

Bygningssagkyndige bør være husets mand frem for sælgers mand

Boligkøberne vurderer, at tilstandsrapporten er et af de 3 vigtigste dokumenter i en bolighandel. Det viser en ny analyse, som analyseinstituttet Zapera har udført for Danske BOLIGadvokater. Alligevel er mange ved at miste tilliden til tilstandsrapporten og søger i stigende grad egen byggeteknisk rådgivning.

Det er en falliterklæring for det nuværende system siger formanden for Danske BOLIGadvokater Jan Schøtt-Petersen, som udpeger de to væsentligste grunde til den svigtende tillid. Det meget varierende kvalitetsniveau af tilstandsrapporterne samt den tvivl, der er opstået om de bygningssagkyndiges uafhængighed.

10.000 misvisende rapporter om året

Bygningssagkyndige over hele landet udarbejder tilsammen mellem 50.000 og 70.000 tilstandsrapporter hvert år. Erhvervs- og Byggestyrelsens tekniske årsrapport for Huseftersynsordningen for 2009, er en evaluering af kvaliteten af de bygningssagkyndiges arbejde, viser at kun 27% af tilstandsrapporterne er retvisende, mens 19% er helt uacceptable.

Det betyder, at der årligt udarbejdes omkring 10.000 tilstandsrapporter, som er helt misvisende. De mange fejl har ført til, at en ny praksis breder sig i form af, at stadig flere boligkøbere ønsker en second opinion, dvs. en gennemgang foretaget af en anden bygningssagkyndig. Formålet er at få afdækket såvel konsekvensen af registrerede skader, som køber jo selv hæfter for, som evt. ikke-registrerede skader og naturligvis ikke mindst UNere.

Det generelle billede viser, at boligkøberne ser tilstandsrapporten som husets varedokumentation, mens sælgerne ser den som en del af salgsmaterialet og adgangen til at forsikre sig ud af et ansvar siger Jan Schøtt-Petersen, formand for Danske BOLIGadvokater

Der er ikke noget krav om, at køber skal tegne en ejerskifteforsikring, derfor er det vigtigt, at køber kan stole på tilstandsrapporten.

Sælger og ejendomsmægler har en naturlig interesse i at få ejendommen solgt hurtigt, og det er nemmest med en pæn tilstandsrapport det vil sige uden for mange ker. I Sverige har man det modsatte problem, her er det køber, der vælger en bygningssagkyndig, som efter købet gennemgår ejendommen. Her er formålet at finde flest mulige fejl, som køber kan bruge til at forhandle et nedslag i prisen hos sælgerne. For at undgå mulige særinteresser er det derfor vigtigt at sikre den bygningssagkyndiges uafhængighed af såvel sælger som køber.

Det er uheldigt at den bygningssagkyndige er i risiko for at blive påvirket af særinteresser, da tilstandsrapporten, hvis den udføres objektivt, bør give et retvisende og usminket billede af huset.

For at komme ud over disse særinteresser anbefaler Danske BOLIGadvokater en neutral udpegning af den bygningssagkyndige, så man får en form for husets mand. De bygningssagkyndige mener, at den nuværende ordning er i orden og siger samtidig, at forbrugersikkerheden er i top, fordi ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring tilsammen dækker forbrugeren for evt. fejl i rapporten.

Det kan imidlertid ikke være mere forkert. Boligkøberen har almindeligvis en selvrisiko på 10.000 –

35.000 kr. og kan ofte se frem til et langvarigt og opslidende sagsforløb med både forsikringsselskab og bygningssagkyndig, for at få dækning gennem ejerskifteforsikringen siger Danske BOLIGadvokaters formand med henvisning sagen fra Næstved, hvor køber har kæmpet i 5 år for at få erstatning, og må kæmpe videre fordi forsikringsselskabet har anket den netop afsagte dom.

Når man køber et hus, så ønsker man jo ikke en lang og besværlig tvist med forsikringsselskaber og bygningssagkyndige, man ønsker et nyt hjem, et trygt sted at bo uden ukendte fejl og mangler og unødigt besvær siger Jan Schøtt-Petersen.

Det er da underligt

Lovgivningen fastslår, at det alene er sælger eller et forsikringsselskab, der kan rekvirere en tilstandsrapport. Spørger man Erhvervs- og Byggestyrelsens servicetelefon FEM-sekretariatet til råds, så bliver man oplyst om, at køber ikke skal forsøge at få en tilstandsrapport. Forsøger køber dette vil forsikringsselskabet afvise at tegne forsikring, idet man vurderer, at en af køber rekvireret tilstandsrapport vil være udformet så størst mulig forsikringsdækning kan opnås, dvs. i købers favør

Argumentationen er jo ganske underlig det modsatte må jo så også være tilfældet, når sælger eller forsikringsselskabet bestiller en tilstandsrapport, nemlig at tilstandsrapporten får en tilsvarende drejning blot til sælgers eller forsikringsselskabets fordel lyder det fra Danske BOLIGadvokater.

Netop derfor anbefaler Danske BOLIGadvokater, at den byggesagkyndige skal være husets mand og udpeges af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Denne løsning skal sikre, at det er helt underordnet, hvem der bestiller tilstandsrapporten og at kvaliteten af rapporten lever op til de krav Erhvervs- og Byggestyrelsen stiller.

Vi ønsker, at den bygningssagkyndige skal være husets mand og helt uafhængig af køber-, sælger- og forsikringsinteresser fastslår Jan Schøtt-Petersen.

Formand for Danske BOLIGadvokater, advokat Jan Schøtt-Petersen. mobil: 3060 3311

Danske BOLIGadvokater er en sammenslutning af advokater med speciale i boligrådgivning. De har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet. Det betyder bl.a., at en Dansk BOLIGadvokat yder uafhængig rådgivning og ikke må repræsentere sælger og køber i samme handel. Det betyder også, at Danske BOLIGadvokater ikke har alliancer med andre aktører i branchen som fx banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Alle medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har et certifikat i bolighandel og er forpligtet til at anvende foreningens koncepter for henholdsvis køber- og sælgerrådgivning. Certifikatet betyder også, at der stilles krav til medlemmerne om løbende efteruddannelse og kursusdeltagelse, og alle medlemmer er forpligtet til at modtage besøg af en auditor, som skal kontrollere, at medlemmerne lever op til deres forpligtelser. Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag omkring 220 medlemmer fordelt over hele landet.