



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Uppdragsbekräftelse / Utlåtande

Avtal om besiktning i samband med överlåtelse av fast egendom

ÄNDAMÅLET MED BESIKTNINGEN

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen är att vid en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om besiktigad del av fastighetens befintliga skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges en köpare ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens befintliga skick och den förväntan en köpare med fog kan ha på fastigheten.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt.

Överlåtelsebesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS OMFATTNING

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick samt den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid köpet.

Överlåtelsebesiktningen är en byggteknisk besiktning av fastighetens byggnad, garage eller carport och andra byggnader som enligt uppdragsbekräftelsen ska besiktigas och även den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I

överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning. För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS PRAKTISKA OCH JURIDISKA BETYDELSE

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens kunskap om fastighetens befintliga skick i besiktigad del. Informationen i besiktningsutlåtandet redovisar vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare.

Förhållanden som antecknas vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas i riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpets fullbordan fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten med byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Av uppdragsbekräftelsen framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med beställaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.

Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

I besiktningsutlåtandet redovisas information om besiktigad del av fastighetens befintliga skick vid besiktningstillfället. Beställaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas inte i besiktningsutlåtandet.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall beställaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren.

1) Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick samt den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid köpet.

Som grund för överlåtelsebesiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren om handlingarna och upplysningarna är av den beskaffenheten att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet. **Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.**

2) Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggteknisk 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 besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Sådan yta eller utrymme ingår normalt i köparens undersökningsplikt även om ytan eller utrymmet inte besiktigas. Om ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t ex genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

3) Riskanalys

Vid sidan av de förhållanden som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, säljarens upplysningar, den okulära besiktningen och den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet. **När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering.**

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. **För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen föreslår besiktningsförrättaren inte fortsatt teknisk utredning. Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om påtaglig risk för väsentligt fel som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte.** Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade fastighetens befintliga skick vid besiktningstillfället. **Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens befintliga skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.**

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Efter det att beställaren fått besiktningsutlåtandet skall beställaren noga läsa besiktningsutlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsförrättaren för eventuell komplettering. Vid läsning av besiktningsutlåtandet skall beställaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Sedan beställaren läst besiktningsutlåtandet skall beställaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:

- antingen att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit
- eller att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten
- eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtande inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp
- eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger
- eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

FÖRSÄKRING

Besiktningförrättare som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

BEGRÄNSNINGAR I BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS SKADESTÅNDSSKYLDIGHET

I det fall det i besiktningens utlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om den besiktigade fastigheten kan beställaren komma att lida skada genom att fastigheten avviker från vad som beställaren kan förvänta sig när beställaren läst besiktningens utlåtandet. Beställarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller så blir reparationskostnaderna högre än vad beställaren förväntat sig. Besiktningförrättare är skyldig ersätta beställarens skada som besiktningförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar. Besiktningförrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen beställaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är dock begränsad till ett belopp motsvarande 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Ersättning för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 20 % av ett prisbasbelopp ersätts inte. Skada som beror på att det i besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begär komplettering av besiktningens utlåtandet. Besiktningförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än beställarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om fastigheten som inte antecknats i besiktningens utlåtandet. Utför besiktningförrättaren fortsatt teknisk utredning anses överlåtelsebesiktningen och utredningen vad gäller ansvarsbegränsningen vara samma uppdrag. Krav mot besiktningförrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningförrättaren begär betalning för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

FÖRBUD MOT ATT ÖVERLÅTA BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningförrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Beställaren har rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalat ändamål. **Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningförrättaren av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbegränsningen och besiktningens utlåtandet.** Sker överlåtelse utan medgivande kan innehålllet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningförrättaren.

ÖVRIGT

Med besiktningförrättare respektive beställare i uppdragsbegränsningen och i besiktningens utlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningföretaget respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Förutsättningarna och villkoren under ÄNDAMÅLET MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGEN med underrubriker är detsamma i uppdragsbegränsningen och besiktningens utlåtandet.

Besiktningförrättaren skall arkivera ett besiktningens utlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

