

Frågor och svar om överlåtelsebesiktning

Vad är en överlåtelsebesiktning?

Hus som säljs bör överlåtelsebesiktigas av en certifierad eller godkänd besiktningsförrättare.

En överlåtelsebesiktning är en omsorgsfull byggteknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Besiktningen genomförs av en byggsakkunnig och utförs enligt en av SBR fastställd mall. Besiktningen görs för att klarlägga en fastighets fysiska skick i samband med en försäljning – en överlåtelse.

Varför ska ett hus besiktigas?

Att skaffa information om en byggnads tekniska skick är främst ett sätt för köparen att försäkra sig om att bli nöjd med sitt köp och att kontrollera att huset håller vad säljaren lovar. Samtidigt är det ett sätt att uppfylla en del av den lagstadgade undersökningsplikt som köparen har enligt jordabalken kapitel 4 § 19. Överlåtelsebesiktningen minskar därmed risken för en framtida tvist mellan köpare och säljare.

Hur går besiktningen till?

En överlåtelsebesiktning genomförs av en certifierad eller godkänd besiktningsförrättare. Till att börja med går besiktningsförrättaren igenom de handlingar rörande fastigheten som säljaren lämnar, exempelvis ritningar, bygglov och tekniska beskrivningar. Nästa steg är ett samtal med säljaren för att ställa kompletterande frågor och få sådana upplysningar som inte framgår av dokumentationen. Upplysningarna kan röra underhåll, skador, renoveringar och liknande.

Därefter genomförs en okulär besiktning, som innebär att besiktningsförrättaren undersöker alla synliga ytor som är tillgängliga. Undersökningen omfattar byggnadens alla rum, förråd, källare, vind, balkong, garage och tak. Även fasader och mark kring huset kontrolleras. Besiktningsförrättaren gör hela tiden noggranna anteckningar om sina iakttagelser. Det avgörande vid denna besiktning är synintrycket. Det betyder att instrument och apparater inte används och att inga fysiska ingrepp görs i byggnaden.

Besiktningsförrättaren bedömer också om det finns påtaglig risk för att fastigheten har väsentliga brister som inte framkommit vid den okulära besiktningen. Bedömningen baseras på de redovisade handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. De risker som bedöms föreligga beskrivs i en riskanalys, där även en motivering lämnas.

Slutligen upprättar besiktningsförrättaren ett utlåtande i form av en skriftlig rapport, där fastighetens byggtekniska skick och risker ingående beskrivs. Rapporten är det påtagliga resultatet av en överlåtelsebesiktning.

I utlåtandet kan besiktningsförrättaren också föreslå fortsatt teknisk utredning avseende sådana förhållanden som inte kunnat klarläggas. En sådan utredning ingår inte i besiktningen, men kan beställas separat. En förutsättning är att fastighetsägaren ger sitt

uttryckliga medgivande till utredningen.

Vad omfattas inte av besiktningen?

Mark som inte har ett omedelbart samband med byggnaderna på en fastighet ingår inte i besiktningen. Installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, skorsten eller eldstad ingår inte heller. Vidare ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden. Provtryckning, radonmätning, fuktmätning och invändig inspektion av oljetank är exempel på sådana undersökningar som inte ingår.

Vad händer om huset inte duger?

När köparen får besiktningsutlåtandet kan köparen besluta att antingen köpa huset på de villkor säljaren kräver, avstå från köpet, be att få en garanti från säljaren, inleda diskussioner om en reducering av priset eller att be att få genomföra en fördjupad undersökning.

Vad innebär certifierad respektive godkänd besiktningsförrättare SBR?

Det är ett stort ansvar som vilar på besiktningsförrättaren. En av SITAC certifierad besiktningsförrättare har byggingenjörsexamen eller motsvarande, med minst fem års självständigt, kvalificerat arbete inom byggverksamhet. Han eller hon har med godkänt betyg genomgått av SITAC anordnat prov samt utfört minst 40 besiktningar eller motsvarande de två senaste åren. Utbildningskraven för godkända besiktningsförrättare är desamma, men det finns inget krav på antal utförda besiktningar.

Genom att den certifierade/godkände besiktningsförrättaren dessutom är med i SBRs grupp för överlåtelsebesiktning får han eller hon meddelanden från SBR om olika inträffade händelser som har med överlåtelsebesiktning att göra, för att hålla sig à jour. Besiktningsförrättaren har också specialister att vända sig till om han eller hon behöver hjälp.

Den väl beprövade arbetsmetoden med tydliga formulär, som används av certifierade/godkända besiktningsförrättare, säkerställer kvaliteten i granskning och utlåtanden. I sin yrkesutövning har den certifierade besiktningsförrättaren ett stort antal besiktningsuppdrag per år och får därigenom stor erfarenhet. Med jämna mellanrum – vartannat år – deltar den certifierade/godkända besiktningsförrättaren också i ett två dagars symposium för erfarenhetsutbyte. Alla certifierade och godkända besiktningsförrättare skall dessutom ha en ansvarsförsäkring.