

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Lommen 3
Villagata 15 Ängelholm



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 9 månader efter genomförd besiktning.

e-post:
linnea@fastighetsbesiktnings Syd.se

Telefon:
0700286973

Ingenjörbyrå
fastighetsbesiktning Syd AB

Orgnr:
556991-9730

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	1
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
OKULÄR BESIKTNING	3-15
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	16

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Lommen 3
Adress: Villagatan 15
Kommun: Ängelholm
Fastighetsägare: Margita Forsberg

Uppdragsgivare

Namn: Margita Forsberg
Uppdragsnummer:2026-00.01

Besiktningsman

Namn: Linnea Larsson
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR Godkänd besiktningsman

Telefon: 0700286973
E-post: linnea@fastighetsbesiktningsyd.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden samt gästhus
Besiktningsdag: 2026-06-24 klockan 09:30
Närvarande: Fastighetsägare Margita Forsberg samt hennes dotter

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-06-24
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.
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.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahållna

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 1977.

1978 större renovering av kök, badrum samt ytskikt av botaden.
2020 renoverades tvättstuga samt gästtoalett entreplan.

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 23 °C och halvklart

Byggnadstyp:

1½ plan med källare

Byggnadsår:

1930

Grundläggning:

Källare

Stomme:

Tegel/trä

Bjälklag:

Betong/trä

Fasad:

Puts

Fönster:

2-glas isoler/2-glas kopplade/1-glas

Yttertak:

Tegel

Uppvärmning:

Fjärrvärme

Ventilation:

Självdreg

Vatten

Kommunalt

Avlopp:

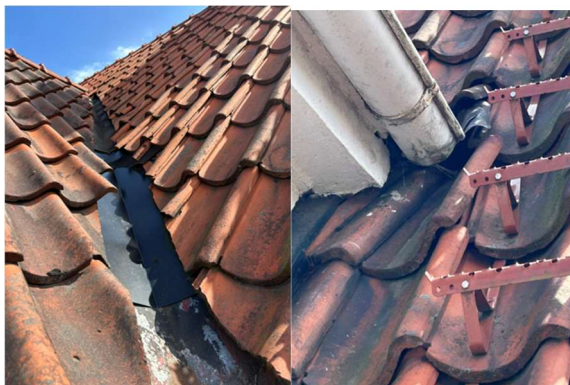
Kommunalt

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	--
Grund:	NOTERINGAR: Det förekommer växter intill grunden samt putssläpp vid grundsockeln. Äldre dränering förekommer runt husgrunden. 
Fasad:	Det förekommer sprickor samt putssläpp på delar av fasaden.  Risk finns att vatten tränger in i sprickor och skapar frostsprängningar.
Fönster:	En del fönster med färg och kittskador. Övergripande behov av renovering av trädetaljer. 

	Om inte fönster renoveras finns risk för att fuktrelaterade skador kan uppkomma på fönsters karm, bågar och även i väggkonstruktionen i anslutning till fönster.
Dörrar:	Förekommer färgsläpp samt rötskador. Övergripande behov av renovering av trädetaljer. 
Avvattning	Stuprörsskarv är vänd mot fasaden. De saknas lövsil på samtliga stuprör samt att avledning av dagvattnet på en del stuprör är undermålning och leds till balja och husgrund.  Avsaknad av lövsil kan leda till att organiskt material försämrar flödet av dagvattnet och ökar fuktbelastningen på grundkonstruktion. Dagvatten som inte leds bort från husgrunden ökar fuktbelastningen på grundkonstruktioner detta kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador i närliggande konstruktioner.
Yttertak:	Takpannor ansluter dåligt mot rännalsplåten. Underliggande takpapp är torr, spröd och sprucken på vissa ställen vid takfoten. Glipor i takpannor förekommer kring takkupans stuprörsände. Övergripande plåtdetaljer är äldre och har på vissa ställen rostat.



