

Regler gällande för Garantibesiktning och Särskild besiktning enligt ABT 06

ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader) är ett standardavtal som används mellan två näringsidkare vid ingående av entreprenadkontrakt. Man hänvisar till detta standardavtal för att förenkla avtalsskrivningen till ett färdigt regelverk som parterna är överens om.

I ABT 06 kapitel 4 § 7 skrivs det följande:

Ansvarstiden för entreprenaden är 10 år och inleds med garantitid. Om inte annat föreskrivs i entreprenadhandlingarna gäller följande:

Garantitiden är 5 år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material och vara (fabrikat) är garantitiden 2 år. Om entreprenören har erhållit eller erhåller en längre garantitid för materialet eller vara, gäller denna längre garantitid även mellan entreprenören och beställaren.

Det kan vara exempelvis tätskikt på yttertak, glas och plåt men ibland även vitvaror.

Oftast och vanligast när det gäller större entreprenader så skrivs det in i handlingarna att garantitiden skall vara 5 år för hela entreprenaden

I ABT 06 kapitel 7 § 3 står det följande:

Före utgången av den kortaste garantitiden verkställs garantibesiktning, om parterna inte kommer överens om annat. Garantibesiktning påkallas av beställaren.

Oftast ingår denna besiktning i entreprenadkontraktet mellan parterna och bekostas av entreprenören om det är så avtalat.

Vad är ett garantifel?

Syftet med garantibesiktning är att pröva förekomsten av fel som framträtt under garantitiden, dvs fel som i regel fanns vid slutbesiktningen men då inte märkts eller bort ha märkts.

Ett garantifel är ett fel som fanns vid slutbesiktningen men som då inte märkts eller borde ha märkts och som har framträtt under garantitiden. Besiktningsmannen får vid garantibesiktningen inte ta upp fel som förbisetts vid slutbesiktningen. Sådana fel ska ha reklamerats inom 6 respektive 18 månaders regeln i kapitel 7 § 11. Utförandefel såsom spacklingar, målningsbrister, märken och skador och dylikt tas således inte upp vid en garantibesiktning.

Reklamationsrätt enligt ABT 06 Kapitel 7 § 11, 6 respektive 18 månadersregeln

Beställaren (oftast föreningen) har utöver de fel som antecknats i besiktningsutlåtandet endast rätt att göra gällande fel:

1. som förelegat vid besiktning, men då inte märkts och heller inte bort märkts. (dolt fel)

2. som kan konstateras endast genom mätning, provning eller nyttjande.
3. som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom 6 månader efter entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång.
4. som under garantitid föranlett anmärkning med krav på avhjälpande vid en besiktning som sker med stöd av författning.

Vad är ett väsentligt fel?

Vid bedömning av om ett fel är väsentligt kan avseende inte fästas enbart vid själva felet, utan hänsyn bör även tas till vilken skada som uppkommit eller kan befaras uppkomma. Fel som medför stora kostnader för beställaren är vanligtvis väsentliga. Det kan vara fel som gör att anläggningen eller byggnaden inte går att använda på ett ändamålsenligt sätt. Funktion eller inträngande vatten från tak och dylikt.

6 månadersbesiktning.

I ABT 06 finns inte begreppet 6 månadersbesiktning men uttrycket används inom branchen då det finns en 6 månaders reklamationsrätt enligt kapitel 7 § 11. Däremot finns begreppet särskild besiktning enligt kapitel 7 § 5.

Det förekommer att beställaren vid en Brf vill bedöma sådana fel som de boende har påtalat om det utgör fel i entreprenaden eller inte. Dessa fel bedöms då vid en särskild besiktning.

Part har rätt att efter entreprenadtidens utgång påkalla särskild besiktning avseende.

1. sådant fel som beställaren har påtalat
2. entreprenadens status i visst avseende