



HUSKØBER, PAS NU PÅ

Boligkøb. Fokus på tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring.

Af David Schouenborg
ds@lplaw.dk

PARAGRAF: Forestil dig, at du står over for den største og mest risikable investering i dit liv og skal træffe en beslutning, som ender med, at du køber den glemte skat, eller at du ender med en værdiløs økonomisk klods om benet! Det lyder jo som en anden horrorstory.

Ikke desto mindre så er hushandlen for mange private den største og mest risikable investering, de gør i deres liv. Jamen, jamen tænker du nok: Vi får jo udleveret tilstandsrapport, der viser, om det er et godt eller dårligt hus, vi køber, og der er også muligvis en ejerskifteforsikring, så det kan vel ikke gå galt?

Det kan det let. For dem der ikke kender systemet, så får sælger ved de fleste private handler udarbejdet en tilstandsrapport samt en el-rapport på den ejendom, der er til salg. En tilstandsrapport er et øjebliksbillede af, hvor god stand det pågældende hus befinder sig i - under hensyntagen til husets alder.

Det er min erfaring, at købere ofte er af den opfattelse, at hvis der ikke i tilstandsrapporten er anført graverende fejl ved huset, jamen så er huset jo nok i en rigtig god stand - det er bestemt ikke nødvendigvis tilfældet. Især ved ældre ejendomme er en »ren« tilstandsrapport en advarselslampe.

Tilstandsrapporten

De sagkyndige, der er udvalgt til at udarbejde tilstandsrapporterne, er ikke offentligt ansatte med et særligt ansvar for tilstandsrapporternes rigtighed.

Det er privatansatte hos ingeniørfirmaer e.l., der står for at udarbejde tilstandsrapporter. Betalingen for arbejdet med udarbejdelsen af rapporten forestås af sælger og koster mellem 4-10.000 kroner.

Denne tilstandsrapport er principielt gældende i indtil seks år fra den dato, hvor den er udarbejdet, så derfor dækker en stor del af denne betaling, at der kan rettes et krav mod den sagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, hvis han har begået fejl.



Selvom en sagkyndig laver en tilstandsrapport på huset for sælger, så bør man også selv for en teknisk rådgiver til at kigge på huset. Arkivfoto: Scanpix

ten, hvis han har begået fejl.

Der er ikke sjældent fejl i tilstandsrapporterne, og disse fejl kan i visse tilfælde medføre frygtelige økonomiske og afledte helbredsmæssige konsekvenser.

Det kan for eksempel vise sig, at boligen er inficeret med skimmelsvamp, som den sagkyndige af den ene eller anden grund ikke opdagede ved sin gennemgang af huset, eller også kan det være, fordi den sagkyndige ikke havde adgang til det loftsrums, hvor skimmelsvampen gemte sig.

Et andet mindre håndgribeligt forhold kan være, at huset er opført i strid med kravene i det bygningsreglement, der var gældende, dengang huset blev opført. Der kan mangle dampspærre, der kan være for lidt isolering. Risikolisten er lang.

Men hvis det sker, så dækker ejerskifteforsikringen vel? Ja og nej. Der er som grundregel to typer af ejerskifteforsikring, der kan tegnes - den minimale basale ejerskifteforsikring. Den dækker kun, hvis der er en konkret skade i huset - eller som forsikrings-selskaberne meget diffust beskriver det - at der er nærliggende risiko for skade.

Denne type forsikring, der

oftest tegnes, dækker for eksempel ikke den manglende dampspærre, medmindre det konkret har udmøntet sig i en konstaterbar skade, og den dækker heller ikke ulovligheden med den manglende eller for dårlige isolering.

Nå, men hvem dækker så? Ja, det er der såmænd ingen, der gør, kære køber. Det skal du betale ud af egen lomme.

Hvis der for eksempel er tale om for lidt isolering i ydervægge eller tagkonstruktion, så kan der være tale om udbedringsomkostninger på flere hundrede tusinde kroner, og hvis du som køber af huset senere sælger det igen, så er du *forpligtet* til at oplyse den nye køber om den manglende isolering - hvad tror du, det betyder for prisen, hvis den nye køber i det hele taget ikke bare vælger at gå videre til det næste hus i stedet?

Den tekniske rådgiver

Hvis du som køber vælger den dyrere udvidede ejerskifteforsikring, så dækker denne også ulovligheder som den manglende dampspærre og den manglende isolering. Er alt så ikke godt?

Næ, det bliver det som ofte ikke meget bedre af, for forsikringsselskaberne ved godt,

at det er meget svært for dig som privatmand at dokumentere og redegøre for dit krav mod forsikringsselskabet, så de vælger - ikke sjældent - at begrave din sag i en endeløs sagsbehandling for så til sidst endeligt at afvise dit krav.

Kan man så ikke føre en retssag mod forsikringsselskabet og få sin ret? Jo, det kan du godt, hvis du har meget tålmodighed og i mange tilfælde ekstra penge lagt til side til at betale de omkostninger, der følger med en sådan retssag - og det er der bestemt ikke mange, der har lyst eller penge til.

Hvad skal jeg, som glædede mig så meget til at købe nyt hus, nu gøre, når alting nu er så risikabelt? Svaret er enkelt.

Du skal som køber altid alliere dig med din egen tekniske rådgiver. Gerne en der selv tidligere har udarbejdet tilstandsrapporter og ved, hvordan systemet fungerer.

Denne tekniske rådgiver ved nemlig, hvordan huset tjekkes helt igennem, så der ikke er skjulte faldgrupper. Han kan tjekke fugt i konstruktionen, dræningsforhold, isoleringsforhold og mange andre skjulte forhold, som den sagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten,

slet ikke har mulighed for eller lov til at undersøge. Herudover skal du altid have en advokat med til din handel, og du bør altid tegne den udvidede ejerskifteforsikring. Jamen, er det ikke alt sammen noget, der koster penge?

Jo, det er det, men husk på, at du som oftest står overfor

den største og vigtigste investering i dit liv. Hvorfor tage chancer, som du bestemt ikke bør tage? Træf nu det rigtige og grundige valg, så du ikke ender med uoverskuelige problemer med noget, der burde være en fantastisk oplevelse, dit eller jeres eget drømmehus.

Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra lou advokater på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou advokater udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger cirka 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle specialkompetencer indenfor juræns kerneområder. En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Ran-

ders, Aarhus, København yder lou advokater rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.

Denne uges skribent er:
David Schouenborg

