

Rapport

R141:1981

**Fastighetsskötare i enskild
förvaltning**

Pilotstudie i Eskilstuna

Börje Johansson

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	81-2397
Plac	<i>Ser</i>

*K
E/A*

Byggforskningsrådet

R141:1981

FASTIGHETSSKÖTARE I ENSKILD FÖRVALTNING

Pilotstudie i Eskilstuna

Börje Johansson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
791271-3 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R141:1981

ISBN 91-540-3620-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 132498

BILAGA 1(2)

Tabell 2 Antal hyreshus med huvudsakligen lokaler fördelade på yta och ägarekategori 48

Tabell 3 Antal hyreshus med både bostäder och lokaler på yta och ägarekategori 48

BILAGA 1(3)

Tabell 4 Antal privatägda hyresfastigheter i Eskilstuna kommun med hyresförhandlingar fördelade på medellägenhetsyta och antal lägenheter 49

Tabell 5 Antal avtal med privata fastighetsägare i Eskilstuna kommun. Källa: Fastigheternas Förhandlingsorganisations Östra distrikt 49

BILAGA 1(4)

Tabell 6 Antal medlemmar i Mälardalens samorganisationen med arbete i Eskilstuna kommun. Källa: Mälardalens samorganisation 50

Tabell 7 Antal arbetsplatser i Eskilstuna kommun fördelade på privata och icke privata arbetsgivare. Källa: Mälardalens samorganisation 50

BILAGA 2(1)

Mall för intervjuer 51

BILAGA 2(2)

Intervjuer 52

De utskrivna intervjuerna finns ej med i denna utgåva. Beställes hos

Sveriges Fastighetsägareförbund
Box 1707
111 87 Stockholm
Telefon: 08 234585

LITTERATUR 53

FÖRORD

Det finns i dag förhållandevis få studier, som behandlar fastighetsskötare, vilket är anmärkningsvärt med tanke på fastighetsskötarnas centrala roll för både fastighetsägare och boende.

Denna undersökning behandlar ett vidsträckt område nämligen fastighetsskötarens roll och funktion. Undersökningen är en pilotstudie. Den skall ses som en inledning till fortsatta studier om fastighetsskötarnas arbete.

Undersökningen har genomförts på initiativ av Sveriges Fastighetsägareförbund med anslag från Statens Råd för Byggnadsforskning. Den ingår i det program för forskning och utredning av förvaltningsfrågor, som 1980 antogs av Förbundet.

För studien har funnits en referensgrupp bestående av följande personer:

Lars-Erik Andersson, Eskilstuna Förvaltnings-
tjänst AB

Sven-Olof Humble och Bengt Lannerstedt,
Fastigheternas Förhandlingsorganisation

Stellan Lundström, institutionen för
fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan

Bo Lönn, Statens Råd för Byggnadsforskning

Per Moqårdh, företagsekonomiska institu-
tionen, Stockholms Universitet

Lennart Roos, Fastighetsanställdas Förbund

Per Tornée, Sveriges Fastighetsägareförbund

Per Tornée har varit ordförande i projekt-
gruppen. Rapporten har skrivits av Börje
Johansson, som också varit projektledare.

SAMMANFATTNING

Problem

Fastighetsskötarnas yrke betraktas ofta som ett lågstatusyrke. Vissa socialt nedvärderade arbetsuppgifter, som renhållning och städning bidrar till detta. Problemen ger sig tillkänna som rekryteringssvårigheter. Främst gäller detta deltidsanställd personal till mindre förvaltningsenheter.

Under 1980-talet förväntas en fortsatt intensiv jakt på åtgärder, som kan minska kostnadsstegringarna i fastighetsförvaltningar. Detta kommer att ställa ökade krav på fastighetsskötarna.

Syfte

Syftet med studien är att identifiera problem, knutna till fastighetsskötarens funktion. Studien har begränsats till privatägda flerbostadshus och bostadsrättsföreningar i Eskilstina.

Bakgrund

Eskilstuna kommun har under hela 1960-talet haft en befolkningstillväxt. 1971 uppnåddes nära 94 000 personer. Därefter har folkmängden minskat något. Totalt finns nära 39 000 bostadslägenheter, varav ca 27 100 i flerbostadshus. Mer än halva antalet lägenheter, eller nära 60 procent, är byggda 1960 eller tidigare.

Antalet privatägda hyreshus med bostäder är ca 900. Flertalet är små, endast 213 har en bostadsyta, som är större än 1 000 kvadratmeter. Medellägenhetsytan för privatägda hyreshus i Eskilstuna är ca 50 kvadratmeter.

Ågarna till de mindre fastigheterna utför vanligen själva fastighetsskötseln. Detta gäller i synnerhet de, som äger mindre än 10 lägenheter, men ofta även de som äger upp till 20 lägenheter.

I maj 1980 fanns 47 tidlöneavtal och 158 betingsavtal mellan privata fastighetsägare och fastighetsskötare i Eskilstuna kommun. Tidlöneavtalens antal är i detta fall samma som antalet heltidsanställda fastighetsskötare. Däremot kan antalet betingsavtal inte sättas lika med antalet deltidsanställda.

Om de 47 heltidsanställda fastighetsskötarna antas arbeta med fastigheter, som är större än 1 000 kvadratmeter, blir det 4,5 fastigheter eller 226 lägenheter per anställd fastighetsskötare. Som jämförelse kan nämnas, att fastighetsbolagen, som medelvärde, brukar räkna med 220 lägenheter per heltidsanställd.

Resultat

Skaderisker

Arbeten som fastighetsskötarna anser farliga är gräsklippning, arbeten vintertid (sandning, snöskottning på tak m m) och arbeten i pannrum (oljiga golv och galler). Utöver rena olycksfallen förekommer situationer, då fastighetsskötarna känner sig hotade. Exempel finns där städpersonalen ej ensamma vågar utföra sitt arbete.

Relationer till de boende

Fastighetsskötare borde aldrig känna sig isolerade i arbetet, då de alltid har boende omkring sig. Att upprätthålla goda kontakter med de boende är emellertid många gånger en fråga om personlighet hos fastighetsskötarna. Ofta upplever fastighetsskötarna de boende som krävande och kritiska. Ibland tar fastighetsskötarna avsiktligt viss distans till de boende, man anser att detta underlättade arbetet. Å andra sidan får avståndstagandet icke drivas så långt att relationerna till de boende blir dåligt. Att anmärka på felparkeringar anses t ex kunna försämrat förhållandet.

Relationerna till de boende anses i allmänhet vara bättre i bostadsrätter än i hyresrätter. Det ansågs också vara lättare att klara av ordningsfrågorna när kritiken inte behövde riktas direkt till den person som det gällde. I bostadsrätterna går fastighetsskötaren istället till ordföranden, de boendes ombud. Att avstå från att ge en berättigad tillrättavisning till de boende kan emellertid många gånger vara detsamma som att fränsäger sig möjligheter till ökad status.

Deltidsanställningar

För Eskilstunas del är anslutningsgraden till Fastighetsanställdas förbund ungefär 55-procent. Flertalet av de fastighetsskötare, som icke är anslutna anses arbeta på relativt små beting. Om man utgår ifrån att endast ett fåtal arbetstagare har flera beting, blir antalet deltidsanställda fastighetsskötare minst 80 procent av totala antalet anställda. Ca 3/4-delar av de deltidsanställda är städare.

Den fastighetsägare vars fastighet inte är tillräckligt stor för en heltidsanställning, men som ändå önskar ha egen fastighetsskötare, har hittills endast kunnat anställa fastighetsskötare på deltid. Deltidsarbetet tas ofta som extraarbete.

För de boende kan fastighetsskötsel, som utförs under icke ordinarie arbetstid vara en fördel. Många av de arbeten, som beställs underlättas av besiktningar, vilka lättast görs efter ordinarie arbetstid, när de boende vanligen är hemma.

I övrigt talar emellertid flertalet skäl mot fastighetsskötsel som extraarbete. För fastighetsägaren betyder det t ex att all arbetsledning måste ges efter ordinarie arbetstid. Fastighetsskötseln är krävande och fordrar mer utbildning än tidigare. Kvalificerad skötsel kan därför knappast med gott resultat utföras som extraarbete. Sådant anställningar tas heller inte alltid av de människor som är bäst lämpade för arbetet. Ofta tas anställningarna av andra skäl än arbetet som sådant. Bl a kan tjänstebostaden eller behovet av inkomstförstärkning ha betydelse.

Heltidsanställningar

De skäl som talar mot extraarbetet gäller inte om arbetet utförs på heltid. Dessutom har heltidsarbete större förutsättningar att kunna utföras rationellt, då lönsamhet med maskinella hjälpmedel lättare kan uppnås.

Upplåtelseformens betydelse

Många fastighetsskötare anser att kraven på och övervakningen av arbetet är större i fastigheter med bostadsrätt än i fastigheter med hyresrätt. Trots det säges arbetet vara lättare i bostadsrätter. Orsaken härtill är att ordningen anses vara bättre, slitage och åverkan på trappuppgångar är mindre och soprummen blir ej så snabbt fyllda m m.

Utveckling av arbetet

Utveckling av fastighetsskötseln kräver att nya ämnesområden prövas. Med ledning av erfarenheterna från studien, har följande föreslagits:

ENERGIHUSHÅLLNING

- 1 Handhavandet av nya energiformer och uppvärmningssystem
- 2 Fönstertätningar och värmeisoleringar
- 3 Inreglering av värmesystem
- 4 Mätteknik och uppföljning av energiförbrukning

SOCIALA FRÅGOR

- 1 Fritidsaktiviteter för barn och ungdom
- 2 "Samaritverksamhet" för äldre
- 3 Samarbete med berörda sociala myndigheter

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

- 1 Begränsad behörighet för reparation, skötsel och underhåll av installationer för:

kyl- och frys
ventilation
värme
sanitet
el
reglerteknik

ADMINISTRATION

- 1 Besiktning av lägenheter.
- 2 Omsorg om nya hyresgäster.

Samtliga ovan uppräknade förslag till nya arbetsområden kräver noggranna förberedelser och utbildning. I vissa fall t ex för inreglering av värme- och ventilationssystem krävs dessutom tillgång till tämligen avancerad mätutrustning.

Fortsatta studier

Samordnad fastighetsskötsel

Av flera angelägna projekt bör ett med samordnad fastighetsskötsel prioriteras. De ekonomiska förutsättningarna för samordningen utvärderas teoretiskt. Därefter upprättas ett modellförslag för samordning, som efter diskussion med berörda parter genomförs i praktiken. Problem och svårigheter följes upp och beskrivs tillika med de åtgärder som sätts in för att bemästra problemen.

Ett projekt med samordnad fastighetsskötsel planeras i samarbete med Södermanlands Fastighetsägareförening Affärs AB och Fastigheternas Förhandlingsorganisation.

1 INLEDNING

1.1 Problembeskrivning och syfte

Denna undersökning är en förstudie. Det innebär att rapporten inte innehåller några slutliga förslag till lösningar av olika problem. Syftet med studien är i stället att identifiera och om möjligt rangordna de problem som är knutna till fastighetsskötarens roll och funktion. Förstudien är avsedd att utgöra grund för fortsatta studier av förändringskaraktär koncentrerade till sådana områden som bedömes vara intressanta och ha goda förutsättningar för att kunna lösas.

All fastighetsförvaltning syftar till att ge de boende viss form av service samtidigt som fastighetsägaren tillförsäkras avkastning på investerat kapital.

