



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Besiktningens förrättarens
arbetsuppgifter och
ansvar vid entreprenad-
besiktningar**

**En analys baserad på regel-
inventering och intervju-
undersökningar**

Olof Norström

Byggforskningen

R97:1979

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSUPPGIFTER
OCH ANSVAR VID ENTREPRENADBESIKTNINGAR

En analys baserad på regelinventering
och intervjuundersökningar

Olof Norström

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
770849-5 från Statens råd för byggnadsforskning
till Svenska konsultföreningen, Stockholm.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R97:1979

ISBN 91-540-3088-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1979 955781

INNEHÅLL

FÖRORD	5
SAMMANFATTNING	7
BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSUPPGIFTER OCH ANSVAR	11
DET OFFICIELLA REGELKOMPLEXET	11
BESIKTNING - EN ARBETSUPPGIFT SOM ÄNDRAR KARAKTÄR	13
PROGRAM FÖR INTERVJUER	14
INTERVJUSVAR - FAKTA	15
INTERVJUSVAR - VÄRDERINGAR	19
KOMMENTARER TILL INTERVJURESULTATEN	23
BESIKTNING, KONTROLL OCH MÄTNINGAR	26
BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ANSVAR	28

FÖRORD

Besiktningsförrättarens arbetsuppgifter och ansvar vid entreprenadbesiktningar är ett ämne som ställts under debatt under senare år.

I syfte att dels kartlägga de regler som styr besiktningsförrättaren, dels få inblandade parter - byggherrens, entreprenörens och besiktningsförrättarens - syn på besiktningsverksamheten har Svenska Konsultföreningen under 1978 genomfört det forskningsuppdrag, vars resultat nu föreligger.

Det är härvid flergångsbyggherrens syn på besiktningsverksamheten som kartlagts med hjälp av bl a intervjuer.

Projektet har genomförts av civilingenjör Olof Norström, Tyréns. Till sitt förfogande har Norström, som numera är ordförande i Konsultföreningens Bygg-grupp, haft en referensgrupp bestående av Sven-Erik Bjerking, Bjerking Ingenjörbyrå AB, Sigvard Dahlqvist, Västerås Elkonsult AB och L B Larsson, L B Larsson & Co Konsulterande Ingenjörbyrå AB.

Föreningen vill framföra sitt tack till de personer som medverkat genom att ställa sitt kunnande och sin tid till förfogande för intervjuer mm samt naturligtvis till de personer som namngivits ovan.

Stockholm i mars 1979
SVENSKA KONSULTFÖRENINGEN

SAMMANFATTNING

Bygg- och anläggningsentreprenader i Sverige avslutas med ett besiktningsförfarande. En som det heter "därtill lämpad" person utses att konstatera i vad mån entreprenören uppfyllt sina kontraktsevenliga skyldigheter, fel och brister avhjälpas och beställaren övertar objektet.

De regler som omger besiktningsförfarandet -- Svenska Teknologföreningens Allmänna Bestämmelser -- ägnar inte många ord åt besiktningsförrättarens kompetens och arbetsuppgifter. Det lilla som finns tryckt har gällt ända sedan 1890-talet.

Denna rapport har haft till syfte att belysa besiktningsförrättarens roll i det spel mellan tre parter, som besiktningsystemet innebär. Uppgiften har därvid begränsats till entreprenader upphandlade enligt AB 72 och besiktigade av person som inte är anställd hos beställaren.

Intervjuer har gjorts med personer företrädande olika intressentgrupper, olika entreprenadbranscher och olika delar av landet. Avsikten har varit att klarlägga dels hur besiktningar för närvarande går till -- faktadelen -- dels vad tillfrågade personer anser om systemets ändamålsenlighet och besiktningsförrättarens sätt att fungera inom systemet -- värderingsdelen.

Intervjufrågorna har behandlat besiktningsförrättarens arbetsuppgifter, hans kompetens och hans ansvar.

Som reglerna formulerar besiktningsförrättarens arbetsuppgifter har han möjlighet att inom vida gränser variera insatsens storlek. Han kan gå ned djupt i detaljgranskning. Alternativt kan han välja att arbeta översiktligt och stickprovsmässigt, därmed snabbare och billigare.

Det visar sig att denna möjlighet utnyttjas. Graden av detaljarbete skiftar. Uppdragsgivarna tycks också ge besiktningsförrättaren stor frihet att lösa sin uppgift på det sätt hans yrkesambition bjuder. Man skall då bortse från de beställare, som anser besiktning vara en handelsvara, lämplig att upphandla i anbuds konkurrens till lägsta pris.

På det hela taget tycks arbetsinsatsen i besiktningar öka i omfång. Skälet är att de kontraktssenliga fordringarna -- den bakgrund mot vilken varje besiktning görs -- blir allt utförligare specificerade. Mätningar och funktionsprovningar blir allt vanligare inslag i besiktningensarbete, som förr enbart bestod av s k okulär granskning.

Anser nu marknaden att besiktningförrättaren organiserar sitt arbete på ett riktigt sätt? Väljer han de rätta arbetsuppgifterna?

Svaret är i allmänhet ja. Bilden bör dock nyanseras med några kritiska synpunkter från intervjuade beställare:

byggbesiktningförrättare borde med större kraft reagera mot tendensen att det till besiktning överlämnas "ofärdiga" entreprenader. Antalet antecknade fel och brister är ofta orimligt stort, låt vara att anmärkningarna brukar vara bagatellartade. Det är bekvämt att låta besiktningförrättaren redigera ut en "lathund" för arbetsledarens slutgenomgång. Det är också svårt för besiktningförrättaren att i en situation som denna vägra godkänna en entreprenad. Men konsekvenserna är, att man låter beställaren bära en kostnad som ingår i entreprenörens åtagande.

varför görs det så litet mätningar och provningar vid garantibesiktningar?

den som åtar sig ett besiktningssupplag för en oerfaren beställare har en moralisk skyldighet som ofta försummas. Han bör, när han bestämt sig för detaljeringsgraden i besiktningen, tala om för beställaren hur han tänker arbeta och varför. Han bör klargöra sambandet mellan fingranskning och besiktningsskostnad å ena sidan, risken för upptäckta fel å den andra. Det är samtidigt i besiktningförrättarens eget intresse att han på detta sätt tillförsäkrar sig den tolerans för begångna småfel som varje yrkesutövare har rimlig rätt att begära.

Vad anser marknaden om besiktningförrättarnas sätt att genomföra de arbetsuppgifter de valt?

Också på denna punkt är man någorlunda tillfreds. I entreprenörintervjuerna har visserligen framskyttat fall av "vansinnig pektighet". En ventilationsentreprenör tycker sig också spåra en tendens att funktionsgranskningen ges alltför litet utrymme och detaljgranskningen alltför mycket. Entreprenören i gemen accepterar emellertid det arbete som utträttas.

