

climeco

Vaggeryd Prylen 7 Östra Vasagatan 9 Skillingaryd



Överlåtelsebesiktning för säljare 2024-03-18 08:30



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.

Innehållsförteckning

1	<u>Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren</u>	3
2	<u>Okulär besiktning</u>	5
3	<u>Risakanalys</u>	10
4	<u>Fortsatt teknisk utredning</u>	11

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Kommun	Vaggeryd
Fastighetsbeteckning	Prylen 7
Adress	Östra Vasagatan 9
Postnummer/ort	568 32 Skillingaryd
Fastighetsägare	

Uppdragsgivare	Namn: Telefon: Mobil: E-post:
Beställningsnummer	2849
Besiktningssman	Samuel Sandahl av SBR godkänd besiktningssman av SP SITAC certifierad besiktningssman (Certifieringsnummer) Telefon: 0370-704 80, 070-272 37 10 E-post: samuel@climeco.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2024-03-18 08:30
Närvarande	Azymeh Bagherienader & Shahrokh Feyzbarazandeh Samuel Sandahl (besiktningssman)

Besiktningens
genomförande och
omfattning

2024-03-15 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden.

Besiktning

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren

Tillhandahållna handlingar -

Information från
uppdragsgivaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2017.

Vägg mellan vardagsrum och tidigare sovrum togs bort 2018. Arbetet utfördes av Uffes Bygg.

Klinkerplattorna på yttertrappan lades 2018.

Duschkabinen installerades 2018. Sedan dess har det inte duschats direkt mot golv och väggar. Det har tätats med silikon i golvbrunnen efter besiktningen, då det upptäcktes att brunnsgallret var fastskruvat med två skruvar som gick ner i golvbrunnen.

Vid en överlåtelsebesiktning 2017-11-07 framkom följande:

Säljaren förvärvade fastigheten 1997.

Köksrenovering gjordes 2015.

Ytterdörren byttes 2015.

Utvändig ommålning gjordes 2013 och nya vindskivor monterades.

Uterum byggdes 2013.

Fönsterbyte gjordes 2007.

Toalett på ovanvåning renoverades ca 2005. Klinkerplattor är lagda ovanpå en äldre plastmatta.

Badrumsrenovering på entréväning gjordes 2002. Arbetet utfördes av säljaren som är hantverkare. Tätskikt är inte synligt i golvbrunnarna, men enligt säljaren finns tätskikt under förhöjningsringarna.

Takpannor byttes i början av 1990-talet.

2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

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 besiktningbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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 -6 °C och klart

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1,5-plan med torpargrund
Värmesystem: Fjärrvärme
Ventilation: Självdrag
Grundläggning: Torpargrund
Stomme: Trä
Fasad: Träpanel
Fönster: 2-glas isolerfönster
Yttertak: Betongpannor (hus) & Bandtäckt plåt (altan)

Byggnadsår

1921

Ombyggnadsår

-

Noteringar

Huvudbyggnad

Exteriör

Mark som berör hus	Växter finns vid hus som binder fukt och därmed belastar grund och fasad.
Hussockel	--
Torpargrund	Det finns ingen plastfolie på marken. Träspill och annat skräp finns på marken. Träkilar/reglar som ligger mellan stenar och golvbjälke på gavlarna är något lösa. Det är få ventilationsöppningar i grundmuren. Fuktmärken finns på trossbotten under golvbrunnen i badrummet. De var torra vid besiktningen. Tryckimpregnerat material har använts på trossbotten under badrummet.
Fasad	Färgsläpp finns på delar av fasaden. Det finns ingen plåt i ovankant av syllbrädorna. Vissa delar av fasaden är rötskadad. Fönsterbleck ovanför fönster sitter inte monterade in under den bakre fasadpanelen. Fasadpanelen är skarvad på gavlarna. Klängväxter finns på delar av fasaden och de kan påverka fasaden och fasaden bakom dessa är ej besiktningsbar.
Altan	Det finns inga fönsterbleck i ovankant av fönster på norrgaveln. Trästolpe utanför trädäcket går ner mot marken. Något skjutparti går trögt.
Veranda	Färgsläpp finns och vissa delar är dåliga. Stolparna är skarvade.
Fönster & dörrar	--
Hängrännor & stuprör	Stuprör mynnar ut på marken nära huset. Stuprör till vänster på altantak mynnar ut nära trästolpe.

Vind	<p>Fuktmärken finns på trädelar och vindskyddspappen på isolering. De var torra vid besiktningstillfället.</p> <p>Vinden är tilläggsisolerad och det finns ingen plastfolie under isoleringen. Se Riskanalys.</p> <p>Det saknas sticketak under några takpannor.</p> <p>Det lyser in runt skorstenen.</p>
Yttertak	<p>Underlagstaket på de branta delarna av yttertaket består av sticketak. Se Riskanalys.</p> <p>Alger/mossa finns på takpannorna.</p> <p>Nockpannorna täcker dåligt över takpannorna och det finns ingen nocktätning. Vindskivorna är delvis dåliga.</p> <p>(Yttertaket är besiktigt utmed takstegen och ovanpå altantaket, resten är för brant/halt att gå på).</p>

Interiör

Entréväning

Hall

--

Allrum

Knarr finns i trägolvet.

