

Yrkesrollsbeskrivning: Fastighetsförvaltare



FASTIGHETS
BRANSCHENS
UTBILDNINGS
NÄMND



Yrkesrollsbeskrivning fastighetsförvaltare utifrån kunskapsmål enligt FAVAL, fastighetsbranschens valideringsverktyg (SeQF 5 = Yrkeshögskola)

Fastighetsförvaltaren har det affärsmässiga ansvaret för en eller flera fastigheter. I rollen ingår att utveckla, bevara och förädla fastigheterna samt säkerställa att kunderna är nöjda och att fastigheternas ekonomi utvecklas enligt mål och planer. Fastighetsförvaltaren har ett övergripande ansvar och leder och fördelar arbetet. I rollen kan personalansvar ingå.

Innehållsförteckning

Kvalifikation Fastighetsförvaltare	2
Inledning	2
Kompetenskrav	2
Färdigheter	2
Ansvar och självständighet	2
Kunskaper	3
Kunskapsmål	3
Ekonomi	3
IT	3
Juridik	4
Kommunikation	4
Miljö	4
Omvärld	5
Process.	5
Teknik allmänt	5
Teknik – driftsäkerhet och underhåll.....	6

Denna yrkesrollsbeskrivning är uppdaterad av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd enligt FAVAL 2023-05-24.

Kvalifikation Fastighetsförvaltare

Inledning

Fastighetsförvaltaren har ett övergripande ansvar för förvaltningsobjektens ekonomi, teknisk standard, underhåll och utveckling samt underställd personal och kundnöjdhet.

Det ekonomiska ansvaret omfattar fastighetens driftnetto som innefattar säkerhetsställande av intäkter, kostnader och vakansgrad. Det tekniska ansvaret omfattar underhållsplanering, energiuppföljning samt på ett systematiskt sätt säkerställa den tekniska standarden och säkerheten i fastigheten. Personalansvar och kundnöjdhet ställer höga krav på ledarskap och empatisk förmåga.

Kompetenskrav

Följande kompetenskrav ställs på yrkesrollen Fastighetsförvaltare och relaterar till SeQF nivå 5.

Färdigheter

Fastighetsförvaltaren kan:

- Utarbeta företagsekonomiska kalkyler, lönsamhetsbedömningar, investeringskalkyler och marknadsplaner utifrån aktuella förutsättningar och underlag.
- Identifiera och tillämpa lagar, avtal, förordningar samt bestämmelser som reglerar förvaltningsverksamheten
- Tillämpa kommunikations- och ledarskapstekniker för att stödja och utveckla egen personal
- Professionellt kommunicera, skriftligt såväl som muntligt, med kollegor, leverantörer, hyresgäster och andra intressenter på svenska och engelska
- Analysera bygghandlingar, ritningar och scheman som ligger till underlag för drift- och förvaltningsarbetet

Ansvar och självständighet

Fastighetsförvaltaren kan:

- Ta ansvar för att avtal, förordningar och bestämmelser som styr förutsättningar för verksamheten följs
- Ansvara för att fastighetsförvaltningen bedrivs på ett hållbart och miljövänligt sätt utifrån gällande beslut och regelverk
- Ansvara för att konkurrens- och marknadsanalyser tas fram och värderas inför beslut rörande verksamhetens affärsmässiga strategier
- Ansvara för att underhållsplaner och nyckeltal för fastighetsunderhåll tillämpas, uppdateras och hålls aktuella
- Ta ansvar för att stödja och utveckla egen personal samt att jämställdhet och mångfald beaktas i verksamheten.

Kunskaper

Fastighetsförvaltaren har:

- Fördjupade kunskaper inom uthyrning, fastighetsekonomi, fastighetsjuridik och dess utvecklingsfrågor samt de lagar och förordningar som styr
- Utifrån ett förvaltningsperspektiv, fördjupade kunskaper om bygg- och fastighetstekniska system, drift och underhåll, dess utvecklingsfrågor samt hur gällande miljökrav påverkar fastigheten
- Fördjupade kunskaper om hur kulturella och religiösa faktorer påverkar människors beteende och valet av kommunikationssätt
- Fördjupade kunskaper om hur etiska och moraliska skiljaktigheter kan påverka förutsättningarna för den egna verksamheten

Kunskapsmål

Ekonomi

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Ha goda insikter i fastighetsbolag med avseende på dess verksamhet, företagsform, intressenter, uppbyggnad och utveckling
- Utarbeta företagsekonomiska kalkyler, lönsamhetsbedömningar och investeringskalkyler.
- Ta fram beslutsunderlag inför investeringar.
- Ha mycket goda kunskaper om samband mellan kostnader, intäkter och driftsnetto
- Förstå och analysera information i ett fastighetsbolags årsredovisning
- Ta fram marknadsplaner och utarbeta budget.
- Bistå med underlag inför försäljning och inköp av fastigheter.
- Bedriva marknadsföring och införsäljning av fastighetsbolagets produkter och tjänster.
- Ha mycket goda kunskaper om uthyrningsprocessen

