

BETRÄFFANDE INGIVEN SKRIFT - MOTION ANGÅENDE EJ ÅTGÄRDADE FEL FRÅN BESIKTNINGAR

Bakgrund

Gunder Öberg och Hans Chernström, medlemmar i HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala, har ingivit bilagd skrift, bilaga 1. Skriften, benämnd ”Motion angående ej åtgärdade fel från besiktningar”, är formulerad som en fråga till HSB Uppsala, och ställer frågan varför åtgärder av alla besiktningssanmärkningar från entreprenaden som tillskapade föreningens byggnad inte skett. Eftersom skriften inte är formulerad som ett yrkande, vilket hade behövts för att kunna prövas på HSB Uppsalas stämma, har denna i stället föredragits för HSB Uppsalas styrelse, som efter beredning lämnar följande svar.

Svar

Entreprenaden som tillskapande HSB Brf 401 Ågatans byggnad är utförd enligt standardavtalet ABT06, med de instruktioner och avgränsningar vilka angivits i entreprenadavtalet.

Entreprenadavtalet följer samma villkor som sedvanligen tillämpas inom HSB och utformningen är utformad i linje med sedvanliga villkor för branschen i stort. I detta avtal finns regler om hantering av dels fel, dels garantibrister. Ett fel i entreprenadrättsligt hänseende är något som avviker från vad som avtalats. En garantibrist däremot är förenklat något som gått sönder under garantitiden. I entreprenadavtalet finns en inskriven begränsning i HSBs garantiåtaganden, med innebörden att mindre garantiavvikelser, vars åtgärds kostnad bedöms vara under ett halv prisbasbelopp, efter tvåårsbesiktningen inte längre omfattas av HSBs garantiåtaganden.

Fel har huvudsakligen hanterats redan vid slutbesiktning, medan garantifel både åtgärdats löpande och hanterats i anslutning till två- och femårsbesiktningarna. Styrande för garantiprocessen är, i enlighet med ramverket i ABT06, de noteringar och bedömningar som utförs av den oberoende besiktningsmannen vid två- och femårsbesiktningen. Det finns möjlighet utifrån ABT06 regelverk att inom viss tid ifrågasätta besiktningsmannens protokoll, vilket i detta fall inte skett. Det har noterats att Gunder Öberg och Hans Chernström var bostadsrättsföreningens företrädare vid femårsbesiktningen. Efter femårsbesiktningen upprättades ett protokoll benämnt ”Utlåtande över garantibesiktning”. För kontroll av nu framförd kritik på bristande åtgärder har detta protokoll ånyo stämts av gentemot vidtagna åtgärder med ansvarig på HSB Produktion i Uppsala HB.

De punkter i utlåtandet från garantibesiktningen, vilka åligger att åtgärdas av entreprenören (HSB), är angivna i protokollet med noteringen ”E” eller ”ES”, med ett följande löpnummer. Det fanns ett antal sådana E-punkter antecknade vid femårsbesiktningen, men dessa ska numer alla vara åtgärdade.

Besiktningsmannen är utöver E-punkter skyldig att notera alla brister som påpekas, vare sig de ska åtgärdas eller inte. Det finns primärt två typer av anteckningar som här är aktuella. Den ena är E*, vilket i detta fall har innebörden att det är ett noterat garantifel, men att åtgärds kostnaden understiger ett halvt prisbasbelopp, vilket innebär att de faller utanför garantiåtagandet. Den andra är en A-punkt, vilket innebär att påpekandet från beställarens ombud



HSB – där möjligheterna bor

antecknats till protokollet, men med bedömningen att besiktningsmannen inte anser att detta är något som åligger entreprenören att åtgärda. Det finns ett antal sådana E* och A-punkter från femårsbesiktningen, vilka inte har åtgärdats, men där det alltså inte heller föreligger någon skyldighet för HSB eller dess entreprenör att vidta åtgärd.

Vid genomgång av historiken framkommer enligt HSBs uppfattning att de påpekanden som faller inom HSBs garantiupptaganden är åtgärdade. Kvarvarande punkter är sådana att de, i den mån de ska åtgärdas, får bekostas och hanteras av bostadsrättshavaren och/eller bostadsrättsföreningen. Med detta konstaterande anser styrelsen frågan besvarad.

Fortsatt hantering av eventuella kvarstående brister

Om det är någon garantifråga, som trots ovan anförda, enligt motionärernas uppfattning inte åtgärdats så är föreningens styrelse och/eller medlemmar dock välkomna att ånyo skicka dessa till HSB, via Erik Gunnarsson på HSB Projektpartner. En kontroll/bedömning kommer i sådant fall ske *om* detta är något som ska åtgärdas. Någon överprövning av redan vidtagna bedömningar kommer dock inte ske, utan tidigare bedömningar avseende HSBs ansvar för påpekanden kvarstår oförändrade.

Föredragande tjänsteman tillika protokollförare,

Klas Säre-Söderbergh

Bolagsjurist

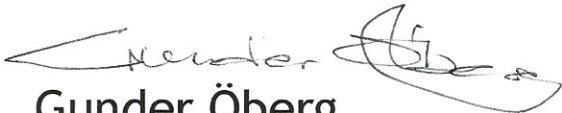
Motion angående ej åtgärdade fel från besiktningar.

Jag/vi undrar hur HSB kan godta att byggföretaget HMB, som byggt Brf 401 Ågatan, inte har åtgärdat alla de fel som finns upptagna i totalt tre besiktningsprotokoll.

Detta trots ständiga påstötningar till både förvaltare och projektledare samt ett möte med projektledaren, där två från dåvarande styrelse samt jag, Gunder Öberg, som deltagit vid samtliga besiktningar, den 28 oktober 2022. Där lovade projektledaren att alla fel skulle rättas till snarast. Vad har hänt - ingenting!

De besiktningar som har gjorts är 2-årsbesiktningen 2019-06-03/05, efterbesiktning av 2-årsbesiktning 2021-11-22 samt Garantibesiktning 2022-06-20.

Det finns fortfarande fel, som tagits upp av besiktningsmannen, som inte åtgärdats och vi vill veta varför det inte har skett.


Gunder Öberg


Hans Chernström

Boende på Industrigatan 13