

DENSIA

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

22 augusti 2023



Upplands Väsby Övra Runby 1:118

Lövstavägen 142

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Densia AB	Besöksadress:	Sjöbjörnsvägen 36	E-post:	info@densia.se
Box 44008	Org nr:	556610-0169	Telefon direkt:	08-556 766 40
100 73 Stockholm	Styrelsens säte:	Stockholm	Webbplats:	www.densia.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	2
2. OKULÄR BESIKTNING.....	2
NOTERINGAR	3
3. RISKANALYS	6
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	6
5. BILAGA 1: FOTON.....	6
6. BILAGA 2: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SÄLJARE	7

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för Säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Övra Runby 1:118
Adress:	Lövstavägen 142
Postnummer och Ort:	194 42 Upplands Väsby
Kommun:	Upplands Väsby
Fastighetsägare:	Susanne Björkman och Hans Sundström

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Fastighetsägaren
Uppdragsnummer:	2023-86390

Besiktningsman

Besiktningsman:	Philip Orrenius Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	0239/07
Telefon:	073-9605963
Epost:	philip.orrenius@densia.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnaden.
Besiktningsdag:	2023-08-22 kl: 13.00
Närvarande:	Hans Sundström

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogade villkorsbilagor mailades till beställaren 2023-08-11.
Innan besiktningen påbörjades gick den igenom och skrevs på av beställaren.
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 i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna handlingar: -

Given information: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har ägt fastigheten sedan 2005.

- Takläggningen är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd för denna typ av takbeklädnad på ca 50 år).
- Fasaden målades senast ca 2010.
- Dräneringen runt huset är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd för dränering på 30-40 år men den varierar mycket beroende på ursprungligt utförande, byggnadstyp och markförhållanden).
- Det större duschrummet är från 2012 och det mindre är från 2013. Kvalitetsdokument finns ej. Tvättstugan är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd på ca 20-25 år för yt- och tätskikt i våtrum då material åldras och konstruktioner rör sig).
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar utom kyl/frys (gamla).
- Uppvärmningen av huset fungerar bra. Luft-luft värmepumpen är från 2023. Termostater till radiatorer och golvvärme byttes 2023.
- Avlopp och vattenförsörjning fungerar utan problem.
- Sotning har inte gjorts på länge då det har eldats väldigt lite. (Min notering: rekommenderas att sota).
- Elinstallationen fungerar bra. Elcentralen byttes 2005.
- Rengöring av ventilationskanaler gjordes ca 2020.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Ingen imma eller fläckar har noterats mellan rutor i isolerglasfönster utom möjligen i ett fönster. (Min notering: det är ett känt åldersfenomen som man får räkna med i äldre fönster).
- Radonmätning har gjorts. Protokoll ska sökas.
- Energideklaration finns.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningsstillfället möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktning (in- och utvändigt) har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av förvaring, maskinell utrustning, möbler, mattor, tavlor, växter 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.):

- ytor under altantrall
- inre del av vind (krypbrädd saknas och liten öppning)
- grundmuren runt huset (utgörs av 'fabrikselement' enligt beskrivning men uppbyggnaden är inte känd)
- i duschrummen går det inte att se om golvet tätskikt har dragits upp mot trösklar

**Muntliga
uppgifter:**

Ej besiktningsbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ingå i köparens undersökningsplikt. Besiktningsmannen genomför besiktningen delvis med stickprovskontroll ex. av fönster, takläggning och andra delar.

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

Avsikten har varit 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 Ca +19°C mulet

Byggnadsbeskriving

Byggnadstyp: Villa i 1 plan
Byggnadsår: 1985
Grundläggning: Krypgrund (innetluftventilerad)
Stomme: Trä (polyuretan isolering i ytterväggar)
Bjälklag: Trä och stål
Fasad: Träpanel
Fönster: 2+1-glas fönster med inre isolerglas
Yttertak: Valmat tak klätt med betongpannor över takpapp och råspont
Uppvärmning: Direktverkande el och luft-luft värmepump
Ventilation: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

NOTERINGAR**UTVÄNDIGT**

Mark och växtlighet - Lokalt platsättning med lutning mot grunden. Ytvatten kan ledas mot huset.

Hussockel/ grund - Avledning av kondensvatten ut från grunden (med plåt el. dyl.) rekommenderas under värmepumpen.