Kraven på service och ekonomisk avkastning är delvis motstridiga, vilket leder till att fastighetsskötarens roll, som är länken mellan ägaren/förvaltaren och de boende, ofta kommer i en mellanställning. Kostnadsstegringarna under 1970-talet har lett till diskussioner både om fastighetsskötarens arbetsformer och om deras framtida funktion. Man har också diskuterat möjligheterna att inom fastighetsskötselns ram kunna minska de underhållskostnader som är följda av den "onödiga" förstörelsen i fastigheterna. Andra diskussioner har gällt hur övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan inverka på fastighetsskötarens arbetsuppgifter. Denna diskussion är särskilt intressant, då man samtidigt kan förvänta sig en allmän övergång till fjärrvärme.

Fastighetsskötarens yrke betraktas ofta som ett lågstatusyrke. Vissa socialt nedvärderade arbetsuppgifter, som t ex renhållning och städning, bidrar till detta. Problemet med låg status ger sig främst tillkänna som rekryteringssvårigheter. Framförallt gäller detta deltidsanställd personal till de mindre förvaltningsenheterna.

Under 1980-talet förväntas en fortsatt intensiv jakt på åtgärder som minskar kostnadsstegringarna i fastighetsförvaltningen. Detta kommer att ställa ökade krav på fastighetsskötarens arbetsformer. Nya arbetsformer kommer att prövas. Exempelvis kan s k samordnad fastighetsskötsel bli ett alternativ till dagens entreprenadsystem.

1.2 Undersökningens uppläggning

I syfte att få en allsidig, men ändå avgränsad bild av problemen har undersökningen koncentrerats till en medelstor svensk stad. För valet av lämplig studieort uppställdes flera villkor. Orten skulle t ex ha ett fastighetsbestånd, som kunde avses representativt för landet i övrigt. Vidare skulle fastighetsägare och fastighetsanställda på orten inte tidigare ha "belastats" med liknande studier. Orten skulle också ligga på bekvämt reseavstånd från Stockholm.

Eskilstuna ansågs uppfylla uppställda villkor.

Studien har i första hand begränsats till fastighetsskötsel inom privata flerbostadshus och bostadsrättsföreningar. Stor vikt har lagts vid intervjuer med fastighetsskötare, fastighetsägare, boende samt representanter för fastighetsbranschens organisationer. Som bakgrund till intervjuerna har fastighetsägare- och fastighets-skötarestrukturen i Eskilstuna kartlagts. Därvid har officiella och privata datakällor utnyttjats.

Intervjuerna genomfördes som fria samtal om på förhand fastställda frågor, se Mall för intervjuer, BILAGA 2. Valet av personer som skulle intervjuas gjordes slumpmässigt ur lokala medlemslistor hos Fastigheternas Förhandlingsorganisation, Fastighetsanställdas Förbund och Fastighetsägareföreningen. De boende kontaktades efter samråd med Hyresgästföreningen i Eskilstuna. Totalt har nio fastighetsskötare, sex fastighetsägare och fyra boende intervjuats. Att så få boende medtagits, beror främst på att dessa intervjuer från början inte fanns med i planerna för projektet. Det är inte möjligt att med den metod, som använts vid intervjuerna, kunna bedöma t ex representativitet i resultaten. Däremot ger metoden möjlighet att fånga in ett stort antal synpunkter av olika slag. Intervjuerna har för fastighetsskötarnas del hållits på arbetsplatserna, ofta under pågående arbete. Minnesanteckningar från samtliga intervjuer finns redovisade i särskild bilaga. Denna kan beställas från Sveriges Fastighetsägareförbund i Stockholm.

Rapporten består av tre delar. Först beskrivs fastighets- och ägarestrukturen i Eskilstuna. Därefter följer en översikt av antalet arbetsställen. Efter denna kommer resultaten från intervjuerna av fastighetsskötare, fastighetsägare och boende. Slutligen görs en utvärdering och problemlösningsidentifiering. Rapporten avslutas med olika förslag till fortsatta studier.

2 BAKGRUND

2.1 Kort historik

Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter har med tiden genomgått stora förändringar. Dessa har vanligen kommit som en naturlig följd av succesivt ändrade bostadsförhållanden.

I mitten på 1800-talet började inflyttningen till städerna anta stora proportioner. Detta gällde framförallt de större städerna. Under denna tid producerades också ett stort antal bostäder. Flertalet av dessa var arbetarbostäder eller s k hyreskaserner med mycket små lägenheter, mestadels enrummare. År 1890 var mer än 40 procent av alla lägenheter i Stockholm enrummare. Dessa bostäder hade med vårt sätt att se mycket låg standard.

Portvakterna eller gårdskarlarerna var den yrkesgrupp, som närmast motsvarar dagens fastighetsskötare. Dessa arbetade företrädesvis i fastigheter för de mer välsituerade.

Ordet portvakt har dock ännu äldre ursprung. I Svenska Akademiens ordbok kan man läsa att "portvakt...höll vakt vid port eller ingång till stad eller fästning." Numera är portvakt enligt samma ordbok en "person som kontrollerar eller har tillsyn över port till offentlig byggnad eller skola" eller som "har hand om den dagliga skötseln av och uppvärmning o dy i hyreshus."

Definitionerna av portvakt visar på stora variationer i arbetsuppgifterna. Uppgiften att handha uppvärmningen i hyreshus avser centraluppvärmningen. Detta var förr ett krävande och tungt arbete. Principen med centraluppvärmning prövades först i offentliga lokaler och kom ganska sent till bostäderna. 1935 var fortfarande endast ca 60 procent av bostäderna centraluppvärmda.

Arbetet med uppvärmning har emellertid gamla anor. De s k vedsågarna, som kan sägas vara en tidig föregångare till dagens fastighetsskötare, hade sin utkomst i de större städerna ända in på 1920-talet. De arbetade inom ett begränsat område och hade flera tjänster på sitt program. Man låste t ex portarna i de plank, som ofta kringgärdade fastigheterna på den tiden, man hjälpa till med mangling, man satte in mellanfönster när vintern nalkades och man skottade snö.

Att ge service åt hyresgästerna var en viktig uppgift också för portvakterna. Under senare hälften av 1800-talet och långt in på 1900-talet hade portvakten vanligen sin tjänstebostad intill fastighetens entre, där också den "klassiska" portvaktsluckan fanns. I arbetsuppgifterna ingick inte bara övervakning av dem som gick ut eller in i fastigheten. Man skulle även hjälpa till med allehanda tjänster, t ex ta emot och överbringa meddelanden eller ta hand om varor om mottagaren ej var hemma. Portvakten skulle också låsa portarna, tända och släcka belysningen och i förekommande fall elda med koks eller ved.

2.2 Fastighetsanställdas och -ägares organisationer

Portvakternas löneförmåner skiftade starkt under äldre tider. Den första lokala fackliga organisationen bildades i Lund 1917. I början av 30-talet började fastighetsarbetarna i de större städerna att organisera sig. Det första kollektivavtalet undertecknades i Malmö 1933. Tre år senare bildades Svenska Fastighetsarbetarförbundet.

De första åren slöts kollektivavtal med enskilda fastighetsägare och ibland även för grupper av fastighetsägare. År 1939 bildade fastighetsarbetarna sin organisation, Sveriges Fastighetsägares Arbetsgivareförbund. Samma år skrevs också det första riksavtalet under. Det byggde på en prislista från lokalavdelningen i Norrköping.

Svenska fastighetsarbetareförbundet heter numera Fastighetsanställdas förbund. Förbundets främsta uppgift är att företräda medlemmarna i förhandlingar om löne- och anställningsvillkor. På mindre arbetsplatser inom en och samma ort bildar enskilda arbetstagare tillsammans med klubbarna på de större arbetsplatserna avdelningar. Dessa bildar isin tur regionvis samorganisationer. I förbundet finns 16 samorganisationer och 115 avdelningar. År 1980 organiserade förbundet totalt ca 37 500 fastighetsskötare och städare. Förbundet förhandlar både med de privata fastighetsägarnas organisation (se nedan) och de kooperativa och allmännyttiga bostadsföretagens organisation, KAB (1).

(1) KAB = Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation

Arbetsgivareförbundet bytte 1954 namn till Fastigheternas Förhandlingsorganisation, förkortat FF. I stadgarna står att sammanslutningen syftar till att tillvarata och främja gemensamma intressen i frågor mellan arbetsgivare och arbetstagare i fastighetsförvaltningar. Organisationen har fram till de senaste åren haft en årlig medlemstillväxt på 3 till 4 procent. Antalet anslutna fastighetsägare var vid årsskiftet 80/81 ca 5 500 representerande nära 12 000 fastigheter.

2.3 Avtalsformer

Omfattningen på fastighetsskötarnas arbetsuppgifter är beroende av fastighetens storlek, ålder, underhållsstandard och inte minst av ytterområdenas storlek och disposition. En fastighet måste emellertid vara relativt stor för att ge heltidsarbete åt en fastighetsskötare. Om fastighetens storlek ej medger heltidsanställning brukar som regel det s k betingsavtalet tillämpas. Även tidlön (se nedan) kan emellertid förekomma.

Betingsavtalet omfattar både lönesystem och arbetsinstruktioner. Avtalet baseras på vissa förutsättningar beträffande arbetsmetoder, redskap och material. I avtalet finns 15 standardiserade arbetsinstruktioner samt ett stort antal arbetsmoment, som tidssatts med tidsstudier. Tiden för olika arbetsmoment anges i t ex minuter per styck och år eller minuter per kvadratmeter yta och år. I vissa fall används arbetstillfälle istället för år. Med ledning av stycketal, ytor och frekvenser kan erforderligt antal minuter per arbete beräknas och därmed också lörens storlek.

Tidlöneavtalet avser som regel heltidsanställningar, men även deltid kan förekomma. Arbetstagarna inplaceras i tre lönegrupper, nämligen:

- 1 Arbetstagare, som sysselsättes med enbart reparationer och/eller skötsel av panncentral(er)/undercentral(er).
- 2 Arbetstagare som sysselsättes med reparationer och/eller skötsel av panncentral(er)/undercentral(er) i kombination med annat fastighetsarbete.
- 3 Arbetstagare som ej är hänförlig till någon av grupperna 1 eller 2.

Någon ytterligare precisering av arbetsuppgifter utöver dessa tre lönegrupper görs ej i tidlöneavtalet. Det finns emellertid sedan 1972 två löneformer i tidlöneavtalet nämligen vanlig tidlön och prestationsnormerad lön - PNT. I den senare löneformen redovisas den normprestation som skall utföras. Införandet av PNT föregås alltid av en utredning i vilken tidsåtgången för olika arbetsmoment bestäms genom uppmätning av de ytor som ingår i arbetet. Tiden beräknas på basis av tidigare genomförda tidsstudier. En PNT-utredning rationaliserar ofta arbetet och ger ett arbetsschema som omtalar vad som skall göras, när det skall göras samt vilken tid det tar. Arbetena delas upp på sådant arbete som skall göras under anslagen respektive disponibel tid. Det är framförallt i lönegrupp 3 som PNT tillämpas. I grupperna 1 och 2 är 35 respektive ca 25 procent av tidlönerna PNT.

2.4 Arbetsuppgifter

De arbetsuppgifter som en fastighetsskötare har att utföra är vanligen mycket skiftande. Arbetet kan variera från fastighet till fastighet beroende på bl a fastigheternas storlek, ålder och tekniska standard. Fastigheternas Förhandlingsorganisation har sammanställt en sk normalinstruktion, som ger en god uppfattning om vilka arbetsuppgifter, exklusive trappstädning, som en fastighetsskötare i en privatägd bostadsfastighet skall kunna utföra. Långtifrån alla uppgifter förekommer dock på ett och samma arbetsställe. Instruktionen återges nedan i något förkortad form utan angivande av frekvenser.

