

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Finnhagsvägen 7



## **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   Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

**UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen

**OBJEKT**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning                       | Knivsta Ekeby 1:217                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Adress                                     | Finnhagsvägen 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kommun                                     | Knivsta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fastighetsägare                            | DB efter Karl Arne Hägglund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beställare                                 | DB efter Karl Arne Hägglund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Uppdragsnummer                             | 260203//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                             | 2026-02-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Närvarande                                 | Säljare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besiktningsens genomförande och omfattning | <p>2026-02-03 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".</p> <p>Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.</p> <p>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.</p> <p>Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.</p> |

**HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR**

Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna  
handlingar

-

Information från  
uppdragsgivaren

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

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägare, eller  
dess ombud

Säljare upplyser om följande:

För ca. 5 år sedan uppstod en vattenskada i källaren pga. stopp i avlopp detta åtgärdades genom spolning av avlopp sedan dess har inget stopp i avloppet inträffat

## OKULÄR BESIKTNING

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. 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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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 -17 °C och sol

Byggnadsår

1952

Byggnadstyp

1-1/2 plan med källera

Grundläggning

Betongplatta

Stomme/bjälklag

Trä/Trä

Fasad

Tegel/Trä

Fönster

2-glas samt 3-glas

Yttertak

Betongpannor

Uppvärmning

Bergvärme

Ventilation

Självdrag

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark invid hus | Mark lutar ställvis mot grunden<br>Växter invid hus<br>Stuprör leder ej ner i markledning                                                                                                                                                                                                                 |
| Grund          | Lokala sprickor och färgsläpp förekommer på slumpvisa ställen<br>Markplast saknas och kvarlämnat byggspill på grundbotten i<br>krypgrundsdelen<br>Lokala missfärgningar och mikrobiell påväxt på trossbotten<br>Övergolvskonstruktioner förekommer i vissa rum på entréplan och<br>i källaren             |
| Fasad          | Lokala sprickor finns i tegelfasader på slumpvisa ställen<br>Färgsläpp och torrsprickor i panel på gavelspetsar                                                                                                                                                                                           |
| Fönster/dörrar | Äldre glaskassetter förekommer<br>Färg och kittsläpp på snickerier<br>Enstaka trasig glasruta<br>Röta karm på garageport och materialsläpp på dörrblad                                                                                                                                                    |
| Yttertak       | Ovansida yttertak ej besiktningsbart pga. snö<br>Färgsläpp och lokala partier med röta på vindskivor och på<br>taksarg                                                                                                                                                                                    |
| Vind           | Endast besiktigad från taklucka pga. landgång saknas<br>Mikrobiell påväxt finns på underlagstak<br>Luftningar bitvis tilltäppta<br><br><i>Stickprovsmässig fuktkvotmätning har utförts i takstol på vinden<br/>Värden under kritisk gräns 7.0 % fuktkvot (FK) uppmättes vid<br/>besiktningstillfället</i> |
| Övrigt         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### INVÄNDIGT

|         |                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt | Skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av<br>åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Entréplan

|            |   |
|------------|---|
| Hall       | - |
| Sov 1      | - |
| Matsal     | - |
| Allrum     | - |
| Vardagsrum | - |

|          |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tv-rum   | -                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kök      | Ej fuktsäker botten i diskbänkskåp<br>Spilltråg saknas under vitvaror                                                                                                                                                                   |
| Dusch/wc | Trycksatta rörgenomföringar i golv<br>Äldre ytskikt tekniskt avskrivet<br>Mekanisk frånluft saknas<br><br><i>Fuktindikering har utförts på golv runt golvbrunnar<br/>Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid besiktningstillfället</i> |
| Trapphus | -                                                                                                                                                                                                                                       |

