

VIKTEN AV EN OBEROENDE OCH KOMPLETT BESIKTNING

Vad fastighetsägare och bostadsrättsföreningar bör tänka på

När man som fastighetsägare eller bostadsrättsförening beställer en entreprenad – oavsett om det handlar om takomläggning, stambyte, fasadrenovering, renovering av trapphus eller för all del nybyggnation – är det avgörande att slutresultatet håller vad det lovar.

En nyckelperson

I detta sammanhang är besiktningsmannen en nyckelperson. Dock finns det en växande oro i branschen: en del besiktningsmän tenderar att i allt för hög utsträckning förlita sig på entreprenörens egenkontroller, snarare än att självständigt besiktiga hela entreprenaden. Det är en utveckling som riskerar att underminera hela besiktningsförfarandets trovärdighet.

Vad är egentligen besiktningsmannens roll?

En besiktningsman ska fungera som en oberoende kontrollinstans som bedömer om entreprenaden är utförd enligt avtal, gällande branschregler, tekniska krav och myndighetsföreskrifter. Besiktningsmannen ska själv göra en grundlig granskning, både på plats och mot handlingarna. Det är alltså inte entreprenören som "besiktigar sig själv" genom upprättande av egenkontroller.

Varför räcker inte egenkontroller?

Alla seriösa entreprenörer arbetar med egenkontroller, och det är i grunden något positivt. Men dessa kontroller är ett internt verktyg för entreprenören – de ersätter inte en objektiv besiktning. Det är inte ovanligt att vissa fel, särskilt utförandefel eller avvikelser i det praktiska resultatet, inte framgår av några papper men är fullt synliga vid en besiktning på plats.

Exempelvis kan:

- Tätningar avseende brand eller fukt vara bristfälliga
- Installationsarbeten vara felplacerade eller otillräckligt isolerade
- Ytskikt slarvigt eller fel utförda

Sådana brister märks sällan i dokumentationen – men kan få stora konsekvenser i längden och framförallt vid slutbesiktningar där ett godkännande inskränker på beställarens reklamationsrätt.

Vad bör en beställare kräva?

Som fastighetsägare eller styrelse i en bostadsrättsförening bör man vara tydlig med vad som förväntas av besiktningsmannen:

- Hela entreprenaden ska besiktigas, inte bara genom stickprov.
- Besiktning ska ske både tekniskt och visuellt.
- Egenkontroller från entreprenören ska ses som komplement, inte ersättning.
- Besiktningsmannen ska vara självständig, erfaren och certifierad.

Det är fullt rimligt att begära att besiktningsmannen tar sitt ansvar på allvar – det är trots allt er fastighet, era medlemmars eller hyresgästers framtida boendemiljö och ekonomi som står på spel.

En investering i trygghet

En noggrann besiktning är inte en kostnad – det är en investering i kvalitet och långsiktig trygghet. Den kan avslöja fel som annars hade lett till reklamationer, ökade driftskostnader eller i värsta fall framtida skador. Det kan också stärka föreningens eller fastighetsägarens position i eventuella tvister.

Välj rätt besiktningsman – och ställ rätt krav – är minst lika viktigt som att välja rätt entreprenör.



Jonas Granberg
Certifierad besiktningsman SBR
VD Thulin & Granberg besiktigaren AB
www.thulin.biz