- 1 genom brevlåda eller på annat sätt mottaga meddelanden från hyresgästerna
- 2 utföra namnbyte å anslagstavla och lägenhetsdörr
- 3 uppsätta meddelanden på anslagstavlan
- 4 anmäla behov av reparationer och andra arbeten
- 5 packa och skifta sopkärl, sopa soprum, rensa stopp i nedkast, hantera källarsopor samt spola soprum.
- 6 dagligen tillse och vårda värme- och varmvattenanläggningar för uppnående av gott och ekonomiskt eldningsresultat
- 7 tillse och smörja fastighetens motorer med tillhörande apparater dock ej hisslinor och -motorer.
- 8 beställa eldningsolja och kontrollera förbrukningen
- 9 sopa gårdsutrymmen, yttre källartrappor och takaltaner samt rensa brunnar.

- 10 plocka papper å fastighetens ytterområden samt iordningställa regnvattenbrunnar.
- 11 städa huvudkällargångar, cykelrum, tvättutrymmen samt källartoaletter.
- 12 städa förrådkällargångar, förråd, elcentraler och fjärrvärmecentraler.
- 13 städa garage och vindsgångar samt torkvindar.
- 14 sköta planteringar (gräva, rensa, kantskära, luckra, klippa, beskära, vattna, fyllnadsplantera och fyllnadsså).
- 15 hålla rent vintertid (skotta snö, hacka is, sanda etc.)
- 16 utföra mindre reparationer såsom packa kranar, justera spolanordningar, byta tvättställspropplar, badkarskedjor och duschslangar, rensa mindre stopp i WC, tvättställ, spilltrattar och golvbrunnar, smörja lås, gångjärn, dörrstängare m m i allmänna utrymmen samt justera och byta strömbrytare, vägguttag, dörrklockor, lampor, lysrör, glimtändare och säkringar.
- 17 vårda redskap och maskiner
- 18 utdela meddelanden till hyresgästerna.
- 19 övervaka och vara vaksam så att god ordning hålles inom fastigheten.

2.5 Samordnad fastighetsskötsel

I Stockholm har Fastigheternas Förhandlingsorganisation tagit initiativ till försök med s k samordnad fastighetsskötsel. Motiven till försöken är dels svårigheten att rekrytera deltidsanställda och dels behovet att hitta ett alternativ till fastighetsskötsel på entreprenad. Samordnad fastighetsskötsel innebär att flera fastighetsägare inom samma block t ex kvarter går samman om en eller flera heltidsanställda fastighetsskötare. Lägenhetsinnehavarna inom en s k samordning får därigenom kontakt med en och samma fastighetsskötare. Genom samordningen försöker man tillvarata fördelarna med skötsel genom egen personal och samtidigt undvika de nackdelar som vanligen anses vara en följd av centraliserad fastighetsskötsel. Samordningsförsöken har föregåtts av en teoretisk studie på ett tjugotal fastigheter i två intill varandra liggande kvarter innehållande ca 760 bostadslägenheter och 30 lokaler. En ekonomisk jämförelse har gjorts mellan de faktiska skötselkostnaderna för betingsanställda fastighets-skötare, för entreprenörer och för beräknade kostnader med heltidsanställda fastighetsskötare i en samordning. Den teoretiska studien visar att samordningen skulle innebära kostnadsbesparingar.

Många fastighetsägare har anmält intresse av att ingå i samordningar, men hittills har endast ett fåtal omsatt intresset i praktisk handling. De samordningar som etablerats har, såvitt kunnat bedömas, fungerat väl varför försöken fortsätter.

Flerårig praktisk erfarenhet av system med samordnad fastighetsskötsel finns hos både HSB och Riksbyggen. Det borde vara möjligt att till viss del överföra dessa erfarenheter till den privata fastighetsförvaltningen.

2.6 Utbildning av fastighetsskötare

Yrkesutbildning till fastighetsskötare ges i olika former:

- ungdomsutbildning i gymnasieskolan,
- vuxenutbildning i Kommunal regi,
- arbetsmarknadsutbildning för redan yrkesverksamma,
- tillfälliga kortare kurser hos SIFU (2) m fl.
- företagsutbildning.

På gymnasieskolan ges utbildning inom den tvååriga drift- och underhållstekniska linjen, den s k DU-linjen. Utbildningen skall tillgodose behovet av drift- och underhållstekniker inom olika yrkesområden, bl a fastighetsskötsel.

Efter första läsårets gemensamma utbildning väljer eleverna för andra läsåret mellan olika tekniska inriktningar, varav fastighetsteknik är en. Utbildningen under andra läsåret är till större delen praktisk, men innehåller i viss utsträckning även teori.

För den som önskar gå vidare utöver gymnasieskolan ger studierna allmän behörighet för utbildning till tekniker eller ingenjör på högskolorna.

AMU-Centra har kurser som avser att ge färdigheter som fordras för fastighetsskötsel. Kurstiden är 40 veckor. Undervisning meddelas i ämnena yrkest teori, d v s fastighetsskötsel, matematik med fysik och kemi, praktisk svenska, arbetslivsorientering och yrkesarbete. Undervisningen i det senare ämnet förläggs till företa g och uppdelas på tre etapper om vardera fyra veckor. För elever med nioårig grundskola som

(2) SIFU = Statens Institut för Företagsutveckling

bakgrund rekommenderas en 16 veckors preparandkurs. AMU-kurserna ges, enligt uppgifter från Skolöverstyrelsen i Stockholm, Göteborg, Furulund (Malmö), Hallstahammar, Kalix och Lidköping.

Bland kortare kurser kan nämnas SIFU:s "Drift och underhåll av VVS-installationer" eller "Ventilation för drifttekniker". Kurstiden för båda kurserna är en vecka. Kurserna hålls i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Fastigheternas Förhandlingsorganisations östra distrikt och Fastighetsanställdas förbunds samorganisation i Mälardalen förbereder gemensamt vidareutbildning för fastighetsskötare i Västerås 1981. Undervisning skall ges i ämnena maskiner och apparater, byggnaders konstruktion, drift och underhåll, el- och reglerutrustning samt VVS-teknik. Kurstiden är 240 timmar, vilka skall fördelas på en dag per vecka under en tid av två terminer.

3 RESULTAT

3.1 Fastigheter och lägenheter i Eskilstuna

Eskilstuna kommun består av flera kommundelar, i vilka bl a Torshälla ingår. Under hela 1960-talet hade kommunen en befolkningstillväxt på årligen nära 2 procent. Högsta invånarantalet uppnåddes år 1971 med 93 698 personer. Därefter har en mindre befolkningsminskning noterats. År 1977 var folkmängden 91 853 personer (3).

Totalt finns enligt Länsstyrelsens fastighetslängd 1 198 hyreshus med bostäder i Eskilstuna kommun, se Tabell 1-3, BILAGA 1. Fördelningen på ägarekategorier är följande:

	Antal	%
Kyrka, stat, kommun	66	6
Enskilda personer	579	48
AB	152	13
Bostadsrättsföreningar	220	18
Allmännyttiga bostadsföretag	131	11
Övriga och okänd ägare	50	4
Summa	1 198	100

Av de 220 bostadsrättsföreningarna är 171 privata. Om dessa lägges till antalet fastigheter ägda av bolag och enskilda personer blir det totala antalet fastigheter i privat ägo 902. Flertalet av dessa är små. Ca 75 procent har en lägenhetsyta som är mindre än 1 000 kvadratmeter och 55 procent är mindre än 500 kvadratmeter.

Antalet fastigheter i icke privat ägo är 296. Dessa är i allmänhet något större än de privat-ägda. Ca 50 procent har en lägenhetsyta som är mindre 1 000 kvadratmeter och 30 procent är mindre än 500 kvadratmeter.

Totala antalet bostadslägenheter i kommunen har under hela 60-talet och fram till 1975 ökat med i medeltal ca 3 000 för varje 5-årsperiod (3). I november 1975 fanns således totalt nära 39 000 lägenheter varav ca 27 100 i flerbostadshus. 2- och 3-rumslägenheterna dominerar i flerbostadshusen. 36 procent av lägenheterna har 2 rum och kök och 29 procent har 3 rum och kök. 10 procent av lägenheterna har 4 rum eller mera.

Av totala antalet lägenheter i kommunen är nära 60 procent byggda 1960 eller tidigare.

(3) Källa: Eskilstuna kommun, Administrativa kontoret, Siffror om Eskilstuna 79/80

1975 fördelade sig lägenheterna i flerbostadshus på olika ägare enligt följande:

	Antal	%
Kommun, stat	508	2
Allmännyttiga företag	8 800	32
Bostadsrätter (ej privata)	5 660	21
Enskilda personer	8 172	30
Privata föreningar, AB m m	3 981	15
Uppgift saknas	17	0
Summa	27 138	100

Ca 40 procent av lägenheterna i flerbostadshus ägs av Stiftelsen Hyresbostäder, Eskilstuna Bostadsaktiebolag, HSB och Svenska Riksbyggen. Vid utgången av 1975 ägde dessa företag således ca 11 000 lägenheter.

Ytterligare uppgifter om fastigheterna i privat ägo har inhämtats från fastighetsägareföreningen i Eskilstuna, Södermanlands Fastighetsägareförening Affärs AB. Grundmaterialet utgörs av föreningens listor över förhandlingar. Detta material innehåller endast fastigheter som ägs av s k medelstora fastighetsägare. De stora fastighetsägarna (Graflunds Byggnads AB, Diös AB och Katrineholms Husbyggen AB) och de minsta saknas. I materialet finns 244 fastigheter, vilket enligt Fastighetsägareföreningen representerar ca 70 procent av de medelstora ägarnas fastigheter. En fördelning av antalet fastigheter har gjorts både med avseende på antalet lägenheter per fastighet och bostadslägenheternas medelyta, se Tabell 4, BILAGA 1. Av bilagan framgår att 219 fastigheter (90 procent) har en medellägenhetsyta som är mindre än 80 kvadratmeter. 166 (68 procent) har en medelyta mindre än 60 kvadratmeter.

Det framgår också att 194 fastigheter (80 procent) har mindre än 20 lägenheter och 108 (44 procent) har mindre än 10 lägenheter. Om man antar att medellägenhetsytan är 50 kvadratmeter (65 procent av totala antalet fastigheter har enligt Tabell 4 en medellägenhetsyta som ligger mellan 40 till 60 kvadratmeter), kan vissa jämförelser göras mellan Fastighetsägareföreningens statistiska uppgifter, Tabell 4, och Länsstyrelsens fastighetsregister, Tabell 1-3.

Enligt Fastighetsägareföreningen är det vanligt att ägarna till små fastigheter, d v s de som har mindre än 20 lägenheter och definitivt de som har mindre än 10 lägenheter, själva utför fastighetsskötarnas arbete. Man räknar således med att ca halva antalet privatägda fastigheter i Eskilstuna saknar anställda fastighetsskötare. Detta måste beaktas om man med ledning av antalet fastigheter skall försöka bedöma totala behovet av fastighetsskötare.

3.2 Antalet arbetsställen

Uppgifter om antalet avtal med fastighets-skötarna i Eskilstuna kommun har inhämtats från Fastigheternas Förhandlingsorganisation och Fastighetsanställdas Förbund. Det finns två olika avtalstyper, tidlöneavtal och betingsavtal. I en tidlöneanställning är arbetstagarens arbetstid reglerad. Ordinarie arbetstid är högst 40 och lägst 20 timmar per helgfri vecka. De betingsanställda utför en fastställd arbetsmängd på valfri tid inom en fastställd arbetstidsram. Betingсанställningar förekommer som regel på deltid men kan även finnas på heltid.

