

DENSIA

SOLLENTUNA TÅHÄTTAN 7

Brynjevägen 6



Överlåtelsebesiktning

2019-09-10



DENSIA AB

Box 44008
Sjöbjörnsvägen 36
10073 Stockholm

Tel
08-
55676640

Org nr
556610-0169

E-post
info@densia.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	9

BILAGOR

*BILAGA I Allmänna villkor för
överlåtelsebesiktningsuppdraget*

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN**

VERSION 2019.1

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Tåhättan 7
Adress	Brynjevägen 6
Postnummer/Ort	19145 Sollentuna
Kommun	Sollentuna
Fastighetsägare	Jonas Bill

Beställare	Fastighetsägaren Telefon: E-post:
Beställningsnummer	2019-81577
Besiktningsman	Philip Orrenius av SBR godkänd besiktningsman av RISE/SP certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer	0239/07 Telefon: 073-9605963 E-post: info@densia.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2019-09-10 Med början kl: 13:30
Närvarande	Beställaren (del av tiden) och fastighetsmäklare Lars Ahlström, Susanne Persson Fastighetsförmedling (del av tiden)
Besiktningsens genomförande och omfattning	2019-09-05 mailades uppdragsbekräftelsen till beställaren. Uppdragsbekräftelsen gicks igenom före besiktningen och är bifogad. 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. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden.

BESIKTNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Tillhandahållna handlingar

-

Information från säljaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har ägt fastigheten sedan 2000.

- Huset byggdes till mot sydväst 2003 och mot nordost 2018. För den senare tillbyggnaden finns ännu inte slutbeskedet.
- Takläggningen med pannor är från 2018.
- Fasaden målades 2018 då också en del fasadpanel byttes ut.
- Dräneringen runt huset har okänd ålder men den tidigare ägaren kan ha gjort en omdränering. Det finns dock ingen närmare uppgift om hur det är gjort eller omfattningen. (Min notering: vi räknar med en livslängd för dränering på 30-40 år men den varierar mycket beroende på markförhållanden, byggnadstyp, ursprungligt utförande mm).
- Duschrum på övre plan är från 2004 och badrummet i källaren är från 2003. Kvalitetsdokument finns. Tvättstugans golv renoverades ca 2010. (Min notering: vi räknar med en livslängd på ca 20 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 utan problem.
- Oljetanken som nyttjades tidigare ligger troligen kvar utanför huset. Det är inte känt om den är sanerad.
- Sotning har utförts normalt och utan anmärkning.
- Avlopp och kall- och varmvattenförsörjning fungerar bra.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Radonmätning har gjorts.
- Elinstallationen fungerar bra.
- Energideklaration har beställts.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

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

- skivor döljer stora delar av underlagstaket på vinden
- golvbrunn i tvättstuga (dold under skåp)
- slutna sidovindar (kattvindar)

Ej besiktningsbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ingå i köparens undersökningsplikt. Besiktningsmannen utför vissa kontroller som stickprov.

Notering "-----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten är 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 /temperatur

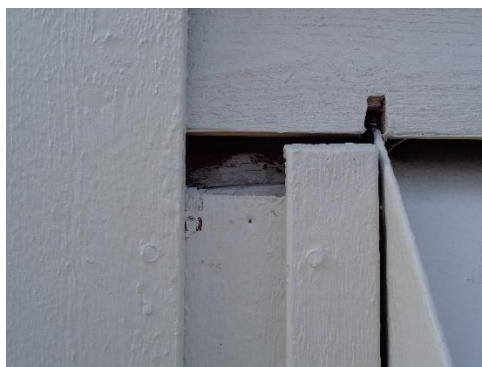
Klart väder
Ca +20°C

Byggnad	<p>Huset är en villa i 1½ plan med källare. Grundläggning: grundsulor, betongplatta på mark och plintgrund Grundmur: betong, betonghålstén (bedömt) och lättklinker (Leca) Stomme, överbyggnad: trä Bjälklag: trä Tak: sadeltak klätt med betongpannor över råspont och takpapp samt delar med falsad plåt Fasad: träpanel Fönster: 2-glas fönster med kopplade bågar och några isolerglasfönster Ventilation: självdrag Uppvärmning: vattenburen värme genom bergvärme och direktverkande el i delar av huset</p>
Byggår	1933, 2003, 2018

Noteringar

Utvändigt

Mark och växtlighet	- Växtlighet mot/vid huset. Växtlighet ökar fuktbelastningen på konstruktionen.
Grundmur/ hussockel	-----
Fasad	<ul style="list-style-type: none"> - Ett par lockläkt saknas vid balkongen. - Glipor vid ståndplåtar och i fasaden vid sidan av balkongdörren. Risk för att vatten kommer in. Se foton nedan.



Fönster/dörrar

- En del fönster är i behov av kompletterande kittning och målning (även balkongdörr).
- Tröskelbleck saknas under altandörrarna. Risk för att fukt kommer in under dörrarna.
- I äldre isolerglasfönster så får man räkna med att imma/fläckar kan uppstå (eller finnas) mellan glasen. Ibland syns det bara vid vissa ljus-förhållanden.
- Montering av barnsäkra fönsterspärrar kan rekommenderas där det behövs.

