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til arbeidet med ledige bygg.

3.4.3 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonens vurdering er at Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg delvis har fulgt opp bystyrets vedtak.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde i begrenset grad utarbeidet tilstandsvurderinger for eiendommene, og i liten grad utarbeidet vedlikeholdsplaner. Etaten hadde iverksatt verdibevarende vedlikehold for tre utvalgte eiendommer. Kommunerevisjonen merker seg Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttalelse om at vedlikeholdsarbeid for å unngå ytterligere forringelse måtte prioriteres innen tilgjengelige rammer, og at slik arbeid ikke nødvendigvis var nok til å kunne leie ut byggene.

Boligbygg hadde i hovedsak utarbeidet tilstandsrapporter. De hadde kartlagt vedlikeholdsbehov og utarbeidet vedlikeholdsplaner for deler av porteføljen av tomme byggene. Foretaket hadde imidlertid ikke iverksatt planmessige vedlikeholdstiltak for noen av eiendommene som var ledige per desember 2025.

Oslobygg hadde kartlagt vedlikeholdsbehov, men hadde ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for en rekke av de ledige byggene. For flere av eiendommene var det ikke gjennomført vedlikeholdstiltak.

Kommunerevisjonen merker seg at både Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg peker på at dette vedlikeholdsarbeidet avhenger av tilgjengelige budsjettmidler og prioriteringer opp mot andre eiendommer. Samlet sett er det fortsatt risiko for at eiendommers verdi forringes eller går tapt.

3.5 Tilrettelegging for, og vurdering av midlertidig/permanent bruk av tomme bygg til symbolsk leie

3.5.1 Bystyrets vedtak

Bystyret vedtok at byrådet skulle se på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent basis, og vurdere symbolsk leie der det er mulig.

3.5.2 Faktabeskrivelse

Byråden for byutvikling

Byrådsavdeling for byutvikling viste til at byråden ikke hadde sett særskilt på om det er mulig å legge til rette for at aktører kan ta i bruk kommunale bygg som står tomme, midlertidig eller på permanent bases, eller vurdert symbolsk leie.

Byrådsavdeling for byutvikling oppga at muligheten for å tilrettelegge for at aktører kan ta i bruk tomme bygg på midlertidig eller permanent basis, ble vurdert fortløpende av den enkelte eiendomsforvalter og oppfølgingsprosjektet for hvert enkelt bygg. Dette ble ifølge byrådsavdelingen gjort så snart det var kjent at bygget blir ledig. Ifølge byrådsavdelingen viste det seg imidlertid at tilstanden til mange av de ledige byggene ikke oppfylte minimumskrav til brann- og/eller arbeidsmiljøkrav m.m. Dette medførte at byggene ikke kunne leies ut uten kostnadskrevenende rehabiliteringer, og i mange tilfeller bruksendring. Byrådsavdelingen oppga at bruksmulighetene etter eventuell istandsettelse var begrenset, og at avsetningen av investeringsmidler til rehabilitering av ledige bygg og eiendomsporteføljen for øvrig begrenset den enkelte forvalters handlingsrom.

Når det gjaldt vurdering av muligheten for symbolsk leie, oppga byrådsavdelingen at eiendomsforvalterne per i dag ikke har myndighet til å leie ut bygg til en lavere sum enn markedsleie eller kostnadsdekkende leie. Byrådsavdeling for byutvikling peker på oppdragsbrevet for Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg fra 29.11.2022: «Hvis det besluttes å beholde bygg selv om det ikke er budsjettdekning til å betale kostnadsdekkende leie, foreslås det at prosjektet avklarer fremtidig bruk og at midlene søkes gitt som tilskudd slik at utleie kan skje til leienivå tilsvarende kostnadsdekkende FDV-leie». Byrådsavdeling for byutvikling peker på at byråden ikke var kjent med at det har kommet forslag om å gi tilskudd til Eiendoms- og byfornyelsesetaten slik at leie kunne skje tilsvarende forvaltnings- drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Byrådsavdelingen oppga at tilrettelegging for midlertidig eller permanent bruk av bygg til symbolsk leie må vurderes konkret av den enkelte forvalter og eventuelt løftes i den enkelte sak og i forbindelse med ordinære budsjettbehandlinger. Ifølge byrådsavdelingen må ulike forhold utredes nærmere i den enkelte sak, herunder forholdet til EØS-avtalens forbud mot offentlig statsstøtte og forholdet til lov om offentlige anskaffelser når det er nødvendig med rehabilitering.

