



BESIKTNINGSMAN.SE

Hur fungerar en garantibesiktning?

Besiktningen börjar med ett startsammanträde med BRF-styrelsen/beställare (eller dess representant) och entreprenör i av Brf anvisad lokal där besiktningsmannen berättar hur besiktningen går till och kontrollerar att kontraktsuppgifter stämmer. Garantibesiktningen utförs vid den tid som står i kallelsen. Besiktningsmannen kommer då att undersöka hela huset, och för varje lägenhet/utrymme/byggnadsdel avgöra om det uppstått nya fel i entreprenadutförandet som åligger entreprenörens garantiåtagande.

När garantibesiktningen i sin helhet är avslutad håller besiktningsmannen ett slutsammanträde och informerar om inverkan av utlåtandet för parter. Utlåtandet skickas snarast till beställare och entreprenör. Entreprenören är skyldig och har rätt att åtgärda de fel som noterats av besiktningsman. Beställaren skall göra det möjligt att utföra avhjälpande, och i förekommande fall utföra finstädning efter åtgärderna.

Vad är ett nytt fel?

Garantibesiktningen är en okulär besiktning och kriterierna för besiktningen är om det uppstått nya fel i utförandet inom 2 år från godkänd slutbesiktning. Repor och skavanker tas ej upp, utan endast nya fel i entreprenadutförandet. Eventuella fel som kvarstår eller härrör till slutbesiktningen tas heller inte upp vid garantibesiktningen. Eventuella reklamationer som framförts från styrelse till entreprenör inom 6-månadersperioden från godkänd slutbesiktning har däremot besiktningsmannen rätt att ta upp och göra bedömning av om dessa reklamationer är fel eller ej. Kontraktsparterna (BRF-styrelse och entreprenör) har möjlighet att framföra synpunkter under besiktningen, men det är alltid besiktningsmannen som på ett opartiskt sätt avgör om det är ett fel inom garantiåtagandet. Vid bedömning använder sig besiktningsmannen av sin erfarenhet och de branschbyggregler som finns. De fel som besiktningsmannen anser finnas noteras i ett utlåtande. Beställarens/BRF-styrelsens synpunkter noteras i utlåtandet och markeras med ett A, om besiktningsmannen ej anser att det är garantibesiktningsfel. Detta innebär att entreprenören inte är skyldig att avhjälpa felet utan det blir en förhandling mellan beställaren/BRF-styrelsen och entreprenören.

Exempel på de vanligaste fel som uppstår är torksprickor i tak- och väggvinklar, listverk har lossnat, fönster tjärvar, dörr hänger sig etc.

Tillträde

Om BRF-innehavare inte har möjlighet att närvara, skall låset stå i serviceläge för att möjliggöra besiktning. Representant för BRF-styrelsen skall delta under hela besiktningen, besiktningsman går ej in i lägenhet vid serviceläge om inte representant är närvarande. Besiktningen påbörjas på översta plan och fortsätter nedåt i löpande följd och normalt utförs besiktning av ca 20 lägenheter per dag, beroende på storlek på lägenhet.

Inspektionsluckor skall vara borttagna eller öppnade, eventuell badkarsfront/duschkabinsbotten demonterad. Fönster skall vara öppningsbara och prydnadssaker flyttade. Ovanstående gäller även lokalinnehavare.

Om besiktningsman på plats ej ges tillträde till att utföra besiktning enligt datum i skickad kallelse anses noterade fel från tidigare besiktning avhjälpda om inte part anmält giltigt hinder (tex plötslig sjukdom) till besiktningsman.