I maj 1980 fanns enligt Förhandlingsorganisationen 47 tidlöneavtal och 158 betingsavtal tecknade mellan privata fastighetsägare och fastighetsskötare i Eskilstuna kommun. Tidlöneavtalens antal är i detta fall samma som antalet heltidsanställda fastighetsskötare. Däremot kan antalet betingsavtal inte jämföras med antalet deltidsanställda. Samma person kan mycket väl ha avtal med flera fastighetsägare. Flertalet av betingsavtalen (95 st) är städavtal. Se Tabell 5, BILAGA 1.

Antalet tjänstebostäder för fastighetsskötare anställda i enskilda bostadsföretag i Eskilstuna kommun är tre för tidlöneanställda och 20 för betingsanställda.

Fastighetsanställdas förbund förhandlar med både Fastigheternas Förhandlingsorganisation och KAB, som är Förhandlingsorganisationens motsvarighet inom de allmännyttiga och rikskooperativa bostadsbolagen. Den sista mars 1980 hade förbundet 557 medlemmar i Eskilstuna kommun. Något mindre än hälften av dessa arbetade i enskilt ägda fastigheter. 180 av de 557 är fastighetsskötare och resten d v s 377 är städare. Av de 180 är ca 130 anställda på heltid. Se Tabell 6, BILAGA 1.

Antalet arbetsplatser i Eskilstuna där förbundet hade kollektivavtal var vid undersöknings-tillfället 210, vilket innebär att det i genomsnitt finns 2,7 avtal per arbetsplats. Dessutom finns 224 arbetsplatser i Eskilstuna, där arbetsgivarna är organiserade i Förhandlingsorganisationen, men där de anställda ej är medlemmar i Fastighetsanställdas Förbund. Man kan anta att dessa arbetsplatser är något mindre än de som har registrerade medlemmar. Om man utgår från att det i medeltal finns 2,0 avtal på en sådan arbetsplats (en fastighetsskötare och en städare), så blir antalet arbetstagare, som ej är organiserade i Fastighetsanställdas Förbund 448. Då antalet medlemmar var 557 blir organisations-tillhörigheten ca 55 procent. (Uppgiften om 2,0

avtal per arbetsställe härrör från Fastighetsanställdas Förbund. Siffran är en skattning eftersom någon exakt uppgift är svår att er-hålla. Många anställda på små beting har fastighetsskötseln som extraarbete. De nöjer sig vanligen med att tillhöra enbart ett förbund.)

Arbetsförmedlingen i Eskilstuna redovisade i mitten av maj månad 12 arbetssökande i yrkesgruppen fastighetsskötsel och städning. Av dessa var sex fastighetsskötare, tre metall-arbetare, en byggnadsarbetare och två nyutexami-nerade från skolor. Samtidigt fanns nio lediga tjänster för fastighetsskötare anmälda. Av dessa var en på heltid, en var ett skiftarbete och sju var tillfälliga arbeten.

Antalet fastigheter i enskilt ägda flerfamiljs-hus med lägenhetsyta större än 1 000 kvadrat-meter är 213, se Tabell 1-3, BILAGA 1. Antalet tidlöneavtal för privatanställda fastighets-skötare är 47, se Tabell 5, BILAGA 1.

Om man antar att medellägenhetsytan är 50 kvadratmeter, så kan man ur tabellerna 2 till 4 beräkna antalet lägenheter i enskild ägo till 10 650, d v s i medeltal ca 50 lägenheter per fastighet.

Antag vidare att fastigheter av denna storlek sköts av heltidsanställd personal, så finns det 47 fastighetsskötare på 213 fastigheter eller 10 650 lägenheter. Det innebär 4,5 fastigheter eller 226 lägenheter per heltidsanställd. Som jämförelse kan nämnas, att fastighetsbolagen som ett medelvärde räknar med 220 lägenheter per heltidsanställd.

Resonemanget ovan bygger på flera förenklingar och antaganden. T ex antas att betingens storlek motsvaras av den arbetsmarknad som finns i de mindre fastigheterna, d v s de med en lägen-hetsyta mellan 500 och 1 000 kvadratmeter. Något försök att statistiskt verifiera dessa anta-ganden har inte gjorts.

3.3 Fastighetsskötarens syn på arbetet

Nedan presenteras en sammanställning av intervjuerna med fastighetsskötarna. De synpunkter och attityder, som framkommit redovisas under respektive ämnesrubrik.

Utbildning m m	Flertalet fastighetsskötare hade varit verksamma i yrket under minst 10 år. Vanligen saknades teoretisk utbildning för yrket. Flera av de intervjuade hade tidigare arbetat inom byggnadsbranschen. Några kom från andra branscher som handel eller verkstadsindustri.
Åsikter om yrket	<p>I praktiskt taget alla intervjuer framfördes att fastighetsskötsel var ett bra yrke. Framförallt därför att det var "självständigt och fritt". En av de intervjuade sade att "fastighetsarbetet måste vara fritt, annars fungerar det inte".</p> <p>I en annan intervju sades att friheten också innebar att alla inte passade för arbetet. "De som missbrukar friheten och håller sig undan får förr eller senare alltid problem, inte minst med sig själva."</p>
	En av fastighetsskötarna, som arbetade i en liten förvaltning, kände oro för hur det skulle gå med skötseln av fastigheten om han blev plötsligt sjuk eller råkade ut för någon olyckshändelse.
Rekrytering	Orsaken till rekryteringsvårigheterna i yrket ansågs vara av ekonomisk art. Efter den senaste avtalsuppgörelsen har visserligen det relativa löneläget i Eskilstuna blivit ganska bra. Detta sades emellertid bero på det stora antalet dåligt betalda "metallare".
Arbetsmiljön	Det tycktes finnas ett samband mellan arbetsmiljön och trivseln i arbetet. Flertalet av de fastighetsskötare, som intervjuades, arbetade i fastigheter, där man inte hade några påtagliga problem med "nedbusning och förstörelse". En fastighetsskötare arbetade dock i ett område, som regelbundet under flera års tid hade utsatts för skadegörelse av typen anlagda källarbränder, sönderlagna portar, nattliga inbrott i bilarna i garagen m m. Natten före intervjun hade det varit inbrott och vandalisering i ett tiotal källarkontor. Denne fastighetsskötare var relativt kritisk till yrket. Han ansåg att "jobbet inte var lätt", "att yrket hade dåligt anseende" och "att folk såg ner på fastighetsskötarna".

Olycksfalls-
risker

De olycksfallsrisker som ansågs föreligga rörde sophanteringen (glas i soporna), hala galler i pannrum, halkrisk vid sandning, skottning av snö från tak, samt arbeten på åkbara maskiner. Det faktum att man ofta var ensam på arbetsplatserna bidrog till ökad oro.

Arbetsuppgifter

I några intervjuer sad es att fastighetsskötseln i vissa avseenden blivit enklare under senare tid beroende på bl a inkoppling av fjärrvärme. Även sophanteringen hade blivit enklare. Ändå ansågs att arbetet stundom kunde bli mycket krävande, särskilt vintertid och speciellt om arbetet var sk extraknäck.

Arbetsuppgifterna varierade ganska mycket. Några fastighetsskötare stod själva för praktiskt taget alla typer av underhållsarbeten, även mer komplicerade reparationer i lägenheter såsom byten av tvättställ, WC-stolar och spisplattor. Låsöppningar utfördes av alla. För detta arbetet togs alltid betalt. Taxan varierade från fastighet till fastighet. Många lade själva ut beställningar av underhållsarbeten hos entreprenörer. Bland "udda" arbetsuppgifter kan nämnas hysesavisering, tillverkning av staket runt grasmattor och planteringar samt "kontaktverksamhet" mellan sociala myndigheter och boende som var i behov av denna hjälp.

En kvinnlig fastighetsskötare som hade ett relativt stort beting (halvtid) ansåg att fastighetsskötseln gick utmärkt att kombinera med hemarbetet. Hon var intresserad av tekniskt arbete och trivdes utmärkt med alla sina arbetsuppgifter.

Ordningsupp-
gifter

Om någon uppträdde störande i trappuppgångarna eller om det uppstod bråk i lägenheterna tillkallade fastighetsskötarna vanligen polis. Eventuellt öppnade han även lägenheten för polisen. Någon gång avvisade han själv obehöriga, som uppträdde störande. Vissa typer av ordningsuppgifter ville man emellertid ogärna åtaga sig, exempelvis sådana som riktades mot ungdomar eller barn, som bodde i området. "Sådant skapade enbart problem", och ansågs kunna försvåra övrigt arbete, i vilket man ofta var beroende av ett gott förhållande till de boende. Detsamma gällde åtgärder mot felparkerade bilar. Åsikterna om hur man skulle komma tillrätta med eventuell åverkan och förstörelse i området varierade. Det ansågs ofta vara ungdomen, som stod för sådan åverkan. En fastighetsskötare sade att "det ej gick att bara tillrättavisa ungdomarna, man måste tala med dem, och göra det på rätt sätt".

Relationer till
de boende

Hyresgästerna upplevdes av några fastighets-
skötare som krävande och svåra att tillgodose.
"Hyresgästerna tycks aldrig bli nöjda, man får
alltid ta emot klagomål."

Ett par fastighetsskötare påpekade att det fanns
stora skillnader mellan de fastigheter som hade
hyresrätt och de som hade bostadsrätt. Båda
boendeformerna fanns i fastighetsskötarnas
områden, varför jämförelser kunde göras. Skötseln
ansågs var mer krävande i hyreshusen från vilka
man hade flera felanmälningar, mer sopor i
soprummen m m.

Många fastighetsskötare ansåg sig ha goda
kontakter med de boende. Man hjälpte ofta till i
lägenheterna med sådant som de boende inte själva
klarade av. Särskilt gällde detta äldre boende,
hos vilka fastighetsskötarna kunde byta proppar
och glödlampor, öppna fönster som hade målats
igen m m.

Bostaden

Två av de intervjuade bodde i tjänstebostäder.
Några synpunkter på tjänstebostaden som sådan
framkom emellertid inte. Däremot ansåg några att
de omöjligen kunde bo i det område som de
arbetade i. Det skulle innebära att man ofta blev
störd på icke ordinarie arbetstid. Andra åter,
som bodde där de arbetade, dock ej i någon
tjänstebostad, ansåg inte att de blev mycket
störda. Många hade telefontid för muntliga och
brevlåda för skriftliga felanmälningar.

3.4 Fastighetsägarnas syn på fastighets- skötarnas arbete

Detta avsnitt bygger på intervjuer med
fastighetsägare.

Ont om fastig-
hetsskötare

Fastighetsägarna ansåg att det i Eskilstuna var
svårt att få tag på bra fastighetsskötare.
Särskilt gällde detta betingsanställda. De som
sökte utannonserade arbeten ställde krav både på
betingens storlek och på betalningssättet. En
fastighetsägare hade under våren 1980 ett
betingarbete utannonserat och fått många svar.
Samtliga ville dock ha lön utan kvitto, vilket
fastighetsägaren inte kunde acceptera. I ett
annat fall ansågs betinget vara för stort
(halvtid). Ett annat problem med betings-
anställningarna var att detta arbete ofta togs
som extraarbete, vilket kunde innebära att de som
tog tjänsten mera värderade möjligheten till en
extrainkomst än arbetet som sådant.
"Extraknäckaren" var anträffbar endast efter den
ordinarie arbetstidens slut, vilket fastighets-
ägaren ansåg vara en nackdel.

