

# Kravspecifikation för Överlåtelsebesiktningsman

Denna kravspecifikation anger villkor för certifiering av Överlåtelsebesiktningsman för överlåtelsebesiktning av fast egendom.

Certifiering innebär bestyrkande från en oberoende tredje part att personen uppfyller krav i standard eller annan form av specifikation. Certifiering av personer vid Kiwa Certification AB baseras på standarden SS-EN ISO/IEC 17024.

## 1 Allmänt

Certifiering av besiktningsman för Överlåtelsebesiktning utförs av Kiwa Certification AB enligt kraven i denna specifikation. För att bli certifierad besiktningsman för Överlåtelsebesiktning måste den sökande vara medlem i SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund).

Certifieringsorganet handlägger certifieringen enligt sitt ledningssystem och i enlighet med SS-EN ISO/IEC 17024. Kvalitetsmanualen reglerar handläggningen av certifieringsproceduren.

Framtagningen och förvaltningen av denna version av kravspecifikation har skett i samarbete mellan SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund) och Kiwa Certification AB.

### 1.1 Arbetsbeskrivning

En överlåtelsebesiktningsman har som arbetsuppgift att utföra en överlåtelsebesiktning av en fastighet åt en köpare eller en säljare. En överlåtelsebesiktning är en okulär besiktning av byggnaden och den anslutande marken som har teknisk betydelse för själva byggnaden. De byggnadstekniska egenskaperna undersöks för att ge en bedömning av fastighetens skick oftast i samband med överlåtelse av fastighet.

## 2 Krav på allmän teknisk kunskap, erfarenhet och kompetens

### 2.1 Teknisk grundkunskap/Utbildning

Den sökanden ska ha relevant teknisk utbildning enligt ett av alternativen nedan:

- a) godkänd ingenjörsexamen
- b) teknisk högskoleexamen, högskoleutbildning, yrkeshögskoleutbildning eller kvalificerad yrkesutbildning. Alla med ett minimum på två års utbildningstid
- c) minst 10 års kvalificerad erfarenhet om utbildning saknas

### 2.2 Arbetslivserfarenhet

Den sökande ska kunna styrka praktiskt erfarenhet i minst:

- 2 års arbete med överlåtelsebesiktningar eller andra likvärdiga besiktningar om utbildning enligt 2.1 alternativ a) finns
- 3 års arbete med överlåtelsebesiktningar eller andra likvärdiga besiktningar om utbildning enligt 2.1 alternativ b) finns
- 10 år kvalificerad erfarenhet med arbete som bedöms vara likvärdig inom aktuellt fackområde varav 4 år ska vara arbete med överlåtelsebesiktningar eller andra likvärdiga besiktningar om utbildning saknas enligt 2.1 alternativ c

Med kvalificerad erfarenhet avses självständig, väl vitsordad, ingenjörsarbete inom bygg-/anläggningsverksamhet, exempelvis projektering, arbetsledning, bygg-/projektledning eller besiktningar. Typen av besiktning som är meriterande är arbete med andra besiktningar eller kontroller inom husbyggnad t.ex. skadebesiktningar inom försäkringsbranschen inom byggnader eller de olika typer av besiktningssupdrag som förekommer vid entreprenadbesiktning.

Vidare ska den sökande ha omfattande erfarenhet av överlåtelsebesiktningar motsvarande minst 40 stycken under de senaste två åren se kapitel 2.2.3. Besiktningarna kan utöver överlåtelsebesiktning även vara statusbesiktning eller skadebesiktningar.

Arbetslivserfarenheten och besiktningserfarenheten kan styrkas antingen med tjänstgöringsintyg (kapitel 2.2.1) eller med projektlista (kapitel 2.2.2) eller med en kombination av båda.

#### 2.2.1 Tjänstgöringsintyg

Erfarenheten behöver styrkas genom t.ex. tjänstgöringsintyg/arbetsgivarintyg som ska innehålla anställningstid (datum), noga specificerade arbetsuppgifter, daterad underskrift, samt också i vilken roll den personen skriver under och kontaktuppgifter till denna person. Detta intyg måste ha en annan person än den sökande som intygsgivare. Intygsgivaren kan vara arbetsgivare, uppdragsgivare eller annan betrodd person som har kompetens och möjlighet att utöva insyn i den sökandes yrkesbana.

### 2.2.2 Projektlista

Den sökande kan också redovisa erfarenhet med en projektlista. Projektlistan ska visa att erfarenheten till största del erhållits från projekt enligt kapitel 2.2.

