



Villaägarna
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

Överlåtelsebesiktning



© Villaägarnas Riksförbund 2009

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av VILLAÄGARNAS jurister eller behörig firmatecknare för VILLAÄGARNA är strängt förbjudet. Informationsbladet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar VILLAÄGARNA att kontakt tas med VILLAÄGARNAS jurister alternativt annan juridisk expertis.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	2
<u>ALLMÄNT OM ÖVERLÅTELSEBESIKTNING</u>	3
<u>BESIKTNINGENS OMFATTNING</u>	4
<u>BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR/ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET</u>	4
<u>CHECKLISTA VID ÖVERLÅTELSEBESIKTNING OCH VAL AV BESIKTNINGSMAN</u>	5

ALLMÄNT OM ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Vid fastighetsköp har köparen en omfattande undersökningsplikt. Fel som köparen bort märka vid en noggrann undersökning av huset kan denne inte med framgång åberopa mot säljaren, då de inte anses som dolda fel. Det är därför av synnerlig vikt att köparen undersöker huset noggrant för att kunna fastställa dess kondition. I rättspraxis har man ställt höga krav på vad köparen bör märka vid sin undersökning. För en närmare redogörelse om fel i fastighet hänvisas till Rådgivningsavdelningens informationsskrift Fel i fastighet.

Eftersom bostadshus är tekniskt komplicerade produkter, krävs i de flesta fall teknisk kompetens för att bedöma husets kondition. En bagatellartad skavank kan dölja ett fel som hotar husets goda bestånd och är kostsamt att avhjälpa. Det är därför **tillrådligt att man anlitar en sakkunnig person, en besiktningsman, för att göra en överlåtelsebesiktning** (även benämnd "jordabalksbesiktning"). Kravet på utförandet av besiktning av fastighet har i domstolspraxis ställts så högt att särskild sakkunskap i praktiken krävs hos den som utför besiktningen.

Överlåtelsebesiktningen bör alltid göras före köpet. De flesta fel som upptäcks vid besiktningen är inte av så allvarlig karaktär att de utgör hävningsgrund. Däremot kan de vara ett skäl till en nedsättning av priset (bagatellartade fel får en köpare acceptera). En nedsättning av priset är alltid lättare att åstadkomma före köpet än ett prisavdrag i efterhand. Om besiktningen görs före köpet är köparen under alla omständigheter medveten om felen när denne skriver under kontraktet.

Om säljaren inte medger att köparen genomför en besiktning före köpet (det kan ju t ex finnas en spekulant som är beredd att förvärva fastigheten utan att besiktiga densamma), bör köparen överväga att avstå från köp. Om köparen ändå vill förvärva fastigheten finns ett på marknaden ofta förekommande alternativ till att avstå från köp, nämligen s k besiktningsklausuler. Dessa klausuler innebär att köparen medges i kontraktet att inom viss kortare tid genomföra eller låta genomföra en besiktning av fastigheten. Ofta är dessa klausuler konstruerade så att de är kopplade till vissa belopp för åtgärdande av fel som framkommit vid besiktningsstillfället eller att köparen äger häva köpet om åtgärdandet av fel överstiger ett visst belopp. Verkligheten har visat att denna typ av klausuler är svåra att formulera och att de, vid en rättslig bedömning, ofta är källor till juridiska tvistefrågor. De är ofta helt enkelt, ur juridiskt synvinkel, undermåligt avfattade. Ett bättre alternativ kan vara att parterna enas om en s k öppet köp-klausul i köpekontraktet. En öppet köp-klausul innebär att om köparen efter att ha undertecknat köpekontraktet, vid en besiktning, finner fel som köparen inte kan acceptera är han berättigad att inom en viss kortare tid häva köpet varvid parternas prestationer skall återgå. Denna typ av klausul kan av säljare uppfattas som ofördelaktig. Men, mot bakgrund av de kryptiska och undermåliga besiktningsklausuler som ofta förekommer i köpekontrakt, kan en öppet köp-klausul ändå vara att förorda. Om köparen inte hävt avtalet inom den kortare tid som angetts i avtalsklausulen så har han avstått från att göra gällande de fel och brister som framkommit vid besiktningen. Öppet köp-klausuler kan således innebära ett undvikande av kostsamma processer i domstol med anledning av oklart avfattade besiktningsklausuler. Detta är en fördel både för köpare och för säljare.

