GEOTEKNIK & GRUNDLÄGGNING Så länge inte gröna besiktningsmän kopplas in för att utföra besiktningar av utemiljön riskerar beställare att få betala dyrt för missar. Kommuner upptäcker till exempel att utemiljön vid skolor och daghem inte fungerar som avsett.

Utemiljöer bör besiktigas av folk med fackkunskap

Av KERSTIN NILSSON, grön besiktningsman, *Taggen Markkonsult*

DET FINNS GOTT OM grundläggande problem inom området besiktning av utemiljöer. Artikeln beskriver olika fall där det skett missar, bland annat vid en gruppbebyggelse av villor och vid en småländsk kyrkogård. Även fusk med E-plantor och utemiljöer kring skolor och daghem berörs.

Gräsmattan är inte anlagd

Köparen skriver på ett köpekontrakt på en friliggande villa. Köpekontraktet skrivs på samma dag som slutbesiktningen genomförs.

I utlåtandet över slutbesiktningen antecknas att gräsmattan inte är anlagd.

De nyblivna villaägarna upptäcker när väl trädgården färdigställts av säljaren, att regnvatten blir stående i en stor pöl. Gräsmattan anläggs först cirka ett år efter slutbesiktningen.

Ska ta hand om sitt ytvatten

Villaägaren får även en skrivelse från kommunen med klagomål från grannen att vatten rinner ner på granntomten.

Köparen klagar hos sin säljare. Köparen får ingen rättelse, utan anlitar en besiktningsman som gör en *särskild besiktning* cirka knappt ett halvår senare. Vid denna besiktning konstateras att gräsmattan lutar mot den nedanför liggande granntomten.

Advokat till hjälp

Köparen anlitar en advokat för att få rättelse på det som är felaktigt utfört. Det är här jag kommer in i bilden.

Säljaren är en av småhusleverantörerna i landet. Fastigheten ingår i en gruppbebyggelse med likadana hus. Marken som exploaterats är en skånsk lerig åkermark.

Vid min undersökning kan jag konstatera att marken är mycket kompakterad. Det är inte alls konstigt att vattnet står kvar ett bra tag efter att det slutat regna. Det rör sig om mer än några timmar innan ytan är ”torr” igen.

Det som gäller vattenavrinning ner på granntomten syns säljaren inte ha föranstaltat på något sätt för att förhindra.

Utan möjlighet att bedöma

Här står då köparen med felaktigheter på fastigheten som han inte haft möjlighet att bedöma i samband med undertecknandet av köpekontraktet, det vill säga samma dag som slutbesiktningen utfördes.

Cirka ett år efter att köparen anlitat en besiktningsman för särskild besiktning anlitar säljaren en certifierad entreprenadbesiktningsman som i sitt utlåtande över synen han gör, påstår att fastighetens överlåtelse/försäljning har skett enligt Jordabalken. För mig är överlåtelsebesiktning och Jordabalken applicerbart på en begagnad fastighet. Det skulle alltså ha varit köparen som hade undersökningsplikt.

Vatten stående i både gräsyta och i en nyplanterad yta. Foto: Fastighetsägaren, juni 2009

FÖRFATTAREN

Kerstin Nilsson är verksam som grön besiktningsman på Taggen Markkonsult. Hon har arbetat som grön besiktningsman sedan 1970-talet och även medverkat i olika råd kring markbesiktningsfrågor i 30 år.

Denne besiktningsman konstaterar dessutom i sitt ”protokoll” att jorden är lerig och att leran är svårgenomtränglig för vatten speciellt när den är packad. Han påstår också att detta rättar till sig själv efter vintrars uppfrysning. Jo det kanske det gör, om packningen är i ytskiktet ner till plogsulan och om det är vintrar med tjäle och utan ett skyddande snötäcke. Längre ner tränger sällan tjäle i de skånska lerorna i alla de villaområden som byggs här.

När det gäller byggnaden avstår jag från att kommentera. Men marken, det vill säga trädgården, var inte färdigställd vid tillfället för köpekontraktets undertecknande. För denna icke färdigställda del av fastigheten kan knappast föreligga någon undersökningsplikt från köparens sida.

Bidrar till att lura konsument

Detta sätt att sälja nyproducerade bostäder till enskilda konsumenter måste vara om inte olagligt så i alla fall högst tvivel-

Fortsättning s. 28 ▶

Vatten stående över stora delar av gräsyta. Foto: Fastighetsägaren, juni 2009

Problemen med packad lera har inte rättat till sig. Tomtens grönyta färdigställdes våren 2008. Foto: Fastighetsägaren, augusti 2011

aktigt. Säljaren lurar in köparen i en situation som denna inte har möjlighet att själv bedöma.

