

OBS! Utskriven version kan vara ogiltig. Verifiera innehållet.

Riktlinje verkställighet

Gäller för: Västfastigheter bygg och förvaltning, Fastighet stöd och service

Innehållsansvar: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Granskad av: Peter Gustafsson, (petgu12), Områdeschef

Godkänd av: Gabriella Köhler Graf, (gabgr3), Regionområdeschef

Giltig från: 2025-10-21

Giltig till: 2027-10-14

Riktlinje för garantibesiktningar

Regionområde Västfastigheter bygg och
förvaltning

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Roller och ansvar	4
Riktlinje.....	5

Inledning

Huvudregeln enligt AB 04 är två års garantitid för material och varor. Enligt ABT 06 är det två års garantitid för av beställaren särskilt föreskrivet material eller vara. Branschreglerna säger vidare att garantibesiktning ska utföras före utgången av entreprenadens kortaste garantitid. Eftersom regionområde Västfastigheter bygg och förvaltning föreskriver fem års garantitid för såväl arbete som material, så genomförs garantibesiktning hos regionområde Västfastigheter bygg och förvaltning i normalfallet efter fem år. Begreppet ”tvåårsbesiktning” har kommit att bli ett vedertaget begrepp för vad som i juridisk mening egentligen är en s.k. ”särskild besiktning”. Detta kan ses som en avstämning av påtalade fel som framkommit under de första två åren av garantitiden.

Garantibesiktningen/tvåårsbesiktningen syftar till att identifiera fel som uppstått efter det att byggnaden tagits i bruk och som entreprenören är ansvarig för att åtgärda. Det kan vara brister i hur ett arbete har utförts, en installation som inte fungerar som den ska eller en vara eller ett material som inte håller för avsett ändamål. Efter garantitidens utgång är det betydligt svårare att bevisa att entreprenören bär ansvaret för fel, vilket gör garantibesiktningen mycket värdefull. Om beställaren upptäcker eller misstänker att det finns fel i byggnaden, är det extra viktigt att genomföra en garantibesiktning. Besiktningsprotokollet ger även ett juridiskt underlag för att kräva åtgärder inom ramen för garantin.

Syfte

Denna riktlinje avser att tydliggöra hur regionområde Västfastigheter bygg och förvaltning ska arbeta med planering och genomförande av tvåårsbesiktningar och garantibesiktningar, i syfte att skydda regionområde Västfastigheter bygg och förvaltnings rättigheter som beställare och undvika onödiga kostnader och/eller olägenhet för verksamheten.

Roller och ansvar

Projektledare	Projektets projektledare under produktionsskedet. Projektledaren ansvarar för att uppgifter kring garantitiden finns i Raindance.
Projektledare eftermarknad	Arbetar övergripande med regionområde Västfastigheter bygg och förvaltning garantihantering. Projektledare eftermarknad ansvarar för att sammanställa och distribuera besiktningssamordnaren. I ägarstyrda projekt bemannar Projektledare eftermarknad rollen Besiktningssamordnare.
Besiktningssamordnare	Roll som bemannas i varje besiktning beslutad för genomförande. Besiktningssamordnaren ansvarar för genomförandet av besiktningen; läser in sig på projektet, handlar upp och samordnar besiktningssamordnaren, sammanställer fella, involverar verksamheten med mera
Enhetschef	Enhetschef ansvarar för att besiktningssamordnaren hanteras i berörda fastighetsteam. För besiktningar som beslutas för genomförande ansvarar enhetschef för att rollen Besiktningssamordnare bemannas.
Förvaltare	Ansvarar för att säkerställa finansiering för de besiktningar som beslutas för genomförande.

Riktlinje

Tvåårsbesiktning och garantibesiktning på

Västfastigheter

Tvåårsbesiktning **bör övervägas** i projekt där slutbesiktning har utförts med besiktningsman. När en större mängd komplexa fel har förekommit under garantitidens första år bör tvåårsbesiktning genomföras. Med komplexa fel avses många eller återkommande fel som hör ihop och/eller kräver mer avancerad samordning mellan flera olika discipliner, och/eller där beställaren och entreprenören har olika uppfattningar om ansvarsfrågan.

Garantibesiktning **bör genomföras** i projekt där slutbesiktning har utförts med besiktningsman och komplexa fel har förekommit under garantitiden i en omfattning som inte är oväsentlig. Med komplexa fel avses många eller återkommande fel som hör ihop och/eller kräver mer avancerad samordning mellan flera olika discipliner, och/eller där beställaren och entreprenören har olika uppfattningar om ansvarsfrågan.

Garantibesiktning **ska genomföras** i projekt för vilka entreprenadsumman överstiger 5 mkr och där detta av uppenbara skäl inte kan anses omotiverat, till exempel om komplexa fel inte har förekommit och/eller det är en entreprenad av tekniskt enkel karaktär.

Projektledare eftermarknad kan stötta i bedömningen kring relevansen av genomförandet av tvåårsbesiktning och garantibesiktning i det enskilda projektet.

Planering av tvåårsbesiktning och garantibesiktning

Projektledaren ansvarar för att uppgifter kring garantitidens start och slut finns dokumenterade i Raindance. Uppgifterna används för att möjliggöra bevakning av tidpunkter för tvåårsbesiktning och garantibesiktning under garantitiden.

Projektledare eftermarknad ansvarar för att årligen senast 31 januari förse enhetschefer för berörda förvaltningsobjekt med en aktuell besiktningslista. Besiktningslistan redovisar de projekt för vilka

tidpunkten för tvåårsbesiktning eller garantibesiktning infaller under nästkommande kalenderår (d.v.s. den besiktningslista som skickas ut 2026 avser besiktningar för 2027 o.s.v.).

Enhetschefen ansvarar för att besiktningslistan hanteras i berörda Fastighetsteam. Utifrån de principer som beskrivs i denna riktlinje under rubriken ”Tvåårsbesiktning och garantibesiktning på Västfastigheter” fattar Fastighetsteamerna senast 31 mars beslut kring vilka besiktningar som ska genomföras. För de besiktningar som beslutas för genomförande ansvarar förvaltaren för att säkerställa finansiering. Budgeten ska täcka kostnader för intern eller extern besiktningsamordnare samt besiktningsorganisation.

Genomförande av tvåårsbesiktning och garantibesiktning

För tvåårsbesiktningar och garantibesiktningar som beslutas för genomförande i projekt finansierade som ägarstyrda investeringar bemannar enhet Regional styrning rollen besiktningsamordnare. För besiktningar som beslutas För genomförande i projekt som finansierats på annat sätt bemannar ordinarie förvaltande fastighetsenhet rollen som besiktningsamordnare. Genomförandet av tvåårsbesiktning och garantibesiktning beskrivs i det stödjande dokumentet ”Checklista garantibesiktning”.

Information om handlingen

Handlingstyp: Riktlinje verkställighet

Gäller för: Västfastigheter bygg och förvaltning, Fastighet stöd och service

Innehållsansvar: Emil Åsedahl, (emias3), Enhetschef

Granskad av: Peter Gustafsson, (petgu12), Områdeschef

Godkänd av: Gabriella Köhler Graf, (gabgr3),
Regionområdeschef

Dokument-ID: SFSS12798-948946076-125

Version: 1.0

Giltig från: 2025-10-21

Giltig till: 2027-10-14