Att de tillfrågade beställarna är nöjda, är föga förvånande. De flesta av dem har ständig kontakt med entreprenader och besiktningsförrättare. De har byggt upp samarbetsförhållanden med besiktningsförrättare. Om i något fall under åren samarbetet gnisslat, har vederbörande besiktningsförrättare inte fått några nya uppdrag. Det vore snarast egendomligt om denna beställargrupp skulle ha något missnöje kvar att rapportera.

Innan man lämnar frågan om marknadens syn på besiktningsförrättarnas arbete, bör man ägna en tanke åt engångsbeställarna, en intressentgrupp som inte kunnat nås i intervjuerna. Man kan inte säga något bestämt om hur villaköpare och andra engångsbeställare allmänt sett uppskattar besiktningsförrättarnas arbete. Men man kan vara alldeles säker på att många missförstånd och mycken kritik kan undvikas om en besiktningsförrättare gör sig besvär att i förväg upplysa den oerfarne beställaren om besiktningens innehåll, dess innebörd och begränsning.

Anser marknaden att besiktningsförrättarnas kompetens är tillräcklig?

Svaret är ja. Något annat svar har knappast varit att vänta. Tillfrågade beställare har genomfört många besiktningsförrättningar. De anlitar vanligtvis en krets personer vilkas kunskaper och arbetssätt de känner sedan tidigare. Svaret från tillfrågade entreprenörer har i flera fall kompletterats med den synpunkten att man betraktar dagens system som självreglerande. Kompetent folk får nya uppdrag, andra inte. Enstaka fall av oerfarenhet och bristande omdöme ändrar inte bilden. Systemet som helhet fungerar godtagbart.

Anser marknaden att offentlig auktorisation bör införas?

Svaret är nej. Enstämmigheten är påfallande.

Då bör man emellertid komma ihåg att svaren har getts av personer som i egenskap av kontraktsparter regelbundet deltar i eller har kontakt med besiktningsförrättningar. De känner redan till vilken expertis som finns att tillgå. De har inte något behov av ett register över legitimerade besiktningsförrättare.

Men hur är det med engångsbeställaren, den i branschen oerfarne, som söker en besiktningsman? Vem ger honom ett råd? Vem skall han fråga? En byggnadsinspektör på orten? Någon branschförening? I så fall vilken? Dessa frågor har inte fått något svar. Men mången skulle troligen sätta värde på ett.

Den tredje och sista aspekten på besiktningsförrättarens roll har gällt hans ansvar för fel eller försummelse. Det har befunnits

att ansvarsfrågan aktualiserats först på senare år,

att den idag är reglerad i den formen att man kan teckna konsultansvarighetsförsäkring för besiktningsverksamhet,

att flertalet besiktningsförrättare tycks vara ansvarsförsäkrade,

att dock ansvarsgränserna för besiktningsförrättare ännu inte blivit prövade i domstol.

Det finns alltså inte ett enda rättsfall som belyser frågan om ansvarsförsäkringens tillämpning på besiktningsuppdrag. Bristen på säkra kunskaper är påtaglig. Den kommer uppenbarligen att bestå lång tid framåt.

Helhetsintrycket av de genomförda intervjuerna är att entreprenadmarknadens parter är ganska nöjda med besiktningsförrättarnas sätt att organisera och genomföra sitt arbete.

I några fall har man dock gjort tillägget "inom de ramar systemet anvisar". Förklaringen är den att man på några punkter funnit gällande rutiner -- de allmänna kontraktsbestämmelserna -- varit otillräckliga. Tre exempel skall ges:

vissa beställare känner behov av en översyn av AB 72 när det gäller besiktning och godkännande av entreprenader förenade med funktionsansvar,

andra konstaterar att frekvensen av icke-godkännande och överbesiktningar är högre vid totalentreprenader än vid vanliga entreprenader och ifrågasätter om detta beror på oklarheter i ABT 74,

andra återigen anser toleransgränsen för fel och brister enligt AB 72 kap 7 § 13 vara alldeles för vagt formulerad.

Frågor av detta slag har sitt givna intresse, men som arbetsuppgifter tillhör de Byggandets Kontraktskommitté. De har därför inte tagits upp till diskussion i denna rapport, som haft att behandla besiktningsförrättarens roll i dagens vedertagna system.

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSUPPGIFTER OCH ANSVAR

Den som besiktigar en entreprenad i Sverige hämtar sina viktigaste arbetsinstruktioner i kapitel 7 av AB 72 (Svenska Teknologföreningens Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader).

Kapitel 7 -- besiktningskapitlet -- säger emellertid nästan ingenting om besiktningsförrättarens person:

beträffande hans arbetsuppgifter att han med beaktande av båda parter rätt skall undersöka i vad mån entreprenaden fyller kontraktssenliga fordringar -- dvs upptäcka de fel som kan finnas -- och därefter ta ställning i godkännandefrågan,

beträffande hans kompetens endast att han skall vara "där-till lämpad",

beträffande hans ansvar för eventuellt begånget fel finns ingenting föreskrivet. Detta är naturligt eftersom AB 72 reglerar förhållandena endast mellan beställare och entreprenör.

I detta forskningsuppdrag skall besiktningsförrättarens roll närmare studeras. Början sker med en inventering av det s k officiella regelkomplexet.

DET OFFICIELLA REGELKOMPLEXET

De tryckta reglerna för besiktningsmannens handlande är som nämnts knapphändiga. De står att finna dels i Svenska Teknologföreningens Allmänna Bestämmelser - med årtalen 1972, 1965, 1954, 1940, 1936 och 1924 - dels i olika statliga förordningar.

De regler, som nu gäller, skall här nedan återges i utdrag och jämföras med vissa äldre bestämmelser. Materialet är samlat under de tre rubrikerna arbetsuppgifter, kompetens och ansvar.

Besiktningsförrättarens arbetsuppgift är i olika formuleringar denna:

AB 72 "att undersöka i vad mån
entreprenaden uppfyller
kontraktssenliga fordringar"

AB 54 "att undersöka i vad mån
utfört arbete är i överens-
stämmelse med entreprenad-
handlingarnas föreskrifter"

1952 års upphandlingskungörelse, SFS nr 496/1952

"att undersöka i vad mån arbetet uppfyller avtalade fordringar"

1893 års förordning rörande statens upphandlings- och entreprenadväsande, SFS nr 15/1889

"vid besigtning skall med noggrannhet iakttagas såväl kronans som den enskildes rätt, och må levererad vara eller utfördt arbete icke godkännas, såvida de ej motsvara de vid aftalet uppställda fordringar"

Sakinnehållet har som synes inte ändrats sedan sekelskiftet.

