



Allmänna villkor – v. 2026

Dessa villkor gäller för Besiktningsföretagets tjänster och lämnas tillsammans med offert och bokningsbekräftelse.

1. Förklaring

Allmänna villkor	Avser dessa allmänna villkor för Besiktningsföretagets tjänster & förmedling.
Avtalet*	Avser det avtalsförhållande som uppstår mellan Kunden och Besiktningsföretaget avseende ett uppdrag. Vid överlåtelsebesiktning är den utförande konsulten uppdragstagare för besiktningen enligt SBR:s uppdragsbekräftelse.
Besiktningsföretaget	Avser Besiktningsföretaget J4F AB, org.nr. 559396-7101 (nedan benämnt "Besiktningsföretaget"), som säljer, bokar, administrerar och fakturerar Uppdraget.
Besiktningsman	Avser den person som inom ramen för Uppdraget utför tjänster för Besiktningsföretaget.
Fastighet	Avser den del av registerfastigheten som omfattas av Uppdraget enligt Bokningsbekräftelsen.
Kund	Avser sådan fysisk eller juridisk person som anlitar Besiktningsföretaget för utförandet av uppdraget.
Resultat	Avser den slutrapport som Besiktningsföretaget upprättar och överlämnar till Kunden i samband med slutförandet av Uppdraget.
Uppdraget	Avser den eller de tjänster som Besiktningsföretaget ska utföra åt Kunden i enlighet med Bokningsbekräftelsen.
Bokningsbekräftelse	Avser den bekräftelse av Uppdragets omfattning, tid och pris som Besiktningsföretaget skickar till Kunden vid beställningen. Vid överlåtelsebesiktning tillkommer SBR:s särskilda uppdragsbekräftelse, som Kunden signerar på plats innan besiktningen påbörjas.

1.1 Avtalet omfattar dessa Allmänna Villkor och Bokningsbekräftelsen. Ett Avtal ska anses ingåendet när Besiktningsföretaget godkännt Uppdraget genom översändande av Bokningsbekräftelsen till Kunden. Vid överlåtelsebesiktning ingår även SBR:s uppdragsbekräftelse i Avtalet.

2. Uppdraget och dess omfattning

2.1 Besiktningsföretaget tillhandahåller och utför tjänster avseende bland annat besiktning, underhåll och energideklarering. Tjänsterna är från tid till annan definierade på Besiktningsföretagets hemsida. Uppdragets omfattning specificeras i Bokningsbekräftelsen.

2.2 Besiktningsföretaget godkänner Uppdraget genom översändande av Bokningsbekräftelsen till Kunden.

2.3 Uppdraget ska anses slutfört när Besiktningsföretaget överlämnat Resultatet till Kunden, eller vid sådan annan tidpunkt som tydligt framgår av Bokningsbekräftelsen. Om Kunden inte har överlämnat efterfrågade dokument som krävs för färdigställande av Uppdraget inom skälig tid från Uppdragets utförande ska Uppdraget oaktat ovan anses slutfört vid sådan tidpunkt som Besiktningsföretaget meddelar Kunden.

2.4 Vid eventuella motstridigheter mellan Bokningsbekräftelsen och dessa Allmänna Villkor ska Bokningsbekräftelsen ha företräde.

2.5 Om inget annat specificeras av Bokningsbekräftelsen påbörjas förberedelsearbete inför Uppdraget 24 timmar innan starttiden som specificeras i Bokningsbekräftelsen.

2.6 Om inget annat anges i Bokningsbekräftelsen är besiktningen en okulär undersökning av åtkomliga utrymmen och ytor. I Uppdraget ingår inte ingrepp i byggnaden, flytt av möbler eller lösöre, provtagning, mätning eller funktionsprovning, och inte heller kontroll av el-, VVS- eller ventilationsinstallationer, eldstäder, radon, skadedjur, mark- och miljöförhållanden, myndighetskrav eller värdering.

2.7 Resultatet beskriver Fastighetens skick vid besiktningstillfället. Endast det som framgår skriftligen av Resultatet ingår i Uppdraget.

3. Särskilt om överlåtelsebesiktning

3.1 Vid överlåtelsebesiktning tillämpas även SBR:s särskilda villkor för överlåtelsebesiktning för köpare. Innan besiktningen påbörjas ska SBR:s särskilda uppdragsbekräftelse gås igenom och undertecknas av uppdragsgivaren och den utförande besiktningsmannen eller behörig företrädare för det utförande företaget.

3.2 Om Besiktningsföretaget anlitar en underkonsult ska underkonsultens företagsnamn och organisationsnummer framgå av den särskilda uppdragsbekräftelsen. Besiktningsföretaget är i sådana fall administrerande och fakturerande part.

