

SUHF:s Expertgrupp för fastighetsfrågor & Akademiska Hus

# **Slutrapport och allmänna råd gällande samordnat underhåll**

2018-11-22

## Bakgrund

Under 2017 har Sveriges universitets- och högskoleförbunds (SUHF) expertgrupp för fastighetsfrågor identifierat tre fokusområden kopplat till samverkan med fastighetsägare. Ett av dessa gäller underhåll och utveckling av samverkan för att säkerställa effektiv fastighetsförvaltning och lokalnyttjande genom samverkan mellan Hyresgäst (HG) och Hyresvärd (HV).

## Mål

Slutrapportens innehåll ska utgöra underlag för de allmänna råd som Akademiska Hus och SUHF gemensamt tar fram avseende samarbetet kring samordnat underhåll mellan lärosäte och hyresvärd. Rapporten ska ge en gemensam bild av hur underhållsplaneringen utförs och kommuniceras mellan HG och HV. Den ska också stärka samarbetet mellan HG och HV i processerna för underhållsplanering.

För de allmänna råd som ska presenteras i december 2018 har följande mål satts upp:

- Gemensam målbild för samverkan kring underhåll
- En modell för samverkan mellan parterna.
- Definition av underhållsbegreppet samt en nomenkaturförklaring.
- Definition av ingående moment i underhållsplaneringen.
- Framtagande av planeringsprocess, d.v.s. en redovisning av hur underhållsarbetet planeras under året samt mötesforum.
- En rekommenderad kommunikationsmodell/-strategi innehållande avsändare, mottagare, tider, budskap samt typ av kanal.

## Vad är underhåll?

Underhåll innebär en kombination av alla tekniska, administrativa och ledningens åtgärder under en byggnads eller enhets livstid. De åtgärderna som utförs syftar till att upprätthålla byggnadens eller enhetens tillstånd, eller återställa den till ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion.<sup>i</sup>

I hyresavtalet regleras ansvaret för drift och underhåll mellan HV och HG.

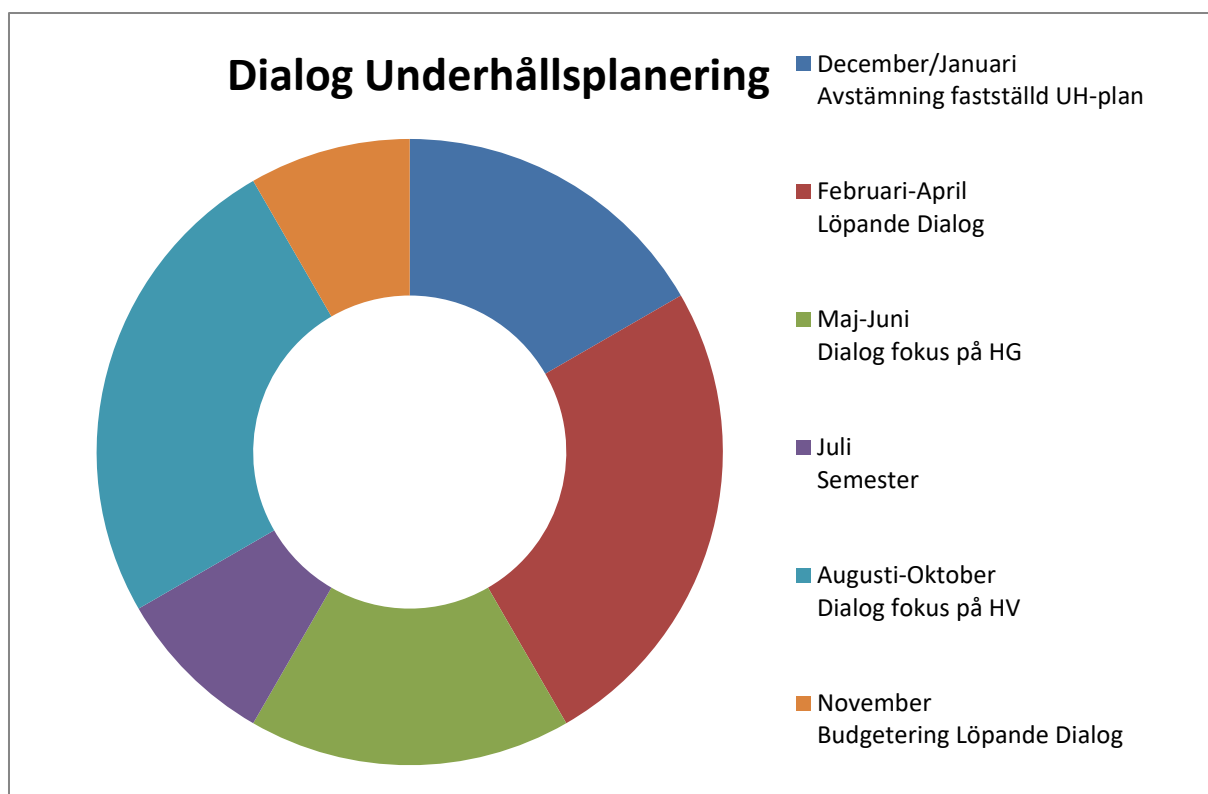
## Transparens

Underhållsplanering ska ske i samverkan mellan HV och HG. För att åtgärder och anpassningar ska kunna genomföras så effektivt som möjligt är det viktigt att båda parter bistår varandra i underhållsplaneringen. Detta sker genom kontinuerliga möten över tid. Underhållsplanen ska vara ett levande dokument där såväl hyresvärderna som lärosätet under året kan välja att omprioritera åtgärder om det är möjligt. HV bedömer dock slutgiltigt vilka åtgärder som ska genomföras i underhållsplanen.