De handlingar, som här ovan beskriver besiktningsförrättarens arbetsuppgifter, ställer samtidigt följande krav på hans kompetens:

AB 72

"Besiktning verkställes av därtill lämpad person, som beställaren utser"

AB 54

"Besiktning verkställes av därtill lämpad person, som byggherren utser"

1952 års upphandlingskungörelse, SFS nr 496/1952

"Besiktning verkställes av därtill lämpad person, som myndigheten utser"

1893 års förordning rörande statens upphandlings- och entreprenadväsande, SFS nr 15/1889

"Besigtning skall förrättas antingen af en af vederbörande myndighet förordnad ojäfvig besiktningsman eller af en nämnd ..."

Även de officiella kompetenskraven har således sedan länge varit desamma. Det är tillräckligt att den som utserningsman anser honom vara lämplig. Ytterligare precisering har inte ansetts behöfvig.

I förbigående skall dock noteras två äldre formuleringar knutna till besiktning genom nämnd:

§ 19 i AB 54

"en nämnd, bestående av tre ojäviga personer av vilka vardera parten utser en person med insikt och erfarenhet inom det fackområde, som besiktningen avser"

§ 62 i 1952 års upphandlingskungörelse

"en nämnd bestående av tre personer. I denna utser vardera parten en ledamot med insikt och erfarenhet inom byggnadsfacket"

Dessa formuleringar finns inte kvar. AB 72 säger helt kort:
 " ... tre personer av vilka vardera parten utser en ".

Frågan om besiktningsmannens ansvar för fel eller försummelse har under en lång följd av år aldrig varit uppe till diskussion. Besiktningsmannen är enligt den klassiska bilden en auktoritet, som med klokhet och pondus informerar parterna om vad som är kontraktsevenligt riktigt och därefter löser upp avtalsförhållandet mellan parterna.

Mot en bakgrund som denna framstår frågan om skadeståndansvar som ganska främmande. Det är förklarligt att det på detta område inte kunnat växa fram något "officiellt regelkomplex".

Men vilket är egentligen rättsläget i dag? Det finns dock besiktningsmän, som ansett sig böra ha sin verksamhet försäkrad, och konsultansvarighetsförsäkringen kan numera också innefatta besiktningar. Alltså har marknaden bedömt att det finns ett ansvar och ett riskmoment.

BESIKTNING -- EN ARBETSUPPGIFT SOM ÄNDRAR KARAKTÄR

För några tiotal år sedan var slutbesiktningen av en ordinär husbyggnadsentreprenad förhållandevis snabbt avklarad. En besiktningsman kunde på kort tid och utan specialutredningar förvissa sig om att hus och installationer fyllde kontraktets fordringar.

Än i dag finns det naturligtvis entreprenader av samma enkla karaktär. Men teknikens utveckling och uppdelningen på fler och fler fackområden har gjort många besiktningsobjekt ganska invecklade. Miljökrav, normskrivande myndigheter och projekterande tekniker medverkar till att det kontraktsevenliga utförandet -- de s k kravspecifikationerna -- dokumenteras på ett långt utförligare sätt än förr. Till besiktningsförrättarens åligganden hör inte bara de "gamla" uppgifterna att kontrollera bygg- och installationsdelar med avseende på tekniskt utförande, materialkvalitet, antal och prestanda utan också en del nya, till exempel

lufttäthet i kanalsystem och färdiga byggnader
 ljudisolation, efterklangstid och ljudnivåer
 funktioner hos installationssystem av olika slag

Många av dessa arbetsuppgifter kräver en provningsapparat som inte alltid kan stå till besiktningsförrättarens förfogande. Det kan också vara för sent. Provingen borde kanske ha gjorts flera månader före besiktningsdagen. Icke desto mindre kräver beställaren -- och kräver med all rätt -- att besiktningen skall ge honom visshet om att han får "rätt vara". Förhållanden som dessa gör det angeläget att diskutera samspelet mellan besiktning och kontroll.

Med utförligare kravspecifikationer följer en tendens till ökade arbetsinsatser i form av provningar under entreprenadtiden. Dessa provningar kan göras eller organiseras av beställarens kontrollant. De kan också till större eller mindre del läggas på entreprenören, som då har att vid besiktningen förete lämplig dokumentation.

Den utveckling som här skisserats förändrar besiktningsförrättarens roll. Han blir mer och mer av en administratör, som för beställarens räkning förvissas sig om att kontrakterade kvalitetskrav är fyllda men som inte personligen genomför de undersökningar som kan behövas.

PROGRAM FÖR INTERVJUER

Studiet av besiktningsförrättarens roll har inletts med en serie intervjuer genomförda våren 1978.

I en entreprenadbesiktning medverkar tre parter, en beställare, en entreprenör och besiktningsförrättare.

Inom var och en av dessa tre grupper har 10 à 15 personer valts ut för intervju:

Beställarsidan har företrätts av representanter dels för offentligt byggande -- staten, landstingen och några större kommuner -- dels för annat byggande i större skala, t ex enskilda företag och HSB.

Bland entreprenörerna finns representanter såväl för stora och medelstora byggfirmor som för installationsfacken.

Tillfrågade besiktningsförrättare arbetar i byggbranschen eller i någon del av installationsbranschen. Byggbesiktningsförrättarna fungerar dessutom ofta som huvudförrättare i general- och totalentreprenader.

Dessutom har försäkringsteknisk expertis intervjuats rörande konsultansvarsförsäkringens tillämpning på besiktningsuppdrag.

En geografisk spridning har eftersträvat. Flertalet intervjuer har hållits utanför Stockholm, från Sundsvallsområdet i norr till Malmöområdet i söder och Göteborg i väster.

De frågor som ställts täcker de tre aktuella områdena arbetsuppgifter -- kompetens -- ansvar. Det har genomgående gjorts åtskillnad mellan fakta och värderingar:

fakta	"hur går besiktningar till?"
värderingar	"vad anser Du om förhållandena?"

INTERVJUSVAR -- FAKTA

Ett 40-tal personer har intervjuats. Frågor och svar är i sammandrag dessa:

UTSE BESIKTNINGS- FÖRRÄTTARE

Vilken part utser besiktningförrättare?

Marknaden tillämpar nästan genomgående huvudregeln i AB 72, dvs att beställaren ensam utser besiktningförrättare. Alternativregeln -- parterna utser gemensamt -- föreskrivs dock som anbuds- och kontraktsförutsättning av några större kommuner och ett flertal s k allmännyttiga bostadsbeställare.

När beställaren utser, vem får uppdraget?

En del statliga beställare, t ex Vägverket och Fortifikationsförvaltningen, besiktigar alla entreprenader genom egna tjänstemän.

Byggnadsstyrelsen besiktigar såväl genom egna tjänstemän som genom utomstående.

Landsting och kommuner besiktigar med egen personal så långt personresurserna räcker -- de är i regel små. I allmänhet anlitar man således utomstående, på installationsidan så gott som alltid.

Inom den enskilda sektorn är det bara i undantagsfall som beställarens personal besiktigar entreprenader.

