

En viktig nyhet för branschen

Auktorisation av fastighetsförvaltare

Vid sitt senaste styrelsemöte beslutade Aff att starta auktorisation av fastighetsförvaltare. Den första valideringen för auktorisation genomförs under september 2010.

Av Jörgen Hallström

Auktorisation av fastighetsförvaltare är något som många aktörer i branschen har efterfrågat. Därför känns det mycket bra att vi nu kan presentera denna nyhet, säger Peter Ovsianikow, nyttillträdd vd i Aff Service AB.

– Det är naturligt att just Aff står bakom auktorisationen. Vi är en intresseorganisation med stark förankring i branschen. Våra medlemmar består av såväl fastighetsägare som förvaltningsentreprenörer och konsulter.

Högre kvalitet och status

Bertil Oresten, ordförande i Affs utbildningsråd, har lett arbetet med att utforma auktorisationen. Han menar att auktorisationen kommer att ge en jämnare och högre kvalitet inom yrkeskåren och i förlängningen en högre kvalitet till brukaren.

– Dessutom innebär auktorisationen en rejäl statushöjning för yrket. Auktorisationen gör jobbet som fastighetsförvaltare attraktivare. Det är viktigt inte minst för att locka fler unga till yrket, eftersom vi står inför stora pensionsavgångar, säger Bertil Oresten.

Auktorisationen kommer att vara öppen för både erfarna förvaltare och nyutbildade med några år i yrket. Det finns ungefär 1 000 fastighetsförvaltare i landet som kan vara aktuella för auktorisation.

För att vara aktuell för auktorisation ska man uppfylla något av följande tre kriterier:

- Ha 180 högskolepoäng från relevant utbildning plus tre års yrkeserfarenhet.
- Ha gått relevant yrkeshögskola, KY-utbildning eller motsvarande plus fem års yrkeserfarenhet.
- Ha annan relevant utbildning plus åtta års yrkeserfarenhet.

Validering ger auktorisation i fem år

Auktorisationen kommer att bestå av tre steg:



– Auktorisationen innebär en rejäl statushöjning för yrket fastighetsförvaltare, menar Bertil Oresten, ordförande i Affs utbildningsråd.

- Anmälan med bekräftelse att man har relevant utbildning/erfarenhet.
- Frivilligt förkunskapstest.
- Validering som omfattar ett prov med cirka 400 frågor och ett projektarbete. Frågorna i provet är uppdelade i följande åtta kunskapsområden: Processteknik, Teknik, Ekonomi, Miljö, Juridik, IT, Betendevetenskap samt Omvärldskunskap.



Fastighetsförvaltning kräver många kompetenser. Auktorisationen väntas ge en högre och jämnare kvalitet i yrkeskåren.

Ett mycket stort antal relevanta frågor med fyra svarsalternativ vardera finns i en databas. Frågorna kommer att genereras slumpmässigt till varje prov så att ingen får exakt samma frågor.

– Auktorisationen gäller efter godkänd validering i fem år. Man ska sedan kontinuerligt vidareutbilda sig och genomföra ett nytt prov för förlängning för ytterligare en femårsperiod. Det kommer också att finnas etiska regler kopplade till auktorisationen. De innebär att auktorisationen kan dras tillbaka om någon bryter mot de etiska reglerna, säger Bertil Oresten.

Första valideringen i september

– Den första valideringen för auktorisation kommer att äga rum under september i år. Under maj månad kommer en anmälningsblankett bli tillgänglig på Affs hemsida, säger Bertil Oresten.

Under år 2011 och framåt kommer det att genomföras två valideringar per år – en under våren och en under hösten.

– Affs nytillsatta auktorisationsråd kommer att bedriva ett kontinuerligt arbete för att upprätthålla och aktualisera kompetenskraven som ska ställas för auktorisation. Här är ett viktigt inslag att

följa och ha kontakter med den internationella utvecklingen inom fastighetsförvaltning och Facility Management, avslutar Peter Ovsianikow. ■

.....