3.3 Vid motstridighet har SBR:s särskilda uppdragsbekräftelse och villkor företräde i frågor som särskilt regleras där, såsom överlåtelsebesiktningens omfattning, genomförande, tekniska ansvar och reklamation. Besiktningsföretagets Bokningsbekräftelse och dessa Allmänna Villkor reglerar i övrigt bland annat



bokning, administration, fakturering och avbeställning, om inte annat uttryckligen avtalats.

3.4 Vid överlåtelsebesiktning är den utförande konsulten uppdragstagare gentemot Kunden och ansvarar för besiktningens utförande och utlåtandets innehåll. Besiktningsföretaget är administrerande och fakturerande part och är inte uppdragstagare för besiktningens utförande.

3.5 Besiktningen påbörjas inte förrän SBR:s särskilda uppdragsbekräftelse har gått igenom och signerats. Signeras den inte genomförs inte besiktningen, och Kunden debiteras enligt punkt 7.7.

4. Besiktningsföretagets åtaganden

4.1 Besiktningsföretaget åtar sig att för Kundens räkning administrera, förmedla och utföra Uppdraget i enlighet med Bokningsbekräftelsen och dessa Allmänna Villkor.

4.2 Besiktningsföretaget äger rätt att överlåta Uppdraget till konsult och agerar i de fallen administrerande och fakturerande part.

4.3 I de fall en konsult anlitas utför konsulten den tekniska delen av Uppdraget i sitt eget företag och ansvarar för sitt tekniska utförande enligt tillämplig uppdragsbekräftelse och särskilda villkor.

4.4 Besiktningsföretaget ansvarar för sina egna åtaganden enligt Avtalet. Ansvarsfördelningen i förhållande till en underkonsult begränsar inte sådant ansvar som Besiktningsföretaget kan ha gentemot Kunden enligt tillämplig lag eller Avtalet med undantag för vad som anges i punkt 3.4."

4.5 Besiktningsföretaget säkerställer att anlita konsult har den behörighet, kompetens och ansvarsförsäkring som behövs för det specifika uppdraget.

4.6 Besiktningsföretaget utser den byggkonsult/besiktningsman som ska utföra Uppdraget och kan byta utförare fram till Uppdragets start.

5. Kundens åtaganden

5.1 Kunden ska ge Besiktningsföretaget inklusive dess underkonsulter tillgång till för Uppdraget nödvändiga utrymmen och se till att dessa är lättåtkomliga och fria från skrymmande möbler m.m. Kunden ska tillse att godkänd stege finns tillgänglig. En Besiktningsman är inte skyldig att genomföra ett Uppdrag som innebär att denne utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförande av Uppdraget.

5.2 Kunden ska tillhandahålla den information och de handlingar rörande Uppdraget samt Fastigheten (om tillämpligt) som Besiktningsföretaget och dess underkonsulter behöver för att kunna utföra Uppdraget, innefattande men inte begränsat till ritningar och information om kända fel och brister. Det åligger inte Besiktningsföretaget att särskilt kontrollera sådana handlingar och informationens riktighet. Handlingar och

uppgifter som används vid utförandet av Uppdraget antecknas i Resultatet.

5.3 Kunden ska förse Besiktningsföretaget med i övrigt nödvändiga uppgifter om förhållanden och förutsättningar hos Kunden hänförligt till Uppdraget.

5.4 Kunden ska noggrant läsa igenom Resultatet efter mottagandet och utan dröjsmål meddela Besiktningsföretaget om Resultatet innehåller någon felaktighet eller saknar något som Kunden bedömer är av betydelse för Uppdraget.

6. Ersättning och betalning

6.1 För Besiktningsföretagets utförande av Uppdraget ska Kunden betala den ersättning som framgår av Bokningsbekräftelsen. Om priset inte framgår av Bokningsbekräftelsen ska Besiktningsföretagets ordinarie prislista tillämpas.

6.2 Tilläggsarbete som utförs utöver det som specificeras av Bokningsbekräftelsen debiteras med 1500 kr per påbörjad arbetstimme.

6.3 Besiktningsföretaget kan därutöver ha rätt till ersättning för utlägg, traktamentskostnader, rese- och logistikostnader om så särskilt överenskommits.

6.4 Besiktningsföretaget fakturerar månadsvis för innevarande månads utförda tjänster inom ramen för Uppdraget. Kunden ska erlägga betalning senast 15 dagar efter fakturadatum, om inte annat framgår av Bokningsbekräftelsen.

