

Norrlia 1:4
Norrliavägen 41, 297 95 Degeberga



Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare



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 SPEQTAB 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
OBJEKT	4
BYGGNADSBESKRIVNING	5
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR	6
FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING	7
NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD	8
RISKANALYS.....	14
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15

Bilagor

- I ÖVRIGT
- II TEKNISK LIVSLÄNGD
- III VILLKOR

OBJEKT

Adress	Norriavägen 41, 297 95 Degeberga
Fastighetsbeteckning	Norrlia 1:4
Besiktningsnummer	FF20220329-01
Typ av besiktning	Överlåtelsebesiktning säljare
Uppdragsgivare	Joakim Björk
Fastighetsägare	Dödsboet efter Irene Nilsson
Besiktningsman	Fredrik Frank Byggingenjör SBR / Besiktningsman fredrik@speqtab.se 076-009 70 50
Besiktningsdag	2022-03-29
Närvarande	Joakim Björk Maria Sandberg (Fastighetsmäklare)
Väderlek	Ca 2° C och halvklart

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1909 (enligt fastighetsutdrag)
Byggnadstyp	1 ½ plans friliggande enbostadshus
Grundkonstruktion	Betongplatta på mark Torpargrund
Stomme material	Lersten
Takbeläggning	Plåt
Fönster	Kopplade 2-glas 1 st 3-glas isoler
Fasad	Puts
Värmesystem	Direktverkande el Luft/ luftvärmepump Kamin
Ventilation	Självdreg

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar

Information från
fastighetsägare

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2000.

Huset totalrenoverades för ca 15-17 år sedan.

All el och VA byttes.

Ny 3-kammar brunn med ny infiltrationsbedd.

Tidigare torpargrund har grävts ut och fyllts med makadam, cellplast och sedan har en betongplatta gjutit.

Även i den tillbyggda delen (tvättstuga och badrum) med betongplatta ligger där makadam och cellplast under.

Torpargrunden under sovrummet har grävts ut, fyllts med makadam och isolerats med en elefantmatta ovan makadam samt plast mellan makadam och elefantmatta.

Upplysningar om fel i
fastigheten

FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information

I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler eller annan förvaring.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och bygnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar.

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslutet på plats.

Muntliga uppgifter

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

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 till 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.

Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Risicanalys – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

Fortsatt teknisk utredning – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare.

Nivå 1

Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktindikering (*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.

Nivå 2

Nivå 2 innehåller alla moment från nivå 1 samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, kryppgrund, vind och yttertak.

*Fuktindikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, även mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.

NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi har en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Det ska inte vara någon tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

En god ventilation är viktig för att undvika fukt/ kondensproblem, inte minst på vindar.

Vi rekommenderar att tilluftsventiler monteras i sovrum och sällskapsrum där detta saknas.

Vi rekommenderar även att fuktstyrda frånluftsfläktar installeras i våtutrymmena där frånluftsventilationen kan med fördel gå på ett ständigt lågvarv.

En putsad lerstensvägg är som oftast mer eller mindre fuktig då väder och vind samt markfukten kan bidra till en ökad fuktpåverkan. Fasader av putsad lersten kräver återkommande underhåll för att fungera tillfredsställande.

INVÄNDIGT

VIND

Nockvind	Vind över tillbyggnad (tvättstuga och badrum) är besiktigad från lucka från förrådet med inget att notera. Fuktindikering utfördes med ett resultat under den kritiska gränsen.
	Enbart ett litet utrymme över resterande byggnader som ej är besiktningsbart. Inspektionslucka finns ej.
Kattvindar	Litet utrymmen bakom stödbensvägg är ej besiktningsbart. Inspektionslucka finns ej.

ÖVRE PLAN

Allmänt	Inget att notera.
Ateljé	Räcke saknas runt trappan. Uppfyller ej kraven för säkerhet.
Sovrum	Inget att notera.