Hur bekräftas uppdraget till utomstående besiktningförrättare?

Uppdragen lämnas nästan alltid ut per telefon. Någon gång lämnas i efterhand en kort skriftlig bekräftelse.

Uppdragsavtal förekommer i form av de årsavtal som Byggnadsstyrelsen träffar med ett antal personer i olika delar av landet. I övrigt är de sällsynta.

En indirekt bekräftelse på utlagt besiktningsuppdrag är den kallelse till besiktning som utfärdas av beställare eller besiktningförrättare.

Ges uppdraget till person eller till företag?

Enighet råder om att det är en person som utses att göra arbetet. De beställare, som har en genomtänkt uppfattning i frågan, betraktar emellertid företaget (personens arbetsgivare) som avtalspart. Detta gäller även om egentligt uppdragsavtal saknas.

SYNPUNKTER PÅ PERSON-VALET

Projektören eller helt "ny" person?

Vanligast är att helt "ny" person utses. Dubbelrollen projektör - besiktningsförrättare förekommer oftare på installationsidan än på byggsidan.

En mellanform är att det projekterande konsultföretaget utför besiktningen genom annan person än den handläggande projektören.

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSUPPGIFTER

Diskuteras besiktningsförrättarens arbetsuppgifter i förväg?

I allmänhet bestämmer besiktningsmannen ensam, hur detaljerad besiktningen skall bli. Det händer dock att en beställare begär att få speciella problem behandlade. Det förekommer också att en beställare visar intresse för väntad tidsåtgång och kostnad.

Från besiktningsmännens sida tycks denna fråga tas upp någon enstaka gång. Det gäller då vanligen en totalentreprenad eller en garantibesiktning.

Skall besiktningsmannen läsa in handlingarna i förväg?

Svarsbilden är splittrad, både bland beställare och bland besiktningsmännen. Frågan besvaras omväxlande med ja och med nej, dock med övervikt för ja-svaren.

Hur mycket mätningar vid besiktning?

På installationsentreprenader mäts alltid något. Som ett minimum görs stickprovskontroller på protokoll begärda i handlingar, t ex luftmängder och elektriska isolationsmätningar.

Byggbesiktningsmän mäter nästan aldrig, egentligen bara "då det för ögat verkar tokigt".

Vissa beställare organiserar mätningar under entreprenadtiden, företer dem vid besiktningen och behåller ansvaret för deras riktighet.

Kan nuvarande besiktningensförfarande göras rationellare?

I syfte att begränsa besiktningsmannens sysslande med petitesser organiserar man ibland förberedande genomgångar mellan företrädare för parterna. En av de tillfrågade beställarna låter ofta besiktningsmannen göra s k normerande förbesiktningar av olika slag. En tredje variant, tillämpad på några totalentreprenader, har varit informella genomgångar under byggtiden.

Besiktningstilagorna, som ofta är långa och detaljrika, uppfattas av många som ett orationellt inslag i besiktningensförfarandet. Flera byggentreprenörer har emellertid uttryckt sin uppskattning av dem. Man ser dem som en utmärkt arbetsorder till arbetsledaren på platsen. Från beställarhåll invändes, att nuvarande system innebär att fel part betalar denna del av besiktningensarbetet. Detaljgenomgång skall ha gjorts av entreprenören före besiktningen.

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSRESULTAT

Hur ofta utmynnar en besiktning i "icke-godkännande" dvs föreskrift om fortsatt slutbesiktning?

Två typer av svar dominerar. En svarstyp kan sammanfattas: "Nästan aldrig, man väljer andra vägar när bristerna är stora". Andra har svarat: "Uppskattningsvis 10 % av alla fall och tendens att siffran stiger".

Fall av icke-godkännande tycks vara vanligare vid totalentreprenader än i övriga entreprenadformer.

Hur ofta begär entreprenören överbesiktning?

Flertalet av de tillfrågade har aldrig själv varit med om det men känner till enstaka fall. Entreprenörerna svarar ofta: "Aldrig, vi sväljer förtretet även om det skulle finnas sakliga skäl att överklaga".

Även i fråga om överbesiktning är de kända fallen ofta totalentreprenader.

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ANSVAR

Inryms besiktningssupdrag i konsultansvarigförsäkringen?

Ja, de kan numera försäkras efter samma grunder som projekteringsupdrag.

Hur ser en besiktningsmannaförsäkring ut?

Den ser ut som alla andra konsultansvarighetsförsäkringar. Den består av:

- a) ett försäkringsbrev som definierar verksamheten. Besiktning kan därvid utgöra företagets hela verksamhet eller ingå som en del därav.
- b) allmänna villkor. Innebörden är att ersättning lämnas för det skadestånd försäkringstagaren kan komma att ådraga sig för brott mot sin yrkesplikt genom fel eller försummelse (vårdslöshet) vid utförande av den verksamhet som angivits i försäkringsbrevet.
- c) särskilda villkor. För besiktningsföretag stadgas exempelvis: "Försäkringen gäller inte för skada på egendom som försäkrad eller för hans räkning annan person åtagit sig att besiktiga".

Kan privatperson teckna besiktningsmannaförsäkring?

Nej, endast företag.

Andra upplysningar av intresse rörande besiktningsmannaförsäkringen?

En grundläggande förutsättning är att verksamheten är rådgivande.

Från rådgivande verksamhet skall skiljas allt fysiskt handlande. Innebörden är att om besiktningsmannen trycker på en knapp - och det är fel knapp - och skada uppstår på anläggningen - och skadeståndsansvar inträder för besiktningsmannen - så gäller inte försäkringen.

Allmänna juridiska synpunkter på frågan om besiktningsmannans ansvar?

Besiktningsförrättare har inte ställning av ombud som företräder beställaren. Om han vore sådant ombud skulle han kunna åläggas skadeståndsskyldighet.

När domstol skall bedöma besiktningsförrättares påstådda "brott mot yrkesplikt genom fel eller försummelse" kan man förmoda att den utgår från rådande marknadspraxis - dvs det etablerade professionella systemets arbets sätt i stort och i detalj.

Har i många fall besiktningsmannans ansvarsförsäkring tagits i anspråk?

Nej, några sådana fall har inte framkommit i denna utredning.

Har i några kända fall uppdragsgivare riktat krav mot besiktningsman under hävdande av fel eller försummelse?

Är svenska besiktningsförrättare i allmänhet ansvarsförsäkrade?

Några av de tillfrågade har hört talas om enstaka fall där krav ställts, men inget genomlöst och slutbehandlat ärende har kunnat dokumenteras.

Ja, det tycks vara så. Undantag finns dock.

Av ett dussintal tillfrågade besiktningsförrättare har en svarat: "Nej, det blir för dyrt". Övriga har svarat att företaget har konsultansvarighetsförsäkring, "troligen ingår våra besiktningar i försäkringen".

Större beställare tycks i ökande omfattning fråga besiktningsmannen, om han är försäkrad.

