AI för fastighetsförvaltare

Fyra timmar, tre grupper, ett arbetssätt.

Diplomerad fastighetsförvaltare HT26 · Newton · Mattias Johansson

Dagens upplägg

09.00	**Kärnan**	Lägesbild, spelregler, hur man skriver ett uppdrag till AI
09.30	**Protokoll**	Från samtal till protokoll. Vad lade AI till, vad tappades?
10.25	**Deep Research**	Arbeta fram en prompt om en fastighet, beställ, bygg en assistent på resultatet
11.25	**Fördjupning**	NotebookLM med källhänvisning, eller vidare med assistenten
12.25	**Nytta**	Vad tar det idag, vad tar det med AI, vad måste kontrolleras?
12.50	**Nästa steg**	Hemuppgift och material

Branschen använder AI, men utan styrning

6 av 10

fastighetsorganisationer använder redan AI-verktyg, främst text, ekonomi och beslutsstöd

6 av 10

anser att den egna kunskapen inte räcker

17 %

har riktlinjer eller policy för AI-användning

Källa: undersökning från Fastighetsägarna, Fastigo och Sveriges Allmännytta, refererad i Fastighetstidningen. En annan undersökning (Realtid, juli 2026) anger att 92 % ser kompetensutveckling som centralt behov. Siffrorna kommer från olika undersökningar och ska inte blandas.

Ni svarade: tio av tretton

Verktyg

- ChatGPT: nio av tio har konto, sex använder det dagligen eller varje vecka
- Gemini: sju har konto, två använder regelbundet
- NotebookLM: ingen har använt det
- Copilot: fyra kan använda M365-versionen på jobbet

Vana

- Tre kör Deep Research regelbundet, sju aldrig
- Självskattad kunskap: en 1, fyra 2, fem 3 (av 5)
- Ingen har satt upp en automation
- Alla kan dela skärm och tala i grupprum

Ni vill kunna

- Skriva bättre uppdrag till AI: 7 av 10
- Bygga en egen assistent: 7 av 10
- Deep Research om en fastighet: 3
- Besiktning, underhållsplan, bild: 3

Hinder ni nämner

- Osäkerhet om hur det fungerar: 4
- Sekretess, GDPR, informationssäkerhet: 2
- Etik och juridik: 2
- Ser inget hinder: 3

AI förstärker det du kan granska

Utan förmåga att bedöma resultatet går det inte att avgöra om det är bra. Det är därför erfarenhet i sakfrågan väger tyngre än verktygsvana.

Vad forskningen visar, och inte

Konsulter med GPT-4 (Dell'Acqua m.fl.)

- Snabbare och fler delmoment på uppgifter inom AI:s förmåga, ca 25 % snabbare
- Resultatet vände på en uppgift utanför förmågan: trovärdiga men felaktiga svar
- Gränsen mellan inom och utanför syns inte utifrån. Den som inte kan sakområdet ser den inte

Kundtjänst, 5 179 agenter (Brynjolfsson m.fl.)

- Produktivitet +14 % i snitt, +34 % för nybörjare
- De mest erfarna fick små vinster och en liten kvalitetsförsämring
- Verktyget sprider de skickligas arbetssätt, på upprepade och välbeskrivna uppgifter

Båda studierna gäller andra yrken än fastighetsförvaltning. Överförbarheten är en slutsats, inte ett mätresultat. Praktisk regel: använd AI först där du själv kan bedöma resultatet. Där du inte kan det: låt AI arbeta mot dokument du anger, kräv källa, och låt någon som kan granska.

Trafikljus: vad får läggas in?



Grönt: Offentlig information

Detaljplaner, fastighetsregister, SGU, myndighetssidor, publicerade rapporter, egna påhittade exempel. Fritt att använda i alla verktyg.



Gult: Intern information

Egna rutiner, mallar, anonymiserade underlag, driftdata utan koppling till person. Kräver att arbetsgivaren tillåter verktyget och att du vet var datan lagras.



Rött: Personuppgifter och avtal

Hyresgäster, röstinspelningar av verkliga personer, avtal med motpart, lösenord, kundens handlingar. Inte i öppna verktyg utan rättslig grund och godkänd tjänst.

Fyra av tio svarade att arbetsgivaren inte har någon regel. Det betyder inte att allt är tillåtet; det betyder att ni själva måste dra gränsen. Dagens övningar ligger helt i det gröna fältet.

Tre regler som gäller hela dagen

1

Grinden: AI producerar, du signerar

Inget används eller skickas vidare utan att en människa har granskat det. Det gäller protokoll, rapporter och assistentens svar.

2

Oklart markeras, inte tolkas

Det AI inte vet eller inte hör skrivs som [oklart] eller "ej verifierat". Ett påhittat datum i ett protokoll är värre än ett hål.

3

Källa eller inget

Varje faktapåstående ska kunna spåras till en källa med namn och datum. Saknas källa skrivs "källa saknas". Verktygen har olika felprofiler; det är därför vi kör dem mot varandra.

Ett uppdrag till AI har sex block

1 Roll och uppdrag
Du är [roll]. Leverera [uppgift] för [mottagare].

2 Kontext
Kort bakgrund och vilka källor som gäller. Hellre tydlig avgränsning än lång bakgrund.

3 Input
Text, data eller filer som AI ska arbeta med.

4 Output
Format, längd, rubriker, språk.

5 Kriterier
Kvalitet, källhänvisning, vad som inte ska ingå.

6 Kontrollfråga
Be AI lista antaganden, osäkerheter och luckor.

Skriv inte längre prompt. Skriv tydligare prompt. Ändra en sak i taget när du itererar.

Svag och stark: samma fråga

Svag

"Berätta om fastigheten på Storgatan 12."

Mål saknas, mottagare oklar, ingen struktur, inga källkrav. AI fyller hålen med gissningar.

Stark

"Du är teknisk analytiker inom svensk fastighet. Sammanställ öppna uppgifter om fastigheten [beteckning, adress] för en förvaltare som ska ta över driften. Rubriker: planförutsättningar, mark och klimatrisk, byggnad och byggår, energi, kända risker. Max 600 ord. Ange källa med namn och datum för varje uppgift. Saknas källa: skriv "källa saknas". Avsluta med tre osäkerheter."

Så arbetar vi i dag

1

Tre grupper

Varje grupp har någon som kört Deep Research förut. Den personen kör, de andra granskar och ställer frågor. Byt roller i nästa moment.

2

Verktyg

ChatGPT eller Gemini för de flesta. Copilot i webben fungerar för protokoll och assistent. Den som inte kan logga in arbetar via den som delar skärm.

3

Material

Protokollmall, instruktionsmall för assistent, reservrapporter och Gem för promptstöd ligger i Teams. Facit delas inte ut.

4

Allt är påhittat eller offentligt

Inga verkliga hyresgäster, inga kundhandlingar. Spelar ni in er egen diskussion: fråga alla i gruppen först och radera efteråt.

Detta är inte en digital tvilling. Det vi gör i dag är att göra information som redan finns läsbar och sökbar. Det är ett första steg, inte en ersättning.

Verktygen är nya. Omdömet är ert.

Första frågan i varje moment: kan jag bedöma om det här är rätt? Om inte, vem kan?