

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Knivsta Vassunda 3:3  
Vassunda 306



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING                                              | SID 1 |
| BESIKTNING<br>Tillhandahållna handlingar samt<br>information från uppdragsgivaren | SID 2 |
| OKULÄR BESIKTNING                                                                 | SID 3 |
| RISKANALYS                                                                        | SID 7 |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING                                                        | SID 8 |

BILAGA I: Fuktprotokoll

BILAGA II: Exempelbilder

BILAGA III: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen 2019.1

### OBJEKT

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:                      | Knivsta Vassunda 3:3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Adress:                                    | Vassunda 306                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Postnummer och Ort:                        | 741 91 Knivsta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kommun:                                    | Knivsta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fastighetsägare:                           | Anna-Karin Margareta Skatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beställare                                 | Anna-Karin Margareta Skatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beställningsnummer:                        | 190816/0095                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Besiktningsman:                            | Thor-Björn Lind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Certifieringsnummer:                       | SC 1717-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Telefon:                                   | 0707-91 14 91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E-post:                                    | info@besiktningsmaninfocus.se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                            | Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besiktningsdag:                            | 2019-08-16 klockan 8.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Närvarande:                                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | 2019-08-16 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. |

## BESIKTNING

---

### Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna  
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från  
uppdragsgivaren:

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

Upplysningar om  
fastigheten:

-

## OKULÄR BESIKTNING

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. 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/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

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 av 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

Väderlek:

Ca 20 °C och sol

Byggnadsår:

1951

Byggnadstyp:

1 - 1/2 plan med källare

Grundläggning:

Betong

Stomme/bjälklag:

Trä/murverk

Fasad:

Puts

Fönster:

3-glas samt 2-glas

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Bergvärme

Ventilation:

Självdreg

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|                     |                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark mm:            | Mark lutar ställvis mot hus<br>Stuprör avslutar invid hus<br>Växter förekommer mot hus                                                                                                           |
| Grundmur/Hussockel: | Putssläpp och enstaka sprickor förekommer                                                                                                                                                        |
| Fasad:              | Enstaka spricka förekommer slumpvis                                                                                                                                                              |
| Fönster/dörrar:     | Färg och kittsläpp på äldre fönster                                                                                                                                                              |
| Yttertak:           | Fogar med släpp i skorsten<br>Skräpigt i hängrännor                                                                                                                                              |
| Vind:               | Lokala partier med missfärgat virke och fuktrosor från tidigare inläckage<br>Spår av gammal vattenskada och mikrobiell påväxt noteras i lilla sidovinden<br>Lokala partier med mikrobiell påväxt |
| Övrigt:             | -                                                                                                                                                                                                |

#### INVÄNDIGT

|         |                                                                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Entréplan

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Hall       | Klinker med bom mot underlag förekommer slumpvis    |
| Wc         | -                                                   |
| Sov 1      | -                                                   |
| Dusch/wc   | Brunnsmanschett synlig under klämring i golvbrunnar |
| Sov 2      | -                                                   |
| Vardagsrum | Missfärgat på golv vid radiatorer                   |
| Matsal     | -                                                   |

|             |                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kök         | Klinker med bom mot underlag förekommer slumpvis                                                  |
| Trapphus    | -                                                                                                 |
| Övre plan   |                                                                                                   |
| Rum         | -                                                                                                 |
| Källarplan  |                                                                                                   |
| Allmänt     | Färgsläpp noteras på väggar och golv och redovisas inte rums eller ställvis                       |
| Trapphus    | -                                                                                                 |
| Hall        | -                                                                                                 |
| Rum 1       | Utreglade väggar förekommer i källaren och redovisas inte rums eller ställvis                     |
| Tvättstuga  | Äldre utförande utan tätskikt på golv och vägg<br>Rostiga golvbrunnar<br>Mekanisk frånluft saknas |
| Torkrum     | -                                                                                                 |
| Pannrum     | -                                                                                                 |
| Matkällare  | -                                                                                                 |
| Vinkällare  | -                                                                                                 |
| Trappförråd | Missfärgat på grundmur under trapp                                                                |

## RISKANALYS

---

### 3

**Mark/grund källare** Teknisk livslängd på utvändigt fuktskydd ex dräneringsledningar brukar anges till ca. 20 - 25 år dvs. dessa detaljer är åldersmässigt avskrivna och man har att räkna med att utvändigt fuktskydd på grunden ej fungerar tillfredsställande. Växter som finns intill en grundmur och mark som sluttar mot huset, kan vid nederbörd eller bevattning medföra en ökad fuktighet i marken intill huset. Grundmurar som är påreglade inåt i huset pga. bland annat att fukt naturligt kan transporteras kapillärt genom betongen upp till material typ golvbeläggning väggssyllar osv. Risk finns för fukt-, lukt-, röt- och mögelrelaterade skador.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### 4

Med anledning av noteringar gällande vinden bör en fackman kontaktas för att fastställa orsak omfattning samt eventuella åtgärder.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och noteringar 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.