Med anledning av att takpannorna ansluter dåligt mot rännalsplåtar finns risk för att dagvatten tränger in under plåtar och in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Takpannor med glipor samt rostiga plåtdetaljer ökar fuktbelastningen på underliggande takpapp och minskar därmed livslängden på takpappen. Om takpappen är äldre kan fukt, mögel och eller rötrelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner.

Taket har nått sin tekniska livslängd. Omlägningsbehov föreligger.

Källartrappa:

Dagvattenbrunn saknar brunnslock. Fuktgenomslag med färg och putssläpp på källartrappans vägg.



Avsaknad av brunnslock kan leda till att organiskt material fastnar och försämrar avrinningen av dagvattnet.

Uterum

Det förekommer färgsläpp samt rötskador på uterummets stomme.



Balkonger

Det förekommer putssläpp samt rostangripen armering.

Boom i klinkers.

Räcke på samtliga balkonger är låga.

Renoveringsbehov förefaller på båda balkonger.



INVÄNDIG

Allmänt

Diverse bohag begränsar inspektionsmöjligheten. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Självdraagsventilation fungerar erfarenhetsmässigt dåligt och tilluftsdon saknas delvis. För att en ventilation ska fungera krävs att tilluft, överluft och frånluft finnes. Tilluften kan tas in via friskluftsventiler i ytterväggen, alternativt ett tilluftssystem med kanaler och fläkt. Man rekommenderar en ventil per torrt utrymme och under 25m², annars två eller flera.

OBS! Ingen tilluft i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

Med överluft menas att luft skall kunna passera mellan två utrymmen trots att rumsavskiljande dörr är stängd. Den kan bestå av en springa mellan dörrblad och karm eller ett överluftsdon i vägg eller dörr.

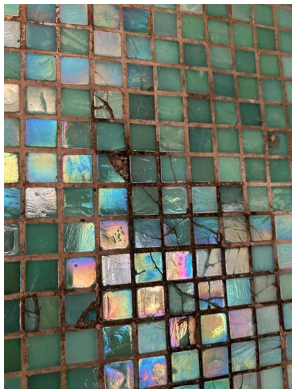
Frånluften evakueras via kök och våtutrymmen. Den bör vara mekanisk för att säkerställa luftväxlingar oavsett yttre väderleksförhållanden. Ventilationen i en byggnad är bland annat nödvändig för att ventilera ut fukt. Undermålig ventilation i bostadsdelen medför ökad risk för ång- och värmegenomströmning upp till vindsutrymmet. Detta kan medföra att man får en mikrobiell missfärgning det vill säga mögel- och rötskador som kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

En del fuktgenomslag med färg och putssläpp förekommer på oinklädda väggar i källarvåningen. Källare är idag en känd riskkonstruktion. Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt.

Källarplan

Pannrum	Äldre rostangripen gjutjärnsbrunn En del fuktgenomslag med färg, putssläpp, missfärgningar och mineralutfällningar förekommer på oinklädda väggar. 
Wc	--
Verkstad	--
Tvätttrum	Äldre rostangripen gjutjärnsbrunn. En del fuktgenomslag med färg, putssläpp, missfärgningar och mineralutfällningar förekommer på oinklädda väggar.
Vinkällare	--

Entréplan

Hall	--
Gästtoalett	Det förekommer sprickor i klinkers. 
Vardagsrum	--
Kök	Plastbricka saknas under kyl. Spricka i bänkskivan bakom köksblandaren. Plastbricka saknas i diskbänkskåp Avloppsslang ej fast monterad.  Sprickan i bänkskivan kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador i närliggande konstruktion.
Tvättstuga/groventré:	Golvbrunn till tvättmaskin ej besiktningsbar.
Trappa till ovanplan:	För lågt placerat räcke.

