

Motion till riksdagen 2006/07:C251

av Bertil Kjellberg och Lena Asplund (m)

Besiktningsmannens roll vid överlåtelse av fastighet

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att se över besiktningsmannens roll och den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.

Motivering

Förhållandet mellan köpare och säljare med avseende på fel i fastighet vid en överlåtelse regleras i 4 kap. 19 § jordabalken. Här åläggs köparen en omfattande undersökningsplikt. Enligt lagstiftningen får inte köparen åberopa de fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Säljaren å sin sida, som är väl bevandrad med fastighetens fel och brister, åläggs inte motsvarande upplysningsplikt. Dock bär säljaren ansvaret för så kallade dolda fel under en tioårig period från köpet. Mäklaren utför i samband med en överlåtelse ingen besiktning av fastigheten och har heller ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Det är säljaren som skall lämna uppgifter om fastigheten och det är inte möjligt för köparen att i efterhand ställa krav på säljaren för fel som skulle ha kunnat upptäckas vid en noggrann besiktning. Eftersom många köpare saknar erforderliga kunskaper för att bedöma bostadens skick är det vanlig att en fackman, en så kallad besiktningsman, anlitas för besiktningen.

Att köpa och sälja sin bostad är förmodligen den viktigaste affären i en enskild människas liv. Därför är det viktigt att vi har en öppen, väl fungerande och stabil bostadsmarknad i Sverige. Ur ett samhällsperspektiv är det viktigt att människor törs och kan byta bostad. För den enskilde handlar ett bostadsköp om betydande ekonomiska belopp. När en fastighet inte motsvarar uppgivet värde kan det få långtgående konsekvenser. T.ex. kan en fastighet med mögel- eller fuktskador, som inte uppmärksammas vid besiktningen, riskera

Fel! Okänt namn på

att förlora pantvärdet, som i sin tur kan leda till uppsägning av befintliga lån på fastigheten.

Besiktningstjänsten

Besiktningsmannens insats är för den enskilde av stor betydelse. Ändå kan det vara svårt för konsumenten att få en klar uppfattning om vad besiktningstjänsten egentligen innehåller i såväl omfattning som kvalitet. Många gånger tror sig konsumenten ha köpt en komplett besiktning trots att den i realiteten endast omfattar begränsade delar. Erfarenheten visar att besiktningstjänsterna som besiktningsmän och besiktningsföretag tillhandahåller i dag varierar stort. De skiftar ofta vad gäller både kvalitet och innehåll. I princip omfattar besiktningen bara rent byggnadstekniska konstruktioner. Andra viktiga delar som energiförbrukning, tomten, brunnar, avlopp, uthus och ventilationssystem ingår normalt inte i besiktningen, trots att t.ex. ventilationssystemen är av stora ekonomiska värden.

Besiktningens regler

För att skapa en öppen, väl fungerande och stabil bostadsmarknad är det nödvändigt att formulera enhetliga regler för en standardiserad besiktning. Grunden för dessa regler måste vara att avtalsfrihet råder och skall råda, samtidigt som det klargörs vad konsumenten kan förvänta sig normalt ingå i en besiktning. De fastlagda grundreglerna bör sedan kompletteras med etiska regler som branschen själv tar fram. I grund och botten måste reglerna syfta till att kvalitetssäkra besiktningen så att kunden får det kunden tror sig ha köpt.

Det finns starka skäl att införa regler som stöder besiktning av fastighet inför överlåtelse särskilt när man i detta sammanhang också beaktar det EU-direktiv där det uppställs krav på energicertifiering av byggnader i Sverige. Enligt direktivet skall sådana energicertifikat utfärdas av ackrediterade besiktningsorgan med särskilt utbildade energikonsulter. Ett förslag för att minska de administrativa kostnaderna kring certifieringen är därför att en sådan genomförs i samband med besiktning av fastighet då sådan överläts.

Utvecklingen i andra länder går mot att säljarna får ett ökat ansvar för att upplysa om det faktiska skicket på egendomen. Ett tydligt exempel på detta är det danska systemet, där säljaren presenterar en så kallad tillståndsrapport för köparen. Denna rapport skall upprättas efter en mall som beslutas av myndigheterna och utförs av en fackman på säljarens bekostnad. Förfarandet har fört med sig att spekulanterna redan från början fått ett bra underlag med information om fastighetens skick inför den stundande budgivningen och det slutliga köpet. Ansvaret för fel och brister i besiktningen ligger här på besiktningsmannen, som är skyldig att ha en ansvarsförsäkring. För de eventuella dolda felen kompletteras systemet med en försäkring till köparens förmån. För att

Fel! Okänt namn på

stimulera utvecklingen på bostadsmarknaden har man i Danmark skapat en modell där en säljare får frihet från ansvar för fastighetens skick. Villkoret för denna s.k. friskrivning är att förfarandet gått till på rätt sätt och att säljaren medverkat till tecknandet av försäkringen för de eventuella dolda felen. I Storbritannien har man anammat ett motsvarande system, avseende ansvaret mellan säljare och köpare.

Genom åren har lagstiftaren förändrat reglerna för hur man kan säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation trots att den övervägande delen omsatta fastigheter redan är befintliga fastigheter. På den svenska bostadsmarknaden byter 144 120 befintliga bostäder ägare varje år, medan bara cirka 20 000 bostäder nyproduceras. Till sitt värde motsvarar den årliga omsättningen av befintliga bostäder 137,1 miljarder kronor. Den begagnade bostadsmarknaden är således av såväl stor kvantitet som stort ekonomiskt värde. Mot denna bakgrund är frågan om besiktningsmans roll och ansvar väsentlig. En översyn om besiktningsmans ansvar ur konsumentskyddsperspektiv bör göras.

Stockholm den 26 oktober 2006

Bertil Kjellberg (m)

Lena Asplund (m)