

**Utlåtande av överlåtelsebesiktning
Överlåtelse av fast egendom enligt Jordabalken**



Storhåvågen 2525
Slagavallen, Lofsdalen

Besiktningdag: 2016-05-13

Besiktningssman: Lasse Fyhr, LF Konsult AB

Distribution

Levererat med e-post till: inger.lindelof@gmail.com

Parter och objekt

Ägare:	Inger Lindelöf Noretvägen 34 13569 Tyresö
Uppdrags/ Beställare	Inger Lindelöf Noretvägen 34 13569 Tyresö
Närvarande	Lasse Fyhr
Väderlek	Sol och 2 grader
Besiktningsföretag:	LF Konsult AB Östra Tullgatan 23 824 52 Hudiksvall
Besiktningsman:	Lasse Fyhr

Besiktningsförutsättningar

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse. 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. Endast huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

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.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Radon ingår ej i besiktningen.

Fastighets och byggnadstekniska uppgifter

Hustyp:	Fritidshus
Byggår:	1968
Tak, material:	Plåt
Grundläggning:	Torpargrund
Grundmurar:	Betong
Mellanbjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fönster:	2-glas
Fasad:	Träpanel
Altan/balkong:	-
Dränering:	Okänt
Dagvatten:	Okänt

1. Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar utförda renoveringar

Handlingar: -

Nuvarande ägare var ej med vid besiktningstillfället

2. Okulärbesiktning

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte i protokollet. Generellt var det mycket som ej var färdigställt i stugan.

lakttagelser vid besiktningstillfället

Mark

Marken lutar ner mot stugan, vilket gör att det är mycket fukt/vatten som trycker på från övre del av tomten. Marken var delvis snötäckt.

Grundläggning

Torpargrund med grundmurar av betong enligt bedömning.
Grunden är väldigt fuktig/blöt, vilket bör försöka åtgärdas. Rekommenderar att man lägger plast på marken, städar ur organiskt material, samt om möjligt försöka gräva ner en dränering ovanför stugan för att försöka avleda tillskjutande markfukt.

Stomme

Trä.

Det noterades att det förmodligen har varit någon typ av sättning i stugan, eftersom sovrumsdörren i hallen ej går att stänga, samt att Wc dörr kärvar. Det noterades fukt i nedre del av trävägg till vänster om dörren in till allrummet, i nedre del av murstocken i köket samt i murstock bakom kamin. Bakom kaminen var det dessutom vatten på golvet. Vart detta vatten och fukt kommer ifrån är ej utrett.

Yttertak

Plåt. Snörasskydd saknas.

Fasad.

Träpanel.

Fasaden och övriga trädetaljer är i behov av underhåll.

Vind

-

Fönster/dörrar

Underhåll föreligger. Övre fönsterbleck saknas på gavelfönster.

Altan/balkong

-

Kök/allrum

Ojordad el ovan diskbänk noterades. Höga fuktindikationer i muren bakom spisen noterades. Äldre, nu torra fuktfläckar i tak ovanför öppen spis.

Duschrum

Våtrumsmatta på golv. Det saknas golvbrunn i utrymmet, samt att våtrumsmattan har inget uppvik mot vägg. Utrymmet uppfyller ej kraven på våtutrymme.

Inga indikationer på fukt/vattenskada noterades vid besiktningstillfället.

Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan

Ventilation självdrag

Självdragsventilation är den vanligaste och äldsta typen av bostadsventilation. Principen bygger enkelt uttryckt, att den stigningskraft som sker då uppvärmd luft stiger upp igenom ventilationskanaler ut ur bostaden ger ett undertryck och ny luft fylls på genom ventiler eller otätheter. Självdragsventilation är extremt väderberoende och fungerar bäst vid den kallare årstiden då skillnaden mellan inne- och yttertemperatur är som störst.

Vad kan göras för att förbättra självdraget

Först och främst är det viktigt att se till att det naturliga självdraget är aktivt. Ett mycket vanligt problem är att det ej finns något tillflöde av luft och därmed kan ej något frånflöde skapas. Montera därför friskluftsventiler i "rena" utrymmen som sovrum, allrum och vardagsrum. Förstärk därefter självdraget med frånluftsfläktar i "orena" utrymmen som bad, tvätt och toalett

3. Riskanalys

Torpargrund med träbjälklag

Plint/torpargrunder som ventileras med hjälp av uteluft har visat sig vara en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt och med avseende på mikrobiella skador. (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträning och markfukt). Detta kan medföra risk för fukt-/mikrobiella skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag, syllar mm. Hög fuktbelastning i grund kan även medföra att grundens mark drabbas av mikrobiell påväxt som kan avge en "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta bjälklaget. För bättre bedömning av bjälklaget erfordras konstruktionsingrepp.

Snötäckt mark

Snötäckt mark innebär svårigheter att bedöma till exempel marklutningar, sprickor i sockeln samt växtlighet runt huset. Besiktning av dessa delar ingår i en köparens undersökningsplikt och bör utföras när marken är snöfri.

Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll

Fasadpanel och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar pga. av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta i sin tur kan i värsta fall leda till rötskador i panelen och bakomliggande konstruktioner.

Fönsterbleck saknas

Det saknas fönster-/droppbleck ovan fönster vilket innebär en ökad risk att vatten kan tränga in och orsaka skador i vägg och/eller fönster. Friläggning och kontroll krävs för en bättre bedömning.

Kondenspåverkade fönsterbågar

Fönster/fönsterbågar som påverkas av kondens löper stor risk att bli rötskadade med tiden.

Snörasskydd

Avsaknad av snörasskydd ökar risken både för person, och materialskador.

