



Certifieringsregel för

Besiktningsman för överlåtelsebesiktning av fast egendom (ÖBM)

Förord

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

Denna certifieringsregel anger villkor för certifiering av besiktningsman för överlåtelsebesiktning av fast egendom (ÖBM).

Certifieringsregeln är framtagen med hjälp av en referensgrupp. Referensgruppen består av relevanta intressenter i den aktuella branschen. Revidering av certifieringsregeln kan bli aktuell som en följd av erfarenheter av certifieringsregelns tillämpning. RISE äger certifieringsregeln.

I Sverige råder stor frihet på arbetsmarknaden för många yrkesgrupper att verka utan krav på yrkesbevis eller krav på fackutbildning. Genom att vi på RISE blir anlitade för att utföra oberoende granskningar och att ställa ut certifikat, kan vi på så sätt hjälpa till att validera och kvalitetssäkra yrkeskompetenser. Detta ger en ökad trovärdighet för yrkesutövarna, samtidigt som det kan skapa visshet för de certifierades uppdragsgivare.

Borås 2021-03-04

Stina Broberg Bergkvist

RISE Research Institutes of Sweden AB
Certifiering

Huvudkontor:
Box 857
SE-501 15 BORÅS
Sweden

Telefon +46 10 516 50 00
Fax +46 33 13 55 02
E-mail info@ri.se
Internet www.ri.se

Personcertifiering nås via
Box 553
SE-371 23 KARLSKRONA
Sweden

Telefon +46 10 516 63 00
Fax +46 455 206 88
E-mail fragor.person@ri.se
Internet www.ri.se/personcertifiering

Innehållsförteckning

Förord 2

| | |
|---|----------|
| Innehållsförteckning | 3 |
| 1. Omfattning | 4 |
| 1.1 Övergångsregler | 4 |
| 1.2 Arbetsbeskrivning | 4 |
| 1.3 Bakgrund | 4 |
| 2 Krav på utbildning, erfarenhet och kompetens | 5 |
| 2.1 Utbildning | 5 |
| 2.2 Arbetslivserfarenhet | 5 |
| 2.2.1 Tjänstgöringsintyg | 5 |
| 2.2.2 Projektlista | 5 |
| 2.3 Lämplighet | 5 |
| 2.3.1 Professionellt förhållningssätt | 5 |
| 2.4 Försäkring | 6 |
| 3 Certifieringsprocessen | 6 |
| 3.1 Allmänt | 6 |
| 3.2 Ansökan | 6 |
| 3.3 Granskning av ansökan | 6 |
| 3.4 Examination - tentamen | 7 |
| 3.4.1 Krav på godkänt resultat | 7 |
| 3.5 Granskning och beslut | 7 |
| 3.6 Certifikatets giltighet och årsrapportering | 7 |
| 3.7 Förnyelse av certifiering | 8 |
| 3.7.1 Ansökan om förnyelse | 8 |
| 3.7.2 Arbete i väsentlig omfattning | 8 |
| 3.8 Innehavarens informationskyldighet | 8 |
| 3.9 Förändringar i certifieringen | 8 |
| 4 Övriga villkor för certifiering | 9 |
| 4.1 Klagomål | 9 |
| 4.2 Återkallande av certifikat | 9 |
| 4.3 Marknadsföring | 9 |
| 5 Referenser | 9 |

1. Omfattning

Denna regel omfattar certifiering av personer i rollen som besiktningsman för överlåtelsebesiktning av fast egendom (ÖBM).

Denna certifieringsregel skiljer sig från tidigare version främst genom att giltighetstiden på certifikat har ändrats till 5 år jämfört med tidigare 2 år. Kraven i samband med omcertifiering ändras så att ett nytt kunskapsprov krävs. Nytt är även att den som ansöker om certifiering ska skriva under ett lämplighetsintyg, både vid ny certifiering och vid omcertifiering.

I de fall certifieringsregeln hänvisar till lagar, föreskrifter, standarder etc så är det alltid den senaste versionen/ändringen som gäller.

1.1 Övergångsregler

Reglerna i detta dokument träder i kraft 2020-01-01. Vid förnyelse av befintlig certifiering tillämpas övergångsregler enligt följande:

Vid ansökan om förnyelse före 2021-12-31 ska den sökande, via årsrapporteringar, kunna redovisa minst 40 genomförda överlåtelsebesiktningar under den senaste certifieringsperioden, dvs två år. Ingen tentamen behöver skrivas i samband med förnyelse.