- Fasad** - Träpanelens ändträ är bristfälligt målat.
- Lite röta i list vid ena fönstret i orangeriet.
- Fönster/
dörrar** - Äldre isolerglasfönster. Man får räkna med att imma/fläckar kan uppstå eller finnas mellan glaset.
- Yttertak och
avvattning** - Några skadade takpannor. Se foto.
- På något ställe täcker intenockpannorna helt. Justering av läggningen och montering av inblåsningsskydd (s.k. nockband) kan rekommenderas.
- Lite skräp i hängrännor. Lutningen på hängrännorna behöver ses över och justeras.
- Lövsil saknas vid det ena stupröret. Utan lövsil ökar risken för att markröret sätts igen av skräp.
- Korrosion upptill på stosen runt avluftningsröret.
- Takpappen blottas lite i kanten av taket.

INVÄNDIGT

- Krypgrund** - Någon missfärgning och reva i duken på undersidan av bjälklaget.
- Grundmuren går inte att se. Invändigt finns en beklädnad med gipsskivor och utvändigt är det troligen mineritskivor. Eftersom muren delvis är under jord så finns det en fuktbelastning på konstruktionen genom markfukt. Skador kan inte uteslutas och man bör hålla detta under uppsikt.

Entréplan

- Entré/hall** -----
- Tvättstuga** - Äldre utförande. Förväntad livslängd för tätskikt är uppnådd.
- Orangeri** - Golvbrunn igensatt (säljaren uppger att det gjordes i samband med renovering av duschrummet).
- Förråd** -----
- Matkällare** -----
- Vardagsrum** -----
- Kök** - Diskmaskinens avloppsslang bör fästas upp i skåpet för att avlasta anslutningen till avloppet.
- Tät botten är anvisad i skåpet under diskbänken, och likaså droppskydd under kyl/frys, för att fånga upp och leda fram ev. läckage. (Tätskikt finns på golvet men ett ev. läckage leds inte fram).
- Sovrum 1** -----
- Sovrum 2** -----
- Sovrum 3** -----

- Duschrum (större)**
- Låg tröskel.
 - Mindre bakfall på en del av golvet och vatten kan gå ut lite utanför duschväggen.
 - Avloppsröret för anslutning av tvättställets vattenlås har inte dragits fram genom väggen. Röret dras fram för att tätskikt ska kunna läggas runt röret och för att ett ev. läckage mellan rören inte ska hamna i väggen. Mindre glipa vid rör genomföringen i väggen.
 - Säljaren uppger att det finns vätskebaserat (rollat) tätskikt och folieduk. Vätskebaserat tätskikt var tillåtet till 2010.

Uthyrningsdel

Entré/hall -----

Allrum - Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och droppskydd saknas under kylan. Se Kök ovan.

Duschrum

- Golvbrunnen är placerad för nära väggen vilket kan påverka läggningen av tätskikt runt brunnen.
- Brunnsmanschetten sticker fram lite under klämringen i golvbrunnen. Klämringens funktion är att trycka manschetten mot brunnen och den ska bottna mot brunnen.
- Något bristfällig golvlutning. Hela golvet ska luta mot brunnen.
- Låg tröskel.
- Säljaren uppger att det finns vätskebaserat (rollat) tätskikt och folieduk. Vätskebaserat tätskikt var tillåtet till 2010.

Sovrum -----

Vind

- Dålig passning av råspont mot valmnockar på flera ställen.
- Lokal missfärgning av råsponten vid sidan av den ena rändalen. Bör hållas under uppsikt.

3. RISKANALYS

-

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

-

Köparen får själv avgöra om man önskar gå vidare med en fortsatt utredning avseende riskanalys eller andra punkter med anledning av utlåtandet än de som tas upp under denna rubrik. Sådan utredning kan också innefatta utrymmen som inte varit besiktningsbara.

Stockholm 2023-08-25

DENSIA



Philip Orrenius, civ. ing.
av RISE/SP certifierad besiktningsman



5. BILAGA 1: FOTON



Skadade takpannor finns på några ställen. Läggning vidnock behöver justeras.

6. BILAGA 2:

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SÄLJARE

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 doldafelförsäkring.

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 uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 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 besiktningsstillfället.

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, inspektionluckor 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, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

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 besiktningsutlåtande 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 besiktningsutlåtandet
- 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 besiktningsutlåtandet 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 klagörs 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 försämrans 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.