

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total



Österåker, TRÅSÄTTRA 1:181

Vitfåravägen 11
184 61 ÅKERSBERGA

Enspecta AB

Besiktningdatum

2019-10-21

Objektnr

V2002641

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

Besiktningsföretag
Enspecta AB

Adress
Stadiongatan 65
217 62 Malmö

Telefon
010-3333365

Org nr
556783-1002

E-post / webb
<http://www.enspecta.se>
info@enspecta.se

Sida 1:18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	14
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	16

BILAGOR

BYGGORDBOK

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	TRÅSÄTTRA 1:181
Adress	Vitfåravägen 11
Postnr/ort	184 61 ÅKERSBERGA
Kommun	Österåker

Besiktningssman	Kevin Yanez Hernandez
Telefon	070-7596417, 070-7596417
E-post	Kevin.yh@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2019-10-21 Klockan 9:18
Närvarande	Kevin Yanez Hernandez Artur Leszczynski
Besiktningens genomförande och omfattning	2019-10-14 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

Mäklar företag	BoSTHLM
Mäklare	Benjamin Karlsson
Tillhandahållna handlingar	Gällande Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument Sotarintyg
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2013
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Utvändig och invändig målning 2017 Badrummet i övreplan har renoverats 2017 altanen byggdes 2018

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	Mulet
Temperatur	5 °C
Byggnadstyp	1½-plans villa
Byggnadsår	1972

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Träregel
Fasad	Träpanel
Fönster	2-Glas (entréplan), 3-Glas (övreplan)
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Direkverkande el, Braskamin, Luft luftvärmepump
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare) ur funktion
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä

NOTERING

Annex

Förråd

Belamrat
Ej besiktigat



Entréplan

Badrum

Vattenrör som inte är frysskadesäkra.

Vattenledningar bör inte installeras i frysrisk utsatta konstruktioner som ytterväggar, vindsbjälklag och isolerade golv som är mot betongplattor på mark. Detta kan leda till en issprängning i röret som därefter orsakar fuktskador av mögel och röta i den angränsande konstruktionen.



Hall

Kontor

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

Kök

Skvallerskydd i vaskskåp saknas

Skvallerskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.



Avrinningsmatta under kyl/frys.

Avrinningsmatta saknas under kyl & frys finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.



Lekrum

Matplats

Walk In Closet

Vardagsrum

Krypgrund

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

Allmänt

Insektsnät i luftspalt saknas.

Eftersom att insektsnät har brister i luftspalt så finns det risker att insekter tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.



Utvändigt

Altan

Avrinning från värmepump intill grundmur/fasad

Kondensvatten från värmepumpen som inte leds bort, ökar risk för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen.



Fasad

Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskera vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals. Inga skador till följd av falsens placering noterades vid besiktningstillfället.



Tak

Insektsnät i luftspalt saknas.

Eftersom att insektsnät har brister i luftspalt så finns det risker att insekter tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.



Hängränna

Det noterades att anslutningarna mellan hängrännorna är bristfälliga.



Bristfällig rensning av hängrännor.

Då hängrännan är bristfälligt rensad, finns det risk att vatten kan svämma över hängrännan och fuktpåverka angränsande konstruktioner.



Höga växter mot byggnad.

Växter som befinner sig i närheten av byggnaden kan frodas in i takkonstruktionen vilket kan leda till att ventilerna blockeras samt att grönskan beläggs på/i taket. Säd, blad och grenar lagras och orsakar sedan förhöjda fuktvärden i takkonstruktionen.



Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.

Underhållet av byggnadens plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.



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

Takpannor som glidit ur sitt läge.

Om takpannor har glidit ur sitt läge finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.



Vindsutrymme

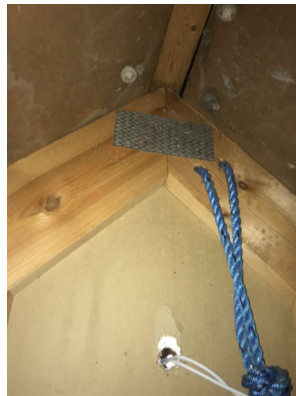
Nockvind

Avloppsavlufts rör/ventilationsrör som mynnar ut på vind.

Avloppsavlufts rör/ventilationsrör som mynnar ut i kallt vindsutrymme medför ökad risk för kondensbildning i vindsutrymmet.

Otät husgavel

När otätheter finns vid husgavel finns det risk att yrsnö, slagregn och insekter söker sig igenom och orsakar förhöjda fuktvärden samt skadeangrepp i vindsutrymmet.



Sidovind 1

Avloppsavlufningsrör/ventilationsrör som mynnar ut på vind.

Avloppsavlufningsrör/ventilationsrör som mynnar ut i kallt vindsutrymme medför ökad risk för kondensbildning i vindsutrymmet.



Sidovind 2

Saknar ingång

Ej besiktigat

Övre Plan

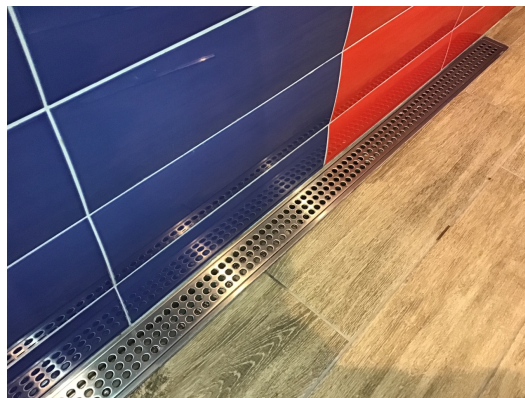
Allrum

Badrum

Väggnära golvbrunn.

