

DENSIA

SOLLENTUNA VINKÄLLAREN 13

Lilla Slingan 21



Överlåtelsebesiktning

2021-01-18



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	9
BILAGOR	
<i>BILAGA I Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget</i>	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN**

VERSION 2020.1

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Vinkällaren 13
Adress	Lilla Slingan 21
Postnummer/Ort	19273 Sollentuna
Kommun	Sollentuna
Fastighetsägare	Eva Stridh

Beställare	Fastighetsägaren Telefon: E-post:
Beställningsnummer	2021-83401
Besiktningsman	Philip Orrenius av RISE/SP certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer	0239/07 Telefon: 073-9605963 E-post: info@densia.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2021-01-18 Med början kl: 13.30
Närvarande	Beställaren
Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdragsbekräftelsen mailades till beställaren 2021-01-05. Den gicks igenom och skrevs på före besiktningen och villkoren är bifogade. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat när besiktningsutlåtandet har översänts till beställaren. Besiktningen omfattar huvudbyggnad.

BESIKTNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Tillhandahållna handlingar

-

Information från säljaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har bott på fastigheten sedan 2001.

- En större om- och tillbyggnad av huset gjordes 1973. Tak utanför entré är från ca 2005. Balkongen är från 2020.
- Takpappen lades om ca 2002. (Min notering: vi räknar med en livslängd för denna typ av tak på ca 20-25 år).
- Fasaden renoverades ca 2005 då teglet målades och plåten runt taket byttes till träpanel.
- Det finns inga uppgifter om att dräneringen runt huset skulle ha gjorts om. Den kan vara från respektive byggår. (Min notering: vi räknar med en livslängd för dränering på ca 30-40 år men den varierar mycket beroende på utförande, markförhållanden och byggnadstyp).
- Tvättstugan och duschrummet på övre plan renoverades ca 2005. Duschrummet på entréplanet är från 2001. (Min notering: vi räknar med en livslängd på yt- och tätskikt i våtrum på ca 20 år då material åldras och konstruktioner rör sig).
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar.
- Uppvärmningen av huset fungerar bra. Bergvärmepumpen byttes 2015. Det finns tre borrhål och de är troligen från 80-talet. (Min notering: det finns inga borrhål registrerade i SGU's databas). Oljetanken som nyttjades tidigare är bortforslad.
- Avlopp och kall- och varmvattenförsörjning fungerar utan problem. Avloppet spolades förra året efter ett stopp.
- Sotning har utförts normalt och utan anmärkning.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Radonmätning har inte gjorts. Radonsug finns installerad.
- Elinstallationen har blandad ålder men fungerar bra.
- Energideklaration har beställts.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningen möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktning, in- och utvändigt, har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av förvaring, möbler, mattor, växter, maskinell utrustning etc. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som inte varit besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar.

Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.):

- snötäckta ytor (tak mm)
- slutna utrymmen under trappor
- utrymme under yttertak
- ytor under trall/altan
- någon inspektionslucka har inte öppnats

Ej besiktningsbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ingå i köparens undersökningsplikt.

Besiktningsmannen utför vissa kontroller som stickprov.

Notering "-----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten är att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek /temperatur

Mulet väder, snö
Ca -1°C

Byggnad	<p>Huset är en villa i 2 plan med källare. Grundläggning: grundsulor och betongplatta på mark Grundmur: betong och lättbetong (blå) Stomme, överbyggnad: trä Bjälklag: betong och trä Tak: låglutande pulpettak klätt med takpapp, avvattningsgenom takbrunnar Fasad: tegel och träpanel Fönster: 2- och 3-glas isolerglasfönster, några 2-glasfönster med kopplade bågar och något med fasta bågar Ventilation: självdrag (2st Pax-fläktar finns också) Uppvärmning: vattenburen värme genom bergvärme</p>
Byggår	1930 och 1973

Noteringar

Utvändigt

- Mark och växtlighet** - En större växt och lite rabatt finns mot huset. Växter och jord är fukthållande och därför rekommenderas istället dränerande markskikt utan växtlighet närmast byggnader.
- Grundmur/hussockel** - En del sprickor i putsen och lokalt puts med dålig vidhäftning till underlaget (s.k. bom-puts).
- Fasad** - Glipor mellan karm och fasad runt en del fönster. Där riskerar vatten att blåsa in i väggen.



- Träpanel med underhållsbehov.
- Många plåtar (droppbleck i fasad och fönsterbleck) är något grunda och vissa lutar inte tillräckligt utåt. Det saknas också överbleck över några fönster och bleck under elskåpet. Bristfälliga, eller avsaknad av, plåtarbeten kan medföra att vatten kommer in i väggar.
- Färgsläpp på tegel. Målningsbehov.

- Glipa i panelen vid burspråket. Se foto.