Byrådsavdelingen oppga videre at ettersom det å leie ut til symbolsk pris fordrer så omfattende utredninger og utforming av retningslinjer, holdt opp mot at slik utleie trolig vil være aktuelt for svært få av kommunens ledige bygg, har Eiendoms- og byfornyelsesetaten ikke prioritert å avklare dette så langt. Ifølge byrådsavdelingen har etaten fokusert på tiltak som anses mer virkningsfulle og effektive.

Byråden for kultur og næring

Når det gjaldt vurdering av symbolsk leie, pekte byråden for kultur og næring på at foretakene er avhengige av husleieinntekter for å dekke forvaltning, drift, vedlikehold (FDV) og dekning av kapitalkostnader. Utleie til symbolsk leie krever derfor særskilte vedtak fra bystyret, og som et minimum kreves dekning av foretakenes FDV-kostnader.

Byrådsavdeling for kultur og næring oppga at foretakenes adgang til å inngå avtale om leie til symbolsk pris ikke er eksplisitt regulert, men må ses i lys av de begrensninger som følger av foretakets formål, etiske regler og økonomireglementet. I utgangspunktet bør foretaket på egen fullmakt ikke leie ut til symbolsk leie dersom annen utnyttelse ville gitt bedre avkastning. Dette vil ifølge byrådsavdelingen være i strid med forutsetningene for foretaksmodellen.

Ifølge byråden blir derfor symbolsk leie kun unntaksvis foreslått. Hun trakk frem at det gamle Munchmuseet fra 2021/2022–2025 hadde vært midlertidig tatt i bruk til kulturformål, og at det var etablert midlertidige atelierer på tidligere Romsås sykehjem (2025) og på Veterinærhøyskolen (2024 og 2025). Dette ble besluttet av bystyret gjennom budsjettbehandlingen, etter forslag fra byrådet. Romsås sykehjem er i dag del av Romsås arena, et offentlig sambrukslokale, og Veterinærhøyskolen huser blant annet Voksenopplæringen i tillegg til atelierutleie forvaltet av Kulturetaten.

Videre oppga byråden at flere tomme bygg har blitt satt i stand og benyttet som boliger for flyktninger. Dette arbeidet startet i 2022 og har vært koordinert av Byrådsavdeling for sosiale tjenester. Disse boligene ble, som andre kommunale boliger, leid ut til gjengs leie i stedet for kostnadsdekkende leie, og det var ikke truffet eget vedtak om dette.

I oversikten over ledige eiendommer finnes det enkelte eksempler hvor det er planlagt eller pågående midlertidig bruk gjennom utleie (eksempelvis Veterinærhøyskolen, gamle Romsås sykehjem og Riflegata 13).

Kommentar fra Boligbygg

I sin tilbakemelding til rapporten trekker Boligbygg frem at alternativkostnadene ikke er tilstrekkelig belyst i byrådenes uttalelser. Det vil si hvilken kommunal tjenesteproduksjon subsidiert leie alternativt kunne finansiert. Boligbygg trekker frem at de mottar forespørsler om sterkt subsidiert utleie fra aktører utenfor foretakets virksomhetsområde og målgruppe. Boligbygg peker på sin rolle som boligsosialt virkemiddel for å hjelpe mennesker inn på det ordinære boligmarkedet, og at deres eiendommer er produksjonsmidlene for å oppnå dette formålet. Tilbud om subsidiert utleie, uavhengig av formålet, betyr dermed at man flytter produksjonsmidlene fra den kommunale boligsektoren over til andre kommunale tjenesteområder eller til private interesser.

3.5.3 Kommunerevisjonens vurdering

Samlet sett vurderer Kommunerevisjonen at byrådet i noen grad har fulgt opp bystyrets føring. Byrådet hadde ikke foretatt en overordnet vurdering av muligheten for midlertidig eller permanent bruk av tomme bygg til symbolsk leie. Det var imidlertid eksempler på at ledige bygg har blitt tatt i bruk midlertidig, også med symbolsk leie.

Kommunerevisjonen merker seg videre de to byrådenes opplysninger om at midlertidig utleie til symbolsk leie kun er aktuelt for et fåtall bygg, og at det er forhold som gjør det krevende å legge til rette for dette.

3.6 Vurdering av effekt av tiltakene

Byrådene og eiendomsforvalterne har i tillegg blitt bedt om å selv vurdere tiltakene som er implementert siden rapport 5/2023.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ved Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg vurderte at de har kommet godt stykke på vei i arbeidet med å finne løsninger for en rekke ledige bygg, og at flere av de overstående beskrevne tiltakene har hatt god effekt. Samtidig erkjenner etaten at det gjenstår flere bygg på listen over ledige bygg som det er både utfordrende og tidkrevende å avklare den videre bruken av. I tillegg vil det fortsatt være en kontinuerlig tilførsel av nye ledigstilte bygg, som fordrer videre innsats. Etaten peker på at dette er forhold utenfor prosjektets og etatens kontroll.