Jag vill rikta en uppmaning till kåren av överlåtelsebesiktningsmän att inte medverka till att lura in vanliga konsumenter i en situation som inte är rimlig.

Det här fallet har ännu inte kommit upp i tingsrätten. Självklart väntar flera med spänning på utgången.

Uppförande av stenmur

En kollega till mig hade som uppdrag att besiktiga en nyuppförd mur till en kyrkogård.

Enligt beskrivningen skulle muren utföras som en kvadermur, se skissen. Den utförda muren är något helt annat än en kvadermur, se fotot.

Det här är ju ett fel som entreprenören får stå för.

Nyuppförd kyrkogårdsmur.
Foto: Göran Andersson

För här visar det sig att felet ligger i att entreprenören – det stora byggföretaget – inte hade beställt det som stod i handlingarna. Upphandlaren på byggföretaget har inte haft en aning om vad en kvadermur är. Denna har beställt en stenmur – vilken som helst kanske. Och resultatet blev inte alls som den mur som var projekterad.

Läs handlingarna

När ska upphandlarna lära sig att handla upp det som står i handlingarna? I det här fallet fanns inga tveksamheter om vad som skulle ingå i entreprenaden. När ska upphandlarna på allvar ta reda på de facktermer som råder och gäller inom det område som de själva inte behärskar, för att göra en korrekt upphandling?

Felet är ju ett faktum. Entreprenören får stå för att utföra en ny mur. Här var det ju faktiskt synd om gubbarna ute som antagligen inte fått ta del av markbeskrivningen och som försökt få ihop en mur av det levererade stenmaterialet, se tabell 1.

I häftet *Utemiljö* utgivet av Sveriges Stenindustriförbund finns beskrivet hur en kvadermur ska utformas och se ut. Redan i Mark-AMA 72 fanns en skiss över hur en kvadermur ska se ut.

Håller inte utlovad kvalitet

En annan kollega möter alldeles för ofta problem i samband med besiktning av växtmaterial. Det håller inte den kvalitet som har föreskrivits. I flera fall har hon träffat på att entreprenören inte har handlat upp E-plantor som föreskrivits, utan istället köpt ”vanliga” plantor.

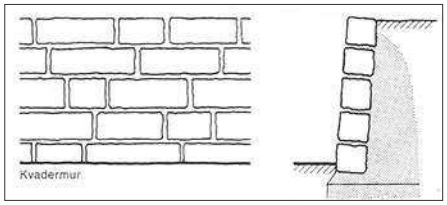
E-plantor är växter som är framtagna i Sverige, odlade hela tiden i Sverige. De är alltså växter som är härdiga och som har god resistens mot olika sjukdomar. Dessa ger på lite längre sikt bättre etablerbarhet, lägre kostnader i skötsel, med mera. Att byta dessa felaktiga plantor är en självklarhet. Det går aldrig att genom värdeminskning, förlängd garantitid – eller vad nu entreprenören vill ta till – kompensera felaktigheten. Detta fel går inte att gottgöra med något annat växtmaterial!

För få ”gröna” besiktningsmän

Det är nog inte så svårt att vara trädgårdsanläggare/markentreprenör i Norrland eller för den delen i områden i vårt avlånga land som ligger långt från storstadsområden. Risken att råka ut för en nitisk och naturligtvis fackkunnig besiktningsman på utemiljön är inte så stor. Här kan rätt grava fel på utemiljön slinka igenom. I bästa fall tar sig husbesiktningsmannen an utemiljön, med den brist på kunskap denna har, om i alla fall det gröna.

En kollega i en av de expansiva kommunerna i den övre delen av landet klagar

Fortsättning s. 30 ▶



Skiss på kvaderrmur.

FBB.1	Kallmur av natursten
	Kallmurad kvaderstensstödmur, råkilad framsida och fogsida, fogbredd 5-50 mm. Tolerans språng vid fog max 30 mm, buktighet på 2 m längd +/- 60 mm. Utföres enligt ritning om möjligt med sten från trakten.

Tabell 1. Utdrag ur besiktningen.

Entréplanteringar

E1.17 Växtbäddstjockleken otillräcklig

E1.18 Buskar ej planterade i förband

E1.19 Planteringsavstånden mellan de olika växtarterna i planteringen är felaktiga

Lekyta i centrum

E1.20 Otillräckligt sanddjup. För grovt material i stridsanden.

