

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Överlåtelsebesiktning säljare villa



## STOCKHOLM HANDBROMSEN 2

Hyltingevägen 17  
125 40 ÄLVSJÖ

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2023-06-14

**Objektnr**

2013874

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 besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. 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.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

| Besiktningsföretag | Adress                                    | Telefon     | Org nr      | E-post / webb   | Sida 1:18 |
|--------------------|---|-------------|-------------|---|-----------|
| Enspecta AB        | Hyllie Vattenparksgata 12<br>215 32 Malmö | 010-3333365 | 556783-1002 | <a href="http://www.enspecta.se">http://www.enspecta.se</a><br>info@enspecta.se |           |

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |           |
|---|-----------|
| OBJEKTINFORMATION.....                    | 3         |
| <b>1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT</b> |           |
| <b>INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....</b>      | <b>4</b>  |
| <b>2. OKULÄR BESIKTNING.....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>3. RISKANALYS.....</b>                 | <b>12</b> |
| <b>4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....</b> | <b>16</b> |

## BILAGOR

### SBR VILLKOR

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

#### OBJEKT

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | STOCKHOLM HANDBROMSEN |
| <b>Adress</b>               | Hyltingevägen 17      |
| <b>Postnr/ort</b>           | 125 40 ÄLVSJÖ         |
| <b>Kommun</b>               | Stockholm             |

---

|  |  |
|--|--|
| <b>Besiktningssman</b>                           | Niklas Sallmann  |
| <b>Telefon</b>                                   | 010-3333365, 073-5222744   |
| <b>E-post</b>                                    | <a href="mailto:niklas.sallmann@enspecta.se">niklas.sallmann@enspecta.se</a><br>Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.  |
| <b>Besiktningssdag</b>                           | 2023-06-14 Klockan 14:31   |
| <b>Närvarande</b>                                | Niklas Sallmann<br>Säljare   |
| <b>Besiktningens genomförande och omfattning</b> | 2023-06-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. |

## BESIKTNING

### 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Mäklar företag</b>             | Notar Mäklare Årsta  |
| <b>Mäklare</b>                    | Maria Ragnarsson   |
| <b>Tillhandahållna handlingar</b> | Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.   |
| <b>Förvärv</b>                    | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2003   |
| <b>Säljarens information</b>      | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  |
| <b>Upplysningar</b>               | <p>Okänt årtal: Yttertaget</p> <p>2006: Förrådet på sydöstra sidan etablerades utav nuvarande ägare, bygglovshandlingar finns på detta.<br/>2006-2008: Orangeriet på södra sidan etablerades utav nuvarande ägare.<br/>2011: Köket på entréplan renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.<br/>2011: Gästtoaletten på entréplan samt duschrummet på övreplan renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.<br/>2018: Omdränering utav norra samt västra sidan utfördes utav nuvarande ägare.<br/>2018: Badrummet på källarplan renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.<br/>2021: Fönster (förutom källarfönster) renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>Ägaren påtalar att samtliga golv i källarplan är laminatgolv med underliggande platonmatta.</p> <p>Ägaren känner inte till några fel eller brister med fastigheten.</p> |
| <b>Elinstallation</b>             | 2011: El-centralen byttes utav en entreprenör, handlingar finns på detta.<br>Ca 2016: Bergvärmepump byttes utav en entreprenör (borrdjup 180 m), handlingar finns på detta.  |
| <b>Vatten och avlopp</b>          | 2018: Servis samt avlopp byttes utav en entreprenör, handlingar finns på detta.  |

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

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

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Väderlek       | Soligt                       |
| Temperatur     | 26 °C                        |
| Byggnadstyp    | 2-plans villa med källarplan |
| Byggnadsår     | 1935                         |
|                | ---                          |
| Grundläggning  | Källare, Krypgrund           |
| Stomme         | Betonghålstén                |
| Fasad          | Puts                         |
| Fönster        | 2-Glas, 2-Glas Isoler        |
| Yttertak       | Papp                         |
| Uppvärmning    | Bergvärme                    |
| Ventilation    | Självdug                     |
| Vindsbjälklag  | Trä                          |
| Mellanbjälklag | Trä                          |
| Bottenbjälklag | Trä                          |

## NOTERING

### Allmänt

#### **Brister i tilluftsventileringen.**

Människor, djur och maskinell utrustning avger fukt. När det finns brister i tilluftsventileringen minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Den fuktiga luften riskerar då att söka sig upp till angränsande konstruktioner via diffusion. Där riskerar den fuktiga luften att kondenseras när den möter kall luft. Detta kan leda till fuktrelaterade skador i konstruktionen.