Snömassor mot träfasad

Om det ligger snö mot träfasaden ökar risken för fuktrelaterade skador.

Våtutrymmen avskrivna

Eftersom ytskikten i dusch bedöms vara ålders och försäkringsmässigt avskrivna bör dessa bytas ut eftersom det kan föreligga risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet. Noteringar under våtrum ovan utgör risk för vattenskador.

4. Fortsatt teknisk utredning

En fortsatt teknisk utredning av den höga fuktindikationen i skorsten, samt fukt i nedre del av vägg till vänster om dörr till allrum rekommenderas, för att klargöra orsak, omfattning och åtgärd.

En köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om, fukt samt fukttermer, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

Fukt samt fukttermer

Vad är fukt?

Fukt är vatten. Vatten kan finnas osynligt i luften i ångfas, och kan även finnas i fast form i så kallad vätskefas— det vatten vi ser. Det är viktigt att känna till skillnaden. Vatten i ångfas kan man alltså inte se eftersom det är vattenmolekyler fördelat i luften, medan man kan se vatten i vätskefas som droppar eller fri vattenyta. Det vi i dagligt tal menar med fukt är därmed både vatten i ångfas och vätskefas.

Hur farligt är fukt?

Fukt i sig är helt ofarligt. Men fukt tillsammans med organiska material orsakar ofta problem vid ogynnsamma förhållanden.

De båda "typerna" av vatten skiljer sig emellertid kraftigt åt.

- Vatten i ångfas förändrar material relativt långsamt.
- Vatten i vätskefas förändrar material relativt fort.

Sommaren har sina speciella fuktproblem, och vintern sina.

Alla vet vi vad som händer om fuktig luft kyls av när den träffar en kall yta, t ex utsidan av ett ölglas på sommaren, eller insidan av en bilruta på vintern. Det bildas kondens, d.v.s. vattnet fälls ut från luften (ångfas) och övergår i vätskefas – fritt vatten.

På samma sätt kan hus drabbas. När fuktig luft når kallare delar av huset, t.ex. källare, krypgrund kan det både uppstå hög relativ fuktighet samt kondens om temperaturen är tillräckligt låg.

Mögelsvampar och bakterier trivs och växer.

På bilrutan torkar vi snabbt bort överflödsvattnet eller sätter på defrostern. I huset är det inte alltid lika lätt. I många fall kan man därför påstå att fuktproblem i huvudsak är ett temperaturproblem.

Framförallt är det de stora skillnaderna mellan ute och inne, och mellan olika tider på året, som är problematiska.

Hur uppstår fuktskador?

Alla har vi väl antingen själva råkat ut för en fuktskada eller känner någon granne som gjort det.

Vanliga skador är rör som springer läck eller tätskikt i våtrum som inte håller måttet. Om en byggnadskonstruktion utsätts för fritt vatten under en längre tid kan de olika materialens beständighet och hållfasthet förändras.

Förutom rena vattenskador talar vi om fuktskador när fukt kommer i kontakt med organiskt material. Fuktskador drabbar byggnadskonstruktioner som inte tål de naturliga fuktbelastningarna som byggnaden utsätts för. Sådana fuktbelastningar är allt från regnvatten och markfukt samt fukttillskott såsom vatten från dusch, matlagning, växter, vår utandningsluft etc.

Är dessa fuktbelastningar för stora finns en ökad risk för att det skapas fuktskador i byggnadens konstruktioner tex vindar, krypgrunder m.m. Bl.a bildas en bra grogrund för mikrobiella skador. Mögelsvampar och bakterier trivs och växer. Utsätts konstruktionen för en för hög fuktbelastning under en längre tid kan trä och andra organiska material börja brytas ner. Då brukar man tala om rötskador.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Takkonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	15-20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktsskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän ledn.)	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Hängrännor/stuprör	25
Vitvaror		Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare ect.	10	Vitvaror forts.	
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Värmeväxlare	20
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall varmvattenledningar	50	Värmegolv	
varmvattenberedare, el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

Våtrum

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se

Tättskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tättskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde

- ✓ Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer
- ✓ Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.
- ✓ Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.
- ✓ Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandlingen om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

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 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.

Genomförandet av en överlåtelsebesiktning för säljare

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder/överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningen påbörjande överlämnar uppdragsgivaren de handlingar och övriga upplysningar som besiktningsmannen behöver för verkställandet av överlåtelsebesiktningen. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Överlåtelsebesiktningens omfattning framgår av uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor för överlåtelsebesiktningen.

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 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.

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 jämförbara 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.

Besiktningsmannens ansvar för besiktningsutlåtandet framgår av villkoren för uppdraget.

Risikanalyser

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 riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande 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. Både säljare och köpare måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

1. Begreppsbestämningar

1.1 Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen.

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

1.3 Med fel 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.

1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

2.2 Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, garage/carport och den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela fastigheten.

2.3 Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

2.4 I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

2.5 Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen.

3. Uppdragsgivarens skyldigheter

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

3.2 Uppdragsgivaren skall se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stegen ska finnas tillgänglig.

3.3 Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

4. Besiktningsmannens åtagande och ansvar

- 4.1 Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som uppdragsgivaren överlämnar i samband med överlåtelsebesiktningen.
- 4.2 Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år.
- 4.3 Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är begränsat enligt nedanstående villkor
- 4.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.
- 4.5 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 om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
- 4.6 Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
- 4.7 Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
- 4.8 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.
- 4.9 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 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.
- 4.10 Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.
- Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör.

5. Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

- 5.1 Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.
- 5.2 Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen har i samband med överlåtelse rätt att vid sammanträffande, per telefon eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.
- 5.3 Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.
- 5.4 I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Övriga villkor

Besiktningen omfattar: Huvudbyggnad