Underlag för kompisgunga

E1.25 Otillräckligt sanddjup

Plantering vid befintlig byggnad

E1.36 Växtbäddstjockleken otillräcklig

E1.37 Buskar för djupt planterade

E1.38 De olika buskarterna felaktigt planterade i förhållande till varandra

Tabell 2. Lista över några exempel på antecknade fel.

över att fastighetskontoret handlar upp entreprenörer – inte efter mottot mest fördelaktiga anbud – utan lägsta pris.

Och när det gäller utemiljön kring exempelvis skolor och daghem, så blir det också därefter.

I det fall jag nu ska berätta om har det tydligen skett en viss ”förskjutning” av positionerna inom fastighetskontoret, det vill säga hos beställaren. En ”ny kvast” ser hur det går till; hur dåliga resultaten blir och hur dyr driften blir. Han vill att besiktningen görs av en med kunskaper inom facket utemiljö. En ”grön” besiktningsman får chansen att göra markbesiktningen.

Resultatet är katastrofalt – för båda parter. Det bästa hade varit att antingen avbryta besiktningen eller inte godkänna den, blir den reflektion man gör när man ser listan över de antecknade felen. Här handlar det om en entreprenör/underentreprenör som har noll koll på vad som krävs för att bygga utemiljö.

Listan över fel

I bilagan finns cirka 40 olika fel antecknade, varav nio stycken är generella fel.

Exempel på generella fel: Icke etablerade, ogräsbemängda gräsytor, fel grusmaterial i alla grusytor, alla träd feluppbundna och så vidare, se tabell 2.

Så här har det sett ut under många år, i många entreprenader.

Båda sorter behövs

”Huvudbesiktningsmannen” har inte en susning om hur man korrekt gör en besiktning av utemiljön, men har ändå under många år tagit på sig att utföra besiktningen inom sitt uppdrag att besiktiga byggnaden.

Det är bara att konstatera att vi inte kan ersätta varandra hur som helst. Jag som besiktningsman av utemiljö skulle inte komma på tanken att stövla in i husbyggnadsbesiktningsmannens revir. Jag kan inte detta område. Lika lite som husbesiktningsmän kan mitt område. Det hjälper liksom inte att man som referenskunskap är villaägare och har 2 500 m^2 gräsyta att klippa.

Vem får betala för felen

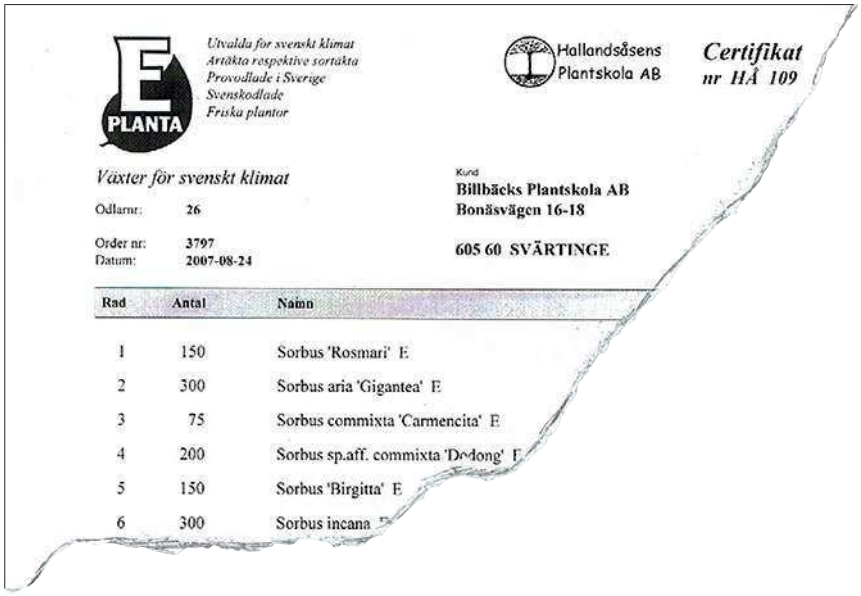
Vad blir resultatet för en kommun och för dess bestånd av förskolor, skolor, daghem, äldreboende? Ja inte blir det den utemiljö som beställaren, projektören med flera har sett framför sig.