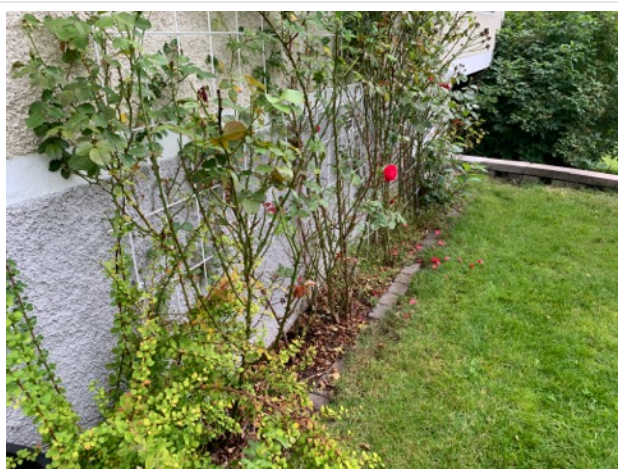
Knivsta 2019-08-16  
Besiktningar in Focus AB

Thor-Björn Lind  
Av RISE certifierad besiktningsman SBR

## BILAGA I

### FUKTMÄTNING/FUKTINDIKERING

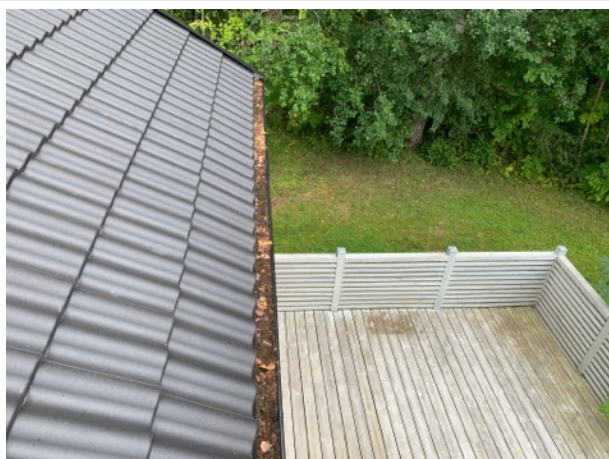
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vind</b>             | Stickprovsmässig fuktkvotsmätning har utförts i takstol på vinden.<br>Värden upptill 8.0 % fuktkvot (FK) uppmättes vid besiktningstillfället                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Våtrum entréplan</b> | Fuktindikering har utförts på omslutande väggar till våtrum på entréplan.<br>Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid besiktningstillfället.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Instrument</b>       | Protimeter mms<br>Protimeter surveymaster<br>Hammarelektrod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kommentarer</b>      | Kritisk gräns för mögelsvampar i furuvirke är 17 % fuktkvot. Benämns (FK) i protokoll<br><br>Kritisk gräns för mögelsvampar är 75% relativ fuktighet. Benämns (RF) i protokoll<br><br>Fuktindikering visar inte på specifikt värde utan om förhöjda fuktvärden förkommer eller ej                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Utförande</b>        | Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner av tekniker som erhållit godkännande genom prov.<br>Eventuella provhål som tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren återlagas endast provisoriskt vid fuktkontrollen. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årtider och är <i>endast</i> en stickprovskontroll. |



Växter invid hus



Färg och kittsläpp på gamla fönster



Skräpigt i hängrännor



Fogar med släpp på skorsten



Lokala partier med mikrobiell påväxt på underlagstak



Spår av gammalt inläckage på kattvind

## BILAGA III

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN VERSION 2019.1

##### 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 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 uppdragsbegränsningen.

### 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 kostnadsräkningar. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen 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 uppgifter 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 upprättat 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 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 besiktningsutlåtandet

- 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

## **Knivsta Vassunda 3:3**

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 besiktningsutlåtandet 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 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.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

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

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

#### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet. Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till

besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. 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 erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.