Anställning av fastighets-skötare

Att anställa fastighetsskötare var ett känsligt moment. "Det enda man kunde gå efter", sade en fastighetsägare "var rekommendationer från andra fastighetsägare". För fastighetsägarna var det utomordentligt betydelsefullt att få "rätt person som fastighetsskötare". Fastighetsskötsel var till stor del en "personlighetsfråga". Att utan konflikter klara ordnings- och tillsynsfrågor i en fastighet måste en fastighetsskötare kunna klara, även om det inte står inskrivet i avtalet. (Denna skyldighet finns i betingsavtalet.)

Fastighetsägare som fastighets-skötare

Fastighetsägare med små fastigheter, fyra till sex lägenheter, och ända upp till 10, klarar vanligen själva fastighetsskötseln. I Eskilstuna saknar halva antalet privatägda fastigheter anställda fastighetsskötare. De arbeten som fastighetsägaren inte klarar upphandlas på entreprenad.

I en mindre bostadsrättsförening (ca 20 lägenheter) hade man under flera år haft problem med fastighetsskötarna och slutligen bestämdes att medlemmarna själva skulle ta hand om skötseln. Arbetet cirkulerar nu bland åtta medlemmar, vilka var och en har uppgiften under en vecka. Man tar inget betalt, men de som inte utför fastighetsskötsel betalar ett visst belopp till en underhållsfond. Alla föreningsmedlemmar är mycket nöjda med systemet, både ur underhållsmässig och ekonomisk synpunkt. Det bör emellertid påpekas att detta gällde ett specifikt fall. Det sades också att föreningen, såvitt man visste, ännu var ensam om denna lösning åtminstone i Eskilstuna.

Samordnad fastighetsskötsel

Samordnad fastighetsskötsel ansågs vara en bra idé, men svår att genomföra i praktiken, särskilt i äldre bostadsområden. En fastighetsägare sade att han gärna skulle delta i en sådan lösning, "men för närvarande var det inte aktuellt". En annan ansåg att förutsättningarna för samordning var större hos privata fastighetsägare än för bostadsrätter, där det kunde vara svårt att få enighet för en sådan lösning.

Nya arbetsuppgifter

En förutsättning för att kunna ge fastighetsskötarna administrativa förvaltningsuppgifter var att fastighetsägaren hade god kännedom om fastighetsskötaren. Sådana arbetsuppgifter var således inte aktuella för nyanställda. En fastighetsägare påpekade att "vicevärdsuppgifter" var vanligare förr. Numera övertog bankerna många arbetsuppgifter av denna typ.

Arbetsorganisation

Att fastighetsskötarna blev störda under icke ordinarie arbetstid ansågs vara en fråga om arbetsorganisation. Vissa fastighetsskötare "skämde bort hyresgästerna". Fasta telefontider, blanketter och brevlådor för felanmälningar,

avtal med låsbolag för låsöppningar och med vvs-entreprenörer eller brandkåren för vattenläckor var exempel på åtgärder som kunde eliminera detta problem.

De fastighetsägare som hade stora fastighetsbestånd hade centraliserat fastighetsskötseln. Fastighetsskötarna tilldelades var sitt område, s k fastighetsblock. I blocket hade fastighets-skötaren "egen skrub" med tvätt- och omklädningsmöjligheter. Där kunde också verktyg och reservdelar förvaras. Varje block skulle om möjligt bestå av likartade fastigheter. Fastighetsskötarna kompletterades med ambulerande reparatörer, som utförde mer komplicerade reparationer.

Boende

Hyresgästerna ansågs alltid ha ögonen på fastighetsskötarna. Om dessa gjorde något fel fick förvaltningen alltid reda på det. Bostadsrättsinnehavarna var mer kritiska än hyresgästerna. En "bra" fastighetsskötare hade alltid goda kontakter med de boende. Det fanns tendenser till att fastighetsskötarna "skyddade" boende inom det egna området. Viss skadegörelse anmäldes exempelvis inte om den utfördes av områdets egna innevånare, men alltid om utomstående var inblandade. Fastighetsskötarna vill ogärna stöta sig med hyresgästerna. Här ansågs kontaktgrupper hos hyresgästerna kunna underlätta fastighetsskötarens arbete. Det ansågs nämligen vara lättare att framföra klagomål till en sådan grupp än till hyresgästerna personligen.

Utbildning och status

Några fastighetsägare ansåg att utbildningsmöjligheterna för fastighetsskötare var dåliga i eskilstunaområdet. Man efterlyste kurser som omfattade t ex tätning av fönster, inställning av oljebrännare och avancerad automatik, packning av kranar samt rensning av avlopp. Alla åtgärder som kunde sänka värmekostnaderna ansågs särskilt viktiga. Eventuella kurser måste emellertid med tanke på rese- och traktamentskostnader ligga inom rimligt avstånd.

Man ansåg också att fastighetsskötarnas status var låg och lägre än byggnadsarbetarnas. I syfte att höja denna status hade en fastighetsägare givit fastighetsskötarna samma klädsel (overall och jacka) som företagets byggnadsarbetare. En av de intervjuade ansåg att fastighetsskötarnas status höll på att förbättras, i takt med att den allmänna aktningen för hantverksyrkena ökade. Även det förbättrade löneläget hade betydelse, liksom den alltmer avancerade utrustning, som nu tillfördes fastigheterna och som måste skötas.

Olycksfalls-
risker

Fastighetsskötarna måste avhålla sig från att göra reparationer på elutrustningar om de saknade behörighet. Särskilt viktigt var det att de ej gav sig på "hemsnickerier" som ganska ofta förekom i lägenheterna.

3.5 Boendes syn på fastighetsskötarnas arbete

Redovisningen bygger på intervjuer med hyresgäster.

Anställnings-
form

En hyresgäst framhöll att fastighetsskötarna borde vara heltidsanställda. Ur en annan synvinkel kunde emellertid fastighetsskötsel som extraarbete vara att föredra. Vissa fel var nämligen svåra att beskriva per telefon. En besiktning var ofta nödvändig, och en sådan var alltid lättare att göra under icke ordinarie arbetstid.

Fastighets-
servicebolag

Några hade dåliga erfarenheter av fastighets-servicebolag, som ansågs vilja åtaga sig mer arbete än de hade möjlighet att klara av. Flera exempel på eftersatt skötsel gavs. Även åverkan och förstörelse ansågs tillta när fastighets-skötseln lades på entreprenad. Här sades emellertid också att hyresgästerna själva hade ett stort ansvar.

Arbetsorga-
nisation

Det bedömdes vara utomordentligt viktigt att de boende snabbt och enkelt kunde få tag på antingen fastighetsskötaren eller en order-mottagare, d v s systemet med felanmälningar måste fungera.

Fastighets-
skötarens person

Fastighetsskötaren måste ha förmåga att även psykiskt klara sitt yrke. Han måste kunna samarbeta med hyresgästerna på ett sätt som inger förtroende.

En av de intervjuade ansåg att fastighets-skötseln var ett arbete som mycket väl kunde utföras av kvinnor. Traditionen hade gjort fastighetsskötseln till ett manligt yrke. Kontakterna med hyresgästerna var ofta viktigare än förmågan att kunna reparera teknisk apparatur. När det gällde relationer till människor hade kvinnor oftare lättare än män. Arbetsuppgifterna måste dock anpassas så att de bättre passar kvinnor. Vissa tunga arbeten kunde läggas på entreprenad, vilket inte var någon nackdel då allt underhållsarbete ändå inte kunde utföras av fastighetsskötarna.

Fastighetsägare som fastighets-skötare	Fastighetsägarna utförde ibland, särskilt i de mindre fastigheterna, själva all fastighets-skötsel. Två av de intervjuade hade personliga erfarenheter av detta. Den ena ansåg att skötseln därigenom fungerade bättre än när man hade anställd fastighetsskötare, även om utförandet på vissa arbeten kunde bli "amatörmässigt". Den andra hyresgästen var kritisk, speciellt därför att systemet för felanmälningar fungerade så dåligt. Dessutom kändes det besvärande att framföra anmälningarna till fastighetsägaren. För att få igenom kraven på reparationer hade hyres-gästerna måst vidtaga ekonomiska påtryckningar. Hyresgästerna har nu krävt att en fastighets-skötare på deltid skulle anställas.
Samordnad fas-tighetsskötsel	Samordnad fastighetsskötsel ansågs ha många fördelar. Samordningar var emellertid i praktiken svåra att genomföra p g a problem med att hitta lämpliga och närliggande objekt.
Tjänstebostad	Tjänstebostad för fast ighetsskötare ansågs tillhöra en "förgången tid". Det kunde ge låsta relationer och binda de anställda på ett sätt som inte var bra.
Nya arbets-uppgifter	Fastighetsskötarna ansågs kunde göra stora in-satser för att minska energiåtgången. Inreglering av värme- och ventilationssystem, inkoppling av tidur och tätning av fönster angavs som exempel på lämpliga åtgärder.

4 UTVÄRDERING

4.1 Inledning

Vid utvärdering av insamlade statistiska uppgifter och gjorda intervjuer är det två förhållanden som framträder särskilt tydligt:

- fastighetsskötseln i enskilt ägda hyresfastigheter utförs till stor del av deltidsanställda.
- fastighetsskötarnas arbete är mångfacetterat med krav från såväl ägare/förvaltare som boende.

I de följande två ansnitten förs en diskussion om nämnda förhållanden. I kapitel 5 slutförs och konkretiseras diskussionen genom att de väsentligaste problemen identifieras och ett antal förslag till utveckling av fastighetsskötarens arbete presenteras.

4.2 Ett deltidsyrke

Definition av deltid

Alla tidlöneanställningar med mindre än 40 timmar per helgfri vecka är definitionsmässigt lika med deltidsanställningar. Sådana anställningar får som regel dock ej understiga 20 timmars arbete per vecka. För den som arbetar på beting föreligger deltid när betingstiden (som inte behöver överensstämma med arbetstiden) understiger 1712 timmar per år. Anställningsförhållandena regleras mestadels för deltidsarbeten av betingsavtalet och för heltid av tidlöneavtalet.

80 procent deltidsanställningar

Antalet deltidsanställningar inom den enskilda förvaltningssektorn är stort. Detta beror främst på att fastighetsägandet är spritt över ett mycket stort antal fysiska och juridiska personer. 80 procent av medlemmarna i Fastighetsägareföreningen innehar nämligen endast en fastighet.

Enligt Fastigheternas Förhandlingsorganisations Östra distrikt finns i Eskilstuna ca 205 arbetsavtal. Ca 75 procent av avtalen är beting och av dessa är 60 procent städavtal. Motsvarande siffror återfinns även hos Fastighetsanställdas Förbund. 77 procent av avtalen är beting och 88 procent är städavtal. Detta tyder på att antalet deltidsanställningar är mycket stort.

Det är emellertid inte möjligt att direkt jämföra betingavtalens procentuella förhållande med förhållandet deltidsanställda och totala antalet anställda. En och samma person kan ha flera beting och alla anställda är inte förbundsanslutna. För Eskilstunas del anses att anslutningsgraden till förbundet är ungefär 55-procentig. Dessutom arbetar flertalet av de som icke är anslutna till Fastighetsanställdas förbund på relativt små beting. (De som tillhör ett fackförbund, t ex Metall, i sitt ordinarie arbete nöjer sig ofta med den tillhörigheten.) Om man tar hänsyn till att antalet arbetstagare med flera beting sannolikt är få kan antalet deltidsanställda fastighetsskötare uppskattas till minst 80 procent av det totala antalet anställda. Ca 3/4-delar av de deltidsanställda är städare.

