



Hisskötsel - Vad jag som fastighetsägare behöver veta!

Hissen är något som få tänker på när den fungerar. En trasig eller dåligt fungerande hiss kan däremot ge upphov till mycket irritation och även konkreta problem med tillgänglighet, då många människor idag är helt eller delvis beroende av hiss.

DET LÖNAR SIG! Professionell förebyggande skötsel och underhåll av hissar är inte bara ett krav i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12 med ändringar). Undermålig service kan även innebära risker för användarna, olyckor samt långdragna driftstopp och reparationer, som kan medföra stora oförutsedda kostnader. Rent ekonomiskt är det alltid billigare att vid förebyggande service byta en komponent innan den gått sönder.

ÄR DIN HISS SÄKER? Nya hissar har genom högre säkerhetskrav och utveckling blivit allt säkrare. Byts de inte ut eller moderniseras, har de gamla hissarna dock samma säkerhetsnivå som när de byggdes. Det betyder att de ofta saknar säkerhetsutrustning som idag anses självklar. Till slut kommer det också en dag då någon utsliten del går sönder. Det kan i värsta fall få ödesdiga konsekvenser. Inte bara när det gäller kostnaderna för hissen, utan kanske också för de som råkar befinna sig i den.

Liksom allt annat har även hissar en livslängd. Uppskattningsvis är över hälften av alla hissar i Sverige mer än 25 år gamla. Det är därför viktigt att budgetera och planera för att på sikt byta vitala delar eller hela hissen, något som inte ingår i vanlig service och underhåll.

VAD HAR DU FÖR ANSVAR? Det är fastighetsägarens eller bostadsrättsföreningens ansvar att hissen fungerar och uppfyller de aktuella säkerhetskraven. Där ingår att hissen varje år ska besiktigas av ett oberoende ackrediterat besiktningsorgan. Den årliga besiktningen befriar dig dock inte från ansvar. Det är du som har ansvaret för att hissen hålls i gott skick och sköts på ett riktigt sätt. Föreskrifterna är mycket tydliga på den punkten. Skulle hissen börja krångla, är det ditt ansvar att den stängs av, och du

bär även ansvaret för om en olycka inträffar. Du är alltid skyldig att rapportera olyckor och incidenter till Byggnadsnämnden i din kommun.

VAD HAR SKÖTSELFÖRETAGET FÖR ANSVAR? Skötsel-företaget kan aldrig ta över ägaransvaret för hissen. Det går dock bra att komma överens med skötsel-företaget om att de ansvarar för att hissen får den tillsyn, skötsel och underhåll föreskrifterna och säkerheten kräver. Du behöver därför välja ett skötsel-företag som kan leva upp till ett sådant ansvar.

VAD SÄGER BESTÄMMELSERNA OM SKÖTSEL OCH SKÖTSELFÖRETAG? Boverkets allmänna råd anger att det företag eller den organisation som utför eller ansvarar för skötsel och underhåll bör kunna uppvisa rutiner för hur de dokumenterar brister och avvikelser. De ska också journalföra allt utfört underhåll. Elsäkerhetsverkets föreskrifter kräver att den som utför elektriska arbeten ska ha dokumenterad kunskap, behörighet och de tillstånd som krävs.

Skötseln ska ske fortlöpande, d.v.s. man kan inte vänta med att kalla på ett skötsel-företag tills hissen gått sönder och man får heller inte strunta i de skötselanvisningar som gäller för den aktuella hissen.

VAD HÄNDER VID DEN ÅRLIGA BESIKTNINGEN? Fastighetsägaren ansvarar för att en årlig besiktning av hissen genomförs. Den oberoende besiktningsmannen från ett ackrediterat besiktningsorgan ska inte bara kontrollera att hissens alla säkerhetsanordningar fungerar på rätt sätt, utan även, utifrån journalen bekräfta att hissen har fått tillfredställande skötsel. Alla punkter är specificerade i föreskrifterna. Vid allvarigare brister måste hissen stängas av. Detta gäller även vid upprepade mindre allvarliga brister. Att se till att hissen blir avstängd eller inte brukas med brister är ägarens ansvar.

