

Besiktningens betydelse under garantitiden

Garantitider enligt AB 04 och ABT 06

Enligt standardavtalet AB 04 gäller som huvudregel en garantitid på två år för material och fem år för arbete.

Enligt standardavtalet ABT 06 gäller som huvudregel en garantitid på fem år på såväl arbete och material. Det är dock endast två års garantitid för föreskrivet material.

Under denna tid ansvarar entreprenören för att avhjälpa fel som framträder och som inte beror på beställarens bristande underhåll, skötsel eller yttre påverkan.

För vissa delar av entreprenaden där längre hållbarhet förväntas – till exempel tätskikt, fasader och andra byggnadsdelar med längre teknisk livslängd – kan en förlängd garantitid på upp till tio år (ibland längre) gälla, förutsatt att det särskilt avtalats.

Skillnaden mellan garantibesiktning och särskild besiktning

Syftet med garantibesiktning är att identifiera eventuella garantifel, alltså fel som framträtt under garantitiden och som entreprenören ansvarar för. Om inget annat beslutas omfattar garantibesiktningen entreprenaden i dess helhet.

En särskild besiktning, å andra sidan, är en extra besiktning som kan begäras när som helst efter entreprenadtidens utgång, exempelvis av beställaren påtalat fel eller av entreprenadens status i ett viss avseende. (begränsad del) Till skillnad från garantibesiktningen är den särskilda besiktningen inte schemalagd, utan initieras vid behov och omfattar en begränsad del av entreprenaden.

Vikten av korrekt utförda besiktningar under ansvarstiden

Efter den avskärande verkan, som slutbesiktning med godkänd entreprenad har, så är garantibesiktningar, eller särskilda besiktningar, en central del av entreprenadens kontrollsystem. En garantibesiktning är en planerad och i regel avtalsreglerad besiktning som sker strax före den kortaste garantitidens utgång, vanligtvis två år efter godkänd entreprenad, i enlighet med AB 04. Enligt standardavtalet ABT 06 är den kortaste garantitiden fem år, om inte kortare garantitid har gett på tex vitvaror, växter etc, och således ska garantibesiktning verkställas innan den femåriga garantitidens utgång.

Det är därför viktigt att beställaren håller koll på garantitidens slutdatum och aktivt kallar till garantibesiktning i god tid, för att inte förlora sin rätt att få garantifel prövade inom ansvarstiden. Att garantibesiktning även genomförs på rätt sätt – av en kunnig, oberoende och noggrann besiktningsman – är avgörande både för beställarens rättssäkerhet och för entreprenörens möjlighet att avhjälpa fel i tid.

Skillnad fel och fel (eller skador) – en kritisk uppgift

En av besiktningsmannens viktigaste uppgifter vid garantibesiktningen är att hålla isär fel och skador. Det finns flera kategorier att ta hänsyn till:

- **Fel som förelåg vid slutbesiktningen:** Dessa fel ska inte förväxlas med garantifel. Om de inte åtgärdats trots anmärkning vid slutbesiktning, är entreprenören i dröjsmål med avhjälpandet.
- **Garantifel:** Fel som framträtt under garantitiden och som är entreprenörens ansvar. Dessa ska avhjälpas utan kostnad för beställaren.
- **Skador:** Skador som inte har sitt ursprung i ett fel i entreprenaden faller utanför entreprenörens ansvar. Det kan exempelvis röra sig om bruksrelaterat slitage, olyckor eller påverkan från nyttjare.
- **Skador på grund av fel:** Här ska det föreligga ett orsakssamband mellan ett fel i entreprenaden och en uppkommen skada. Sådana skador omfattas av entreprenörens ansvar om beställaren kan styrka att de kan härledas till ett fel som entreprenören ansvarar för. Observera att entreprenören endast är skyldig att avhjälpa fel och att skador kan hanteras genom tex. försäkringar etc.

Om besiktningsmannen inte gör en tydlig åtskillnad mellan dessa kategorier kan det leda till allvarliga konsekvenser – exempelvis felaktiga krav, rättstvister eller att ansvarsförhållanden blir oklara. En korrekt klassificering är alltså avgörande för att säkerställa att garantisystemet fungerar som det är tänkt.

Rättssäkerhet och tydlighet i besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet ska vara tydligt, strukturerat och motiverat. Det ska framgå vilka fel som bedöms som garantifel och att besiktningsmannen vet på vilken grund bedömningen vilar. Utlåtandet får inte överlämna ansvaret för tolkningen till parterna, besiktningsmannen ska ta ställning. Om en besiktningsman inte kan ta ställning till om fel föreligger eller ej ska utredning föreskrivas och denna utredning har normalt beställaren ansvar för. För att på så vis påvisa att fel föreligger. Det är också viktigt att besiktningsmannen har god kännedom om entreprenadavtalet, tekniska specifikationer och branschpraxis. Utan denna kompetens riskerar garantibesiktningen att förlora sitt värde som en objektiv och tillförlitlig kontrollfunktion.

Sammanfattning

Garantibesiktningar och särskilda besiktningar, enligt AB 04 och ABT 06, är ett viktigt skydd för båda parter i en entreprenad. För att detta skydd ska vara effektivt krävs att besiktningsmannen har rätt kompetens och integritet, samt förmåga att göra nyanserade och välmotiverade bedömningar. Att särskilja mellan olika typer av fel och skador är inte bara en teknisk uppgift, det är en förutsättning för att garantisystemet ska fungera rättvist och rättssäkert.

Jonas Granberg

Certifierad besiktningsman SBR

VD-Ägare Thulin & Granberg Besiktigaren AB