

Vad säger organisationer om att outsourca sin fastighetsdrift?

Ska fastighetsdriften finnas i egen regi (in-house) eller ska en extern leverantör ansvara (outsourca) för den? Åsikter och erfarenhet går isär. Det finns inget rätt svar som gäller för alla organisationer utan varje organisation bör utgå från vad som är viktigt för just dem. Under en fastighets livscykel är det under förvaltningsperioden som det används mest energi, vilket betyder att fastighetsdriften är ytterst viktig.

En minskning av energin i bygg- och fastighetssektorn skulle leda till en minskning av Sveriges totala energianvändning, vilket både är bra för ekonomin och för miljön. Flera företag verkar ha en vilja att sänka sin energikonsumtion vilket ger energitjänsteföretag tillfälle att erbjuda tjänster. Med en djupare kunskap om organisationers val och åsikter kring fastighetsdrift kan det hjälpa leverantörer att anpassa sina tjänster och bemötande. Organisationer som funderar på att lägga ut driften på entreprenad eller att ta driften i egen regi kan ha god användning av att ha bättre kunskap om synpunkter i ämnet.

Genom ett examensarbete vid Lunds Tekniska Högskola och i samarbete med Siemens AB har intervjuer gjorts med personer som har kunskap och erfarenhet av fastighetsdrift. I studien har åsikter om fastighetsdrift i egen regi eller genom extern leverantör samlats för att ge en bred och djup bild av varför organisationer väljer det ena eller andra sättet.

En åsikt som flera tycker är viktig vid en outsourcing är att det fortfarande måste finnas personal kvar i den egna organisationen. Det måste finnas beställar-kompetens för att rätt typ av tjänst ska köpas in. Någon måste finnas kvar i organisationen som kan kontrollera den externa leverantören. Dock verkar det vara vanligare idag med uppföljning av sin leverantör och dess arbete än vad det var för tjugo år sen. Det är även vanligare att mäta kundnöjdhet idag för att veta hur sina hyresgäster eller anställda tycker om leverantören och dess arbete.

Flera organisationer verkar vilja ha mer av ett samarbete med sin leverantör. Men för att detta ska

kunna ske krävs det att förtroende finns från båda parter. Det får inte ske något maktmissbruk.

Det finns olika åsikter om det blir billigare eller dyrare att outsourca sin drift. Men flera av de tillfrågade var eniga om att beroende på hur avtalet är uppbyggt kommer resultatet angående om outsourcing är bra eller mindre bra att skilja. Därför är det av yttersta vikt att formulera ett avtal där båda parter är eniga och förstår innebörden.

Vilka positiva och negativa konsekvenser som en outsourcing kan ge skiljer sig från intervjuperson till intervjuperson. Positiva konsekvenser kan vara större kompetens, mer flexibelt och att fokus kan läggas på företagets kärnverksamhet. Negativa konsekvenser kan vara att tappa kontroll, tappa kunskap och tappa kundnärhet.

För att en outsourcing ska lyckas krävs det att det är god kommunikation mellan leverantör och organisation. Det är organisationen som äger fastighetens data och har kontroll. Det behövs någon som finns kvar i organisationen som har förståelse om fastigheterna för att inte hamna i en beroendeställning av sin leverantör. Det krävs en mognad och engagemang från båda parter för att en outsourcing ska lyckas.

Hela rapporten ”*Varför outsourca sin fastighetsdrift? – En intervjustudie om synpunkter och erfarenheter gällande outsourcad fastighetsdrift*” finns att hämta på LUP Student Papers. Studien kan användas för att få en djupare och bredare förståelse om åsikter kring outsourcing. ■

Av: Malin Johannesson