

Uddrag af Erhvervsministeriets Boligrapport fra 1997

Bilaget er optrykt efter ønske fra Frihed 2000.

C. Forslag vedrørende køber

Forslag C1

Tilstandsrapporter

Især to forhold gør en forbedring af de nuværende tilstandsrapporter væsentlig i arbejdet med at lette og billiggøre handlen med ejerboliger.

Det er vigtigt, at tilstandsrapporten har et sådant omfang og en sådan kvalitet, at køber reelt kan vurdere, om ejendommens pris svarer til ejendommens værdi. Dette er blevet af endnu større betydning i dag, hvor risikoen for skjulte mangler er flyttet fra sælger til køber, når sælger vælger at fremlægge en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring. For at styrke forbrugerbeskyttelsen af køber bør tilstandsrapporten derfor omfatte alle forhold ved ejendommen, som er relevante for købsbeslutningen.

Idégruppen foreslår på denne baggrund, at rapporten udvides til at omfatte ulovligheder i det omfang, den bygnings-sagkyndige kan konstatere ulovligheder ved højest at foretage mindre destruktive indgreb i ejendommen, herunder funktion og lovlighed af el- og VVS-installationer mv. samt oplysninger om bygningsforholdenes lovlighed. Endvidere skal den sagkyndige fremkomme med oplysninger om indeklimaforhold og med en skønsmæssig vurdering af restlevetiden for de større bygningsdele så som tagbeklædning og vinduer.

Ordningen bør samtidig udvides til at omfatte ejerlejligheder og sommerhuse, da ejerlejligheder udgør en ikke uvæsentlig andel af handlerne med fast ejendom, og da denne type bolig ofte erhverves af førstegangskøbere. For ejerlejligheder skal en tilstandsrapport på fællesdelen ikke være nødvendig for, at sælger kan slippe for sit mangelsansvar vedrørende den enkelte lejlighed (inden for lejlighedens egne vægge).

Der vil endvidere opnås en væsentlig forenkling, hvis der kun foretages én teknisk gennemgang af ejendommen, dvs. at kun ejendomsfor-

midleren og den bygnings-sagkyndige gennemgår ejendommen. Dette forudsætter imidlertid, at aktører, der i dag lader deres egne repræsentanter gennemgå ejendommen, kan indhente de nødvendige oplysninger på anden måde.

Tilstandsrapporten bør derfor have en sådan udformning, at det normalt ikke kan betale sig for forsikringsselskaber, finansieringsinstitutter, rådgivere og andre sagkyndige at gennemgå eller beskrive ejendommen. Idégruppen er i den forbindelse opmærksom på, at der kan være behov for, at disse aktører besigtiger ejendommen, herunder eventuelt supplerer tilstandsrapporten med egne oplysninger.

Idégruppen foreslår derfor at ændre realkreditlovgivningen, så tilstandsrapporten helt eller delvist (afhængig af ejendommens forhold) kan erstatte besigtigelser ved institutternes værdiansættelse.

Idégruppen foreslår herudover, at huseftersynsordningen og energikonsulentordningen sammenlægges. Denne ene besigtigelse skal udmøntes i én tilstandsrapport, der sammen med oplysninger fra ét samlet ejendomsdataregister skal danne grundlag for hele ejendomshandlen. Sammenlægningen vil kræve visse justeringer af de to ordninger. Det foreslås fx at den nuværende 6 måneders gyldighed for tilstandsrapporter forlænges til 12 måneder. Disse ændringer udmøntes i et udvalgsarbejde med deltagelse af Boligministeriet og Miljø- og Energiministeriet.

Huseftersynsordningen skal fortsat være frivillig for sælger, så køber kan give afkald på tilstandsrapporten samt energimærkning. Dette kan fx være naturligt ved familiehandler. Ved en fastholdelse af den nuværende høje dækningsgrad for tilstandsrapporter vil der i et frivilligt system være et kraftigt økonomisk incitament