INTERVJUSVAR -- VÄRDERINGAR

Frågor och svar från ett 40-tal intervjuer är i sammandrag dessa:

UTSE BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Anser Du det riktigt att man följer AB:s huvudregel, dvs att beställaren utser?

Tillfrågade beställare är alla nöjda med det system de själv använder, både den majoritet som själv utser och den minoritet som arbetar med gemensamt utsedd besiktningsförrättare.

Tillfrågade entreprenörer föredrar nästan enstämigt, att beställaren ensam utser. Det är naturligt. När parterna gemensamt utser besiktningsförrättare har inte entreprenören rätt att hänskjuta till överbesiktning, om utlåtandet går honom emot. Han skall dessutom betala halva besiktningskostnaden.

Ofta händer att beställare frågar entreprenör:

"Skall vi låta Y göra besiktningen?"

Ofta svaras: "Det är Du, värderade beställare, som ensam avgör denna fråga."

SYNPUNKTER PÅ PERSONVALET

Anser Du det riktigt att en projektör besiktigar entreprenad som han själv projekterat?

Från beställare och besiktningsförrättare är svaren skiftande. I stort sett anser man att besiktningen bör anföras åt en helt "ny" person. Men om man har en person som man tror på, så betraktas en tidigare medverkan i projekteringen inte som något hinder.

Tillfrågade entreprenörer anser däremot genomgående att det är olämpligt med projektören som besiktningsförrättare.

Svar från en konsult: Jag tar emot besiktningsuppdrag där mitt företag projekterat, men jag skickar inte dit min ansvarige projektör, han är "blind".

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ARBETSUPPGIFTER

Dagens besiktningsförrättare bestämmer i regel själva hur de skall bedriva sitt arbete. Anser Du att de väljer de riktiga arbetsuppgifterna?

Ett vanligt beställarsvar är: "Ja, i händelse av behov ingriper vi med instruktioner och önskemål."

Flera beställare anser att det mäts alldeles för litet vid garantibesikningar (ljudisolering och installationsfunktioner).

En installationsentreprenör säger: "I vår bransch ger besiktningsmännen ofta alltför stort utrymme åt detaljgranskning och alltför litet åt funktionerna."

Har Du några synpunkter på samspelet mellan kontroll och besiktning?

Byggbesiktningsmännen förutsätter genomgående att beställaren före besiktningen har organiserat exempelvis utsättningskontroll, planhetsmätningar, avvägningar, beräkningskontroll vid totalentreprenader och annat liknande. Kvar till besiktningen återstår då endast s k okulär besiktning av ytskikt m m.

Denna uppfattning stöds av byggentreprenörerna.

Två andra uttalanden från besiktningsmän är:

"Besiktning kan inte ersätta kontroll"

"Besiktning kan aldrig göra en dålig produkt bra"

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ANSVAR

Anser Du som beställare att frågan om besiktningsförrättarens ansvar är tillfredsställande utredd?

Av tillfrågade beställare säger sig hälften aldrig ha funderat över denna fråga. De som ägnat frågan någon tanke svarar vanligen: "Nej".

Anser Du som besiktningsförrättare att frågan om Ditt ansvar är tillfredsställande utredd?

Frågan har i hälften av fallen besvarats med att konsultförsäkringen "nog" täcker de risker som kan finnas. Ett annat svar har varit: "Ja, ABK 76 gäller väl i princip."

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Anser Du som beställare att dagens besiktningsssystem fungerar tillfredsställande?

Svarsvarianter:

- a) ja, om entreprenörer och beställare är erfarna. Däremot förekommer det nog problem med engångsbeställare och med oerfarna entreprenörer
- b) ja, det har utbildats en praxis som tycks fungera
- c) ja, med reservation för funktionsgodkännanden som jag tycker lämnas litet för lättvindigt ibland
- d) ja, men jag tror inte mycket på de funktionsprovningar som görs vid slutbesiktningarna. De är sällan realistiska. Förhållandena är ofta helt andra än de som kommer att råda när byggnaden tagits i bruk. Efter besiktning och godkännande vet jag ändå inte på länge om jag verkligen fått de funktioner jag önskat, projekterat, upphandlat och betalat. Jag skulle vilja ha kontraktsbestämmelser med besiktningsförfaranden som ger en rimligare riskfördelning mellan säljare och köpare.
- e) nuvarande praxis för godkännande -- besiktningsförrättarnas tolkning av § 13 i AB:s besiktningskapitel -- är alltför mild. Icke-godkännande borde förekomma oftare.

Anser Du såsom entreprenör att dagens besiktningsssystem fungerar tillfredsställande?

I huvudsak ja. Dock görs många besiktningar alltför tidigt och besiktningsmännen är ibland dåligt förberedda.

Anser Du såsom beställare att entreprenadmarknadens parter bör formulera kompetenskrav för besiktningsförrättare?

Nej, vi har dem i praktiken redan. Vi begär och får kunskap, omdöme och inte minst organisationsförmåga.

Anser Du såsom entreprenör att entreprenadmarknadens parter bör formulera kompetenskrav för besiktningsförrättare?

Nej. Visserligen är kraven på ett sätt lätta att formulera. Jag vill ha entreprenaderfarenhet, teknisk kunskap, kunskap om Allmänna Bestämmelser, gott omdöme och självständighet gentemot entreprenadens båda parter.

Men det kan bli svårt att fästa detta på papper.

Dessutom är nuvarande system självreglerande. En oduglig person får i det långa loppet inga uppdrag.

Bör man organisera utbildning av besiktningsförrättare?

Nej, de viktigaste inslagen i kompetensen kan inte läras in på kurs.

Intressant kunde däremot vara seminarier med praktikfall och erfarenhetsutbyte.

Partsorganisationerna bör gärna bevaka det utbud av kurser som finns. STF Ingenjörsutbildning bekräftar att intresset är mycket stort för de entreprenadjuridiska kurserna, där besiktningar ingår som en del.

Bör man auktorisera besiktningsförrättare?

Svaret är nästan enstämigt nej.

Ett alternativ som framkastats är att man upprättar ett register över kvalificerade besiktningsförrättare. Det är enligt upphovsmannen "ett grannliga problem. Måhända kan det göras så, att sökande till någon granskningsnämnd för bedömning får lämna in 10 eller 20 utlåtanden över besiktningar av olika slag".

Synpunkter framförda från flera håll

- a) byggbesiktningar i dagens utformning skulle man nästan kunna avskaffa, om man organiserade sig annorlunda under byggtiden,
- b) det görs för litet funktionsprovningar vid garantibesiktningar,
- c) toleransgränsen för fel och brister enligt AB 72 kap 7 § 13 är ytterligt vagt formulerad,
- d) engångsbeställare är ofta okunniga om besiktningens innebörd och möjligheten att väga arbetsinsats och besiktningens kostnad mot andra faktorer. Besiktningsmännen borde mer än nu informera och vägleda dessa oerfarna uppdragsgivare.