Övervåning

Allrum:	--
Badrum:	Äldre våtutrymme med brister/avvikelser bla: Klämringen i golvbrunnen sitter löst. Tätskiktet har lokalt spruckit i anslutning till golvbrunnen. Mekanisk frånluft saknas.  Lös klämring samt sprucket tätskikt ökar risken för att vatten kan tränga ner under tätskiktet konstruktion. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i under/bakomliggande fukt, mögel och/eller rötskador kan förekomma i anslutning till våtrummet.
Sovrum sydväst	Tilluftsdon saknas.
Sovrum sydväst	Tilluftsdon saknas. Fuktfläck i övre hörn mot gavel. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes vid mätningstillfället.  Rekommenderar att man har återkommande uppsikt för att kunna vidta åtgärder i tid om dessa växer.
Sovrum med balkong	Tilluftsdon saknas.
Sovrum nord öst	Tilluftsdon saknas.
Sovrum nord öst	Tilluftsdon saknas.

Vind

Går ej att fastställa fullgod ventilation vid yttertaket innersida vid takfot.

Fönster sydväst går ej att stänga.

Tecken på skadedjursangrepp på träkonstruktion. Ta kontakt med skadedjurtekniker för vidare utredning.

Fläckvis mikrobiell påväxt på yttertaket insida förekommer. Inga förhöjda fuktvärden uppmätes vid mätningstillfället.



Då mindre mikrobiell påväxt förekommer på takpanelen finns risk för att missfärgningarna kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.

Befintliga skadedjursangrepp ska hållas under uppsikt för att säkerställa att dessa inte är pågående.

Gästhus

Byggnadsår:1947

Ombyggd/Tillbyggd:--

Grundläggning:Torpgrund/gjuten platta

Bjälklag: Trä

Stomme: Trä

Uppvärmning: Direktverkande el

Fasad: Puts

Fönster: 2-glas kopplande

Yttertak: Tegelpannor

Ventilation: Självdrag

UTVÄNDIGT

Mark:	--
Grund:	Det förekommer putssläpp.
Fasad:	Det förekommer färg och putssläpp.
Dörrar:	Det förekommer en del färg och rötskador. Dörrar är av behov av renovering. 
Fönster:	Det förekommer en del färg och kittskador på fönsterbågarna. Samtliga fönster är i behov av renovering. Gavelfönster har söndrigt glas. 
Yttertak:	Underliggande takpapp är äldre och därmed torr, spröd och sprucken på vissa ställen. Detta kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner. Taket är i behov av omläggning.
Övrigt:	Bristfällig dagvattenavledning. Stuprör går till balja och in till husgrund. Samtliga trädetaljer bör ses över.

INVÄNDIGT

Entréplan

Hall

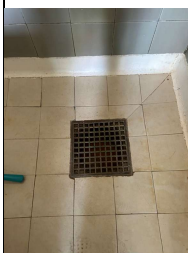
--

Sovrum

Diverse bohag begränsade inspektionsmöjligheten.

Badrum

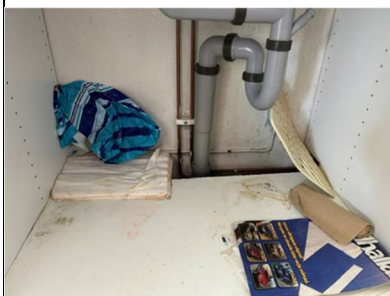
Äldre våutrymme med rostig gjutjärnsbrunn.

**Matsal**

--

Kök

Plastbricka saknas i diskskåp.

**Vind**

Det förekommer ljusglipor då underlagstaket inte är tätt.

Risk finns att dagvatten tränger in genom otätt undertak till vindsutrymmet vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Skånes Fagerhult,

2026-06-26

Ingenjörbyrån fastighetsbesiktning syd AB

Linnea Larsson

Av SBR Godkänd besiktningsman

Medlemsnummer: 22018079



BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

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;

- 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 besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtaget. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtaget i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget 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 utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga 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.