

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Överlåtelsebesiktning säljare villa



## BOTKYRKA SANDHOLMEN 44

Lammholmsbacken 101  
127 49 SKÄRHOLMEN

Enspecta AB

### Besiktningdatum

2024-06-07

### Objektnr

2016882

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 1:13
Enspecta AB	Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	010-3333365	556783-1002	<a href="http://www.enspecta.se">http://www.enspecta.se</a> info@enspecta.se	

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	13

## BILAGOR

### SBR VILLKOR

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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

#### OBJEKT

Fastighetsbeteckning	BOTKYRKA SANDHOLMEN 44
Adress	Lammholmsbacken 101
Postnr/ort	127 49 SKÄRHOLMEN
Kommun	Stockholm

---

Besiktningssman	Oliwer Dysén
Telefon	010-3333365, 0735-219079
E-post	<a href="mailto:oliwer.dysen@enspecta.se">oliwer.dysen@enspecta.se</a> Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2024-06-07 Klockan 9:10
Närvarande	Oliwer Dysén Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2024-05-24 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.

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

## BESIKTNING

### 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

<b>Mäklar företag</b>	Notar Mäklare Liljeholmen
<b>Mäklare</b>	Tammar Abbud
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1992
<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>1969: Dränering original från byggnadsåret.</p> <p>1994: Mekanisk till och frånluftsventilation installerades, utfört av fackman.</p> <p>2001: Elpanna byttes.</p> <p>2002: Nytt plåttak lades, utfört av fackman.</p> <p>2002: Duschrum på övre plan renoverades, utfört av fackman.</p> <p>2002: Duschrum i suterrängplan renoverades, utfört av fackman.</p> <p>2002: Tvättstuga renoverades, utfört av fackman.</p> <p>2002: Samtliga fönster byttes till 3-glas isoler.</p> <p>2006: Kök renoverades, utfört av fackman.</p> <p>Droppande kran i tvättstuga.</p> <p>Säljaren känner inte till några fel eller brister i fastigheten.</p>

## 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.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Uterum ej besiktigat.

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.

<b>Väderlek</b>	Växlande molnighet
<b>Temperatur</b>	17,4 °C
<b>Byggnadstyp</b>	2-plans villa i suterräng.
<b>Byggnadsår</b>	1969
	---
<b>Grundläggning</b>	Sutteräng, ERGE-Bjälklag kryppgrund
<b>Stomme</b>	Siporex, Lättbetong
<b>Fasad</b>	Siporex, Träpanel
<b>Fönster</b>	3-Glas Isolер
<b>Yttertak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Elpanna
<b>Ventilation</b>	FT (Mek. från/tilluft)
<b>Vindsbjälklag</b>	Betong
<b>Mellanbjälklag</b>	Betong

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

## NOTERING

### Allmänt

**Parkslide.**

Parkslide är en invasiv art som kan sprida sig snabbt och orsaka skador. Dess rötter och underjordiska stammar växer snabbt och kan via sprickor tränga igenom asfalt, dränering betong samt avlopp.

### Vindsutrymme

**Allmänt****Begränsad framkomlighet.**

Ej besiktigat

Då framkomligheten på vinden är begränsad är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan, övriga delar är ej besiktigade.

**Oisolerade rör.**

Då rör saknar isolering finns det risk att kondens bildas på rören vilket bidrar till en ökad fuktbelastning i utrymmet.

### Övre Plan

**Vardagsrum****Missfärgning ovan fönster.**

Missfärgning har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

**Duschrum****Tröskelhöjd bristfällig.**

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

**Mjukfog saknas runt skruvfäst Wc-stol.**

Då mjukfog saknas finns det risk att vatten kan tränga in i skruvhålen och där orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

**Rörinfästning.**

Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

**Bristfällig avloppsstos.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

**Infästningar i våtzon 1.**

För att garantera tätskiktet i våtzon 1 så bör man undvika infästningar i våtutrymmets mest fuktutsatta ytor.

**Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.**

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

**Matplats**

---

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

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

**Rörinfästning.**

Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

**Sovrum 1**

---

**Entréplan****Hall**

---

**Sovrum 2**

---

**TV-rum**

---

**Duschrum****Mjukfog saknas runt skruvfäst Wc-stol.**

Då mjukfog saknas finns det risk att vatten kan tränga in i skruvhålen och där orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

**Avsaknad av avloppsstos.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos saknas finns risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

**Infästningar i våtzon 1.**

För att garantera tätskiktet i våtzon 1 så bör man undvika infästningar i våtutrymmets mest fuktutsatta ytor.