I en projektlista behöver det framgå följande:

- Projektnamn
- Din roll i projektet
- Datum för besiktningen
- Tid i projektet, antal timmar
- Referenser, med kontaktuppgifter såsom mail och/eller telefonnummer, som kan styrka din roll i projektet.

### 2.2.3 Besiktningserfarenhet

Den sökande skall ha omfattande erfarenhet av överlåtelsebesiktningar motsvarande minst 40 stycken under de senaste två åren.

Besiktningserfarenheten kan styrkas antingen med tjänstgöringsintyg (kapitel 2.2.1) eller med projektlista (kapitel 2.2.2) eller med kombination av båda.

Med begreppet "erfarenhet av överlåtelsebesiktning" avses att den övervägande delen av antalet ska vara erfarenhet från uppdrag som besiktningsman.

Typen av besiktning som är meriterande är överlåtelsebesiktningar. Utöver överlåtelsebesiktningar kan också alla de olika typerna av skadebesiktningar inom försäkringsbranschen och/eller statusbesiktningar räknas in.

## 2.3 Försäkring

Certifierad besiktningsmans verksamhet skall omfattas av en överlåtelsebesiktningsförsäkring och en kontors- och konsultansvarsförsäkring på sätt som sägs i ABK 09, eller de bestämmelser som ersätter dessa.

## 2.4 Lämplighetsintyg

Sökandes lämplighet för uppgiften ska styrkas med ett lämplighetsintyg (se kap. 2.4.1) och i och med ansökan om certifiering ett personligt accepterande av professionellt förhållningssätt (se text i kap 2.4.2 nedan).

### 2.4.1 Lämplighetsintyg från annan part

Sökandes lämplighet för uppgiften ska styrkas med ett lämplighetsintyg, t ex från arbetsgivare eller uppdragsgivare. Det skall framgå att intygsgivaren anser att sökande är lämplig för de uppgifter som åligger en certifierad överlåtelsebesiktningsman.

Lämplighetsintyget ska inte vara äldre än 1 år från påskriftsdatum.



## 2.4.2 Lämplighetsintyg ("Accepterande av Professionellt förhållningssätt") från den sökande

Lämplighet för uppgiften att vara överlåtelsebesiktningsman ska styrkas av den sökande i och med ansökan om certifiering ett personligt accepterande av professionellt förhållningssätt.

För att erhålla certifiering ska den sökande förbinda sig att acceptera, tillämpa och förespråka följande principer:

- **Upptredande:** Att i sitt värv uppträda på ett oklanderligt och värdigt sätt.
- **Fackmässighet:** Att genomföra uppdrag fackmässigt och med omsorg samt även i övrigt iaktta god yrkessed.
- **Integritet:** Att i förekommande fall påtala brister, felaktigheter, och etiska tveksamheter i uppdrag eller arbetsuppgifter på ett tydligt och konstruktivt sätt.
- **Lojalitet och oberoende:** Att utföra uppdrag med lojalitet, opartiskhet och självständighet.
- **Konfidentialitet:** Att inte obehörigen röja information man fått del av genom uppdrag eller anställning.
- **Lagstiftning:** Att hålla sig informerad om och tillämpa gällande lagstiftning och standardavtal inom aktuellt område.
- **Kravspecifikation:** Att hålla kontakt med certifieringsorganet Kiwa Certification och uppfylla de skyldigheter som finns under certifieringsperioden, t ex årlig rapportering.

## 2.5 Kunskapsprov/Tentamen

Den certifierade besiktningsmannens kunskaper och kännedom skall kontrolleras genom skriftligt kunskapsprov via SBR. Skulle provdeltagare behöva skriva vid fler än ett tillfälle finns möjlighet att skriva på Kiwas provtillfällen.

Skriftligt prov omfattar dock inte bestämmelser inom fackområdet, detta verifieras genom att besiktningsmannen styrker de krav som framgår av punkt 2 med intyg.

Vid ansökningstillfället får godkänd tentamen vara högst 2 år gammal från skrivdatum. Dock kan eventuella väsentliga ändringar i lagstiftning eller standardavtal som tillkommer sent, göra att en tidigare tentamen blir inaktuell och att en ny tentamen kan krävas i direkt anslutning till ansökningstillfället.