Vid ansökan om förnyelse före 2021-12-31 ska den sökande skicka in:

- a) Ansökan om förnyelse, se kapitel 3.2
- b) Årsrapport för det senaste året, se kapitel 3.6
- c) Lämplighetsintyg, se kapitel 2.3
- d) Kopia på giltigt försäkringsbevis, se kapitel 2.4
- e) Kopia på intyg om genomförd fortbildning/symposium

Förnyade certifikat gäller i fem år från beviljatdatum under förutsättning att årsrapportering sker.

1.2 Arbetsbeskrivning

Att skaffa information om en byggnads tekniska status är främst ett sätt för köparen att kontrollera att huset håller vad säljaren lovar. Samtidigt är det ett sätt att uppfylla en del av den lagstadgade undersökningsplikt som köparen har enligt jordabalken kapitel 4 § 19. Överlåtelsebesiktningen minskar därmed risken för en framtida tvist mellan köpare och säljare. En överlåtelsebesiktning är en omsorgsfull byggteknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Besiktningen görs av en överlåtelsebesiktningsman för att klarlägga fastighetens fysiska skick i samband med en försäljning (en överlåtelse).

1.3 Bakgrund

Denna certifieringsordning togs ursprungligen fram i ett samarbete mellan SBR och RISE, som då hette SITAC, certifierade de första besiktningsmännen 1998.

2 Krav på utbildning, erfarenhet och kompetens

2.1 Utbildning

Certifierad besiktningsman ska ha lägst godkänd ingenjörsexamen avlagd vid statlig, kommunal eller enskild teknisk läroanstalt eller annan likvärdig utbildning. Dock kan besiktningsman utan sådan utbildning erhålla certifikat om denne kan styrka minst 10 års arbetslivserfarenhet enligt pkt 2.2.

All utbildning ska styrkas med betygskopior.

2.2 Arbetslivserfarenhet

Den sökande ska styrka praktisk erfarenhet från minst 2 års utövande av självständig, väl vitsordad, kvalificerat ingenjörsarbete inom byggverksamhet. Vidare ska sökande ha omfattande erfarenhet av överlåtelsebesiktningar motsvarande minst 40 utförda överlåtelsebesiktningar under en tvåårsperiod.

2.2.1 Tjänstgöringsintyg

Erfarenheten styrks med tjänstgöringsintyg eller annan likvärdig dokumentation. Med intyg menas ett dokument som redovisar den sökandes erfarenhet, men har 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. Certifieringsorganet kontrollerar regelbundet med stickprov att intygade uppgifter är med verkligheten överensstämmande.

2.2.2 Projektlista

Utöver tjänstgöringsintyg ska den sökande redovisa erfarenhet från besiktning 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.

Certifieringsorganet kontrollerar regelbundet med stickprov att intygade uppgifter är med verkligheten överensstämmande.

2.3 Lämplighet

Lämplighet för uppgiften att vara överlåtelsebesiktningsman ska styrkas av den sökande med en signerad blankett "Accepterande av Professionellt förhållningssätt".

2.3.1 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 tillämpa ett objektiva synsätt där problem och potentiella lösningar bedöms utifrån fackmässigt perspektiv.
- **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 lojalt, ändamålsenligt och i enlighet med det som står i AB/ABT utan att åsidosätta samhällets bästa.
- **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.
- **Certifieringsregler:** Att hålla kontakt med certifieringsorganet (RISE) och sköta de skyldigheter som finns under certifieringsperioden, t ex årlig rapportering.

2.4 Försäkring

Besiktningssman ska omfattas av konsultansvarsförsäkring för överlåtelsebesiktningar som täcker ett ansvarsbelopp på för närvarande minst 15 prisbasbelopp (mot konsument minst 120 prisbasbelopp).

3 Certifieringsprocessen

3.1 Allmänt

För att bli certifierad som ÖBM ska aktiviteterna i nedanstående certifieringsprocess följas. Vissa aktiviteter åligger den sökande att utföra och andra aktiviteter åligger RISE att utföra.