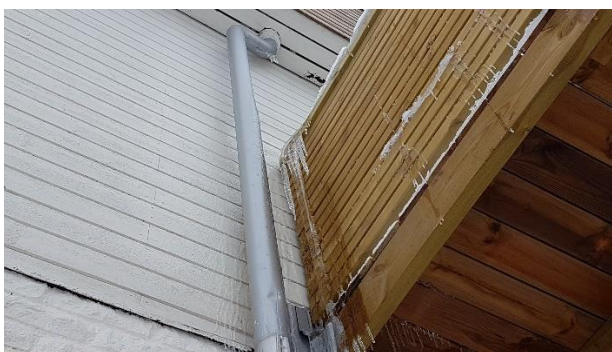


Fönster/dörrar

- Äldre isolerglasfönster där läckage noterats i flera fönster/dörrar. När tätningen runt fönsterkassetten åldras så kan luft komma in mellan glasen vilket leder till imma, skuggning eller fläckar mellan rutorna. Det kan inte putsas bort utan åtgärdas genom utbyte.
 - En del fönster med underhållsbehov.

Yttertak och avvattning

Snötäckt.
 - Någon takhuv med målningsbehov.
 - Det rinner vatten vid sidan av stupröret som går ner vid källaringången. Orsaken är inte känd. Färgen flagar i taksprånget. Se också Fortsatt Teknisk Utredning nedan.



- Ett stuprör slutar lite högt (vatten stänker på fasaden) och lövsil har monterats utanpå anslutande rör. Silen ska ligga innanför.



- Stuprör som mynnar vid grunden leder till ökad fuktbelastning på konstruktionen. Markrören är igensatta.

**Balkong**

Snötäckt.

Övrigt

- Källartrappan har satt sig.

Invändigt**Allmänt**

- Det finns få tilluftsventiler i huset vilket gör att luftomsättningen kan bli låg. Komplettering kan rekommenderas i sovrum.
- Vissa lokala lutningar och knarr i något golv vilket är vanligt i äldre hus.
- Mörka stråk i tak och mot yttervägg i ett par rum på övre plan. Svalare ytor s.k. köldbryggor kan mörkna av partiklar från inneluften.

Övre plan**Övre hall**

- Ej barnsäkert trappräcke.

Sovrum 1

- Dörr tar i karm.

Duschrum

- Fönstret tar i karmen.
- Bakfall på golvet utanför duschzonen.
- Bred silikonfog i golvwinkeln och silikon runt brunnen. Detta kan försvåra för vatten (under plattorna) att nå fram till brunnen.

Sovrum 2

Sovrum 3

Trappa - Stegsättning avviker från norm (djup och höjd på plan- och sättsteg hänger ihop).

Entréplan

Entré/hall -----

Klädkammare -----

WC -----

Trappförråd -----

Matplats -----

Kök - Avstängningsvred för vatten till diskmaskin saknas.
- Droppskydd saknas under kyl/frys.

Vardagsrum -----

Lounge - Ett fönster saknar ett glas.

Sovrum - Lock till spaltventil saknas.

Duschrum - Tätskikt finns troligen bara i duschkörnan och man bör därför undvika spill utanför den. Kommer det ut vatten på golvet i toalettdelen så kan skador uppstå. En kant in mot duschen gör också att vattnet inte skulle kunna nå brunnen.
- Tätning saknas runt rör genomföringar i väggen under tvättstället.
- Tätskiktet har inte anslutits till golvbrunnen. Tätskikt syns i brunnen men det finns ingen klämring. Klämringens funktion är att trycka fast tätskiktet mot brunnen.
- Golvbrunnen sitter nära väggen vilket försvårar läggning av tätskikt.
- Något bristfällig golvlutning runt brunnen.

Poolrum - Det är inte känt om det finns tätskikt i golvet runt poolen. Tätskikt ska också dras upp nedtill mot väggar så att dessa inte skadas.

Bastu - Äldre plastmatta.

Uterum -----

Källarplan

Nedre hall -----

Allrum	-----
Teknikrum	- Ingen synlig golvbrunn. En brunn finns i anslutande rum.
F.d. pannrum	- Gammal golvbrunn av gjutjärn. - Utrymmet under golvvärmefördelningen har inte fuktsäker botten.
Förråd 1	-----
Verkstad	- Gammal gjutjärnsbrunn (spygatt).
Inre hall	-----
WC	- En del klinker med dålig vidhäftning till underlaget (bom-ljud).
Klädkammare	-----
Förråd 2	-----
Tvättstuga	- Gammal golvbrunn av gjutjärn skulle ha bytts vid renovering. Tätskikt syns i brunnen men har inte anslutits till den. - Frånluftsventil saknas.
Poolförråd	- Lite flagad färg i taket.

3. RISKANALYS

1. Huset har en grundläggning med betonggolv/-platta på mark och grundmur av betong/lättbetong under jord. Betong i kontakt med mark tar upp fukt från marken som kan ledas vidare till annat material som står i kontakt med betongen som t.ex. väggar och golv av trä mm. Skador som mögel, lukt, röta, fläckar, deformationer, färg- och putssläpp mm kan uppstå.

2. Noterade avvikelser i duschrummen ökar risken för spridning av fukt med skador som följd.

3. Inomhuspool medför en ökad risk för fuktskador i omgivande väggar och tak. Fukt i luften och i golv riskerar att spridas till omgivande konstruktioner. Skador som t.ex. mögel, röta och lukt kan uppstå.

Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av ovan nämnda typer.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- Kontroll och åtgärd av orsak och ev. skador i anslutning till det läckage som noterats vid stupröret enligt ovan.

Stockholm 2021-01-20

DENSIA AB

Philip Orrenius
av RISE/SP certifierad besiktningsman SBR

Bilaga: Villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2020.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings- utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.