Mer information:

Bertil Oresten, 0705-65 21 93, bertil.oresten@fmkonsulterna.se eller Peter Ovsianikow, 0705-75 59 97, peter@ovsiannikow.se

APSE, AvtalsPaket för SkogsEntreprenad:

Avtalspaket för skogsentreprenader inspirerat av Aff och ABFF

Skogsbruket har tagit fram allmänna bestämmelser och en standard för entreprenadavtal.

Av Karin Larén Hallström

Våra långa entreprenader påminner om dem inom fastighetsförvaltning. Vi inspirerades av ABFF för bestämmelserna och av Aff när vi tog fram mallar, definitioner och uppdragsbeskrivning. Nu blir det lättare att skriva tydliga avtal för skogsbruk, säger Anna Furness Lindén, som projektlett arbetet.

Anna Furness Lindén är jägmästare och arbetar på det branschägda forskningsinstitutet Skogforsk. Det var Anna som kom på idén att titta på hur avtalen formulerades i fastighetsvärlden:

– Min far Lars Lindén som då var vd för Mälarstaden förvaltning AB var med om att utveckla Aff på 1990-talet. Via honom fick jag en känsla för Aff-systemet. När Skogforsk fick uppgiften att koordinera arbetet med att ta fram allmänna bestämmelser och standardiserade avtal för skogsentreprenader var fastighetsbranschen en naturlig inspirationskälla till hur man beskriver en industriell tjänst. Vi

arbetar precis som dem med stora värden och med långa entreprenader.

Entreprenader nya

Entreprenader för runt 10 miljarder läggs årligen ut inom skogsbruk. Anna berättar att entreprenader är en relativt ny företeelse i skogsbranschen:

– För 25 år sedan förekom över huvud taget inga entreprenader i vår bransch. Skogsbolagen ägde sina egna maskiner. Man har successivt gått mot att lägga ut uppdrag i syfte att effektivisera sig och skapa flexibilitet. Mer än 90 procent av det operativa skogsbruket bygger i dag på entreprenad, säger Anna.

Med tiden växte viljan att professionalisera upphandlingsförfarandet och behovet av standardiserade avtal för att skapa tydlighet och jämförbarhet. Parterna skulle få mer tid över till värdeskapande produktion. Dessutom ger välskrivna avtal större juridisk trygghet. Det är därför



Anna Furness Lindén är jägmästare och arbetar på det branschägda forskningsinstitutet Skogforsk.

ABSE 09 och APSE kom till.

Två delar

APSE presenterades i december 2009 och består av två delar. Den ena är branschens generella avtalsvillkor, Allmänna bestämmelser för skogsentreprenader. Den är inspirerad av ABFF, AB, ABT med flera ▶



FOTO: ERIK VIKLUND, SKOGFORSK



FOTO: JOHN DEERE

De långa processentreprenaderna i skogsbruket påminner om de i fastighetssektorn. Därför inspirerades Skogforsk av Aff när de tog fram avtalsmallen för skogsentreprenader.

► bestämmelser.

– ABFF reglerar övergripande affärsfrågor som entreprenadens omfattning, utförande, organisation, tider. Samma behov gäller våra entreprenader, förklarar Anna.

Den andra delen är standardiserade mallar som kan användas för att mer specifikt beskriva den aktuella entreprenaden. Det är dessa som är inspirerade av Affs upplägg, definitioner, gränsdragningar och objektbeskrivning.

I dag finns mallar för drivning, markberedning, föryngring och röjning. Dessutom finns en mall för hur man skriver en anbudsinvitan.

Mallarna innehåller precis som Aff systematik och textförslag för den beställare som behöver beskriva den entreprenad man önskar köpa på ett lättkommunicerat sätt.

De allmänna bestämmelserna kan an-

vändas utan mallarna. De allmänna bestämmelserna är till sin karaktär fasta medan avtalsmallarna kan anpassas efter respektive företags behov.