## Övre plan

|        |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall   | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sov 1  | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sov 2  | Äldre takfönster<br>Färgsläpp och missfärgningar i fönstersmyg<br>Missfärgningar golv vid elementrör                                                                                                                                                    |
| Sov 3  | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bad/wc | Äldre ytskikt tekniskt avskrivet<br>Fönster i våtzon 1<br>Matta med släpp mot underlag<br>Mekanisk frånluft saknas<br><br><i>Fuktindikering har utförts på golv runt golvbrunnar<br/>Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid besiktningstillfället</i> |

## Källarplan

|            |                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt    | Puts och färgsläpp finns på grundmurar och redovisas inte rums eller ställvis<br>Övergolvskonstruktioner förekommer i vissa rum och redovisas inte rums eller ställvis |
| Trapphus   | -                                                                                                                                                                      |
| Förråd 1   | -                                                                                                                                                                      |
| Förråd 2   | -                                                                                                                                                                      |
| Snickarbod | -                                                                                                                                                                      |
| Garage     | -                                                                                                                                                                      |
| Hall       | -                                                                                                                                                                      |

|          |   |
|----------|---|
| Pannrum  | - |
| Förråd 3 | - |

**RISKANALYS**

**Mark/grund** 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. Sprickor i en grundmur kan vara tecken på sättningar. Mark som sluttar mot huset, kan vid nederbörd eller bevattning medföra en ökad fuktighet i marken intill huset. Betongplatta på mark utan underliggande isolering och övergolvskonstruktion ovan betongen liksom grundmurar som är påreglade inåt i huset är en risk pga. bland annat att fukt naturligt kan transporteras kapillärt genom betongen upp till material typ golvbeläggning väggsyllar osv. En krypgrund är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett, bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten. Risk finns för fukt-, lukt-, röt- och mögelrelaterade skador.

**Fönster** Det finns risk för kondens i isolerglasrutor när de blir gamla, på grund av att aluminiumlisten blir otät. Med risk för att glaset får ett grådaskigt utseende som inte går att tvätta bort.

**Våtrum** Ökad risk för läckage finns när fel och brister förekommer och när yt- och tätskikten i våtrum har uppnått teknisk livslängd. Avsaknaden av mekanisk frånluftsventilation i våtrum ökar risken att undersida yttertak och vindsutrymme utsätts för en ökad fuktbelastning med fuktrelaterade skador som möjlig följd. På grund av dessa konstruktioner föreligger risk för fuktskador på omkringliggande material.

**FORTSATT TEKNISK UTREDNING**

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 och utförs som regel av fackman på gällande område. Med anledning av noteringar gällande grund och vind bör en fackman kontaktas för att fastställa orsak, omfattning samt eventuella åtgärder. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Knivsta 2026-02-03  
Byggnadsingenjörer I Knivsta 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 under kritisk gräns 7.0 % fuktkvot (FK) uppmättes vid besiktningsstillfället |
| <b>Våtrum</b> | Fuktindikering har utförts på golv runt golvbrunnar<br>Inga förhöjda fuktvärden indikerades vid besiktningsstillfället                                   |

**Instrument**

Protimeter mms  
Protimeter surveymaster  
Hammarelektrod

**Kommentarer**

Kritisk gräns för mögelsvampar i furuvirke är 17 % fuktkvot. Benämns (FK) i protokoll.  
Kritisk gräns för mögelsvampar är 75% relativ fuktighet. Benämns (RF) i protokoll.  
Fuktindikering visar inte på specifikt värde utan om förhöjda fuktvärden förkommer eller ej.

**Utförande**

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.  
Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen samt vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

## BILAGA II

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

##### Begreppsbestämningar

Med **uppgragsgivare** 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 uppgragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppgragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

##### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### 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.

##### Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

**Besiktningen omfattar inte**

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

**Risakanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

**Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klargöras 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 klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

**Besiktningsmannens ansvar**

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

**Reklamation och preskription**

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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).

**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 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansaret 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 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåntagandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntagandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåntagandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntagandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåntagandet bättre rätt än uppdragsgivare

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.

### **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.