

Fastighetsförvaltaren

Fastighetsförvaltaren ansvarar för att förvalta och utveckla fastigheter och fastighetsbestånd utifrån ett lönsamhetsperspektiv samt i övrigt uppfylla lag, förordningar och myndigheters föreskrifter. En fastighetsförvaltare ansvarar även för att identifiera och lösa juridiska problem och frågeställningar inom fastighetsförvaltning, allt från hyresrättsliga spörsmål till entreprenadupphandlingar.

De kompetenskrav som fastighetsbranschen ställer på fastighetsförvaltaren ser ut så här:

- ansvara för fastighetsförvaltningen inklusive uthyrning, fastighetsskötsel, -drift och -underhåll
- ansvara för värdeskapande insatser och åtgärder
- ansvara och genomföra upphandlingar avseende varor, tjänster och entreprenader
- att budgetera hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader
- att driva hyrestvister samt enklare mål i hyresnämnd respektive tingsrätt
- att hantera och bedöma juridiska ärenden inom fastighetsförvaltning
- att kunna bistå vid fastighetsekonomiska, -juridiska och -tekniska frågor
- att planera, leda och styra projekt, särskilt entreprenader
- att utveckla professionella kontakter med hyresgäster, leverantörer och myndigheter
- arbetsleda personal.

Fastighetsförvaltaren har det övergripande ansvaret för sitt fastighetsbestånd. Det innebär att säkerställa att ekonomin utvecklas enligt plan och budget. Fastighetsförvaltaren ansvarar för att alla ytor är uthyrda till marknadsmässiga villkor. Detta kräver att fastighetsförvaltaren har en god kunskap om sina lokalhyresgästers verksamhet och ekonomiska förutsättningar. Rollen är bred och innefattar utöver mycket god ekonomisk och juridisk kompetens goda tekniska kunskaper då fastigheterna, särskilt inom nyproduktion är tekniskt komplexa.

Vardagen för en fastighetsförvaltare är omväxlande, den ena dagen är inte den andra lik. Ena dagen hanterar förvaltaren hyresrättsliga tvister nästa dag är det omförhandling av hyresavtal med en hyresgäst, vidare till upphandlingar av stora entreprenader, allt från fönsterbyten, takomläggningar till ombyggnad och nyproduktion. En fastighetsförvaltare arbetar även med försäkringsfrågor, genomför lägenhetsbesiktningar, handlar upp olika förvaltningstjänster, upprättar budget för sitt fastighetsbestånd, planerar samt ansvarar och handlar upp skötsel av utemiljön.

Vidare ansvarar fastighetsförvaltaren för hyresgästkontakter vid fel och brister i bostäder och lokaler. Dessutom ansvarar fastighetsförvaltaren för hyreskontakter vid om- och nybyggnationer samt en rad myndighetskontakter vad det gäller myndighetskrav. I många fall arbetsleder fastighetsförvaltaren samt har ett personalansvar för flera andra yrkesroller så som fastighetsvärdar och -skötare samt lokalvårdare.

I de fall det inträffar akuta fel av mer omfattande karaktär arbetsleds dessa vanligtvis av fastighetsförvaltaren. Fastighetsförvaltaren är oftast den som ansvarar för miljöärenden och säkerställer att det finns rutiner för oförutsedda händelser i allt från brand till vattenläckor. Fastighetsförvaltaren medverkar ofta vid upphandlingar, avseende både ramavtal och direktupphandlingar.

Sammantaget har fastighetsförvaltaren ett strategiskt arbete och ansvar för att fastigheternas ekonomiska värde vidmakthålls och utvecklas över tid.