KOMMENTARER TILL INTERVJURESLTATEN

Mot bakgrund av intervjuerna -- vilken är i dag besiktningsförrättarens arbetssituation? Hur har den ändrats under årens lopp? Vilken kan den fortsatta utvecklingen tänkas bli?

Den grundläggande arbetsinstruktionen är oförändrad sedan många år tillbaka. Besiktningsförrättaren skall undersöka i vad mån aktuell entreprenad uppfyller kontraktensliga fordringar.

Begreppet "kontraktensliga fordringar" har emellertid förändrats på två sätt.

Inom varje entreprenadfack finns en tendens till uppdelning i specialområden, av vilka besiktningsmannen endast kan behärska något eller några. En byggbesiktningsman kan exempelvis behöva knyta till sig en specialist för att granska kvalificerade plåtarbeten och en annan specialist för inrednings-snickerier. Moderna kravspecifikationer innebär dessutom att besiktningsförrättaren skall bedöma inte bara leveranser och utförda arbeten utan också funktioner av olika slag, exempelvis en med funktionsgaranti belagd klimatanläggning. En fackentreprenad, som tidigare klarades av en enda besiktningsman med papper och penna, kräver idag ofta flera personer och speciell utrustning för provning.

Den andra förändringen är att fackentreprenaderna allt oftare förs samman i generalentreprenader eller totalentreprenader. En huvudbesiktningsförrättare skall då för beställaren klargöra om hela entreprenadåtagandet är uppfyllt eller

inte. Denne huvudbesiktningsförrättare finner sig ibland vara i en roll där han nästan inte alls besiktigar själv utan där han huvudsakligen samordnar ett arbete som utförs av en teknikergrupp på 5 à 10 personer. Denna roll av "stabschef" är någonting ganska nytt, och den har sina återverkningar bland annat på frågan om besiktningsförrättarens ansvar.

I ett 20-årsperspektiv bakåt -- säg till 1954 då Allmänna Bestämmelsers besiktningsavsnitt hade samma väsentliga innehåll som nu -- har således besiktningsförrättarens arbetsuppgifter på många sätt ändrat karaktär. Bestämmelserna, "regelkomplexet", är däremot praktiskt taget desamma. Alltså har marknads parter utbildat en praxis som kompletterar de knapphändiga tryckta reglerna. Är marknads parter tillfreds med denna praxis och speciellt med besiktningsförrättarnas sätt att fungera?

Intervjusvaren tyder på att såväl beställare som entreprenörer är ganska tillfreds med rådande förhållanden. Ett hittills inte refererat intervjuvar är detta:

Besiktningsinstitutet, sådant det avspeglas i AB 72, har sina rötter i en förgången tid då hus, byggteknik och upphandlingsformer var mycket enklare än nu, "inga saker som snurrar och blinkar och har funktionsgarantier". Ändå har jag intrycket att det fungerar tillfredsställande. Jag borde som jurist och i min befattning möta långt fler tvister än jag faktiskt gör, om systemet skulle vara allvarligt felkonstruerat.

Om systemet allmänt sett anses fungera bra, bör rimligen också besiktningsförrättarna göra det.

Nu skall man emellertid komma ihåg att urvalet av intervjuobjekt på en punkt är "snett". Kategorin engångsbeställare har inte kommit till tals, huvudsakligen därför att den är svår att fånga in. De beställare, som intervjuats, bygger kontinuerligt. De har ständig kontakt med besiktningsförrättare. Samarbetsförhållandena är väl etablerade. Den ene vet vad den andre önskar eller gör. En beställare som i ett fall vill ha en mycket ingående besiktning, väljer för uppdraget personen A, som enligt hans erfarenhet går långt ned i detaljer. För ett annat uppdrag kan han däremot välja personen B, som han vet arbetar mera översiktligt, och därmed också billigare. Missförstånden mellan besiktningsförrättaren och hans uppdragsgivare blir därmed sällsynta, och frågan om skadeståndskrav för fel eller försummelse blir aldrig aktuell. Därtill kommer att en beställare i denna kategori står starkare gentemot sin entreprenör än engångsbeställaren. Om besiktningsmannen missar ett fel som han borde ha påtalat, kommer storbeställaren oftast tillrätta med avhjälpandet. Entreprenören "ställer upp", trots att han har formell rätt att vägra.

Denna situation -- att besiktningsmannen missar ett fel som han borde ha påtalat och att beställaren därigenom mister rätten att mot entreprenören föra talan på denna punkt -- skall beröras längre fram i denna rapport, i avsnittet om besiktningsmannens ansvar. Här skall endast konstateras att situationen inte tycks vara särskilt vanlig när det gäller flergångsbeställare. Däremot kan en engångsbeställare nog lätt råka i ett motsatsförhållande till sin besiktningsman. Han kan ha högt ställda förväntningar på graden av detaljgranskning i besiktningen. Besiktningsmannen å sin sida arbetar som han är van, utan att i förväg informera uppdragsgivaren om de gränser han drar för sitt arbete. Följden blir någon gång, att en beställare finner sig vara betalningsskyldig för avhjälpandet av fel, som han anser att besiktningsmannen varit skyldig att påtala. Rättsförlust och ekonomisk skada har uppstått, och frågan om skadeståndsansvar kan bli aktuell.

En sista kommentar till intervju svaren skall knyta an till "synpunkter c" på sidan 23. Det aktuella stycket i kapitel 7 av AB 72 har lydelsen:

"i begränsad omfattning förefintliga brister eller fel av mindre betydelse får dock inte utgöra hinder för godkännande"

En besiktningsförrättare finner ibland -- särskilt i byggtreprenader -- att antalet anmärkningar blir orimligt stort. Visserligen är de flesta bagatellartade, och visserligen har av något skäl slutbesiktningen kanske tvingats fram alltför tidigt.

Men när på ett medelstort objekt anmärkningspunkterna börjar räknas i hundratal må det inte förtänkas besiktningsmannen om han dels tappar tron på entreprenörens ambition att leverera en färdig produkt, dels börjar överväga om han kan godkänna entreprenaden eller om han skall hänskjuta den till fortsatt slutbesiktning.

Han finner då, att han behöver ha mycket starka skäl för att vägara godkänna. Var går toleransgränsen för "begränsad omfattning" och "mindre betydelse"?

Och vilka blir konsekvenserna av ett icke-godkännande? Ett missnöje från entreprenörens sida kan besiktningsmannen bära. Men hur reagerar beställaren? Kanske blir han lika missnöjd? Kanske sätter det käppar i hjulet för hans planerade inflyttning? Kanske inträder en pinsam situation för enskilda personer i hans organisation?

