

Egen regi eller entreprenad i fastighetsförvaltningen

Bakgrund och syfte

En effektiv fastighetsförvaltning kräver val mellan olika regiformer. Projektet har syftat till att beskriva vilka faktiska samband som föreligger mellan regiform och kostnader för drift och underhåll.

Genomförande

Med stöd från SBUF, BFR, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund och SABO och i samverkan med T-rör Service AB har Karl Myrsten AB genomfört undersökningen.

Data från 19 förvaltningar med flerbostadshus har samlats in och analyserats med ledning av intervjuer. Kostnad och använd tid för rensing av kökspärr, ompackning av blandare och ytterligare ett tiotal vanliga reparations- och underhållsåtgärder har ställts i relation till regiform och tillämplig grad av produktionsstyrning. Fyra regiformer har definierats: egen regi, eget bolag, närstående bolag, entreprenad.

Resultat

Analyserna visar att valet av regiform ofta har mindre betydelse för utfallet än vad produktionsstyrningsgraden har. Graden av produktionsstyrning har då mätts på en femgradig skala, utgående från 14 registrerade faktorer:

- arbetsmätning
- förkalkyl
- planering
- beredning
- arbetsorder
- samordning
- tvärfacklighet
- arbetsredovisning
- arbetsledning
- informationsåterföring
- löneform
- efterkalkyl
- debiteringsform
- utrustning

En nackdel med egen regi är att den kan tillåta utveckling av en företagskultur där produktionsstyrning inte ges erforderligt intresse. Egen regi kan ha bättre förutsättningar för rationell produktion än andra regiformer när det gäller åtgärder som tar mindre än någon eller några dagar. I rapporten hävdas sammanfattningsvis att det som krävs för bättre effektivitet är bättre produktionsstyrning.

Ytterligare information lämnas av

Karl Myrsten, Karl Myrsten AB,
tel 08-541 307 58, eller av Nils Schedvin,
T-rör Service AB, tel 08-612 85 50.

Rapporten Egen regi eller entreprenad i fastighetsförvaltningen (BFR R6:1994 av Karl Myrsten, 88 sid, pris inkl. moms ca 87 kr) kan beställas från Svensk Byggtjänst, tel 08-734 51 00, fax 08-734 50 98.