### **Vindsutrymme & Förråd Övreplan & Entréplan Hall & Vardagsrum & Kök**

#### **Missfärgningar.**

Då missfärgningar har observerats i vindsutrymmet, förrådet, vid radiatoren i hallen & vardagsrummet, vaskskåpet i köket, finns det risk att man har skador i konstruktionen/det organiska materialet. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



### **Duschrum & Badrum**

#### **Unidrain brunn & brunnsmanschett syns ej.**

Ej besiktigat

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten finns applicerad där. Detta är enda stället som det går att se om det finns något tätskikt i utrymmet. Unidrain brunn är den enda tillåtna väggnära golvbrunnen, tätskiktsanslutningen är gömd på dessa brunnar.



För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

## Vindsutrymme

### Allmänt

#### **Begränsad framkomlighet.**

Ej besiktigat

Då begränsad framkomlighet noterats kunde utrymmet endast besiktigas lokalt kring luckan.



#### **Mikrobiella påväxter.**

De upptäckta mikrobiella påväxterna indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondenserat (sk konvektionsskada).



### Farstukvist

#### **Avsaknad av inspektionslucka.**

Ej besiktigat

Då avsaknad av inspektionslucka noterats kunde utrymmet ej besiktigas.

## Övre Plan

### Hall

---

### Sovrum 1

---

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.



**Sovrum 2**

---

**Förråd**

**Mikrobiell påväxt.**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.



**Sovrum 3**

---

**Förråd 2**

---

**Duschrum**

**Otät genomföring.**

Då en otät genomföring noterats finns det risk för att fukt/vatten utsätter angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.



**Entréplan**

**Hall**

---

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.



**Vardagsrum**

---

**Kök****Avrinningsskydd under diskmaskin, kyl/frys och i vaskskåp.**

Då avrinningsskydd saknas under diskmaskin, kyl/frys och i vaskskåp finns det risk att det kan läcka vatten utan att man upptäcker det i tid.

**Blandare till köksvask.**

Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och där orsaka förhöjda fuktvärde i angränsande konstruktioner.

**Matplats**

---

**Källarplan****Hall**

---

**Badrum****Fönster i duschzon.**

Då träfönster har monterats i anslutning till badkar, finns det risk att detta utsätts för en förhöjd fuktstatus.

**Våtrumsintyg saknas vid besiktningstillfället.**

I ett våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. När det inte finns dokumentation (våtrumsintyg) som informerar/garanterar att arbetet är branschmässigt utfört, finns det inget underlag att bedöma utfört underliggande arbete.

## Pannrum

### Våtutrymmen i källare.

I källare bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar, hörn/skarvar och i duschzon. När tätskikt saknas runt genomföringarna finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för förhöjd fuktstatus.

### Tröskelhöjd bristfällig.

Då tröskelhöjden är för låg, eller om den inte finns, finns risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

## Krypgrund

### Allmänt

### Trossbotten täckt.

Ej besiktigat

Då trossbotten noterats vara täckt med isolering kunde ytan ej besiktigas.

## Utvändigt Tak

### Allmänt

### Skorsten utan huv.

Nederbörd kan ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner när huv saknas på skorsten.



## Utvändigt Fasad

### Allmänt

### Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals.

**Underhåll av snickerier & kittning eftersatt.**

Då underhållet av byggnadens snickerier & kittning är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.



**Fönster**

**Bleck saknas på källarfönster.**

Då plåtbleck saknas på källarfönstren på västra sidan kan regn eller snö lättare ta sig in och därmed utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.



## RISKANALYS

### Allmänt

#### **Plåtdetaljer rostade/bristfälligt infästning.**

Då rostade plåtdetaljer samt bristfälligt infästning av dessa noterats, finns det risk för att rosten skapar hål i plåten/att väderlek utsätter angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.



### **Förråd Övreplan & Vardagsrum**

#### **Rörkopplingar utan läckageskydd.**

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.