**Certifierad besiktningsman ska förutom god kunskap om lagstiftning och bestämmelser inom överlåtelsebesiktning, ha god kunskap om:**

- Tjänstebeskrivningar och villkor
- Grundläggande fuktmeکانیک
- Fukt i byggnadskonstruktioner
- Bedömningsgrunder
- Besiktningsteknik och protokoll
- Våtrum
- Mikrobiologi
- Kundbemötande
- Byggnads tekniska system såsom värmeanläggning, ventilation, vattensystem, elsystem, skorsten och rökkanaler
- Husbyggnadsteknik
- Riskkonstruktioner och riskanalyser
- Jordabalken
- Reklamationshantering
- Försäkringar



### **3 Krav under certifikatets giltighetstid**

Besiktningsman certifieras för en tidsbegränsad period om högst fem år.

Certifikatet gäller under förutsättning att certifikatsinnehavaren har laddat upp sin årsrapport i ärendeportalen Idun som redovisar genomförda överlåtelsebesiktningar (antal genomförda) samt likvärdiga besiktningar och information om eventuellt genomförd fortbildning.

Överlåtelseförsäkringen och den konsult- och ansvarsförsäkring som certifierad omfattas av i sin verksamhet som överlåtelsebesiktningsman ska vara giltig under hela certifieringstiden. Vid årsrapportering ska även kopia på giltiga försäkringsbevis bifogas.

Under certifikatets giltighetstid ska Certifierad besiktningsman upprätthålla kunskaper genom att vid minst två tillfällen under giltighetstiden (en efter 2,5 år samt en i samband med omcertifiering) delta vid SBR Symposium.

Även "nollrapportering" ska laddas upp, det vill säga om certifikatsinnehavaren inte haft några uppdrag eller utbildningar under certifieringsperioden. Ärendeportalen Idun skickar påminnelse till kund 6 månader innan certifikatet löper ut. Det är dock certifikats-innehavarens ansvar att bevaka de datum som gäller för årsrapportering och certifikatets giltighet.

Under certifieringsperioden som är 5 år ska certifikatsinnehavaren årligen ladda upp rapporteringar under de 4 första åren på ärendeportalen Idun, varav det 5:e året kan vara ett kompletteringsår om man inte uppfyller kraven för ett förenklat kunskapsprov vid förnyelse. Kravet för att få skriva ett förenklat kunskapsprov är 100 st överlåtelsebesiktningar, skadebesiktningar och/eller statusbesiktningar.

Rapporteringen sker enligt anvisningar från certifieringsorganet. För granskning av årsrapport fakturerar Kiwa Certification en avgift.

## 4 Krav vid förlängning av certifieringen

När innevarande certifieringsperiod går ut för ett certifikat har certifikatsinnehavaren möjlighet att förnya sitt certifikat för en ny period. Förnyelse av certifikat genomförs genom en förnyad bedömning enligt reglerna i denna kravspecifikation.

Grundprincipen är att man ska ansöka om förnyelse innan certifikatets giltighetstid går ut men förnyelse kan undantagsvis göras inom ett år efter att tidigare certifiering gått ut.

Vid en förnyelseansökan ska den sökande:

- a) Ansöka om förnyelse.
- b) Ladda upp lämplighetsintyg.
- c) Ladda upp kopior på giltiga försäkringsbevis.
- d) Ladda upp Intyg om genomförd SBR symposium under certifikatstiden.
- e) Ha genomfört godkänd tentamen.
- f) Fullgjort sina rapporteringsåtagande under perioden, dvs rapporterat antal genomförda överlåtelsebesiktningar eller annan likvärdig besiktning och rapporterat fortbildning se kapitel 3.

Den sökande kan skriva ett förenklat kunskapsprov vid förnyelse om den sökande uppfyller följande krav. Den sökande ska ha deltagit vid SBR symposium och genomfört minst 100 överlåtelsebesiktningar eller annan likvärdig besiktning under den senaste certifieringsperioden. Likvärdig besiktning är t.ex. statusbesiktningar eller skadebesiktningar. Uppfylls inte dessa krav ska den sökande skriva ett nycertifieringsprov för att få förnya sitt certifikat.

För denna granskning fakturerar Kiwa Certification en ansökningsavgift.

## 5 Återkallande av certifiering

Certifieringsorganet kan besluta om återkallande av certifieringen om:

1. certifikatet är utfärdat på oriktiga grunder,
2. den certifierade visar uppenbara brister i sin yrkesutövning,
3. den certifierade inte rapporterar årligen,
4. den certifierade inte betalar avgift,
5. att föreskrivna försäkringar saknas för den certifierades verksamhet,
6. kompetensen inte upprätthålls,

Certifierad besiktningsman kan själv begära att certifieringen skall upphöra.