3.2 Ansökan

Ansökan sker i följande steg:

- a) Den sökande ansöker om certifiering via ansökan som finns på RISE webbplats under personcertifiering. I och med att ansökan skickas in accepteras "RISE allmänna villkor" och "Generella villkor för personcertifiering" samt RISE hantering av personuppgifter (GDPR).
- b) Den sökande faktureras en ansökningsavgift. Oavsett om den sökande uppfyller kraven eller inte, sker det ingen återbetalning.
- c) Den sökande får tillgång till RISE kundportal genom en aktiveringskod som skickas ut efter ansökan. Den sökande loggar in till RISE kundportal och laddar där upp intyg och andra dokument som krävs för bedömning av den sökandes kompetens för certifiering.

3.3 Granskning av ansökan

Vid granskningen av ansökan kontrollerar RISE att ansökan är komplett, och att ansökan kan hanteras inom reglerna. Den sökandes redovisade kompetens bedöms av RISE certifieringsingenjör. Om certifieringsingenjören bedömer att ansökan inte är fullständig behöver den sökande komplettera med ytterligare information eller dokument. Utöver granskning av ansökan krävs att den sökande har skrivit ett godkänt kunskapsprov i regi av RISE (se examination) för att bli certifierad.

3.4 Examination - tentamen

Examination innebär att kandidaten genomgår kunskapsprövning. Prövningen sker i form av tentamen. För att kunna bli certifierad ska denna prövning vara slutförd med godkänt resultat. Denna prövning bokas via SBR. Tentamen prövar den sökandes kompetens inom lagstiftning, föreskrifter, bestämmelser, riskanalys, byggnadsfysik, husbyggnadsteknik, installationsteknik mm.

En godkänd tentamen kan användas som underlag till certifiering i 2 år efter tentamenstillfället. Det innebär att ingen del av tentamen får vara äldre än 2 år. 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.

3.4.1 Krav på godkänt resultat

Kandidaten ska styrka sin kunskap inom området genom att uppnå godkänt resultat vid grundläggande tentamen vilken tillhandahålls av RISE. Provet består av tre delar, A, B, och C.

Innehåll och omfattning för tentamen fastställs av RISE efter samråd med förekommande examinatorer eller SBRs överlåtelsegrupp. Kraven på godkänt resultat gäller vid nyansökan och förnyelseansökan (vid omcertifiering).

Om kandidaten inte uppfyller kraven på godkänt resultat vid tentamen för nyansökan och förnyelseansökan kan omtentamen ske. Vid ej godkänt resultat på en del så behöver endast den icke godkända delen skrivas om. Efter tre underkända tentamen måste kandidaten ha ett uppehåll på minst 6 månader innan ny omtentamen kan ske. Ny tentamen upprättas vid varje omtentamen.

Vid förnyelse kan det finnas möjlighet till förenklad kunskapsprövning, se punkt 3.7.2.

3.4.2 Utbildning

Inför första certifiering rekommenderas att sökande deltagit i en grundkurs för ÖBM som ordnas av SBR eller av annan utbildare med likvärdig kursplan.

3.5 Granskning och beslut

När granskningen av kandidatens kompetens är färdigbehandlad lämnas ärendet över till en certifieringsingenjör som inte har varit involverad i handläggningen inför beslut. När ett beslut är fattat skickar RISE ut beslutsbeskedet och papperskopia på certifikatet om kandidaten valt detta i sin ansökan. Aktuell status i handläggningen av ärendet går alltid att utläsa i kundportalen.

När beslut om certifiering är fattat kan den certifierade kunden logga in på kundportalen för att ladda hem ytterligare kopia på certifikatet. Får kandidaten avslag på ansökan om certifikat redovisas skälen för detta. Kandidaten har möjlighet att överklaga beslutet i enlighet med "Generella villkor för personcertifiering".

3.6 Certifikatets giltighet och årsrapportering

Giltighetstiden för certifikatet är fem år. Certifikatet gäller under förutsättning att certifikatsinnehavaren årligen har sänt in årsrapport till RISE som redovisar genomförda överlåtelsebesiktningar samt information om eventuellt genomförd fortbildning.

Den konsult- och ansvarsförsäkring som certifierad omfattas av i sin verksamhet som ÖBM ska vara giltig under hela certifieringstiden. Vid årsrapportering ska kopia på giltigt försäkringsbevis bifogas.