Boligbygg

Boligbygg vurderte at foretaket har oppnådd resultater på området, og viste blant annet til at foretaket har solgt flere eiendommer.

Boligbygg vurderer at salg og rivning er de mest effektfulle tiltakene for å redusere lang ledighet i eiendommene. Rehabilitering og omdisponering av ledige eiendommer har vist seg svært kostnadskrevende. Videre pekte foretaket på behov for å effektivisere avklaringer i tomtesøksfasen i konseptvalgutredningsprosesser. Store deler av den gjenværende ledigheten skyldes slike utredninger, og dagens praksis med tomtesøk som låser ledige bygg medfører betydelige alternativkostnader. Foretaket mener at konseptvalgutredninger primært bør gjennomføres i bebodde eiendommer, slik at inntektsstrømmen opprettholdes frem til byggestart. Dette ville redusert antallet ledige bygg vesentlig, da eiendommer kunne vært solgt i stedet for å stå passive uten leietakere.

I sin tilbakemelding til rapporten uttaler Boligbygg at det er en svakhet ved dagens investeringsregime at bestiller ikke ansvarliggjøres for kostnadsdekkende leie når eiendommer båndlegges i utredningsperioden.

Oslobygg

Oslobygg beskriver at foretaket har jobbet aktivt med å få oversikt, kategorisere, iverksette tiltak og melde salgskandidater. Foretaket trekker samtidig fram at det hadde vært ønskelig om andelen ledige eiendommer kunne vært raskere redusert, blant annet gjennom salg av eiendom. Prosessen med å avklare behov hos etater og bydeler, og deretter vente på eventuell finansiering, tar ifølge foretaket uforholdsmessig lang tid. Dette fører til at byggene ikke får en tidlig avklaring.

I dagens modell er det kun forvalter som bærer kostnadene ved å sitte med bygg som ikke lenger er nødvendige for forvalters formål. Oslobygg vurderer at en mer effektiv utnyttelse av ledige bygg i stor grad avhenger av raskere prosesser for bruksendring av eldre bygg til nye formål. Dagens praksis innebærer omfattende krav og prosedyrer, noe som forsinker avklaringer og utleie. I påvente av endelige beslutninger er det Oslobygg som bærer kostnadene uten tilsvarende inntekter, samtidig som byggenes tilstand kan forverres ytterligere.

Byråden for byutvikling

Når det gjaldt effekten av iverksatte tiltak, pekte Byrådsavdeling for byutvikling på at den løpende blir orientert om status via rapporteringen av ledige bygg.

Byrådsavdelingen pekte blant annet på at i perioden 1. januar 2023 til 31. desember 2025 var 58 eiendommer med til sammen 103 bygg gått ut av oversikten over ledigstilte eiendommer, mens det hadde kommet til 33 eiendommer med 50 bygg. Byrådsavdelingen vurderte at det samlet fremstår som at iverksatte tiltak har gitt effekt og at tidsbruken for avklaring av enkelte eiendommer virker å ha blitt kortere.

Samtidig pekte byrådsavdelingen på at det vil kreve kontinuerlig innsats over tid fra de ulike forvalterne å opprettholde effekten, da det kommer nye ledigstilte eiendommer på listen.

Byråden for kultur og næring

Byråden for kultur og næring vurderte at tiltakene har hatt effekt. Hun oppga at arbeidet som ble koordinert av Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobyiggs økte fokus på ledigstilt eiendom og den styrkede dialogen mellom foretaket og byrådsavdelingen har bidratt til å redusere porteføljen av ledige bygg. Hun pekte også på at Boligbygg arbeidet systematisk med å selge eiendommer som ikke dekket foretakets behov. Etersom tilfanget av ledigstilte eiendommer stadig endres, vurderte byråden at det var nødvendig å opprettholde fokuset på oppfølging av konkrete saker. Byråden pekte samtidig på at porteføljen består av svært ulike objekter med ulike avklaringsbehov. Dette gjør at effekten av byrådsavdelingens involvering er lite målbar, samtidig som det oppleves at i enkelte saker så bidrar involvering til raskere avklaring.

4 Kommunerevisjonens konklusjon

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg hadde fulgt opp bystyrets vedtak om informasjonsforvaltning og ajourhold av eiendomsoversikter. Det kan imidlertid være noe usikkerhet knyttet til fullstendigheten i eiendomsoversikten. Kommunerevisjonen merker seg at det er iverksatt tiltak for å bedre dette. Byråden for byutvikling og byråden for kultur og næring, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg hadde i all hovedsak fulgt opp vedtaket om avklaring av ledigstilte eiendommer innen rimelig tid. I den sammenheng hadde virksomhetene solgt eller vurdert salg av ledigstilte eiendommer.