6.5 Besiktningsföretaget ställer fakturan till den fakturaadress och mejlar fakturan till den e-postadress som Kunden har angivit för Uppdraget. Om Kunden inte har angivit någon fakturaadress och/eller e-postadress ställs fakturan till den adress som finns registrerad på Kunden i offentliga register och fakturan mejlas till den e-postadress varigenom Uppdraget har beställts. Kunden har rätt att kostnadsfritt begära ändring av fakturaadressen och/eller e-postadressen inom fem arbetsdagar från fakturadatum, därefter tillkommer en avgift på 100 kronor för kreditering av felaktigt utställd faktura samt utställande av ny faktura. Eventuella påminnelseavgifter från den första fakturan kommer att flyttas över på den nya fakturan.

6.6 Besiktningsföretaget föredrar digital kommunikation på det sätt som anges ovan. Om Kunden önskar pappersfaktura tillkommer en fakturaavgift om 49 kronor. Om Kunden önskar få Resultatet utskrivet i papper och skickat per post tillkommer en avgift om 99 kronor.

6.7 Vid eventuell försenad betalning har Besiktningsföretaget rätt att debitera dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen samt avgifter enligt gällande lag.

6.8 Priser till Kund som är konsument anges inklusive moms. Priser till Kund som är näringsidkare anges exklusive moms.



7. Avbeställning av Uppdrag

7.1 Uppdraget är bindande när Besiktningsföretaget har godkänt beställningen genom Bokningsbekräftelsen.

7.2 Avbeställning eller ombokning regleras enligt nedan, utan att inskränka en konsuments lagstadgade ångerrätt.

7.3 Kund som är konsument har, när lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är tillämplig, rätt att ångra beställningen inom den lagstadgade ångerfristen, normalt 14 dagar från avtalets ingående. Kunden ska i sådant fall informera Besiktningsföretaget. Kunden kan även använda Konsumentverkets standardformulär för utövande av ångerrätten, som finns på Konsumentverkets hemsida.

7.4 Om Kund som är konsument uttryckligen har begärt att Uppdraget ska börja utföras under ångerfristen, kan Kunden bli ersättningsskyldig för den del av tjänsten som har utförts, om förutsättningarna i 2 kap. 15 § lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler är uppfyllda.

7.5 Avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till 010-209 40 55 eller via e-post till info@besiktningsforetaget.se. Meddelandet ska ha kommit Besiktningsföretaget tillhanda på en arbetsdag (helgfri vardag), senast kl. 15:59 och minst 24 timmar före Uppdragets starttid. Om den tidpunkten infaller på en dag som inte är arbetsdag ska avbeställningen eller ombokningen ske senast kl. 15:59 föregående arbetsdag.

7.6 Avbeställning eller ombokning som inte uppfyller tidsfristen ovan debiteras 70% av ordervärdet. Detta gäller inte när Kunden utövar en lagstadgad ångerrätt.

7.7 Kan Uppdraget inte genomföras på grund av omständighet på Kundens sida, till exempel att tillträde saknas, att utrymmen inte är åtkomliga enligt punkt 5.1 eller att SBR:s särskilda uppdragsbekräftelse inte signeras, debiteras Kunden 70% av ordervärdet.

7.8 Om Uppdraget inte kan utföras på avtalad tid på grund av sjukdom, förhinder hos utföraren/Besiktningsföretaget eller annan omständighet på Besiktningsföretagets sida, får Besiktningsföretaget boka om Uppdraget till närmast möjliga tid eller ställa in uppdraget. Kunden har i sådant fall rätt till återbetalning av erlagd ersättning för Uppdraget, men inte till annan ersättning. Kundens avbeställning och ombokning regleras uteslutande av punkterna 7.5-7.7

8. Ansvar för fel i Uppdraget

8.1 Kund som anser att hela eller del av Uppdraget har utförts felaktigt ska reklamera felet till Besiktningsföretaget. Reklamation ska göras inom skälig tid från dess att Kunden upptäckt eller borde ha upptäckt felet. Om Kunden inte är konsument måste reklamation alltid ske inom en månad från dess att felet upptäckts eller borde ha upptäckts.

8.2 Kund som anser att Uppdraget utförts felaktigt ska reklamera felet skriftligen. Vid Uppdrag utförda av underkonsult ska reklamation som avser det tekniska

utförandet riktas till den utförande underkonsulten enligt tillämplig uppdragsbekräftelse, med kopia till Besiktningsföretaget på info@besiktningsforetaget.se. Reklamation som rör Besiktningsföretagets egna åtaganden riktas till Besiktningsföretaget.

8.3 Om reklamation inte görs inom sådan tid som anges i föregående punkt förlorar Kunden rätten att göra felet gällande. Detsamma gäller om reklamation inte skett inom två år efter Uppdragets slutförande.

