



Vaggeryd Ålunden 16

Lundavägen 5 Vaggeryd



Överlåtelsebesiktning för säljare
2023-02-08 08:30



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.

Innehållsförteckning

1	<u>Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren</u>	3
2	<u>Okulär besiktning</u>	5
3	<u>Riskanalys</u>	9
4	<u>Fortsatt teknisk utredning</u>	10

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Kommun	Vaggeryd
Fastighetsbeteckning	Ålunden 16
Adress	Lundavägen 5
Postnummer/ort	567 31 Vaggeryd
Fastighetsägare	Carl-Johan Hyltse

Uppdragsgivare	Namn: Carl-Johan Hyltse Telefon: Mobil: E-post:
----------------	--

Beställningsnummer	2679
--------------------	------

Besiktningsman	Samuel Sandahl av SBR godkänd besiktningsman av SP SITAC certifierad besiktningsman (Certifieringsnummer) Telefon: 0370-704 80, 070-272 37 10 E-post: samuel@climeco.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
----------------	--

Besiktningsdag	2023-02-08 08:30
----------------	------------------

Närvarande	Carl-Johan Hyltse (i början) Samuel Sandahl (besiktningsman)
------------	---

Besiktningens
genomförande och
omfattning

2023-02-07 överlämnades en uppdragsbekaäftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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
uppdragsgivaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2020.

Köksrenovering gjordes 2020.

Golvet i köket, hallen och klinkergolvet i hallen lades 2020. Golvgips och fuktskydd finns under klinkerplattorna.

Vid en överlåtelsebesiktning 2019-11-12 framkom följande information:

Säljaren förvärvade fastigheten 2002.

Fasadtegel ovanför fönster på ovanvåningen på södergaveln renoverades 2018.

Badrumsrenovering på entréväning gjordes 2018. Arbetet utfördes av hantverkare. Kvalitetsdokumentation finns.

Cykeltak byggdes 2017.

Solcellsanläggning monterades 2015.

Takpannor tvättades och behandlades 2015.

Takfönster byttes 2012.

Yttertrappor gjordes nya 2012.

Balkongräcke gjordes om 2011.

Fönster, ytterdörrar och glasskjutparti byttes 2010.

Badrumsrenovering i källare gjordes 2009/2010 av säljare.

Badrumsrenovering på ovanvåning gjordes 2006 efter läckage. Tätskikt saknas bakom toalettciern för inbyggd toalettstol. Arbetet utfördes av hantverkare.

Carport byggdes 2004.

Skorsten ovanför taknock murades om 2002.

Yttertaket lades om ca 1997 under förra ägarens tid.

Fogarna mellan glasblocken i badrumsfönster på ovanvåningen har tätats med silikon utvändigt 2017 efter att läckage skett genom fogarna.

2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar
vid besiktning

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. 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 förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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 2 °C och moln.

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1,5-plan med källare
Värmesystem: Jordvärmepump
Ventilation: Förstärkt självdrag
Grundläggning: Källare
Stomme: Trä & betong
Fasad: Fasadtegel
Fönster: 3-glas isolerfönster & 2-glasfönster
Yttertak: Betongpannor

Byggnadsår

1954

Ombyggnadsår

-

Noteringar

Huvudbyggnad

Exteriör

Mark som berör hus	--
Hussockel	--
Fasad	Fasadplåten på takkupan går ända upp mot undertaket (råsponten), vilket innebär att luftspalt saknas där.
Fönster & dörrar	--
Balkong	-- (Plåt under trätrall är ej besiktningsbar)
Hängrännor & stuprör	Stuprör på carport/förråd mynnar ut på marken.
Sidovindar	I sidovinden bakom badrummet finns vatteninstallationer och det finns inget tätt skåp runt dessa och inget tätskikt bakom den inbyggda toalettstolen. Se Riskanalys. De andra sidovindarna är ej besiktningsbara, då inspektionsluckor saknas.
Vind	Vinden är tilläggsisolerad och plastfolie saknas under isoleringen. Se Riskanalys. Fuktmärken finns på råspont. De var torra vid besiktningstillfället. Det är fuktigt på råsponten runt skvallerrör från bortkopplat expansionskärl. Isolering täpper delvis luftningsskivor i snedtak. Det finns inga ventilationsöppningar i vindsgavlar/taknock.
Yttertak	Alger/mossa finns på takpannorna. Allanockpannorna är inte fastspikade/skruvade. Äldre plåtarbeten finns runt skorstenen. Det är låg lutning på takkupan. Se Riskanalys. (Yttertaket är besiktigat utmed takstegen, resten är för brant/halt att gå på).