Min kollega beskrev ett exempel där en ”trädgårdsanläggare” var i färd med att plantera marktäckande växter i en jordyta som visade på stort innehåll av kvickrot. Här har mycket brustit. Som fackkunnig lägger man inte en kvickrotsbemängd jord i en yta som är avsedd att göra någon form av plantering i.

Det är skrämmande att man inte är mer noggrann med skattepengar, människors förväntan på en fungerande utemiljö eller ser på den framtida kostnaden för driften av anläggningen.

Använd fackkunniga

Det *finns* fackkunniga besiktningsmän att tillgå även i Norrland. Ja det är naturligt-


E PLANTA
Utvalda för svenskt klimat
Artäkta respektive sortäkta
Provodlade i Sverige
Svenskodlade
Friska plantor

Hallandsåsens Plantskola AB

Certifikat nr HÅ 109

Växter för svenskt klimat

Odlarnr: 26
Order nr: 3797
Datum: 2007-08-24

Kund
Billbäcks Plantskola AB
Bonäsvägen 16-18
605 60 SVÄRTINGE

Rad	Antal	Namn
1	150	Sorbus 'Rosmari' E
2	300	Sorbus aria 'Gigantea' E
3	75	Sorbus commixta 'Carmencita' E
4	200	Sorbus sp.aff. commixta 'Dodong' E
5	150	Sorbus 'Birgitta' E
6	300	Sorbus incana

E-certifikat.

Fördelar med E-plantor.

vis inte tätt mellan dem. Jag vill dock påstå att alla beställare skulle tjäna pengar på att låta sina utemiljöer bli besiktigade av personer med denna fackkunskap. Det är inte billigt att få en undermålig och farlig anläggning som havererar innan garantitiden har gått ut och som måste förnyas kanske bara efter något år för att den inte håller och inte går att sköta.

Annars rekommenderar jag beställare i dessa ”glesbygdsområden” att ”göra ingenting” när det gäller utemiljön. Låt naturen ta över och vegetationen kolonisera marken så att inte undermåliga anläggningar utförs i onödan.

Anlägg bara ytor i grus/stenmjöl så att människor kan ta sig fram torrskodda och säkert. Detta istället för att anlägga ytor som den upphandlade billiga entreprenören inte kan utföra rätt, ingen beställare ids eller har tid att följa upp och kontrollera, ingen besiktningsman med kunskap inom grönytesektorn får besiktiga eller ingen förvaltning/skötselentreprenör kan sköta, därför att anläggningen är undermålig. Det skulle räddas ett icke föraktligt antal miljoner för bättre ändamål på detta sätt.

Jag rekommenderar också beställare i samma områden i Sverige att söka kontakt med de personer som faktiskt finns men som kanske inte är så rutinerade eller har flera års besiktningserfarenhet. Alla barn i början.

Det är inte droppens tyngd som urholkar stenen ... Jag förmodar att det behövs skrivas mycket, ofta och under lång tid om besiktning av utemiljö.

Det är fortfarande alltför många som tror att vi som besiktigar utemiljö inte behövs!? □

Fotnot:
Läs mer om ”gröna besiktningsmän” på www.beum.se

Täta fönsteranslutningar

H-Fönstret i Lysekil tillverkar skräddarsydda aluminiumfönster med träklädd rumssida. Vår unika konstruktion medger **helsäkra anslutningar** mellan fönster och vägg.

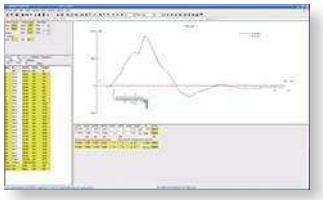
H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74

H FÖNSTRET LYSEKIL

PÅLANALYS

Vi kvalitetssäkrar pålningen genom

- Stötvågsmätningar
- Integritetstester
- CAPWAP- & WEAP-analyser
- Propile® – Digitala pålprotokoll



www.palanalys.se

Vi är en av de ledande leverantörerna av bergmaterial

Vi producerar, säljer och levererar sand-, grus-, berg- och jordprodukter samt och TenCate Polyfelt geotextilier.

Sand & Grus AB Jehander ingår i den internationella byggmaterialkoncernen HeidelbergCement som har cirka 53 400 medarbetare i fler än 40 länder.

För mer information och teknisk rådgivning kontakta:
Stockholm 08-625 63 10
Göteborg 031-86 76 50
Norrköping 011-33 16 00
Gävle 026-400 56 50

www.jehander.se

JEHANDER
HEIDELBERGCEMENT Group