Oppfølging av vedtaket om vedlikehold peker på at kartlegging av vedlikeholdsbehov, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og iverksetting av vedlikeholdstiltak kun i variabel grad var gjennomført for de tre virksomhetene. Samlet sett er det fortsatt risiko for at eiendommers verdi forringes eller går tapt.

Byrådet, ved byråd for byutvikling og byråd for kultur og næring hadde i noen grad fulgt opp vedtaket om å legge til rette for bruk av tomme bygg, men hadde ikke foretatt en overordnet vurdering av mulighetene for midlertidig eller permanent leie.

Tabelloversikt

Tabell 1 Antall eiendommer fordelt på forvalter og ledighetstid, 1. kvartal 2022	12
Tabell 2 Antall eiendommer fordelt på forvalter og ledighetstid, desember 2025	13
Tabell 3 Ledighetstid, samlet for kommunen og beregnet med andeler.....	13
Tabell 4 Antall eiendommer og ledighetstid, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2022, 2025 ..	21
Tabell 5 Antall eiendommer og ledighetstid, Boligbygg, 2022, 2025	21
Tabell 6 Antall eiendommer og ledighetstid, Oslobygg, 2022, 2025.....	23
Tabell 7 Status for utvalgte eiendommer som var del av forvaltningsrevisjon 5/2023	
Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg, fordelt på eiendomsforvaltere	24

Referanser

Referanser fra Oslo kommune:

Oslo kommune, Kommunerevisjonen: Rapport 5-2023 *Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg*

Oslo kommune. (u.å.-a). *Eiendomsoversikt*. Hentet 7. mars 2026 fra <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/eiendomsoversikt/>

Oslo kommune. (u.å.-b). *Eiendomssalg*. Hentet 7. mars 2026 fra <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/eiendomssalg/>

Oslo kommune. (u.å.-c). *Kommunens ledige bygg*. Hentet 7. mars 2026 fra <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/kommunens-ledige-bygg/>

Eksterne referanser:

Bråten, E. (2025, 19. november). EBY svarer: Vi selger allerede utenbys eiendom. *Estate Nyheter*. <https://www.estatenyheter.no/kronikk-oslo/eby-svarer-vi-selger-allerede-utenbys-eiendom/489066>

Mæhlum, L. (2020, 23. november). SEFRAK. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/SEFRAK>

Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo

Kommunerevisjonens rapporter i 2026

Rapport 1/2026 Resultater av etableringen av Oslobygg KF

Rapport 2/2026 Sosialhjelp og forebygging av utenforskap

Rapport 3/2026 Arbeidet med detaljreguleringer av kommunale bygg

Rapport 4/2026 Regnskapsrevisjonen 2025 – Med vekt på økonomisk internkontroll

Kommunerevisjonens rapporter i 2025

Rapport 1/2025 Kjøp og oppfølging av hjelpetiltak på barnevernsområdet

Rapport 2/2025 Vedlikehold av skoler

Rapport 3/2025 Regnskapsrevisjonen 2024 – Med vekt på økonomisk internkontroll

Rapport 4/2025 Internkontroll i Kulturetaten

Rapport 5/2025 Klimabudsjett og styringsinformasjon

Rapport 6/2025 Eierskapskontroll: Styre- og ledergodtgjørelser i kommunens aksjeselskaper

Rapport 7/2025 Utvidet oppfølging etter rapport 16/2023 Kvalitet i helsehus

Rapport 8/2025 Forebygging av kriminalitet blant ungdom i Osloskolen

Rapport 9/2025 Klima- og miljøkrav til transport

Rapport 10/2025 Helse, miljø og sikkerhet i Renovasjons- og gjenvinningsetaten

Rapport 11/2025 Tilpasset opplæring i Osloskolen

Rapport 12/2025 Oppfølging etter rapport 20/2022 Ansettelse av ledere

Rapport 13/2025 Legemiddelhåndtering

Rapport 14/2025 Oppfølging av barn i barneverninstitusjoner

Rapport 15/2025 Eierskapskontroll: Økonomistyring i konsernet Sporveien

Rapport 16/2025 Oppfølging av fastlegetjenesten

Rapport 17/2025 Forebygging og oppfølging av sykefravær

Rapport 18/2025 Rammeavtaler i Utdanningsetaten



Oslo

Oslo Kommune
Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 Oslo

Tel. +21 80 21 80

Rapport 5/2026

Du finner mer informasjon
om Kommunerevisjonen
og våre rapporter på:

www.krv.oslo.kommune.no