Yttertak och avvattning

- Ett stuprör går inte ner i markröret.
- Lutningen på en del av hängrännan behöver justeras.
- Stuprör ej monterade för ena tillbyggnadens tak.
- Takkupan mot baksidan har för låg lutning för beklädnad med takpannor. Ökad risk för läckage. Takkupan saknar också fotplåt (och hängränna). Fotplåt säkrar avrinningen vid takfoten.
- Lite skador i skorstenstoppen.
- Några veck i den falsade plåten och spår efter underliggande fästdon.
- Felmonterade vattplåtar på sidan om kupan vid balkongen. Se foton. Risk för läckage.



Balkong	- Trall i ett stycke försvårar rengöring och avsyning av underliggande plåt.
Plintgrund	- Plintgrunden har byggts in vilket kan medföra en risk för tillväxt av mögel. Bör hållas under uppsikt.
<u>Invändigt</u>	
Allmänt	- Äldre hus saknar ofta tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum vilket kan medföra låg luftomsättning. Tilluftsventiler finns vid matplats och i källaren. - Knarr och lokala ojämnheter och lutningar i golv vilket är vanligt i äldre byggnader.
<u>Vind</u>	- Öppet bjälklag vid spotlights. Risk för kondens (när fuktig luft läcker upp mot kall en vind) och värmeförluster. - Någon missfärgning/fuktrand på råsponten.
<u>Övre plan</u>	
Övre hall	-----
Förråd	-----
Sovrum 1	- Skjutdörr till garderob kärvar.
Sovrum2/alkov	-----
Garderob	-----
Duschrum	- Skada i tätskiktet vid golvbrunnens klämring. Risk för läckage. - Kondens mellan rutor i takfönstret. - Träpanel på delar av vägg. Ej helt tätt vid/runt rörgenomföringar i väggen. För duschrum gäller vattentät vägg (och golv).
Sovrum 3	-----
<u>Entréplan</u>	
Entré	- Sprickor i klinkergolv.
Inre hall	-----
Vardagsrum	-----

Kök	<ul style="list-style-type: none">- Diskmaskinens avloppsslang bör fästas upp i skåpet för att avlasta anslutningen till avloppet.- Tät botten är anvisad för skåpet under diskbänken (eller på golvet under skåpet) för att fånga upp ev. läckage.- Ho bredvid gasspis kan medföra olycksrisk (vid öppen låga).- Rygg i golvet (vid gamla ytterväggen).
Matplats	-----
Sovrum	-----
Allrum/Sovrum	-----
<u>Källare</u>	
Trappa	- Handledare saknas.
Nedre hall	- Fläckar på väggskiva under trappan.
Vinkällare	-----
Pannrum	- Golvbrunn saknas.
Bastu	<ul style="list-style-type: none">- Frånluftsventilation saknas.- Golvbrunn för nära väggen.- Tätskiktet syns under klämringen i brunnen.- Stående vatten i brunnen (spygatt).
Badrum	<ul style="list-style-type: none">- Duschbrunn för nära väggen.- Tätskiktet syns under klämringen i duschbrunnen.- Värmerör går genom väggen vid badkaret.- Det är inte känt om tätskiktet har uppvik i dörröppningen (tröskel ligger ovanpå klinker).
Tvättstuga	- Frånluftsventilation saknas.
Sovrum	- Ojämnt golv.
Allrum/sovrums	-----

3. RISKANALYS

1. Äldre betonggolv/-platta på mark och grundmur av betong under jord tar upp fukt från marken som riskerar att överföras till invändigt byggmaterial. Skador som mögel, lukt, röta, deformationer, fläckar, ytskikt som släpper från underlaget mm kan uppstå.
2. Skadan i duschrummets tätskikt medför en påtaglig risk för spridning av fukt med skador som följd.
3. Betongkonstruktioner (entrétrappa) kan leda in fukt mot väggen och även kondens kan uppstå genom kontakt med fuktig inneluft. Skador som mögel, röta, lukt mm kan uppstå.
4. Övergången mellan liggande och stående panel har inget droppbleck och glipor vid plåtarbeten medför en ökad risk för fuktinträngning.

Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av ovan nämnda typer.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

-

Stockholm 2019-09-13

DENSIA AB

Philip Orrenius

av SBR godkänd besiktningsman
av RISE/SP certifierad besiktningsman SBR
(certifieringsnummer 0239/07)

Utlåtandet har 2019-09-13 skickats enligt nedanstående sändlista:

Beställaren
Lars Ahlström

jonas.bill@boxbygg.se
lars@susannepersson.se

Bilaga: Villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

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 uppdragsbekaftelsen.

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 anlita 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

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 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 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 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 lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i

och med att besiktningsmannen översänt 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 vindutrymmen 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 felet 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 besiktnings-

mannen. 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.