Implementering

Anna Furness Lindén säger att de stora aktörerna har börjat se över sina upphandlings- och avtalsrutiner utifrån APSE och fasa in det i nytecknade avtal. Ett exempel är Sveaskog:

– Sveaskog har påbörjat arbetet med att se över uppdragsbeskrivningar och kontraktstexter så att de harmonierar med de allmänna bestämmelserna och ger ett komplett avtalspaket som vi successivt ska introducera i takt med att avtal nytecknas eller omförhandlas berättar Urban Nordmark, avverkningschef på Sveaskog i ett uttalande på APSEs hemsida. – Det blir en väldigt stor trygghet när det utformas en praxis för vad det är

som gäller när vi sätter oss vid förhandlingsbordet med varje entreprenör. Det tror jag också är en väg till framgång för bägge parter. Vi blir mer affärsmässiga och kan fokusera på att utveckla verksamheten, avslutar Urban. ■



Urban Nordmark, avverkningschef på Sveaskog

Skogforsk

Skogforsk har utvecklat en webbtjänst för APSE; www.apse.se. Här kan användaren få information och ladda hem bestämmelser och avtalspaket.

FOTO: THORD SKÖLDEKRANS/ANDERS WESTER



Peter Ovsiannikow.

Satsar på dialog med kunder och medlemmar

Peter Ovsiannikow ny vd i Aff Service

Den 1 mars tillträdde Peter Ovsiannikow posten som vd för Aff Service AB.

Av Karin Larén Hallström

Jag skrev på mitt första Aff-avtal som leverantör i mitten av 1990-talet. Nu ser jag fram emot att delta i vidareutvecklingen av Aff och Aff-dokumentet, säger Peter Ovsiannikow.

Peter Ovsiannikow är i grunden maskiningenjör och har arbetat med stora kyl- och värmepumpsanläggningar inom ABB-koncernen i många år. Därefter drev han upp det egna företaget El & Klimatservice. Han har sedan verkat som konsult i egen regi inom vvs, drift- och underhåll både i Sverige och utomlands.

– Jag kom i kontakt med Aff och Faci-

lity Management-konceptet redan i mitten av 1990-talet. För mig är FM något som skapar nytta och fördelar i alla led. Det innebär att man flyttar fastighets- och servicetjänster från att vara en omkostnad i organisationen, till att vara en intäkt i ett annat företag. Kringtjänster blir kärnverksamhet och detta genererar lönsamhet och fördelar för såväl beställare, som leverantör och anställd. Och Aff-dokumentet stöder och ger tydlighet i avtal för fastighetsförvaltning och FM, säger Peter Ovsiannikow.

Som vd i Aff Service vill Peter Ovsi-

annikow i dialog med kunder och medlemmar och via benchmarkingprojekt medverka till att öka användningen av Aff-dokumentet som affärsstödsystem.

– Ytterligare en viktig uppgift är att medverka till en ökad kompetens och kvalitet inom branschen – något som främjar både produktivitet och status. ■

Ytterligare utveckling

Aff-dokumentet Adm 06 uppdateras

Aff-dokumentet Adm togs ursprungligen fram för att beskriva administrativa bastjänster för fastighetsägare med bostadsfastigheter.

Av Jörgen Hallström

Adm Adm har i de revideringar som gjorts (1999 och 2006) delvis uppdaterats med breddade beskrivningar inom till exempel kommersiella lokalfastigheter.

Nu ska Aff utveckla dokumentet ytterligare, så att det svarar upp mot de flesta behov som finns för beskriv-

ning av administrativa tjänster för de flesta typer av fastighetsägare i Sverige.

Arbetet har inletts och revideringen och utvecklingen av Adm 06 kommer bland annat att gälla marknadsföring kommersiella lokaler, energieffektivisering, byggherrefunktion, rapporteringar samt förvaltarrollen avseende butiker,

driftsäkerhet, SBA och dylikt.

Även Aff-dokumentet Gränsdragningslista 06 kommer förmodligen att uppdateras, som en konsekvens av förändringarna som görs i Adm.

Målsättningen är att de förnyade dokumenten ska finnas tillgängliga årsskiftet 2010/2011. ■