Ej besiktigat

Då väggnära golvbrunnar är svårare att inspektera för att modellen täcker tätskiktet kring avloppet, det rekommenderas att kontrollera kvalitetsdokumentet för att intyga att vätutrymmet även är fackmannamässigt utfört bakom ytskiktet.



Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

RISKANALYS

Entréplan

Badrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme (bad, dusch och tvättstuga) skall det finnas tillfredställande fuktskydd.

Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att det blir eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar som brunnar, avlopp och rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garanteras. Inga skador upptäcktes vid besiktningstillfället.

Bristfällig brunsmanschett

Det noterades att brunsmanschetten blivit skada, finns risk att vatten tränger igenom tätskiktet och orsakar förhöjda fukthalter i den angränsande konstruktionen.



Tvättstuga

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme (bad, dusch och tvättstuga) skall det finnas tillfredställande fuktskydd.

Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att det blir eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar som brunnar, avlopp och rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garanteras. Inga skador upptäcktes vid besiktningstillfället.

Krypgrund

Allmänt

Uteluftsventilerad kryppgrund

Klimatet i uteluftsventilerad kryppgrund 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 fuktrelaterade skador. Inga skador noterades vid besiktningstillfället.

Utvändigt

Grundmur

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 då det rör sig större växter eller så kallat klättrväxter, då sådana hindrar sol och vind från att torka ut fasad. Inga skador noterades vid besiktningstillfället.



FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Fönster

Kondensering på den inre sidan av fönstret.

Det noterades att det inre glaset på fönstret har blivit immiga, detta är orsakat av den undermåliga ventilationen i byggnaden. det rekommenderas att kontakta en behörig fackman för eventuella åtgärden.

Krypgrund

Allmänt

Beträffande luktavvikelser (dålig lukt)

Eftersom näsan är ett begränsat instrument som inte med säkerhet kan tala om vad eller vilket som är orsak till avvikande lukt (dålig lukt), rekommenderar vi att man kompletterar den okulära kontrollen med fördjupad utredning som utreder vad som orsakar luktavvikelsen, samt vilka åtgärder som är nödvändiga för att eliminera problem i framtiden

Under badrum

Missfärgningar efter läckage.

Då missfärgningar efter läckage syns, finns det en risk att man har fått mikrobiella skador i konstruktionen. Mikrobiella skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. För att förvissa sig om omfattningen på skadorna rekommenderar vi att man undersöker detta med en behörig fackman.



Under tvättstuga

Missfärgningar efter läckage.

Då missfärgningar efter läckage syns, finns det en risk att man har fått fuktrelaterade skador i konstruktionen. fuktrelaterade skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. För att förvissa sig om omfattningen på skadorna rekommenderar vi att man undersöker detta med en behörig fackman.



Utvändigt

Fasad

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen. Detta kan inträffa om röret inte töms på vatten då temperaturen ute sjunker mot fryspunkten. Vattenledningsröret kan då spricka när kranen åter tas i bruk uppstår läckaget. Byggnaden påverkas negativt och fuktrelaterade skador kan uppstå.



Vindsutrymme

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

Nockvind

Mikrobiella missfärgningar

Mikrobiella missfärgningar har observerats och dessa kan vara orsakad av flera olika brister. För att säkerställa orsak och omfattningen av de mikrobiella skadorna rekommenderar vi att man kompletterar denna okulära besiktning med en fackmannamässig undersökning.



Signatur



Kevin Yanez Hernandez

Utlåtandet har 2019-10-21 skickats enligt nedanstående sändlista
info@spartanbygg.se

Bilaga

Liten byggordbok

Asfaboard - Porös Asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg - En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare - Rör som går upp genom yttertakets och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong - Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

Blåbetong - Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

Brunnröta - Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet

nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt - Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

Bärläkt - Virke som bär upp takpannor.

Båge - Den del av ett fönster som är öppningsbart.

Cement - Bindemedel i betong och putsbruk.

Cylinder - Lås.

Dagvattenledning - Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering - System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad - Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsadplåt - Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt - Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner hängrännan.

Fuktskydd - Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad kryppgrund.

Fuktkvot - Förhållande mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder - Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur - Murverk runt uteluftventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband - Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke - Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma - Se mätnadsånghalt.

Karm - Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker - Plattor av keramiskt material.

Klämring - Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ - T ex balkar sammanlimmade av flera trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation - Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt - Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär - Vad man kan se med ögat.

Plansteg - De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet - Ånghalten i luften i % av mätnadsånghalten.

Radon - Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller i berggrunden.

Revetering - Puts på rörvassmatta som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation - Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg - Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben - Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall - Underlagstak av spontade bräder.

Trycke - Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot - Där taket möter ytterväggen

Taknock - Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak - Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överlaggsplattor. Utgörs ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram - Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft - Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram - Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

Bilaga

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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 jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än

uppgångsgivare 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 uppgångsgivaren 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 överlåtelsefallet med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppgångsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 uppgångsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begär 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 uppgångsgivaren.

Uppgångsgivarens ansvar

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

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

Uppgångsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppgångsgivaren 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.

Besiktningens utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdrags- givaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet. Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren. Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens- utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens- mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga 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.