Under certifikatets giltighetstid ska Certifierad ÖBM upprätthålla kunskaper genom att vid minst ett tillfälle under giltighetstiden (efter halva "certifikatstiden") och i samband med förnyelse av certifikatet delta vid separata kurser, erfarenhetssammankomster, symposier eller dylikt för att tillgodogöra sig nya regler och kunskaper inom området.

Även "nollrapportering" ska lämnas in, det vill säga om certifikatsinnehavaren inte haft några uppdrag eller utbildningar under certifieringsperioden. Det är certifikatsinnehavarens ansvar att bevaka de datum som gäller för årsrapportering och certifikatets giltighet, samt att höra av sig till RISE i god tid för årsrapportering och förnyelse av certifikatet. I regel är dock RISE behjälpliga med detta.

För granskning av årsrapport fakturerar RISE en avgift.

3.7 Förnyelse av certifiering

3.7.1 Ansökan om förnyelse

När innevarande certifieringsperiod går ut för ett certifikat har certifikatsinnehavaren möjlighet att certifiera om sig för en ny period. Förnyelse kan göras inom två år efter att tidigare certifiering gått ut. Förnyelsen följer samma process som vid en ny ansökan om certifiering, vilket innebär att den sökande genomgår kapitel 3.2 – 3.6.

Vid ansökan om förnyelse ska den sökande skicka in:

- f) Ansökan om förnyelse, se kapitel 3.2
- g) Årsrapport för det senaste året, se kapitel 3.6
- h) Lämplighetsintyg, se kapitel 2.3
- i) Kopia på giltigt försäkringsbevis, se kapitel 2.4
- j) Kopia på intyg om genomförd fortbildning/symposium
- k) Intyg om genomförd godkänd tentamen, se kapitel 3.4

För denna granskning fakturerar RISE en ansökningsavgift.

3.7.2 Arbete i väsentlig omfattning

Vid förnyelse av certifiering har den sökande möjlighet till förenklad kunskapsprövning under förutsättning att den sökande har deltagit i symposium samarbetat i väsentlig omfattning under certifikatets giltighetstid. Arbete i väsentlig omfattning bör omfatta minst 100 överlåtelsebesiktningar under den senaste certifieringsperioden.

3.8 Innehavarens informationskyldighet

Innehavaren av certifikatet ska utan dröjsmål informera RISE om ändringar i förhållanden som kan påverka förmågan att uppfylla kraven för certifieringen.

3.9 Förändringar i certifieringen

När det sker ändringar i certifieringsregeln som kräver ytterligare utvärdering kommer RISE att informera om vad som krävs av den certifierade för att uppfylla de ändrade kraven.

4 Övriga villkor för certifiering

4.1 Klagomål

Det är möjligt att rapportera klagomål mot en person som RISE har certifierat. Klagomålet ska vara skriftligt och ska handla om brister som har en tydlig koppling till kraven i denna certifieringsregel. RISE bekräftar till den klagande om klagomålet är relaterat till aktiviteter som RISE är ansvarig för. RISE utreder klagomålet och både den certifierade och den klagande får yttra sig i ärendet. Båda parter får information under utredningens gång. Beslut i klagomålet fattas av en person som inte har varit involverad i det uppdraget som klagomålet avser. Beslutet meddelas den klagande. Civilrättsliga tvister hanteras av domstol. Klagomål mot RISE certifieringsbeslut eller avslag om certifiering hanteras av RISE Certifieringsstyrelse.

4.2 Återkallande av certifikat

Utfärdat certifikat kan återkallas av RISE, tillfälligt eller definitivt, om villkoren för certifieringen inte är uppfyllda. Detta och andra specifika villkor för personcertifiering framgår av "Generella villkor för personcertifiering" i RISE INFO 2010:33.

4.3 Marknadsföring

En person med giltigt certifikat har möjlighet att marknadsföra detta genom att använda certifieringsmärket eller logotyp från RISE. Villkor för användningen av märken och logotyper framgår av information på RISE webbplats alternativt kan informationen erhållas direkt från RISE. När certifikat upphör att gälla, upphör personens eller företagets rätt att marknadsföra certifikatet.

5 Referenser

SS-EN ISO/IEC 17024 Bedömning av överensstämmelse – Krav på organ som certifierar personer