BESIKTNINGENS OMFATTNING

Det saknas lagbestämmelser om vad en jordabalksbesiktning skall omfatta. Det finns olika bolag, men även privatpersoner, som utför sådana besiktningar, alla med varierande omfattning och noggrannhet. De flesta torde dock vara överens om att begreppet jordabalksbesiktning normalt endast innebär att en fastighet besiktigas okulärt, d v s besiktningen begränsas till vad man kan se med "blotta ögat". Inom begreppet "blotta ögat" ryms, mot bakgrund av vad som sägs i gällande lagstiftning och förarbeten, allt som man kan upptäcka vid en granskning utan tekniska hjälpmedel. Besiktningsmannen använder sig således i normalfallet enbart av sina sinnen, såsom syn, lukt, hörsel, känsel osv.

Undantag brukar i de flesta allmänna villkor för överlåtelsebesiktning göras för radonmätning, kontroll och mätning av installationer (el, VVS samt skorsten) och maskinell utrustning osv.

De flesta besiktningsuppdragen omfattar därför endast en del av köparens totala undersökningsplikt. Avtalet med besiktningsmannen bör vara skriftligt och samtliga villkor bifogade till avtalet. Avtalsfrihet råder, varför man måste granska det enskilda besiktningsavtalet för att se vad besiktningen omfattar. Således gäller att om besiktningen inte omfattar t ex elektriska installationer och rörsystem i en byggnad, måste en köpare genomföra eller låta genomföra en undersökning av byggnaden i dessa avseenden på annat sätt om köparen skall anses ha uppfyllt sin undersökningsplikt.

Svenska Byggingenjörers Riksförbund, SBR, har rekommenderat att en överlåtelsebesiktning skall, förutom den okulära besiktningen, även omfatta granskning av tillhandahållna handlingar, en riskanalys (se vidare angående riskanalys sid 5) samt en bedömning av om det föreligger behov av fortsatt teknisk utredning.

BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR/ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET

Besiktningsmannens ansvar beror i stor utsträckning av vad parterna avtalat; d v s besiktningens omfattning. Förutom avtalsfriheten finns dock vissa andra faktorer som man måste beakta. Beställaren är oftast en *konsument* och anses i regel som särskilt skyddsvärd. Besiktningsmannen är vidare *sakkunnig* och kan med fog förväntas besitta en viss kompetens. Tanken med besiktningen är också att den skall vara ett substitut för köparens undersökningsplikt *för det som besiktningen omfattar* (notera det som anförts under föregående rubrik ovan). Härav följer att besiktningen normalt, i vart fall från beställarens sida, förväntas uppfylla de krav som jordabalken ställer upp för köparens undersökningsplikt. Någon garanti härför finns dock inte! **Kontrollera därför noggrant de allmänna villkor som besiktningsmannen tillämpar.**

Besiktningsmannen kan bli **skadeståndsskyldig** om han varit försumlig vid utförandet av uppdraget och beställaren, i rimlig förlitan på besiktningsmannens uppgifter om fastigheten, lidit skada. Orden "i rimlig förlitan" torde innebära att beställaren inte kan begära skadestånd om felet varit så uppenbart att även beställaren, om denne deltog vid besiktningen, bort märka felet/symtomen.

När man bedömer om en besiktningsman varit försumlig, måste man först konstatera om det förelåg ett fel eller en brist i fastigheten vid den tidpunkt då besiktningen företogs. Om man kommer fram till att det fanns ett fel eller en brist vid den tidpunkten är nästa fråga om felet/bristen var märkbar(t). Ett fel eller ett symptom på felet anses, när det är fråga om överlåtelsebesiktning, märkbart om det kan upptäckas med hjälp av något av en persons sinnen, exempelvis syn- och luktsinne. En besiktningsman betraktas som sakkunnig, varför det ställs ganska höga krav på vad denne bör märka med hjälp av sina sinnen. Har ett fel eller dess symptom varit upptäckbart vid köpet talar det således starkt för att besiktningsmannen varit försumlig.

I rättsfall från högsta domstolen har en besiktningsman ansetts försumlig när denne inte lämnat sina uppdragsgivare (konsumenter) information om risker, som var kända för branschfolk, med en viss typ av konstruktion. Besiktningsmannen ansågs vara försumlig trots att det i besiktningsavtalet inte stod någonting om att besiktningsmannen skulle lämna sådan information. Av rättsfallet kan man dra den slutsatsen att i vart fall en besiktningsman som bedriver yrkesmässig konsultverksamhet alltid måste lämna information om de risker som följer av en viss konstruktion (riskanalys). Däremot har Högsta Domstolen i ett avgörande angett att en besiktningsman, i det aktuella fallet, inte var skyldig att rekommendera en fortsatt teknisk besiktning enbart på den grunden att han konstaterat att det förelåg risk för väsentligt fel i besiktningsobjektet. Högsta domstolen har därmed lagt ansvaret på köparen (konsumenten) att avgöra huruvida riskanalysens innehåll motiverar en fortsatt teknisk besiktning.

