

## Besiktning av entreprenader – anläggnings- eller driftsentreprenader inom den gröna sektorn

### *Varför görs en besiktning*

Besiktningsmannens uppgift är att undersöka om entreprenaden har fullgjorts på ett kontraktsevenligt sätt.

### **Val av besiktningsman**

Utdrag ur ”Besiktning av entreprenader”

”7§7

*Besiktning enligt §§ 1-5 i detta kapitel verkställs av en därtill lämpad person som beställaren utser. Om parterna kommer överens om det kan besiktningen i stället verkställas av en person de gemensamt utser.*

*Om parterna underlåter att medverka till att besiktningsman utses för besiktning enligt § 1 eller 4 i detta kapitel får motparten utse besiktningsman.*

Kommentar till 7§7:

Kravet på lämplighet tar inte bara sikte på tekniskt kunnande utan även på besiktningsmannens förmåga att, i enlighet med § 11, noggrant beakta såväl entreprenörens som beställarens intressen vid besiktningen. Besiktningsmannen skall således iaktta objektivitet vid utförandet av uppdraget.”

Slut citat.

### **Styrande dokument.**

De viktigaste dokumenten som parterna i ett entreprenadförhållande har anledning att lita sig mot är Allmänna bestämmelser: AB 04 gäller för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader; ABT 06 avser totalentreprenader. ABS 05 används för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare.

Besiktningsmannen måste därför ta del av **alla** kontraktshandlingar och andra överenskommelser som parterna har träffat. Vid Slutbesiktningen upprättar besiktningsmannen ett utlåtande och antecknar de fel som denne anser finns.

Besiktningsmannen noterar även sådant som beställaren har påtalat, men som besiktningsmannen inte anser är fel. Besiktningsmannen skickar utlåtandet till alla parter.

Besiktningsmannen godkänner entreprenaden om det inte finns några fel eller bara fel av mindre betydelse och i begränsad omfattning. Om han inte godkänner entreprenaden föreskriver han att en ny slutbesiktning ska hållas vid en senare tidpunkt.

Om vid slutbesiktningen entreprenaden godkänns av besiktningsmannen men det har noterats mindre fel och brister har byggherren normalt rätt att innehålla en skälig del av köpeskillingen som motsvarar kostnaden för dessas avhjälpande. I besiktningsmannens uppdrag ingår att värdera kostnaden för att åtgärda de i protokollet angivna felen och bristerna. Det normala är att Entreprenören åtgärdar felen och en Efterbesiktning sker inom sex månader. Då besiktas man endast de noteringar som gjordes vid slutbesiktningen.

**Vad händer när en entreprenad eller huvuddelen därav (7:17) godkänns:**

1. Entreprenadtiden upphör och ansvarstiden, som inleds med en garantitid börjar (4:7).
2. Entreprenörens rättigheter och skyldigheter att utföra ändringar och tillägsarbeten upphör (2:3).
3. Entreprenörens rätt att fritt disponera arbetsområdet upphör (3:11).
4. Entreprenörens strikta ansvar för skador på entreprenaden upphör (5:1).
5. Godkännandet utgör utgångspunkt för preskription för framställande av vite och annat skadestånd (5:3 och 5:20).
6. Slutavräkning skall ske (6:11).
7. Betalning enligt betalningsplan eller innehållet belopp (6:12).
8. Entreprenören skall inom sex månader från entreprenadtidens slut översända faktura till beställaren med samtliga återstående fordringar rörande entreprenaden. (6:19).  
Beställaren skall inom sex månader från entreprenadtidens slut framställa krav på kreditering för avgående arbete och för tillhandahållna arbeten (6:20).
9. Ställd säkerhet begränsas till 5% (6:21).
10. Entreprenaden eller den besiktade delen därav avlämnas till beställaren (7:12).

## **Besiktningsmannens arbete**

Här följer i kronologisk följd ett förlopp på en besiktningsprocess:

- Projektstart.
- BM:s egenkontroll.
- Inläsning av handlingar.
- Kallelse till Besiktning.
- Startmöte, genomgång av kontrakt mm. Upprätta ”Närvaro- och adresslista.
- UTFÖR BESIKTNINGEN.
- Slutsammanträde, här summeras allt som har noterats. Överenskommelser och/eller om oklarheter eventuellt råder. Likaså skall närvarande noteras, någon kan ju ha avvikit under tiden. Här meddelas vid slutbesiktning om entreprenaden är godkänd eller ej. Distributionslista upprättas.
  - Efterbesiktning
  - Eventuellt bevaka Garantibesiktning
- Upprätta utlåtandet.
- Distribuera enligt ÖK.
- Fakturera uppdragsgivaren.
- Förteckna utförda besiktningar.
- ARKIVERA, 10 år.

Den som gör en besiktning skall vara försäkrad, konsultförsäkring. Uppdraget är en konsulttjänst och regleras därmed i ABK.

## **Kravspecifikation för av SITAC godkänd besiktningsman**

För att vara en trovärdig besiktningsman är det att föredra att vara certifierad av några av de ackrediterade certifieringsorgan som finns i Sverige. För den gröna sektorns del har SITAC upprättat en kravspecifikation, se nedan..

Utdrag från SITAC:s hemsida: <http://www.sitac.se/Personcertifiering.asp#utemiljö>

### **Certifierad besiktningsman av utemiljö**

Certifierad besiktningsmans verksamhet omfattar besiktning av växter, mark, natursten, betong och asfalt i samband med utemiljö. Certifikatet utfärdas på en period om fem år, under certifieringsperioden skall certifierad besiktningsman av utemiljö årligen rapportera sina genomförda uppdrag till SP Sitac.

För att bli certifierad måste bli följande krav uppfyllas:

#### **Grundkunskap**

Sökande skall ha allmän kunskap från genomförd relevant utbildning:

- a) Landskapsarkitekt (SLU Alnarp/Uppsala), eller
- b) Landskapsingenjör (SLU Alnarp), eller
- c) Trädgårdsingenjör (SLU Alnarp), med minst 8 års branscherfarenhet, eller
- d) Hortonom, med minst 8 års branscherfarenhet, eller
- e) Trädgårdstekniker (-1980, 40 p), eller
- f) Annan likvärdig utbildning

#### **Praktisk erfarenhet**

Certifierad besiktningsman ska inom det fackområde som denna kommer att verka, ha:

- a) Goda kunskaper med minst 5 års branscherfarenhet av självständig, väl vitsordad kvalificerad arbetsuppgift.
- b) Goda kunskaper om gällande bestämmelser inom fackområdet.
- c) Erfarenhet av besiktningsverksamhet motsvarande ca 20 besiktningar under de senaste tre åren.

#### **Utbildning (Dokumenterad kunskap)**

Sökande skall ha kunskap inom växter, natursten, betong och asfalt samt entreprenadavtal, miljö- och kvalitetsledningssystem. Sökandes kunskap skall dokumenteras genom särskild kunskapsprövning från utbildningar.