ENRÉPLAN

Veranda	Inget att notera.
Kök	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Entré/ hall	Inget att notera.
Tvättstuga/ groventré	<p>Golvbrunnen ligger närmare vägg än de 200 mm som branschreglerna/ monteringsanvisningarna föreskriver.</p> <p>Rör genomföringar i golv. Enligt branschreglerna Säker Vatten 2005 ska rör ej bryta golvets tätskikt utan istället komma ut genom väggen. Detta är en avvikelse beroende på när renoveringen utfördes och vid nya branschregler finns alltid en övergångsperiod för anpassning.</p> <p>Saknas frånluftsventilation.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>



Badrum

Rör genomföringar i golv. Enligt branschreglerna Säker Vatten 2005 ska rör ej bryta golvets tätskikt utan istället komma ut genom väggen. Detta är en avvikelse beroende på när renoveringen utfördes och vid nya branschregler finns alltid en övergångsperiod för anpassning.

Brunnsmanschetten sticker ut under klämringen. Avvikelse från branschreglerna/ monteringsanvisningarna då manschetten enbart ska vika ner bakom ringen och ej fortsätta under.

Saknas frånluftsventilation.

Se riskanalys 1.



UTVÄNDIGT

Tak

Generellt underhållsbehov på vindskivorna noteras.

Saknas vindskiveplåt samt plåtbeslag i vinkel mellan tak och fasad på carporten/ förrådet.



Hängrännor och stuprör

Stuprör ansluter ej parallellt med markledningen i lövsilen punktvis. Kan innebära problem vid kraftigt regn.

Saknas hängränna och stuprör på carportens/ förrådets baksida.



Fasader

Missfärgning/ algpåväxt noteras punktvis, främst nertill samt norrsidan.

Mindre rörelsesprickor noteras, vanligt förekommande med hänsyn till konstruktion.



Fönster och dörrar

Fönstren samt balkongdörren har ett generellt underhålls-/renoveringsbehov och då mer eller mindre. Framst på övre plan samt fönster i mer utsatta väderstreck.

Saknas tröskelplåt på ytterdörrarna.

Saknas gavlar/ uppvik amt att det noteras bakfall på verandans fönsterbleck.



Grundmur/ hussockel

Inget att notera.

Markförhållanden

Gräs i anslutning till huset, risk för en ökad fuktpåverkan på grundkonstruktion.

Övrigt

Kondensvatten från värmepumpen släpps i anslutning till huset, risk för en ökad fuktpåverkan på grundkonstruktion.

GRUNDKONSTRUKTION

Betongplatta på mark

Inget att notera.

Torpargrund (sovrums entréplan)

Ej besiktningbar. Se riskanalys 2.

ÖVRIGT

Förråd invändigt

Golvbrunn saknas i utrymmet och vid ett eventuellt läckage på varmvattenberedaren finns det risk för skador på angränsande konstruktioner.

RISKANALYS

1. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor under kakel och klinker är begränsad. När det inte finns dokumentation som garanterar att arbetet är branschmässigt utfört eller om det finns avvikelser från branschstandard, kan inte risken för skador i angränsande konstruktioner helt uteslutas. Dock minskar risken för följdskador då golv och väggar enbart är av betong/ tegel.
2. Klimatet i en uteluftsventilerad kryp-/ torpargrund påverkas av uteklimatet. Utrymmet blir mer fuktigt under sommarhalvåret vilket kan medföra skador.
Risken för skador/ problem ökar om grunden på något ställe har kontakt med organiskt material.

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler och kan också innebära ovan risker.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Bilaga I

ÖVRIGT

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en besiktningssgenomgång görs, antingen via telefon eller på plats.

TEKNISK LIVSLÄNGD

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut.

Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning röckkanaler)	40 år
Avloppsledning	50 år	Nytt undertak – invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)	25 år	T ex varmvattenberedare, el-radiator	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Badkar	30 år	Byte av fläktmotor	15 år
Värmeväxlare	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Kablar, centraler etc.	45 år	T ex värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	25 år
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år		

VILLKOR

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 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 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.

Bilaga III

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

Bilaga III

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Bilaga III

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Bilaga III

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Bilaga III

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 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 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.