## Årshjul

Akademiska Hus och lärosätet bör göra ett årshjul tillsammans så att båda parter processer för underhåll och hyresgäst Anpassningar tydliggörs. Årshjulet ska innehålla viktiga datum, exempelvis för återkommande möten och underhållsåtgärder som är planerade för kommande år.

Akademiska Hus gör sin underhållsplanering under höstarna för tre år framåt. Senast den 1 september bör alltså verksamheterna ha meddelat sina önskemål. Information om detta och vilken typ av underhåll som är möjligt att erbjuda bör gå ut till hyresgästerna i början av året.



Mötena för året bör följa nedan struktur:

### **December – januari: Avstämning fastställd underhållsplan**

- Syfte: avstämning mellan HV och HG avseende underhållsplaner
- Agenda: Utfall föregående år, presentation fastställd underhållsplan
- Tidsåtgång: ca 1-2 timmar
- Deltagare: förvaltare, teknisk förvaltare, campuschef/enhetschef

### **Februari – april: löpande dialog**

- Syfte: löpande avstämning mellan HV och HG avseende underhållsplaner
- Agenda: status för HG:s lokalanpassningar, status för HV:s underhållsplan (*eventuellt underhållsvandring HV och HG tillsammans*)
- Tidsåtgång: lokal förutsättning. Rekommenderat minst 1 gång/kvartal. Kan ske inom ramen för ordinarie ”campusmöten”
- Deltagare: förvaltare, teknisk förvaltare, driftingenjör, operativa campusorganisationen

### **Maj – juni: fokus HG:s underhåll**

- Syfte: visa status i HG:s underhållsplan, samt inhämta HV:s observationer och önskemål
- Agenda: status för underhållsplan för innevarande år, status för underhållsplan för kommande år, HV:s observationer av underhållsbehov, HG:s prioriterade underhållsåtgärder
- Tidsåtgång: ca 1-2 timmar
- Deltagare: förvaltare, campuschef/enhetschef

## **Augusti – oktober: dialog med fokus på HV:s underhåll**

- Syfte: visa status för HV:s underhållsplan, samt inhämta HG:s observationer och önskemål
- Agenda: status för underhållsplan för innevarande år, status för underhållsplan för kommande år, HG:s observationer av underhållsbehov, HV:s prioriterade underhållsåtgärder
- Tidsåtgång: ca 1-2 timmar
- Deltagare: förvaltare, campuschef/enhetschef

## **Mötesstruktur/mötesform**

Formen för mötena mellan HV och HG bestäms av respektive lärosäte tillsammans med representanter för Akademiska Hus på den aktuella orten.

Varje möte bör innehålla fasta punkter. Punkterna på agendan kan variera mellan olika samverkansgrupper, men det allmänna rådet är att ”Underhållsplanering”, ”Hyresgäst Anpassningar” och ”Inomhusklimat/komfort” alltid ska ingå. De punkter man valt för sin agenda ska appliceras på respektive hus och verksamhet.

Mötena mellan Akademiska Hus och lärosätet bör hållas med en regelbundenhet som bestäms av storleken på lärosätets lokalyta. För att skapa en meningsfull samverkan är det allmänna rådet att hålla dessa möten minst 1 gång per kvartal.

## **Roller och ansvar**

Genom att få ökad kunskap om varandras verksamheter (HV och HG), samt en ömsesidig transparens, ökar tilliten till varandra och därmed också förutsättningarna för ett gott samarbete. Från Akademiska Hus är det allmänna rådet att de som ansvarar för skötsel av husen är representerade på mötena, exempelvis driftingenjör eller teknisk förvaltare tillsammans med förvaltare. Från lärosätet är det allmänna rådet att bygg- och fastighetsavdelningen är representerade på mötena, eventuellt tillsammans med en företrädare för aktuell verksamhet (exempelvis lokalansvarig för en viss institution). För att mötena ska bli så givande som möjligt är det viktigt att lärosätets bygg-/fastighetsavdelning har inhämtat information från de olika verksamheterna i förväg.

## **Befogenhet**

För att mötena om underhållsplanering och hyresgäst Anpassningar ska bli så givande och så effektiva som möjligt är det viktigt att mötesdeltagarna har mandat att fatta beslut under mötena.

## **Verktyg**

### **Ytskiktspeng**

I hyresavtalen framgår vem som har ansvaret för ytskiktsunderhåll. I de flesta fallen ligger ansvaret hos Akademiska Hus. Enligt dessa allmänna råd bör Akademiska Hus avsätta en viss summa som är reserverad för just ytskiktrenoveringar. Storleken på beloppet som avsätts kan variera från år till år beroende på behov det enskilda året och för att ge en balans över tid.

Riktvärdet för dessa allmänna råd är att ett belopp motsvarande 3-5 kr/kvm/år avsätts till ytskiktsunderhåll. HG får själv bestämma var ytskiktsunderhållet ska ske. Belopp som inte nyttjas kan inte fonderas till kommande år.

## **Underhållsronder**

HV och HG bör tillsammans genomföra underhållsronder avseende ytskiktsunderhåll en gång per år i samtliga lokaler på campus.

## **Utbildning/implementering**

### **Presentations- och workshopmaterial**

TBD

### **Utbildningstillfällen**

Utbildningar kring dessa allmänna råd för samordnat underhåll kan komma att behövas mellan vissa lärosäten och hyresvärdar.

---

<sup>i</sup> EN13306:2001, översättning av SIS