För att skydda sig mot alltför stora skadeståndsrisker kan besiktningsmannen ha ett intresse av att **friskriva sig från ansvar**. Om besiktningsmannen friskriver sig från ansvar i visst hänseende, bör friskrivningen få en viss betydelse för hans skadeståndsskyldighet. Man kan härvid tänka sig att besiktningsmannen begränsar sitt ansvar vad gäller ersättning för följdskador eller att ett visst högsta belopp för ersättning stipuleras i villkoren för besiktningen. En besiktningsman kan dock inte friskriva sig hur långt som helst. En friskrivning av innebörd att besiktningsmannen inte tar något som helst ansvar för de uppgifter han lämnar torde vara oskälig och kunna bli föremål för jämkning.

I regel brukar besiktningsmännen ha en **ansvarsförsäkring** som täcker åtminstone en viss del av ett eventuellt skadeståndsansvar. Ansvarsförsäkringar brukar dock stipulera en viss självrisk och kan vara begränsade till visst högsta belopp eller undanta vissa skador. Det finns därför anledning att kontrollera den besiktningsman man avser att anlita och villkoren för dennes ansvarsförsäkring. En besiktningsman med dålig ekonomi medför en större risk för att det inte finns något "skadestånd att hämta".

CHECKLISTA VID ÖVERLÅTELSEBESIKTNING OCH VAL AV BESIKTNINGSMAN

- Gör överlåtelsebesiktningen före köpet.
- Anlita en besiktningsman som uppfyller SBRs rekommendation; d v s en besiktningsman som förutom att göra en okulär besiktning även granskar tillhandahållna handlingar, lämnar en riskanalys samt gör en bedömning av om det föreligger behov av fortsatt teknisk utredning.
- Kontrollera noggrant de allmänna villkor som gäller för besiktningsavtalet så att Du vet vad besiktningen omfattar. Har besiktningsmannen friskrivit sig från ansvar? Fråga även besiktningsmannen vad som ingår i besiktningen. De flesta besiktningarna uppfyller endast en del av Din undersökningsplikt. Var uppmärksam på att Din undersökningsplikt kvarstår i de delar som inte omfattas av besiktningen! Överväg därför om Du behöver anlita ytterligare sakkunniga, exempelvis en elektriker eller en sotare.
- Fråga besiktningsmannen vilken utbildning han har. Besiktningsmannen bör ha byggnadsteknisk utbildning och/eller lång erfarenhet inom byggbranschen. Ta referenser på besiktningsmannen. Kontrollera att besiktningsmannen har en gällande ansvarsförsäkring. Fråga även vilka villkor som gäller för hans ansvarsförsäkring. Har besiktningsmannen en hög självrisk på ansvarsförsäkringen eller är försäkringen begränsad till låga ersättningsbelopp? Om besiktningsmannen hamnar på obestånd får Du nämligen inte ut någon ersättning från besiktningsmannen, vilket innebär att Du går miste om ersättning motsvarande självrisken och ersättning som överstiger beloppsbegränsningarna i försäkringen.
- Det är tillrådligt att Du är närvarande vid besiktningen och ser till att allting kontrolleras noggrant. Om Du är närvarande får Du dessutom oftast en del råd och tips av besiktningsmannen om vad Du kan förvänta Dig för reparationer m m i framtiden.
- Se till att besiktningsmannen gör ett fullgott skriftligt utlåtande över besiktningen. Utlåtandet utgör ett viktigt bevismedel i händelse av en tvist om fel i fastigheten.

Har Du ytterligare frågor om överlåtelsebesiktningar kan Du ringa till VILLAÄGARNAs juridiska rådgivning på tfn 010-750 01 00. Rådgivningsavdelningen har telefontid måndagar-fredagar kl 08.30 – 12.00.



VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ -experten på privatjuridik



Villaägarnas Juristbyrå för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent. Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller juristbyra@villaagarna.se



VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Alla medlemmar har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på villaagarna.se