Besiktningsmannens uppgift är inte att vara parterna till lags, det är helt klart. Men situationer kan uppstå, då han finner att ett kraftfullt agerande från hans sida -- en vägran att godkänna -- skulle orsaka konflikter, förseningar och kostnader utan att någonting egentligen stode att vinna. Det är förklarligt om han i ett sådant läge ger § 13 en liberal tolkning -- dvs godkänner -- trots att det kanske står i strid mot hans innersta övertygelse.

BESIKTNING, KONTROLL OCH MÄTNINGAR

Ett besiktningsutlåtande som utmynnar i godkännande klargör för beställaren, att entreprenaden uppfyller kontraktets krav. Den kunskap, som ligger bakom godkännandet, grundar besiktningsförrättaren inte bara på de iakttagelser han själv gör vid besiktningen utan också -- mer eller mindre klart utsagt -- på kontrollantens erfarenheter och på föreliggande resultat från mätningar och provningar. Dessa mätningar kan i sin tur ha organiserats av beställaren genom kontrollanten, av entreprenören enligt föreskrift i kontraktshandlingarna eller av besiktningsförrättaren själv.

De felaktigheter, som besiktningsförrättaren formellt är skyldig att upptäcka och påpeka, kan vara knutna till:

 kvalitet hos material (betong, stål, rör)

 bygghandlingars antal, detaljutförande och monteringsätt

 huvudmått och detaljmått i det färdiga byggnadsverket, t ex isoleringstjocklekar, planhet hos golv, rakhet hos traversbanor, fri area i ventilationskanaler

 byggnadsfunktioner av typen täthet i yttertak och i betongkonstruktioner under grundvattennivån, luftläckage i färdig byggnad, ljudisolering

 installationsenheters prestanda och fackmässiga utförande, inklusive t ex luftflöden och skyddsjordning

 installationsfunktioner, exempelvis klimatanläggningar med funktionsgaranti

 vid totalentreprenader statiska och andra beräkningar samt uppfyllandet av myndigheters krav, bland annat den nya energisparnormen.

Den som besiktigar en grupphusbebyggelse med 100 hus skall egentligen klättra upp och kontrollera var och en av 100 st oinredda vindar och ta sig in i lika många krypgrunder.

VVS-besiktningsförrättaren i en större kontorsbyggnad skall egentligen själv förvissa sig om att kanske 500 st fönsterapparater är rätt utförda och inreglerade.

Så går det inte till i verkligheten. Marknaden är inte villig betala besiktningsförrättaren för en så stor arbetsinsats, särskilt inte den beställare som tycker sig ha lagt ned mer än nog med kostnader på kontrollen. Därför begränsar besiktningsförrättaren ibland sitt arbete till en som han tycker

förnuftig omfattning och litar i övrigt på att kontrollen skall ha fungerat. Han tar därigenom en viss risk, eftersom hans godkännande binder beställaren, i olyckligt fall vållar denne ekonomisk skada och i värsta fall kan ådra honom själv ett skadeståndskrav.

Kontrollanten har i frågor rörande utförda arbetens kvalitet vanligtvis en skyldighet att till beställaren rapportera sina iakttagelser. Det är samtidigt hans enda möjlighet att agera. Några befogenheter att underkänna arbeten eller godkänna dem har han inte. Detta är förbehållet besiktningsförrättaren.

På väsentliga punkter saknar kontrollanten således befogenheter. I gengäld har han inte heller något ansvar att tala om. Det bärs i godkännandefrågan helt av besiktningsförrättaren. Det kan tyckas som om dessa två funktionärers ansvar -- och ekonomiska risk -- inte står i rimlig proportion till den ersättning de får för sitt arbete. Sådana är emellertid de gällande reglerna, och någon kritik mot själva systemet har inte kommit fram i intervjuerna. Dock har den synpunkten hävdats att en beställare i sina avtal med kontrollanter bör ålägga dessa större ansvar än vad som nu är brukligt.

För besiktningsförrättaren är kontrollanten en informationskälla. Han "kan handlingarna", och han vet mycket om vad som döljer sig bakom ytan i den färdiga entreprenaden. Utnyttjar besiktningsförrättarna denna resurs. Många gör det uppenbarligen. En har vid intervju svarat: "Kontrollanten skall obetingat vara närvarande, och han bör dessutom med kraft hävda beställarens intressen". Andra återigen anser att deras arbete har samma omfattning och karaktär antingen kontrollanten deltar eller inte.

Dokumentationen av mätning- och provningsresultat är något som mer och mer kommer att prägla besiktningsförrättarens arbete i framtiden. Här ovan har i avsnittet "Besiktning -- en arbetsuppgift som ändrar karaktär" getts några exempel på prov som en entreprenad kan behöva bestå av för att totalt sett kunna godkännas. En del sådana prov tillhör redan nu de normala besiktningsrutinerna. Installationsbranscherna tycks här vara längre komna än byggbranschen. Intervjuerna har visat att dagens byggbesiktningsförrättare sällan gör eller organiserar några andra mätningar och prov än de allra enklaste. Det är allmänt vedertaget att en byggbesiktning skall vara som man säger "okulär". Man förutsätter att det viktigaste skall vara gjort långt före besiktningen. Naturligtvis är det ganska meningslöst att på besiktningsdagen nödgas konstatera att luftläckaget i en färdig byggnad är större än kontrakt och normer tillåter. Det är lika meningslöst -- svårt att avhjälpa -- som att vid denna sena tidpunkt konstatera att betongen i den bärande stommen inte fyller hållfasthetskraven.

Vad man kan vänta sig i en vision av 1980-talets husbesikningar är att projektörer och projektledare gör upp detaljerade program för kontroll och provning under byggtiden av

material, komponenter och funktioner. Målet för detta programarbete är att det på besiktningdagen skall finnas en komplett dokumentation av utförd kontroll och företagna provningar. Besiktningförrättarens uppgift blir väsentligen administrativ. Han besiktigar väl fortfarande ett och annat -- "okulärt" -- men han ser framförallt till att funktions- och kvalitetskraven på det ena eller andra sättet har blivit uppfyllda. Det är möjligt att denna utveckling lägger fler uppgifter än hittills dels på kontrollanten, dels på entreprenörens egen produktkontroll. Det är också möjligt att beställaren finner det lämpligt att utse besiktningförrättare på ett tidigare stadium än vad som nu sker och engagera honom i framtagandet av den dokumentation på vilket entreprenadgodkännandet skall grundas. En utveckling i denna riktning kan skönjas.

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS ANSVAR

När en person tar emot ett uppdrag, åtar han sig samtidigt att följa den instruktion som gäller för uppdraget. Ofta är instruktionen en del av ett uppdragsavtal.

När en entreprenad kontrakterad enligt Allmänna Bestämmelser skall besiktigas och när uppdragsavtal härför saknas -- vilket enligt intervjuerna är den vanliga situationen -- har besiktningförrättaren AB som sin enda arbetsinstruktion. Han ansvarar gentemot uppdragsgivaren för att AB:s föreskrifter blir följda i besiktningen.