Interiör

Entréväning

Hall	Klinkerfogen mellan tröskeln och klinkerplattorna har delvis lossnat, då det inte är en silikonfog.
Badrum	Det går inte se någon brunnsmanschett/tätskikt i golvbrunnen, då fästmassa finns ovanför klämringen. Kallrasspjäll finns i badrumsfläkten, men så länge fläkten går hela tiden håller det sig öppet. Fönster finns i duschplatsen. Ventilationsspalt saknas i dörr/karm vid stängd dörr. (I utrymmet finns kakel/klinker. Tätskikt bakom kakel/klinker är inte möjligt att besikta, därför går det inte att uttala sig om utförandet).
Kök/matplats	Det finns inget droppskydd under kyl/frys. Droppskydd finns i diskbänksskåpet, men det är otätt runt rören. Stödjande plastbøj saknas på avloppsslang från diskmaskin.
Vardagsrum	--
Sovrum 1	--

Ovanvåning

Allmänt	Delar av yttertakets är ett parallelltak (snedtak). Se Riskanalys.
Hall	Otät vindslucka finns som kan ge dragproblem inomhus och fuktproblem på vinden. Golvvärmeinstallation finns i garderoben och det saknas täta sidor och tät botten. Se Riskanalys.
Sovrum 2 (vänster)	--
Sovrum 3 (mitten)	--
Sovrum 4 (höger)	Det finns ingen tilluftsventil.
Badrum	Rör till handdukstorken finns upp genom golvet. Fönster/betongglas finns i duschplatsen.

Källarvåning

Groventré	--
Hall	--
Tvättstuga	Det finns inget synligt tätskikt i golvbrunnen. (I utrymmet finns kakel/klinker. Tätskikt bakom kakel/klinker är inte möjligt att besikta, därför går det inte att uttala sig om utförandet).
Badrum	Det finns inget synligt tätskikt i golvbrunnen. Självdreg/frånluftsventilation saknas i badrummet. (I utrymmet finns kakel/klinker. Tätskikt bakom kakel/klinker är inte möjligt att besikta, därför går det inte att uttala sig om utförandet).
Pannrum	--
Sovrum/Förråd	Laminatgolv finns på källargolvet. Se Riskanalys.
Matkällare	--
Carport	
Bilplats	--
Förråd	--

3 Riskanalys

- 3.1 Grund
Dränering och utvändigt fuktskydd på källarväggarna är äldre och kan ha en nedsatt funktion. Risk finns att källaren utsätts för ökad fuktbelastning och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.
- På källargolvet i sovrum/förråd finns ett laminatgolv lagt. Risk finns att fukt/vatten underifrån eller vid ett läckage i källare kan skada golvet.
- 3.2 Badrum
Tätskikt saknas runt den inbyggda toalettciestern till den vägghängda toalettstolen på ovanvåningen. Vid ett läckage finns risk för läckage och därmed kan lukt-, fukt-, röt- och mögelskador uppstå.
- 3.3 Golvvärme-/vatteninstallation
Skåp med tät botten och täta sidor saknas till golvvärmeinstallationen i garderoben i hallen på ovanvåningen och till vatteninstallationer i sidovinden bakom badrummet. Vid ett läckage finns risk att lukt-, fukt-, mögel- och rötskador kan uppstå.
- 3.4 Vind
Hus från detta byggåret har ingen plastfolie under isoleringen på vinden och vinden är tilläggsisolerad. Detta medför risk för att luftfuktigheten kan bli för hög på vinden och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.
- 3.5 Yttertak
Den lägre lutningen på takkupan gör att fuktbelastningen på takpannorna och underlagspappen ökar. Risk finns att yttertaket inte håller tätt och därmed kan fukt/vatten tränga in och orsaka lukt-, fukt-, röt- och mögelskador.
- Delar av yttertaket är ett så kallat parallelltak (snedtak), vilket innebär att inner- och yttertak löper parallellt. Inspekterbar vind saknas därmed. Vid ett eventuellt läckage tar det tid innan detta märks och därmed kan lukt-, fukt-, mögel- och rötskador uppstå.

4 Fortsatt teknisk utredning

4.1 --

SKILLINGARYD 2023-02-10

Climeco AB



Samuel Sandahl

av SBR godkänd besiktningsman

av SP SITAC certifierad besiktningsman

Bilagor

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN 2021.2

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 anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsälningen 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

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) granskning av 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 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 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.

4) 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 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 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 uppgifter 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 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 reklamerats 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 uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga uppgifter 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 steg 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 uppställningsanordningar 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 uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan 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 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.