**Gjutjärnsbrunnar och avloppssystem.**

Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.

Ej besiktigat

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten är applicerad där.

**Tvättstuga****Brister i plastmatta.**

Då brister finns på plastmatta, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus.

**Klämring till avlopp.**

Då klämringen i golvbrunnen saknas, finns det risk att vatten kan tränga in under mattan och orsaka förhöjd fuktstatus.

**Krypgrund****Allmänt****Blottlagda armeringsjärn.**

Då det noterats blottlagda armeringsjärn finns det risk att dessa rostar.

**Organiskt material på marken i ett kryputrymme.**

Då det noterats organiskt material på marken i krypgrunden, finns det risk för en avvikande lukt när materialet utsätts för en förhöjd fuktstatus.

**Utvändigt Tak****Tak ovan entré****Trasiga hängrännor på entrétak.**

Då trasiga hängrännor noterats, finns det risk att närliggande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

**Allmänt****Bristfällig infästning i takbeläggning.**

Då bristfällig infästning har noterats i takbeläggningen finns det risk att inträngande fukt kan påverka angränsande konstruktion.

**Utvändigt Fasad**



**Allmänt**

**Sprickor i fasaden.**

Då det noterats sprickor i fasaden finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

**Underhåll av snickerier eftersatt.**

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

---

**Utvändigt Grundmur**

**Allmänt**

**Sprickor i grundmuren.**

Då det noterats sprickor i grundmuren finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

## RISKANALYS

### Övre Plan

#### Duschrum

##### **Äldre våtutrymmen.**

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

##### **Rör genomföringar i våtzone 1.**

Då rör genomföringar finns i våtzone 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

### Entréplan

#### Allmänt

##### **Sutterängplan.**

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

#### Sovrum 3

##### **Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation (Elpanna).**

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 orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

#### Duschrum samt tvättstuga

##### **Äldre våtutrymmen.**

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

##### **Brunn ej bytt vid renovering.**

Då golvbrunnen inte blivit utbytt vid renoveringen finns det risk att tätskiktet inte ansluter korrekt mot brunn. Detta kan föranleda fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

## Duschrum samt tvättstuga

### Rörgenomföringar i våtzon 1.

Då rörgenomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

## 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. Under uppfuktningssperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

#### Oisolerade vattenledningar i ett icke uppvärmt utrymme.

Då oisolerade vattenledningar noterades i ett icke uppvärmt utrymme finns det en risk att dessa under vintertid fryser sönder och kan orsaka skador i utrymmet.

## Utvändigt Tak

### Utvändigt tak, Garage

#### 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.

#### Låglutande papptak.

Takpappen bör inspekteras med jämna mellanrum för att eventuella brister i pappen ska kunna upptäckas i tid. Syns ett läckage inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart.

## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

#### Rabatter och gräsmatta mot grundmur.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i fasad, grundmur samt dräneringssystem då jord finns intill byggnaden. Jord binder fukt så en förhöjd fuktbelastning drabbar angränsande konstruktion.

## Garage

**Invändigt, Garage****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. I fall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak.

**Allmänt, Garage****Betongplatta på mark.**

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fukt känsliga.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

### Allmänt

#### **Blåbetong.**

Då det noterades blåbetong i fastigheten rekommenderas en radonmätning för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

### Vindsutrymme

#### Allmänt

#### **Mikrobiella missfärgningar.**

För omfattningen av missfärgningarna rekommenderar vi att man kompletterar denna besiktning med en fackmannamässig undersökning.

### Garage

#### Invändigt, Garage

#### **Missfärgningar samt avvikande lukt.**

Då missfärgningar samt en avvikande lukt har noterades, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman rekommenderas för en vidare undersökning samt åtgärdsförslag.

Signatur



Oliwer Dysén

Utlåtandet har 2024-06-07 skickats enligt nedanstående sändlista

# 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 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 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.



### 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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens mannen 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 mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag 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 besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens mannen. 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 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 besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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