Besiktningförrättaren skall enligt AB undersöka i vad mån entreprenaden fyller kontraktsenliga fordringar och därefter ta ställning i godkännandefrågan. Kort sagt -- han skall upptäcka de fel som kan finnas. Men AB ålägger honom också att uppfylla vissa formella krav. Entreprenadens båda parter skall vara kallade till förrättningen. Part skall beredas tillfälle att yttra sig över fel och brist. Utlåtandet över besiktningen skall avges inom en bestämd tid, och § 19 i AB 72 kapitel 7 anger i 20 st punkter vad som skall vara antecknat i utlåtandet.

Skulle besiktningförrättaren brista i sitt uppfyllande av AB:s föreskrifter och skada därigenom uppstår, kan det bli tal om att ställa honom till ansvar.

Ett åsidosättande av de formella kraven kan göra besiktningen ogiltig, men skador av betydelse och skadeståndskrav på grund härav framstår som föga troliga.

Om besiktningförrättaren däremot missar något i sin centrala arbetsuppgift -- att upptäcka fel i entreprenaden -- är det

vanligen beställaren som blir lidande. Normalfallet kan förmodas vara följande situation. Man konstaterar ett fel efter att en entreprenad blivit besiktigad och godkänd. Felet är inte "dolt". Det hade varit möjligt att upptäcka och påtala det vid besiktningen. Om beställaren vill ha felet avhjälpt, måste han själv stå för kostnaden. Han har ingen rätt att föra talan mot entreprenören. Han finner sig lida ekonomisk skada, och han anser besiktningsförrättaren vara ansvarig.

Om nu besiktningsförrättaren är anställd hos beställaren -- statlig, kommunal eller enskild -- blir det eventuella utkrävandet av ansvar en fråga mellan arbetsgivare och anställd. Frågan ligger utom ramen för denna forskningsrapport.

Skulle besiktningsförrättare inte vara anställd hos beställaren -- den vanligaste situationen -- kan han ställas inför ett skadeståndskrav från beställaren. I ytterlighetsfallet sker det inför domstol. Det är då som besiktningsförrättarens eventuella försäkringsskydd träder i funktion.

Den s k besiktningsförsäkringens konstruktion har berörts i avsnittet "Intervjusvar - fakta". Försäkringsgivaren lämnar ersättning för

"det skadestånd försäkringstagaren kan komma att ådraga sig för brott mot yrkesplikt genom fel eller försummelse (vårdslöshet) vid utövande av den verksamhet som angivits i försäkringsbrevet"

Vad är då fel eller försummelse? Vad menas med brott mot yrkesplikt?

Det har framgått av intervjuerna, att några tvister av denna art ännu inte gått till prövning i domstol. Man kan föreställa sig hur käranden -- beställaren -- argumenterar. Man kan också förutse några av invändningarna från en besiktningsförrättares sida -- "jag brukar aldrig titta på sådana saker och inte mina yrkeskolleger heller" -- "det här förutsatte jag att kontrollanten skulle ha klarat upp för länge sedan" -- "inom den arvodesram jag haft mig anvisad finns det inga möjligheter att göra detta".

Men om man tar ett konkret fall -- exempelvis ett besiktigt och godkänt småhusområde där 50 av 100 badrumsgolv visar svåra bakfall -- hur många av dessa golv skall man i efterhand anse att besiktningsförrättaren varit skyldig att kontrollera? Var går gränsen för brott mot yrkesplikten genom fel eller försummelse? Frågan kan för dagen inte besvaras.

Intervjuade försäkringsmän har förmodat att domstol vid prövning av ansvarsgränser för besiktningsförrättare kommer att

fästa stort avseende vid rådande praxis på marknaden. Om det kan styrkas att besiktningar av en viss typ vanligtvis är översiktliga --"okulära" -- blir det i princip svårare för en missnöjd beställare att få gehör för sin uppfattning.

Det finns å andra sidan rättsfall avseende konsultansvar på projekteringsidan, som kan mana en besiktningsförrättare till eftertanke. Här nedan återges några citat ur en utredning benämnd ABK 76 OCH FÖRSÄKRING

"Av målet framgår att det är synnerligen viktigt att konsulten för framtida bevisning skriftligen bekräftar uppdraget och klart anger i vad mån det är begränsat. Om uppdraget är alltför begränsat för att en acceptabel produkt skall erhållas, bör konsulten skriftligen ange detta såväl i brev som på konsultens slutprodukt ..."

"Rättsfallet är ett exempel på domstolarnas uppfattning att konsulten, i egenskap av expert, har ett ansvar för att han vägleder beställaren så att uppdragets art och omfattning blir tillfredsställande. Om konsultens uppdrag begränsas i alltför hög grad eller om beställaren lämnar förutsättningar som konsulten inte finner styrkta, bör konsulten således skriftligen påtala detta för beställaren och ange vilka ytterligare åtgärder som bör vidtagas för att konsultens produkt skall bli tillfredsställande".

"Sammanfattningsvis kan kanske konstateras att domstolarna, i de ännu fåtaliga ärenden som hittills prövats, har en tendens att betrakta konsulten som Experten och beställaren som Läkaren, och jämföra detta förhållande med läkaren/patienten trots att detta synsätt ofta torde vara främmande för konsulten. Han har ju ofta en beställare som är minst lika kunnig i ämnet som han själv, men som upphandlar konsulten på grund av bristande kapacitet inom sin egen organisation. Till skillnad från patienten är beställaren dessutom synnerligen mån om att "behandlingskostnaderna" nedbringas till ett minimum och är i vissa fall kanske rent av beredd till ett visst risktagande för att hålla konsultkostnaderna nere".

Till det sista av dessa tre citat kan fogas kommentaren, att den erfarne beställaren vanligtvis är införstådd med tanken på ett visst risktagande i besiktningen, om han därmed kan hålla nere besiktningskostnaden. Han accepterar stickprovsbesiktning av enheter, som förekommer i stort antal, i den övertygelsen att det totalt är billigare för honom att avhjälpa

oupptäckta fel i huset än att göra en "heltäckande" besiktning. Några problem torde, som ovan flera gånger framhållits, inte ligga i relationerna mellan flergångsbeställaren och besiktningsförrättaren. Konflikterna uppstår när uppdragsgivare och uppdragstagare inte i förväg känner varandra och när de av det ena eller andra skälet inte mellan sig klargjort besiktningsuppdragets innehåll och begränsning.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 770849-5
från Statens råd för byggnadsforskning till Svenska
konsultföreningen, Stockholm**

STATENS RÅD FÖR BYGGNADSFORSKNING
Svenska konsultföreningen

R97:1979

ISBN 91-540-3088-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6600997

**Abonnemangsgrupp:
R. Byggnadens ekonomi
o. organisation**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 20 kr exkl moms