

**DENSIA**

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

16 februari 2021



### Sollentuna Vinkaggen 21

Lilla Slingan 1B

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Densia AB	Besöksadress:	Sjöbjörnsvägen 36	E-post:	info@densia.se
Box 44008	Org nr:	556610-0169	Telefon direkt:	08-556 766 40
100 73 Stockholm	Styrelsens säte:	Stockholm	Webbplats:	www.densia.se

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD .....	2
2. OKULÄR BESIKTNING.....	3
NOTERINGAR .....	4
3. RISKANALYS .....	5
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	6
5. BILAGA 1: FOTON.....	7
6. BILAGA 2: VILKOR FÖR ÖVERLÅTESLEBESIKTNING SÄLJARE .....	8

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för Säljare enligt SBR-modellen

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Vinkaggen 21
Adress:	Lilla Slingan 1B
Postnummer och Ort:	192 73 Sollentuna
Kommun:	Sollentuna
Fastighetsägare:	William och Severina Halldin

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Fastighetsägaren
Uppdragsnummer:	2021-83478

### Besiktningsman

Besiktningsman:	Philip Orrenius Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	0239/07
Telefon:	073-9605963
Epost:	<a href="mailto:philip.orrenius@densia.se">philip.orrenius@densia.se</a>

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnaden.
Besiktningsdag:	2021-02-16 kl: 13.30
Närvarande:	Uppdragsgivaren och fastighetsmäklare Oscar Stridh, Susanne Persson Fastighetsförmedling

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogade villkorsbilagor mailades till beställaren 2021-02-11.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

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 utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

**Tillhandahållna handlingar:** -

**Information från säljaren:** Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har bott på fastigheten sedan 2013.

- Förrådsdelen byggdes till på 1980-talet. Den byggdes om 2013 och passagen som fanns tidigare har byggts in. Ett par mellanväggar på entréplanet har tagits bort. På övre plan har en vindsdel inretts till sovrum och en takkupa satts in.
- Takläggningen är från 2017.
- Dräneringen runt huset är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd för dränering på 30-40 år men den varierar mycket beroende på ursprungligt utförande, markförhållanden mm).
- Badrummet är från 2013 och duschrummet från 2015. Kvalitetsdokument finns. Tvättstugan renoverades 2013 men där finns inte kvalitetsdokument. (Min notering: vi räknar med en livslängd på ca 20-25 år för yt- och tätskikt i våtrum då material åldras och konstruktioner rör sig).
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar. Uppvärmningen av huset fungerar bra. Oljetanken som nyttjades tidigare är sanerad och sandfylld (ligger under förrådet). Avlopp och vattenförsörjning fungerar utan problem.
- Elinstallationer fungerar bra. Den drogs om 2013.
- Sotning har utförts normalt och utan anmärkning.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Inga tecken på sättningar har noterats i byggnaden.
- Radonmätning pågår. En äldre mätning finns också. Radonsug finns installerad.
- Ingen imma eller fläckar har noterats mellan rutor i isolerglasfönster. (Min notering: det är ett känt fenomen som inträffar om luft kommer in mellan glaset).

## 2. OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktning (in- och utvändigt) har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av förvaring, maskinell utrustning, möbler, mattor, växter, tavlor etc.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som inte varit besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar. Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.).

- Ytor under altaner.
- Snötäckta ytor (tak mm).
- Del av vindsutrymme och ytor under yttertak som saknar avsyningsmöjlighet.

Ej besiktningsbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ändå ingå i köparens undersökningsplikt. Enbart förekomst av snö t.ex. innebär inte att undersökningsplikten upphävs.

Besiktningsmannen kan genomföra besiktningen delvis med stickprovskontroll ex. av fönster, takpannor eller andra delar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller 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 0°C, mulet väder, snö

**Byggnadsbeskrivning**

<b>Byggnadstyp:</b>	Kedjehus i 1½ plan
<b>Byggnadsår:</b>	1961
<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark
<b>Stomme:</b>	Lättbetong och trä
<b>Bjälklag:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Tegel och träpanel
<b>Fönster:</b>	3-glas isolerglasfönster
<b>Yttertak:</b>	Sadeltak klätt med falsad plåt
<b>Uppvärmning:</b>	Vattenburen värme genom luft/vattenvärmepump
<b>Ventilation:</b>	Självdrag

**NOTERINGAR****UTVÄNDIGT**

<b>Mark och växtlighet</b>	- Växtlighet/jord mot förrådet på grannens sida. Växter och jord är fukthållande vilket ökar fuktbelastningen på konstruktionen.
<b>Hussockel/ grund</b>	- Någon spricka noteras. - Mycket is under värmepumpens utedel. Vattnet kan fukta upp grund och vägg bakom. Kondensvattnet behöver ledas ut från huset.
<b>Fasad</b>	- Fasadpanelen på baksidan av förrådet är nära marken och riskerar att fuktas upp. Den har också begynnande målningsbehov. - Någon spricka i fasadmuren. - Några skadade murstenar vid tidigare infästning (markis?) på framsidan.
<b>Fönster/ dörrar</b>	- Dörren till varmförrådet bör förses med tätningslist.
<b>Yttertak och avvattning</b>	Snötäckt tak. - Vindskivor med målningsbehov.

**INVÄNDIGT****Övre plan**

<b>Allrum</b>	-----
<b>Sovrum</b>	-----
<b>Förråd</b>	-----

<b>Sidovind</b>	-----
<b><u>Entréplan</u></b>	
<b>Entré/hall</b>	-----
<b>Badrum</b>	-----
<b>Sovrum 1</b>	-----
<b>Tvättstuga</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gammal gjutjärnsbrunn skulle ha bytts vid renovering.</li><li>- Inget synligt tätskikt. Enligt utföraren så finns det tätskikt i golvet. Klämring saknas i golvbrunnen. Klämringens funktion är att låsa tätskiktet mot brunnen så att vatten inte kan krypa ut i golvet under tätskiktet.</li><li>- Rör genomföringarna i golvet avviker från anvisningarna (genomföringshylsor saknas mm).</li></ul>
<b>Inre hall</b>	-----
<b>Duschrum</b>	-----
<b>Kök</b>	-----
<b>Matplats</b>	-----
<b>Vardagsrum</b>	-----
<b>Sovrum 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tunn spricka i fönsternischen.</li></ul>
<b><u>Källförråd</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Spår efter uppfuktning av väggen mot grannen. Se foto.</li></ul>
<b><u>Varmförråd</u></b>	-----

### 3. RISKANALYS

Huset har en grundläggning med betongplatta på mark. Betong i kontakt med mark tar upp fukt från marken som kan ledas vidare till annat material som står i kontakt med betongen som t.ex. väggar och golv av trä mm. Skador som mögel, lukt, röta, fläckar, deformationer mm kan uppstå. Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av denna typ.

#### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

-

Köparen får själv avgöra om man önskar gå vidare med en fortsatt utredning avseende riskanalys eller andra punkter med anledning av utlåtandet än de som tas upp under denna rubrik. Sådan utredning kan också innefatta utrymmen som inte varit besiktningsbara.

Stockholm 2021-02-17

DENSIA



Philip Orrenius, civ. ing.  
av RISE/SP certifierad besiktningsman





## 5. BILAGA 1: FOTON



Förrådsvägg mot grannen

## 6. BILAGA 2: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SÄLJARE

### Enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

### GENOMFÖRANDET

#### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 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 kryptbara.

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

### 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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 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 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 klagas 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.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

## Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall 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.