Skatteeffekter

För heltidsarbetande med fastighetsskötsel som extraarbete torde biinkomsten av skattetekniska skäl normalt vara av underordnad betydelse. Däremot är förhållandet annorlunda för den som saknar annan anställning. Det förekommer därför deltidsanställningar, där hustrun formellt står som arbetstagare medan maken i realiteten utför åtminstone merparten av arbetet. Hur vanlig denna arbetsfördelning är kan inte bedömas. Många anser att det förekommer allmänt, i fall där hustrun har anställningen. Här kan emellertid förlegade uppfattningar om fastighetsskötarens yrke spela in. Av tradition har arbetet uppfattats som ett utpräglat manligt yrke, uppfattningar som i dag mycket väl kan ifrågasättas. Många arbeten som tidigare var tunga, t ex hanteringen av fasta bränslen är numera praktiskt taget helt försvunna. Utvecklingen av maskinella hjälpmedel har förenklat andra av tradition tunga arbeten, exempelvis renhållning och skötsel av grönområden. Det framgick av studien att vissa arbetsuppgifter också utfördes av den kvinna som formellt stod som arbetstagare.

Samordnad fastighetsskötsel

Den fastighetsägare vars fastighet inte är tillräckligt stor för en heltidsanställning, men som önskar ha egen personal, har hittills endast kunnat anställa fastighetsskötare på deltid. Om deltidsarbetet tas som extraarbete uppkommer ofta svårigheter med att all arbetsledning och alla kontakter med arbetstagaren måste ske på icke ordinarie arbetstid. För att slippa dessa svårigheter, eller om fastighetsägaren överhuvudtaget inte kan få tag på någon för deltidsanställning erbjuds i vissa fall numera möjligheten att delta i samordnad fastighetsskötsel.

För de boende kan förhållandet, att fastighets-skötselns som extraarbete måste utföras på icke ordinarie arbetstid, vara en fördel. Många av de arbeten, som de boende beställer underlättas av en besiktning. Sådana bör hellst göras under den tid de boende vanligen är hemma, d v s efter ordinarie arbetstid.

Det är relativt lätt att hitta skäl som talar mot deltidsanställningar som extraarbete. Fastighets-skötarens arbete har t ex blivit alltmer krävande och fordrar mer utbildning än tidigare. Man kan knappast förvänta sig att kvalificerad fastighetsskötsel med gott resultat skall kunna utföras som extraarbete. Deltidsanställningar lockar dessutom inte alltid de personer som är bäst lämpade för arbetet. De som tar fastighets-skötsel som extraarbete kan ofta ha andra skäl än arbetet som sådant. Ett av skälen kan vara tjänstebostaden. Sådana förekommer fortfarande, om än i mindre utsträckning än tidigare. Ett annat kan vara behovet av inkomstförstärkning.

Skäl som talar för heltid är att fastighets-skötselns då lättare kan utföras rationellt och därigenom ekonomiskt. Heltidsanställd personal har också goda förutsättningar att kunna handha komplex och dyrbar maskinell utrustning.

Slutsatsen blir att arbetsgivarna bör sträva efter att i första hand organisera fastighets-skötselns som ett heltidsarbete.

Antalet tidlöneavtal i förhållande till antalet betingsavtal har under senare tid ökat, vilket från bl a fackligt håll hälsats med tillfredsställelse.

4.3 Fastighetsskötarnas arbete.

Självständigt arbete

Flertalet fastighetsskötare, speciellt de som är anställda inom mindre eller mycket små förvaltningar, upplever sitt arbete som fritt och självständigt. Bortsett från föreskrifterna om metoder och frekvenser i betingsavtalet och från instruktionerna i PNT-anställningarnas arbets-scheman, bestämmer fastighetsskötaren själv både tidpunkten för och sättet att utföra arbetet. Detta upplevs genomgående som mycket positivt.

Ansvarsfrågor

Vissa beslut måste en fastighetsskötare kanske fatta utan föregående kontakt med arbetsgivaren. Speciellt gäller detta vid brådskande ärenden. Vilka beslut skall då fastighetsskötaren själv fatta, och vilka måste, även om det innebär förseningar, överlåtas på fastighetsägaren? Frågor av denna typ, liksom den generella organisationen för samråd, måste klaras ut mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Skaderisker

Vissa arbeten är farliga av det skälet att arbetstagaren är ensam på arbetsplatsen. Fastighetsskötarna uträttar ofta sådana arbeten. Det som nämndes i intervjuerna var emellertid faror av annat slag, t ex halkrisker vid vinterarbeten (sandning, snöskottning på tak m m), arbeten i pannrum (oljiga golv och galler) och arbeten med gräsklippare. Utöver rena olycksfall riskerar fastighetsskötarna även att utsättas för fysiska övergrepp. Dessa risker kan vanligen relateras till de sociala förhållanden, som råder i området och kan därför förebyggas på annat sätt än rena olycksfall. Inte desto mindre uppleves riskerna högst påtagliga av både fastighetsskötare och fastighetsförvaltare. Exempel finns där städpersonalen ej ensamma vågar utföra sitt arbete. Problemen är inte alltid enbart relaterade till fysiskt våld, utan kan även röra andra områden såsom påtaglig och upprepad förstörelse av fast egendom eller störande av allmän ordning.

Problem med huvudnyckel

Fastighetsskötaren har ibland uppgiften att förvalta huvudnyckel till fastigheten. Detta gäller speciellt på mindre orter. Det finns vanligen en rad förhållningsorder om hur huvudnyckeln skall förvaras och användas. Vid reparationer i lägenheter, där innehavaren ej är hemma fordras ibland skriftligt tillstånd av den boende. Arbetet i lägenheten bör ej utföras av fastighetsskötaren ensam. I små förvaltningar kan detta inte alltid låta sig göras. Ett stort ansvar läggs på den "ensamme" fastighetsskötaren. Vid studien i Eskilstuna kom flera fastighetsskötare in på problemen med huvudnyckel. Även om besöken förbereddes och genomfördes helt enligt instruktionerna (lång ringning på dörren innan nyckeln sattes i låset) hände det att de boende överraskades av att dörren öppnades. En fastighetsskötare sade att han mycket ogärna använde huvudnyckeln. Vid byte av namnskylt på lägenhetsdörren var det emellertid ibland nödvändigt. Han såg då till att han aldrig gick in mer än ett steg i lägenheten. Enligt uppgift söker många förvaltningar avveckla systemet med huvudnyckel.

Hur fastighetsskötaren, framförallt den ensamme, skall handha och förvara en eventuell huvudnyckel måste klarläggas. Fastighetsskötaren och fastighetsägaren måste också till fullo inse, vilket ansvar förvaltning av huvudnyckel innebär.

Relationer till
de boende

Man kan tycka att en fastighetsskötare aldrig borde känna sig isolerad i arbetet, då han ju alltid har boende omkring sig. Att upprätthålla goda kontakter med de boende är emellertid många gånger en fråga om personlighet hos fastighetsskötarna. Ofta upplevdes de boende som krävande och kritiska. "Utförs inte arbetet precis som de boende anser att det skall göras så får man omedelbart höra av det."

Några fastighetsskötare försökte avsiktligt hålla viss distans till de boende. Fastighetsskötarna ansåg att detta underlättade arbetet. Å andra sidan fick avståndstagandet icke drivas så långt att förhållandet till de boende blev dåligt. En fastighetsskötare ansåg att arbetet blev svårare att utföra sedan "man härjat med ungarna". En annan sade att han numera aldrig ville göra anmärkningar på felaktiga parkerade bilar, då detta endast försvårade hans arbete i övrigt.

Att kunna avväga förhållandet till de boende tycks vara en grannliga uppgift. Frågor som rör relationerna måste alltid kunna diskuteras med arbetsgivaren, så att fastighetsskötaren vet, hur han skall förhålla sig. Att avstå från att ge en berättigad tillrättavisning kan dessvärre många gånger vara detsamma som att fränsäger sig möjligheter till ökad status.

Upplåtelsefor-
mens betydelse

Många fastighetsskötare anser att kraven på och övervakningen över arbetet är större i fastigheter med bostadsrätt än i fastigheter med hyresrätt. Med viss skämtsamhet brukar de uttrycka det så att man i bostadsrätten har "lika många arbetsgivare som det finns bostadsrättsinnehavare". Många ansåg ändå att arbetet var lättare i bostadsrätter än i hyresfastigheter. Orsaken härtill var att arbetsmiljön var bättre, soprummen blev ej så snabbt fyllda, slitage och åverkan på t ex trappuppgångar var mindre. Ordningen ansågs allmänt vara bättre i bostadsrätterna.

Relationerna till de boende var också i allmänhet bättre i bostadsrätter. Det ansågs vara lättare att klara av ordningsfrågorna, när kritiken inte behövde riktas direkt till den person som berördes. I bostadsrätterna gick man till ordföranden, som var de boendes ombud. I hyresfastigheterna saknades vanligen motsvarande organisation.

Organisationsformer med företrädare för hyresgästerna (kontaktkommitteer) tycks i detta avseende kunna underlätta fastighetssköternas arbete.

Utveckling av fastighetssköternas arbete

En stor volym av fastighetsskötseln utgörs av städning. Trots att städningen normalt tillhör fastighetsskötseln, så existerar i praktiken en klar gräns mellan "egentlig" fastighetsskötsel och städning, d v s lönegrupp 3 enligt tidlöneavtalet. Det förekommer ofta att t ex trappstädning avskiljes och lämnas bort på entreprenad. De som städar är således ofta andra människor än de som utför den övriga fastighetsskötseln.

Generellt borde det vara lättare att utveckla fastighetssköternas arbete i större än i mindre förvaltningar. I den större förvaltningen finns bättre resurser för utbildning både internt och externt. Man kan också lättare uppnå lönsamhet med maskinell utrustning, vilket ger möjlighet till rationalisering av olika arbetsmoment. I en större förvaltning finns också bättre förutsättningar för specialisering till vissa arbetsuppgifter, vilket i sin tur öppnar möjligheter till fördjupade kunskaper.

Å andra sidan kan arbetsuppgifterna i en liten förvaltning bli mer mångskiftande och därför stimulerande. De direkta kontakterna med de boende blir fler i en mindre förvaltning, om fastighetsskötaren själv, per telefon eller på annat sätt, tar emot felanmälningarna. Kontakterna med de boende ger många möjligheter till utveckling av arbetet.

En breddning och fördjupning av fastighetssköternas arbetsuppgifter kräver att man söker sig fram till nya arbetsområden. För att det skall vara möjligt att förändra fastighetsskötarens roll och fylla en utvidgad funktion krävs bättre utbildningsmöjligheter.

Fastighetsskötselns status

Under intervjuerna var det endast en fastighetsskötare som ansåg att yrket hade låg status. Denne arbetade inom ett bostadsområde där förstörelsen var stor. Intervjuerna omfattade emellertid inte någon städpersonal och det är framförallt här som problemen med låg status finns. Städarbetet är fysiskt krävande, vilket påverkar människors syn på arbetet. För att komma tillrätta med yrkets låga status måste man utveckla och använda fler tekniska hjälpmedel, tillhandahålla bättre utbildning, ställa högre krav på kunnandet och sprida mer kunskap om arbetets betydelse. Detta bör påbörjas redan på grundskolans högstadium, gärna med hjälp av berörda organisationer.