Vardagsrum

Det finns inget gnistskydd framför kakelugnen.

Kök/matplats

Det finns inget räcke i trappan.

Det finns ingen låscylinder på altandörren.

Droppskydd finns i diskbänksskåpet, men det saknas silikon runt något rör och det är inte uppviktt på sidorna.

Det är oklart om det finns droppskydd under diskmaskinen, då sockeln inte gick att ta bort vid besiktningen.

Badrum

Tätskikten börjar bli gamla. Se Riskanalys.

Golvutning mot golvbrunnen i duschplatsen är för liten.

Brunngallret var skruvat med två skruvar som har gått igenom golvbrunnen/tätskiktet. (Detta har tätats med silikon efter besiktningen) Se Riskanalys.

Golvet lutar ifrån golvbrunnen som finns till höger om duschplatsen.

En fläkt finns som begränsar ventilationen när den inte är igång. Se Riskanalys.

Vattenrör till toalettstolen finns upp genom golvet.

Det går inte att se något tätskikt i golvbrunnarna.

Det är otätt mellan tröskeln och klinkerplattorna.

(I utrymmet finns kakel/klinker. Tätskikt bakom kakel/klinker är inte möjligt att besikta, därför går det inte att uttala sig om utförandet).

Förråd under trappa

Varmvattenberedare och vatten- och golvvärmeinstallation finns i utrymmet och det finns inget tätt skåp runt dessa och ingen golvbrunn eller tätskikt/plastmatta finns på golvet. Se Riskanalys.

Ovanvåning

Allmänt

Delar av yttertaket är ett parallelltak (snedtak). Se Riskanalys.

Det finns inga barnsäkerhetsräddare på fönsterna.

Allrum

--

Sovrum 2/Garderob
(vänster)

--

Sovrum 3 (mitten)

--

Ovanvåning

Sovrum 4 (höger)	Otät vindslucka finns som kan ge dragproblem inomhus och fuktproblem på vinden. Laminatgolvet har delat på sig mellan sängen och garderoben.
Garderob (sovrums 4)	--
Toalett	En fläkt med kallrasspjäll finns som begränsar ventilationen när den inte är igång. Se Riskanalys. Det finns ingen ventilationsspalt i dörren/karmen när dörren är stängd. Det är otätt runt avloppsröret under handfatet och avloppsröret går inte upp över golvet. Det är otätt mellan tröskeln och dörrkarmen. Vatten- och elementrör finns upp genom golvet. (I utrymmet finns kakel/klinker. Tätskikt bakom kakel/klinker är inte möjligt att besikta, därför går det inte att uttala sig om utförandet).
Kontor	--

3 Riskanalys

- 3.1 Torpargrund
Huset är byggt med en torpargrund och golvbjälklaget och grunden utsätts för fuktpåverkan från mark och luft. Om denna fuktpåverkan blir för stor finns risk att lukt-, fukt-, mögel- och rötskador kan uppstå.
- 3.2 Installationer
Varmvattenberedare och vatten- och golvvärmeinstallation finns i förrådet under trappan och det finns inget tätt skåp runt installationerna och ingen golvbrunn eller tätskikt/plastmatta finns på golvet.
- 3.3 Badrum
Tätskikten i badrummet börjar bli gamla och skruvhålen i golvbrunnen har tätats med silikon. Risk finns för läckage och därmed kan lukt-, fukt-, röt- och mögelskador uppstå.
- 3.4 Toalett
I toaletten på ovanvåningen är golvmattan under klinkerplattorna äldre och det är otätt runt avloppsrör. Vid ett eventuellt läckage i toaletten finns risk för skador och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.
- 3.5 Ventilation
I badrummet och toaletten fläktar som står still stora delar av dygnet och den i toaletten har även ett kallrasspjäll som stänger när fläkten inte är igång. Detta innebär att luftcirkulationen i byggnaden blir sämre och luftfuktigheten ökar. Detta kan leda till lukt-, fukt- och mögelskador.
- 3.6 Vind
Hus från detta byggåret har ingen plastfolie under isoleringen på vinden och vinden är tilläggsisolerad. Detta medför risk för att luftfuktigheten kan bli för hög på vinden och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.
- 3.7 Yttertak
Underlagstaket består av sticketak. Risk finns att taket inte håller tätt när vatten tar sig in under takpannorna och därmed kan lukt-, fukt-, röt- och mögelskador uppstå.
- Delar av yttertaket är ett så kallat parallelltak (snedtak), vilket innebär att inner- och yttertak löper parallellt och vind saknas därmed. Vid ett eventuellt läckage tar det tid innan detta märks och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.

4 Fortsatt teknisk utredning

4.1 -

SKILLINGARYD 2024-03-22

Climeco AB



Samuel Sandahl

av SBR godkänd besiktningsman

av SP SITAC certifierad besiktningsman

Bilagor

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN 2024.1

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktning uppdraget 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 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 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 uppdagsbekräftelsen.

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 uppdagsbekräftelsen 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.

4) 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 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 reklamerats 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 uppdragsgivaren.

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 uppställningsanordningar 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 uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. 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 besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens man.

Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtande för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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 besiktningens man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man 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 besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.