### Vindsutrymme

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

## Allmänt

### Ändring av värmekälla.

I hus som värms upp via oljepanna/pelletsanna/vedpanna så bidrar värmen från murstocken till att höja temperaturen på vindsutrymmet samt värmen bidrar också till att öka ventilationen i huset. När värmepannan byts ut till te.x. bergvärme/luftvattenvärmepump förloras denna spillvärme från murstocken vilket sänker temperaturen på vinden. I ett äldre hus där diffusions- och/eller konvektionstätningen är bristfällig, finns det en risk att förhållandena i vindsutrymmet samt dess konstruktioner förändras så att man kan uppnå en förhöjd fuktstatus. Detta kan i sin tur orsaka att varm och fuktig luft kondenserar mot kalla ytor, vilket medför en risk att fuktrelaterade skador kan uppstå. Vid självdragsventilerade hus bör även ventilationen ses över vid byte av värmekälla.

## Källarplan

### Allmänt

#### Uteluftsventilerad källare.

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

### Pannrum

#### Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Skulle det ske ett läckage från installationen kommer det att uppstå fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

### Sovrum 2

#### Uppreglade väggar mot ytterväggar.

Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner av organiskt material mot ytterväggar är riskkonstruktion. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner innehåra en förhöjd fuktstatus, vilket medför risk för fuktrelaterade skador.



**Sydöstra/södra sidan****Parallelltak.**

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak.

**Krypgrund****Allmänt****Uteluftsventilerad krypgrund.**

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Om värmeisoleringsförmågan är god i bjälklaget förlängs uppfuktningssperioden samtidigt som uttorkningsperioden förkortas. Under uppfuktningssperioden råder i regel gynnsamt klimat för mögel-, fukt- och rötskador på organiskt material, vilket kan ha negativ inverkan på byggnaden och inomhusmiljön.

**Utvändigt**



## Allmänt

### **Växter/rabatter intill grundmur/fasad.**

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden. En hög fuktstatus kan också uppstå i fasadens konstruktion och i takkonstruktion då det rör sig om stora växter. Dessa hindrar sol och vind från att värma fasaden så att naturlig uttorkning sker.



## Utvändigt Tak

### Allmänt

### **Mossa på papptak.**

Då mossa finns på tak, binder mossan fukt, fukt som blir stillastående på pappan. Detta gör att pappan åldras fortare samt risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner sannolikt uppstår eller har uppstått.



### **Äldre papptak.**

Då takpapp på grund av ålder blir skört och bristfälligt finns det risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus. Detta får till följd att fuktrelaterade skador sannolikt uppstår.



## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

### Allmänt

#### **Betong som är blågrå.**

De flesta stenbaserade byggnadsmaterial innehåller låga halter av radium och ger inga radonproblem. Den blå gasbetongen (blåbetongen) är ett undantag. Blåbetongen tillverkades på ett antal platser runtom i Sverige mellan åren 1929–1975. Genom att mäta gammastrålningen kan man enkelt avgöra om radon finns.



### Källarplan

#### Allmänt

#### **Putssläpp och mineralutfällningar i källare.**

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då problemet anses vara större bör kontakt ske med behörig fackman för att utreda problemet vidare.



### Utvändigt

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

## Balkong

### **Sprickor i betongovansidans tätskikt på balkongen.**

En ej tät betongplatta på balkong medför förhöjt fuktvärde som i sig ger skador på dels husets egen konstruktion samt på balkongens armeringsjärn och upphängning. Detta kan vidare medföra vittring av betongen som tappar sin bärförmåga och bitar kan lossna och trilla av om det får fortgå under längre tid. För att utreda omfattningen på skadorna bör man konsultera fackman inom området.



## Allmänt

### **Punktvis bom, sprickor samt putsläpp på den putsade fasaden/grundmuren.**

Då "bom", sprickor samt putsläpp punktvis finns i den putsade fasaden/grundmuren finns det risk att dessa ytor kan lossna och därigenom orsaka förhöjd fuktstatus. Orsaken till dessa "bommar"/putsläpp/sprickor bör undersökas av fackman.



## Utvändigt Tak

**Allmänt**

**Brister i takpapp.**

Då brister finns i takpapp så finns det risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för förhöjd fuktstatus. Detta medför att fuktrelaterade skador sannolikt uppstår eller har uppstått, vilket har en negativ inverkan på byggnaden. Kontakt med en behörig fackman för orsak, omfattning och åtgärd rekommenderas.



**Signatur**



Niklas Sallmann

Utlåtandet har 2023-06-14 skickats enligt nedanstående sändlista

fredthun@gmail.com

# BILAGA 1

## VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

#### 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 dolda-försäkring.

### 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 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, 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, fuktmätning 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.

### **Risakanalys**

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 jämförbara 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 omständigheter 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 reklameras respektive framställs 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 vindstrymmen 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 besiktnings- utlåtandet 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.