8.4 Reklamation kan göras till Besiktningsföretaget på e-post info@besiktningsforetaget.se.

8.5 Besiktningsföretaget är enbart ansvarigt för fel i Uppdraget som orsakats av vårdslöshet.

9. Ansvarsbegränsning

9.1 Besiktningsföretagets, inklusive dess anställda och underkonsulter, sammanlagda ansvar för alla krav under eller relaterat till Avtalet och Uppdraget ska, gentemot såväl Kunden som tredje man, uppgå till maximalt 15 prisbasbelopp per Uppdrag. Prisbasbeloppet fastställs för varje innevarande år av regeringen. Vidare ska Besiktningsföretaget, inklusive dess anställda och underkonsulter, under inga omständigheter vara ansvarigt för indirekt skada, innefattande men inte begränsat till utebliven vinst, förlorad försäljning eller förlorad eller skadad goodwill. Samtliga uppdrag, inklusive tilläggsuppdrag, avseende samma byggnad räknas härvid som ett Uppdrag.

9.2 Ekonomisk skada som beror på att det i Resultatet saknas uppgift som Besiktningsmannen lämnat muntligen vid utförande av Uppdraget på Fastighet ersätts endast om Kund efter erhållandet av Resultatet skriftligen begärt komplettering av Resultatet.

9.3 Besiktningsföretaget är inte ersättningsskyldigt för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden på Fastigheten som inte antecknats i Resultatet. Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp ersätts inte. Detta belopp utgör också Kunds självrisk för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

9.4 Ansvarsbegränsningarna ovan ska dock inte gälla för skador orsakade genom uppsåt eller grov vårdslöshet av Besiktningsföretaget.

9.5 Kunden accepterar dessa ansvarsbegränsningar och anser att de är skäliga bland annat utifrån Uppdragets omfattning och prissättning.

9.6 Resultatet upprättas för Kunden och för det ändamål Uppdraget avser. Resultatet får inte utan skriftligt medgivande lämnas vidare till eller återopas av tredje man, såsom säljare, mäklare eller senare köpare. Något ansvar gentemot annan än Kunden föreligger inte.

10. Besiktningsmans dröjsmål

10.1 För Kund som inte är konsument ansvarar inte Besiktningsföretaget för Besiktningsmans dröjsmål i



kontakt med Kund, så som till exempel försening till avtalat möte.

10.2 För Kund som är konsument ansvarar Besiktningsföretaget endast för Besiktningsmans dröjsmål förutsatt att dröjsmålet inte beror på omständighet på konsumentens sida eller hinder utanför Besiktningsmannens kontroll.

11. Förtida upphörande m.m.

11.1 Vardera Part har rätt att säga upp Avtalet i förtid till omedelbart upphörande om någon av följande omständigheter föreligger:

- a) Motparten i väsentlig mån underlåtit att fullgöra sina förpliktelser enligt Avtalet; eller
- b) Motparten försatts i konkurs, inlett företagsrekonstruktion, inlett ackordsförfarande eller annars kan anses vara på obestånd.

11.2 Uppsägning ska alltid ske skriftligen och utan oskäligt uppehåll efter det att den omständighet som åberopas som uppsägningsgrund tillkännagivits motparten.

11.3 I den mån Uppdraget eller delar av Uppdraget har utförts vid tidpunkten för Avtalets förtida upphörande har Besiktningsföretaget ändå rätt till ersättning för redan utfört arbete.

11.4 Bestämmelserna om ansvar för fel (punkt 8) och ansvarsbegränsning (punkt 9) ska gälla även om Avtalet sägs upp i förtid.

12. Force Majeure

12.1 Part är befriad från ansvar för underlåtenhet att fullgöra förpliktelse enligt detta Avtal om underlåtenheten beror på omständighet utom parts kontroll. Såsom befriande omständighet ska anses krig eller krigsliknande handling, myndighetsrestriktioner, brand, förbud, brister eller annan liknande händelse, under förutsättning att den drabbade parten omedelbart meddelar den andra parten om händelsen ("Force Majeure-händelse").

12.2 Om Avtalets fullgörande till väsentliga delar förhindras under längre tid än en månad på grund av en Force Majeure-händelse har den andra parten rätt att skriftligen säga upp Avtalet med omedelbar verkan. Ingen part ska ha ett ansvar gentemot den andra parten med anledning av uppsägning av Avtalet på grund av en Force Majeure-händelse.

13. Ändringar och tillägg

13.1 För varje Uppdrag gäller de Allmänna Villkor som gällde när Uppdraget bokades och som lämnades tillsammans med offert och Bokningsbekräftelse.

13.2 Besiktningsföretaget har rätt att ändra dessa Allmänna Villkor. Ändrade villkor gäller för uppdrag som bokas efter det att de publicerats på Besiktningsföretagets hemsida.

14. Tvist och tillämplig lag

14.1 Svensk rätt ska gälla för detta Avtal.

14.2 Tvist i anledning av detta Avtal, inbegripet dessa Allmänna Villkor, ska avgöras av allmän domstol. Kund som är konsument kan även vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, www.arn.se.