För övrig fastighetsskötsel gäller att den tekniska utveckling, som nu pågår inom bostadsområdet, inte minst inom energisektorn, rimligen bör ge större aktning för den yrkeskår, som skall sköta framtidens bostäder. En allmän attitydförändring mot mer uppskattning av yrkeskunnande kan också skönjas. Allt detta talar för, att om samlade resurser sätts in på utveckling av fastighetsskötarnas arbete, så kommer yrkets status att höjas. Detta kommer i sin tur att påverka rekryteringsmöjligheterna i positiv riktning.

Nya arbetsuppgifter

Med ledning av erfarenheterna från förstudien, har några olika ämnesområden föreslagits, inom vilka nya arbetsuppgifter för fastighetsskötarna lämpligen kan sökas. Föreslagna områden har nämnts antingen vid intervjuerna eller under diskussioner i de lokala organisationerna eller med projektgruppen. I några fall har viss praktisk verksamhet redan påbörjats eller också planeras teoretiska kurser. I andra fall befinner sig förslagen fortfarande på idestadiet.

En inriktning mot följande ämnesområden/-arbetsuppgifter föreslås:

ENERGIHUSHÅLLNING

- 1 Handhavandet av nya energiformer och uppvärmningssystem
- 2 Fönstertätningar och värmeisoleringar
- 3 Inreglering av värmesystem
- 4 Mätteknik och uppföljning av energiförbrukning

SOCIALA FRÅGOR

- 1 Fritidsaktiviteter för barn och ungdom
- 2 "Samaritverksamhet" för äldre
- 3 Samarbete med berörda sociala myndigheter

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

- 1 Begränsad behörighet för reparation, skötsel och underhåll av installationer för:
 - kyl- och frys
 - ventilation
 - värme
 - sanitet
 - el
 - reglerteknik

ADMINISTRATION

- 1 Besiktning av lägenheter.
- 2 Omsorg om nya hyresgäster.

Bl a på grund av att flera fastighetsskötare uttryckt tveksamhet beträffande renodlade bevaknings- och ordningsuppgifter, har några sådana förslag icke medtagits.

Samtliga ovan uppräknade förslag till nya arbetsområden kräver noggranna förberedelser och utbildning. I vissa fall t ex för inreglering av värme- och ventilationssystem krävs dessutom tillgång till tämligen avancerad mätutrustning.

Om boinflytande

Några fastighetsskötare har uttryckt farhågor för att ett ökat boinflytande skulle försvåra och inkräkta på deras arbete. Även arbetsorganisationen skulle eventuellt kunna påverkas. Det är svårt att i dag förutsäga hur utvecklingen kommer att gå. Det finns i studien ett exempel från Eskilstuna, där de boende i en bostadsrätt själva tagit över hela skötseln av fastigheten. Vad som verkligen kommer att hända vid ökat boinflytande vet man emellertid mycket lite om. Någon indikation på en mer allmän utveckling enligt eskilstunaexemplet finns naturligtvis icke. Det kan emellertid heller inte uteslutas, att ett ökat boinflytande kan resultera i vissa sysselsättningsproblem för fastighetsskötarna särskilt i små förvaltningar. Ett boinflytande kan emellertid också resultera i tätare kontakter mellan de boende och fastighetsskötarna. Utvidgade kontaktmöjligheter bör tillvaratas av både fastighetsskötarna och deras förbund, och utvecklas positivt så att de kan leda till ökad ömsesidig förståelse för varandras svårigheter och problem.

5 PROBLEMIDENTIFIERING OCH UTVECKLINGS- MÖJLIGHETER

Allmänt

Pilotstudien av fastighetsskötarens roll och funktion har visat att fastighetsskötsel är ett krävande och betydelsefullt yrke. För att på ett riktigt sätt kunna utöva detta fordras kunskande inom ett vidsträckt arbetsområde, vilket ständigt är föremål för utveckling. Yrket förutsätter ett praktiskt handlag samt tekniska, ekonomiska och organisatoriska kunskaper. Dessutom erfordras förmåga att upprätthålla goda relationer till de boende.

En dålig fastighetsskötsel resulterar i sämre situation både för de boende och för fastighetsägarna. De problem som uppstår har ofta konsekvenser för fastighetsägarens ekonomi.

Problem

Följande tre huvudproblem har konstaterats:

- Arbetet har låg status (framförallt enligt omgivningen).
- Arbetsmiljön är ej alltid bra, bl a föreligger skaderisker speciellt för den ensamme fastighetsskötaren.
- Vidareutbildningsmöjligheterna är små, i synnerhet lokalt.

Problemen ger sig tillkänna som rekryterings-svårigheter, främst när det gäller deltidsarbeten. Resurser måste sättas in för att förbättra arbetsmiljön och utbildningsmöjligheterna. Dessutom måste förutsättningarna för heltidsanställningar förbättras. Genomförs dessa åtgärder kommer arbetets status att höjas och rekryteringsproblemen att minska.

Hypoteser

Följande hypoteser har formulerats:

- Fastighetsskötarna kan påverka förvaltningskostnaderna tex genom att antalet reparationer på grund av onödig förstörelse begränsas.
- Fastighetsskötarna kan påverka onödigt höga energikostnader.
- Förekomsten av en fastighetsskötare i en fastighet innebär ökad trivsel för de boende och bättre kontaktvägar mellan dessa och förvaltningen.

Utvecklings-
möjligheter

Om fastighetsskötarens arbetssituation skall förbättras bör andelen heltidstjänster öka eller i varje fall bör andelen deltidstjänster i form av extraarbete minska.

För att uppnå detta finns flera alternativ:

- 1 Fastighetsskötseln samordnas i princip enligt modell från Fastigheternas Förhandlingsorganisation.
- 2 Fastighetsskötarens arbetsuppgift utvidgas tekniskt eller socialt
- 3 Fastighetsskötseln utförs av entreprenörer med områdesbundna fastighetsskötare.
- 4 Fastighetsskötseln utförs på entreprenad i företag eller organisation med flera yrkesgrupper (hantverkare). Vissa kommunala bostadsförvaltningar har denna typ av organisation. Särskilda vikt måste läggas vid åtgärder som minskar risken för de negativa problem, som kan uppträda vid centraliseringar. (Främlingsskap, vandalisering m m)

6 FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER.

1 Ett projekt med samordnad fastighetsskötsel startas. De ekonomiska förutsättningarna för samordningen utvärderas först teoretiskt. Därefter upprättas ett modellförslag för samordning, som efter diskussion med berörda parter genomförs i praktiken på några olika orter. Eventuella problem och svårigheter följes upp och beskrivs, tillika med de åtgärder som sättes in för att bemästra problemen.

Projektet planeras f n i samråd med Södermanlands Fastighetsägareförening Affärs AB och Fastigheternas Förhandlingsorganisations östra distrikt.

2 Inverkan på fastighetsskötarens arbete av en övergång från hyresrätt till bostadsrätt studeras. En uppföljande fallstudie görs på ett antal olika fastigheter, där man antingen redan har övergått till bostadsrätt eller där man står i begrepp att gå över. I något eller några fall görs uppföljningen passivt, i andra görs medvetna insatser för att utveckla fastighetsskötarens arbete i viss riktning.

3 En fortlöpande uppföljning och utvärdering görs över vilka konsekvenser som ett ökat boinflyttandet kommer att få för fastighetsskötarens arbete. Projektet genomförs som en s k aktionsstudie under ca ett års tid. Studien skall bedrivas på olika typer av förvaltningar.

4 Två s k förändringsprojekt, pågående under relativt lång tid (minst två år) startas. Det första projektet omfattar utvidgning av fastighetsskötarens arbete tekniskt och socialt. Den egentliga projektarbetet börjar med att fastighetsskötarna "utbildas" både för tekniska energiåtgärderna (täta fönster, isolera, beräkna energiflöden, mäta energiåtgång m m) och för "idesäljande" verksamhet till konsumenterna, d v s de boende. Efter "utbildningen" tas initiativ till t ex regelbundna träffar mellan fastighetsägaren, de boende och fastighetskötarens. Under dessa träffar ges konkreta exempel på hur energikostnaderna påverkar förvaltningskostnader och hyra, samt vilka mål som kan uppnås med energisparande. Därefter diskuteras och föreslås praktiska energi-

sparåtgärder. När sådana införts och erfarenhet erhållits skall nya sammanträden hållas, där resultaten presenteras och där förslag till nya åtgärder väcks. Projektet pågår tills kontinuitet och påtagliga resultat uppnåtts.

5 Det andra förändringsprojektet berör förvaltningskostnader p g a onödig förstörelse. Vandalisering är till stor del en fråga om förebyggande åtgärder. I projektet upprättar fastighetsskötare kontakter med exempelvis den kommunala fritidsnämnden och med dess hjälp organisera och startas attraktiva fritidsaktiviteter. Eventuellt kan befintliga lokaler inom fastigheten utnyttjas för dessa aktiviteter. Förslag på, hur detta praktiskt skall genomföras, diskuteras med berörda parter. Även i övrigt skall nya ideer för ett bättre samarbete mellan fastighetsskötare och de boende prövas. Fastighetsskötare kan t ex bli "inkörsportern" för nyinflyttade hyresgäster, han kan delta aktivt i uthyrningsprocessen, utföra besiktningar och vid behov följa upp vad som fortsättningsvis händer med de nya hyresgästerna. I projektet kan också ett samarbete mellan fastighetsskötare och befintlig samaritverksamhet i kommunen praktiskt prövas. Samaritverksamheten ligger visserligen utanför fastighetsförvaltningens normala arbetsområde, men den kostar samhället stora pengar. Fastighetsskötarna skulle kunna hjälpa samariten med många arbetsmoment t ex att lyfta patienter. En annan fördel med denna lösning är att en av besökarna alltid är samma person, fastighetsskötare.

6 En utvärdering görs av vilka effekter som erhålles om fastighetsskötseln överlämnas på entreprenad. Kostnader för jämförbara arbetsmoment i egen regi ställs mot kostnader för motsvarande arbeten på entreprenad. Synpunkter på utförande av arbetsmoment samt för- och nackdelar med olika skötselformer inhämtas hos arbetsgivare, fastighetsskötare och boende.

Lämpliga studieobjekt är fastigheter där man nyligen övergått från egen anställd fastighetsskötare till entreprenör. Men även fastigheter där fastighetsägarna står i begrepp att anlita entreprenörer kan studeras. Sådana fall ger möjligheter till jämförelser före och efter övergången. För att hitta dessa fastigheter kan den kännedom, som finns hos Fastighetsägareföreningarna, Fastigheternas Förhandlingsorganisation eller Fastighetsanställdas Förbund (MBL-förhandlingar) utnyttjas.

7 Olika modeller för utveckling av städarbetet föreslås teoretiskt. Modellerna bör syfta till heltidstjänster och ökad status. En av modellerna skall innehålla arbetsutvidgning mot drift och underhåll. Modellerna prövas praktiskt under ca ett år i flera olika förvaltningar. Resultaten utvärderas.

