

Motion till riksdagen 2009/10:C281

av **Ulrika Karlsson i Uppsala (m)**

Besiktning vid bostadsöverlåtelse

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av regler för standardiserad besiktning vid överlåtelse av fastighet.

Motivering

En flexibel arbetsmarknad för ökad tillväxt förutsätter en rörlig bostadsmarknad. En bostadsaffär är oftast den viktigaste ekonomiska affären i många människors liv. Detta till trots är det få privatpersoner som besitter all den kunskap som affären kräver. Många gör då valet att anlita professionell hjälp. Köparen har en omfattande undersökningsplikt i en fastighetsaffär och detta leder till att många bostadsköpare i dag väljer att anlita en fackman – en så kallad besiktningsman – i syfte att undersöka bostaden man vill köpa.

Förhållandet mellan köpare och säljare, med avseende på fel i fastighet vid en överlåtelse, regleras i jordabalken 4 kap. 19 §. Enligt lagstiftningen får köparen inte åberopa de fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Säljaren, som är välbevandrad i fastighetens fel och brister, har inte en motsvarande upplysningsplikt. Säljaren bär dock ansvaret för så kallade dolda fel under tio år efter köpet. 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. Fastighetsmäklaren utför, i samband med en fastighetsöverlåtelse, ingen besiktning av fastigheten och har inte heller skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Besiktningens utförande, innehåll och de uppgifter om fastigheten som den ger är därför oerhörd viktig information för bostadsköpa-

Fel! Okänt namn på

ren, i synnerhet mot bakgrund av att ett bostadsköp ofta handlar om betydande ekonomiska belopp. När en fastighet inte motsvarar uppgivet värde kan det få långtgående konsekvenser. Exempelvis kan en fastighet med mögel- eller fuktskador, som inte uppmärksammats vid besiktningen, riskera att förlora i pantvärde. Detta i sin tur kan leda till uppsägning av befintliga lån på fastigheten.

Besiktningens innehåll och kvalitet

För den enskilde konsumenten är besiktningsmannens insats av stor betydelse i bostadsaffären. I dag kan det dock vara svårt för konsumenten att få en tydlig uppfattning om vad besiktningstjänsten egentligen innehåller, både till omfattning och till kvalitet. Många gånger tror sig konsumenten ha köpt en komplett besiktning av hela fastigheten, trots att den endast omfattar begränsade delar. Erfarenheter visar att besiktningstjänsterna som besiktningsmän och besiktningsföretag tillhandahåller i dag varierar både i kvalitet och i innehåll. Vanligast är att besiktningen endast omfattar rent byggnadstekniska konstruktioner. Andra för köparen viktiga delar som energiförbrukning, brunnar, avlopp, uthus och ventilationssystem ingår normalt inte. Detta trots att de kan påverka konsumentens beslut om köp av fastigheten, antingen som enskild faktor eller som en betydande del av den totala driftsbudgeten för fastigheten.

För att underlätta enskilda konsumenters bostadsköp och därmed stärka viljan och förmågan att byta bostad, efter ändrade livs- och samhällsförändringar, är det nödvändigt att formulera enhetliga regler för en standardiserad besiktning. I en översyn av konsumenttjänstlagen (Ds 2009:13), som utgavs i april 2009, framgår att samtliga besiktningsformer borde regleras i lag istället för i avtal. Grunden för dessa regler måste vara att avtalsfrihet råder och skall råda, samtidigt som det klargörs vad konsumenten kan förvänta sig normalt ingår i en besiktning. De fastlagda grundreglerna bör sedan kompletteras med etiska regler som branschen själv tar fram.

Den nya lagen om energideklaration för byggnader innebär att energianvändning och inomhusmiljö skall redovisas så att uppgifterna finns tillgängliga inför exempelvis försäljning av byggnader och utgör därmed en del av en möjlig standardiserad besiktning. Denna lag för bostadsfastigheter började gälla den 1 januari 2009. Fackmän liksom besiktningsmän har lyfts fram som de som skall kunna ta fram de fakta som skall ingå i energideklarationerna. På liknande sätt bör man kunna deklarerat även övriga delar i en fastighet och därigenom uppnå en mer komplett och jämförbar bild av befintliga fastigheter.

I andra länder går utvecklingen mot att säljaren får ett ökat ansvar för att informera om det faktiska skicket på fastigheten. I grannlandet Danmark skall säljaren till exempel presentera en så kallad tillståndsrapport för köparen. Rapporten upprättas efter mall som tagits fram av myndigheterna och skall utföras av en fackman på säljarens bekostnad. Systemet har medfört att spe-

Fel! Okänt namn på

kulanterna redan från början får ett bra underlag med information om fastighetens skick inför eventuell budgivning och köp.

Ansvar 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. I syfte att stimulera utvecklingen på bostadsmarknaden har man i Danmark skapat en modell där säljaren får frihet från ansvar för fastighetens skick. Villkoret för denna så kallade friskrivning är att förfarandet gått till på rätt sätt och att säljaren medverkat till tecknandet av försäkringen för de eventuella dolda felen.

En rörlig svensk bostadsmarknad gynnar tillväxten

I Sverige har lagstiftaren genom åren ändrat reglerna för hur man skall säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation men ägnat föda möda åt att fundera ut likvärdiga regler för det befintliga bostadsbeståndet. Detta trots att den övervägande delen av omsatta fastigheter redan är befintliga fastigheter, inte nybyggda. På den svenska bostadsmarknaden byter i genomsnitt 150 000 befintliga bostäder ägare varje år medan endast cirka 20 000 bostäder nyproduceras.

För att underlätta för konsumenten i bostadsaffären bör en översyn av besiktningstjänstens innehåll och kvalitet vid överlåtelse av fastighet genomföras i syfte att skapa en standardiserad besiktning.

Stockholm den 30 september 2009

Ulrika Karlsson i Uppsala (m)