IT

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Ha god insikt i olika typer av IT-system som ryms inom begreppet Fastighets-IT
- Känna till och kunna förklara förkortningar som används inom IT-kommunikation
- Känna till och kunna förklara förkortningar som används inom datalagring
- Känna till och kunna förklara komponenter som Fastighets-IT byggs upp av, dvs enheter för kommunikation, strömförsörjning, IT-säkerhet

Juridik

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Vara väl insatt i lagar, avtal och bestämmelser som styr förutsättningar för verksamheten såsom:
 - Arbetsmiljölagstiftningen
 - Jordabalken
 - Lagen om offentlig upphandling
 - Plan- och bygglagen
- Ha goda kunskaper inom hyresjuridik samt avtals- och kontraktsrätt
- Vara väl insatt i olika branschregulverk såsom:
 - AB
 - ABT
 - ABK
 - ABFF
- Ha kunskap om när branschregulverken ska användas och hur man använder dem.
- Vara insatt i uppbyggnaden av Aff och hur Aff används för tjänsteavtal och gränsdragning
- Kunna innebörden av, för förvaltning, centrala termer i Aff-definitionerna, såsom drift och underhåll

Kommunikation

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Vara väl insatt i vad som krävs för ett gott ledarskap/medarbetarskap
- Genomföra medarbetarsamtal i en öppen dialog
- Kunna hantera konflikter på ett professionellt sätt
- Ha god kännedom om vikten av tillämpad kundservice
- Ha förmåga att förmedla budskap och information på ett korrekt och tydligt sätt

Miljö

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Ha goda kunskaper om gällande regler för avfallshantering.
- Veta vilka miljömärkningar som är aktuella och deras innebörd.
- Vara väl insatt i miljöbalken.
- Vara insatt i regelverk som avser besiktningar inom fastighetsområdet (ventilation, hissar mm).
- Känna till innehållet i nationella och globala handlingsprogram för miljö och utveckling.
- Vara väl insatt i olika ämnens gränsvärden samt deras miljö- och hälsopåverkan.
- Ha kunskaper om vad som påverkar fastigheters energiförbrukning.

- Känna till och förstå energideklarationer.

Omvärld

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Vara väl insatt i förvaltarens roll och ansvar i organisationen samt fastighetsföretags roll i samhället
- Ha förståelse för skillnader och likheter mellan olika kulturer och religioner
- Vara väl insatt i lagar och regler gällande jämställdhet och diskriminering
- Ha aktuell information om trender i samhället som berör fastighetsbranschen
- Vara insatt i vilka myndigheter som svarar för områden inom fastighet samt ha kunskap om deras regelverk
- Förstå vikten av god samhällsplanering
- Ha koll på trender i fastighetsbranschen
- Kunna upprätta adekvata konkurrensanalyser och marknadsanalyser

Process.

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Förstå och tillämpa förkortningar och begrepp som beskriver nomenklaturen inom fastighetsförvaltningens olika områden
- Känna till ISO-standarder som berör området fastighet
- Ha goda insikter i projektarbete och ledning

Teknik allmänt

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Bedöma rimligheten i teknikval samt iaktta tekniska aspekter i upphandlingar
- Kunna de förkortningar som används i branschen avseende ytor, byggprocesser mm
- Ha god materialkännedom avseende material i fastighet
- Vara väl insatt i uppbyggnad av VA-system, värme- och kylsystem, tele- och datasystem, system för styr- och regler
- Vara väl insatt i Boverkets regelverk
- Ha goda kunskaper om miljöfaktorer som påverkar verksamheter i fastighet
- Väl insatt i lagar och föreskrifter avseende säkerhet för såväl egen personal som för hyresgäster
- Läsa och förstå ritningar/scheman

Teknik – driftsäkerhet och underhåll

För att uppfylla kunskapsmålet ska en fastighetsförvaltare:

- Vara väl insatt i förordningar som reglerar besiktningsintervall för utrustningar och verksamheter inom fastighet.
- Ha goda kunskaper om driftövervakning och underhållsplanering.
- Vara väl insatt i syftet med och genomförandet av planerat underhåll.
- Ha goda kunskaper om elsäkerhet samt vilka lagar och förordningar som finns i ämnet.
- Förstå och ta fram underhållsplaner och nyckeltal för underhåll.

..