BILAGA 1(1)

TABELL 1 Antal hyreshus med huvudsakligen bostäder fördelade på yta och ägarekategori. (4)

Bostadsyta per hus kvadrat-m	Ägare						Öv- ri- ga
	Kyrka stat	Fysisk person	AB	Förening		Allm. nyt- tan	
				privat	koop		
1- 300	1	145	12	16	0	0	3
301- 500	16	103	23	43	0	2	4
501-1000	13	96	13	41	3	6	4
1001-2000	5	43	12	24	12	27	6
2001-3000	6	12	3	8	3	17	1
3001-4000	0	2	0	6	2	16	0
större	3	17	6	12	10	30	1
okänd	6	36	28	8	8	19	4
Summa	50	454	102	153	38	117	23

(4) Källa: Länsstyrelsens fastighetslängd

BILAGA 1 (2)

TABELL 2 Antal hyreshus med huvudsakligen lokaler fördelade på yta och ägarekategori. (4)

Bostadsyta per hus kvadrat-m	Ägare						
	Kyrka stat	Fysisk person	AB	Förening privat	Allm. nytt- koop	Öv- ri- ga	
1- 300	1	12	1	1	0	0	3
301- 500	3	13	2	1	0	0	2
501-1000	0	23	4	1	2	0	3
1001-2000	2	23	7	2	0	4	2
2001-3000	0	3	0	3	1	0	1
3001-4000	0	3	1	0	0	1	4
större	0	7	4	2	2	5	0
okänd	4	17	10	2	4	1	2
Summa	10	106	29	12	9	11	17

TABELL 3 Antal hyreshus med både bostäder och lokaler fördelade på yta och ägarekategori. (4)

Bostadsyta per hus kvadrat-m	Ägare						
	Kyrka stat	Fysisk person	AB	Förening privat	Allm. nytt- koop	Öv- ri- ga	
1- 300	1	1	1	0	0	0	3
301- 500	0	1	3	0	0	0	0
501-1000	0	1	1	1	0	0	0
1001-2000	0	3	0	0	0	0	1
2001-3000	1	0	0	0	0	0	0
3001-4000	1	1	0	0	0	0	0
större	0	2	0	0	0	0	0
okänd	5	11	13	0	2	3	6
Summa	6	19	21	1	2	3	10

(4) Källa: Länsstyrelsens fastighetslängd

BILAGA 1(3)

TABELL 4 Antal privatägda hyresfastigheter i Eskilstuna kommun med hyresförhandlingar fördelade på medellägenhetsyta och antal lägenheter. (5)

Bostadsyta per lägenhet kvadrat-m	Antal lägenheter per fastighet					
	0-10	11-20	21-30	31-50	51-100	Större
0- 40	2	6	0	0	0	0
41- 60	71	72	17	10	2	6
61- 80	22	22	4	3	0	2
81-100	5	3	4	0	0	1
större	8	3	1	0	0	0
Summa	108	86	26	13	2	9
Total						244

TABELL 5 Antal avtal med privata fastighetsägare i Eskilstuna kommun. Källa: Fastigheternas Förhandlingsorganisations östra distrikt

Antal	Fastighets- skötsel	Trappstäd- ning	Totalt
Tidlön	47	0	47
Beting	63	95	158
Summa	110	95	205

(5) Källa: Register på Söderman-ands Fastighets-ägareförening Affärs AB

BILAGA 1(4)

TABELL 6 Antal medlemmar i Mälardalens samorganisation med arbete i Eskilstuna kommun. Källa: Mälardalens Samorganisation

Antal			

Fastighetsskötare		Städare	Totalt
heltid	deltid		

130	50	377	557

TABELL 7 Antal arbetsplatser i Eskilstuna kommun fördelade på privata och icke privata arbetsgivare. Källa: Mälardalens Samorganisation

Antal		

Privata arbetsgivare	Icke privata arbetsgivare	Totalt

224	210	434

BILAGA 2(1)

Mall för intervjuer.

1. PERSONDATA
 - Ålder
 - Anställningstid
 - Tidigare arbeten
 - Skolor
2. BOSTADEN
 - Adress
 - Tjänstebostad
 - hyra
 - villkor m m
3. ARBETET
 - Anställningsvillkor
 - Löneform
 - Arbeten enligt avtal
 - Övriga arbeten
 - Jourtjänst
 - Arbets­tider
 - Arbetsorganisation
 - felanmälningar
 - arbetsledning m m
 - Makans/Makens arbete
 - Värderingar
 - lätta, svåra, farliga m m arbeten
 - arbetets status
 - Önskemål
4. KONTAKTER MED BOENDE
 - Typer av kontakt
 - Värderingar
 - Önskemål
5. VIDAREUTBILDNING
 - Tillgång till kurser
 - Omfattning
 - Värderingar
6. ARBETSMILJÖ
 - Olycksfallsrisker
 - Ensamma arbeten
 - Medbestämmande
7. FACKLIGT
 - Förbundstillhörighet
 - Värderingar
8. ÖVRIGA SYNPUNKTER
 - Entreprenadföretag
 - Samordning med andra fastighetsägare
 - Fastighetsskötseln i framtiden
 - arbetsuppgifter

BILAGA 2 (2)

Intervjuer

De sammanställda och utskrivna intervjuerna finns ej med i denna utgåva. De kan dock beställas från:

Sveriges Fastighetsägareförbund
Box 1707
111 87 Stockholm
Telefon: 08 234585

LITTERATUR

Berglund, Å, 1979. De små fastighetsförvaltningarna i Norden. (Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet.) Stockholm.

Björkberg, R och Rimby. Fastighetsskötare. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

Gärdborn, I, 1981. Bostadsförvaltningens utvecklingsproblem. (Statens råd för byggnadsforskning, T2.) Stockholm.

Hjärne, L, 1979. Hyresgästinflytande - på vems villkor? (Statens råd för byggnadsforskning, R115.) Stockholm.

Högberg, A-L, 1980. Förvaltning ur brukarperspektiv. (Kungliga Tekniska Högskolan.) Stockholm.

Högberg, A-L, 1980. Utveckling av bostadsområden. Ramprogram 1930-1982. (Arbetsenheten för förvaltning ur brukarperspektiv. Kungliga Tekniska Högskolan.) Stockholm.

Mogård, P, 1979. Löneformer i fastighetsförvaltning. (Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet.) Stockholm.

Mogård, P, 1980. Medbestämmande för fastighetsanställda. Fastighetskongress 1980, (Rapport.) Stockholm.

Mogård, P, 1979. Medbestämmande för anställda i fastighetsförvaltning - hinder, förutsättningar och former. (Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet.) Stockholm.

Mogård, P, 1980. Underhållsfonder och medbestämmande. (Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet.) Stockholm.

Myrsten, K, 1980. Förvaltning av fastigheter i enskild ägo - en förstudie. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

Myrsten, K. 1980. Glasmästeribranschens utveckling. (Statens råd för byggnadsforskning, R57.) Stockholm.

Westman, I, 1981. Privatägda flerbostadshus. En kartläggning. (Statens råd för byggnadsforskning, R63.) Stockholm.

Åredal, Å, 1980. Om boinflyttelse. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

Programskrift 1978. Fastighetsförvaltningens arbetsmiljö. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

Årsbok. Siffror om Eskilstuna 79/80, 1980. (Eskilstuna kommun, administrativa kontoret.) Eskilstuna.

Rapport, 1976. Arbetsgruppen för samordnad fastighetsskötsel och utbildning av fastighets-skötare. (Fastigheternas Förhandlingsorganisation.) Stockholm.

Avtal, 1979. Kollektivavtal för fastighetsarbetare, Beting. (Fastigheternas Förhandlingsorganisation.) Stockholm.

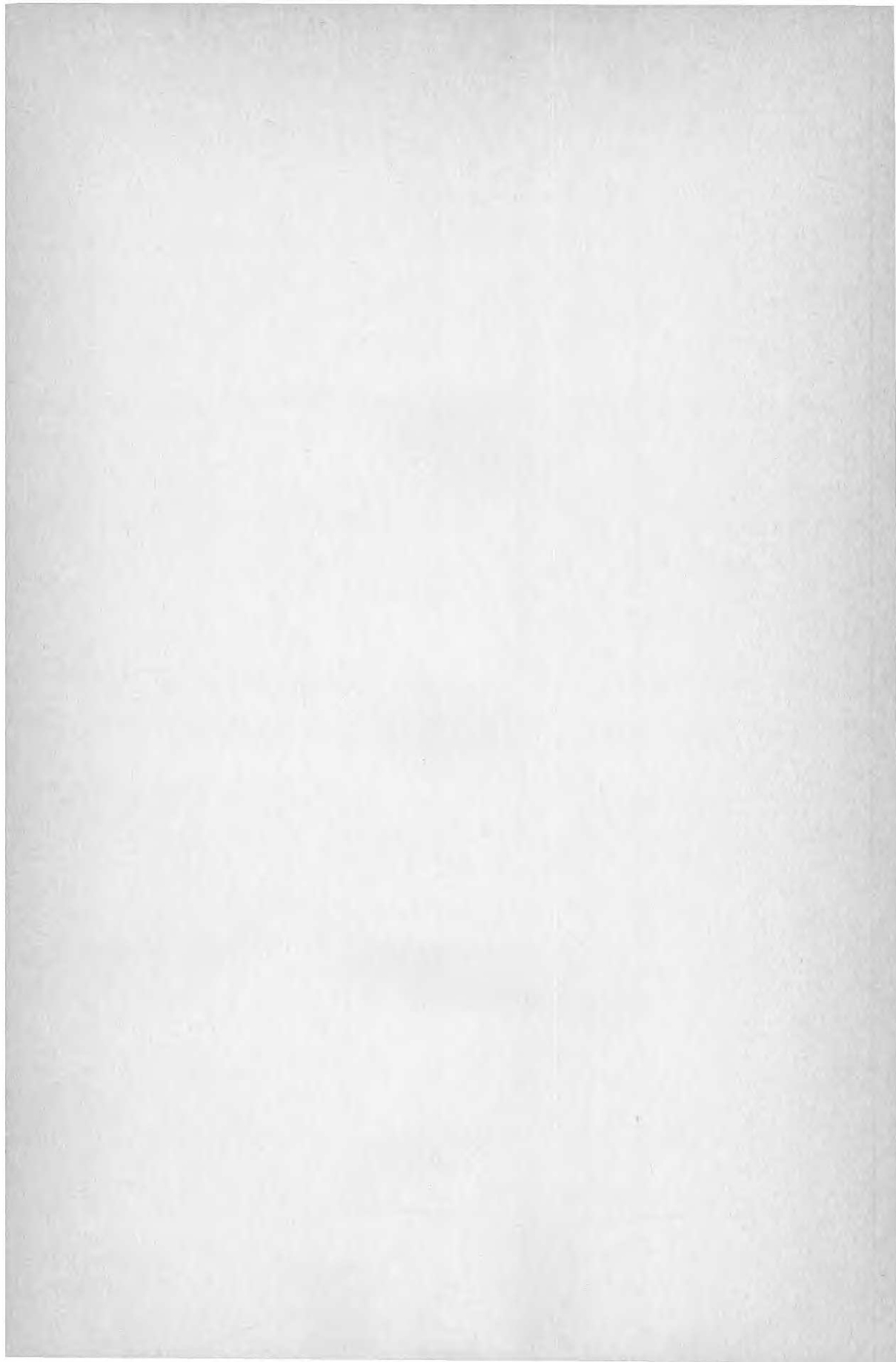
Avtal, 1979. Kollektivavtal för fastighetsarbetare, Tidlön. (Fastigheternas Förhandlingsorganisation.) Stockholm.

Broschyr, 1979. Att välja studieväg. (Skolöverstyrelsen.) Stockholm.

Kurskatalog, 1980. AMU. (Skolöverstyrelsen.) Stockholm.

Kursköversikt, 1981. (Statens institut för företagsutveckling.) Stockholm.

Rapport, 1980. Bo bra bo privat, Bostadspolitiskt program. (Sveriges Fastighetsägareförbund.) Stockholm.



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
791271-3 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.

R141: 1981

ISBN 91-540-3620-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700441

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm

Cirkapris: 25 kr exkl moms