

Motion till riksdagen 2008/09:C470

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

Regler för standardiserad besiktning vid överlåtelse av fastighet

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. Bostadsaffären är kanske den viktigaste ekonomiska affären i många människors liv. Men få privatpersoner har all den kunskap affären kräver. Många väljer därför att anlita professionell hjälp. Köparen har i fastighetsaffären en omfattande undersökningsplikt, varför många bostadsköpare idag väljer att anlita en fackman, en så kallad besiktningsman, för 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 inte köparen åberopa de fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Säljaren, som är väl bevandrad i fastighetens fel och brister, har inte motsvarande upplysningsplikt. Dock bär säljaren ansvaret för så kallade dolda fel under en tioårig period från köpet. Det är säljaren som ska 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 heller ingen skyldighet att undersöka fastigheten närmare. Besiktningsens utförande, innehåll och de uppgifter om

Fel! Okänt namn på

fastigheten som den ger är därför oerhört viktig information för bostadsköparen, särskilt mot bakgrund av att ett bostadsköp ofta handlar om betydande ekonomiska belopp. När en fastighet inte motsvarar uppgivet värde kan det få långtgående konsekvenser. Till exempel kan en fastighet med mögel- eller fuktskador, som inte uppmärksammas vid besiktningen, riskera att förlora pantvärde, vilket i sin tur kan leda till uppsägning av befintliga lån på fastigheten.

Besiktningens innehåll och kvalitet

Besiktningsmannens insats är för den enskilde konsumenten av stor betydelse i bostadsaffären. Men idag kan det 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 fast den endast omfattar begränsade delar. Erfarenheten visar att besiktningstjänsterna som besiktningsmän och besiktningsföretag tillhandahåller i dag är av stor variation, både i kvalitet och i innehåll. Vanligast är att besiktningen bara omfattar rent byggnadstekniska konstruktioner. Andra för köparen viktiga delar som energiförbrukning, brunnar, avlopp, uthus och ventilationssystem ingår normalt inte, 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.

Regeringen har presenterat en promemoria i maj 2008 som skisserar ett antal förslag till breddning av konsumentköplagen. Vad beträffar standardisering av besiktning vid överlåtelse av fastighet finns inga tydliga förslag. Därutöver har en översyn av konsumenttjänstlagen påbörjats som ska vara avslutad den 1 december 2008. Vid översynen ska man utvärdera behovet av en eventuell utvidgning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområden. En analys ska göras om det civilrättsliga konsumentskyddet bör stärkas och i så fall hur det kan ske. I samband med denna översyn kan lämpligtvis frågan om standardiserad besiktning vid överlåtelse av fastighet tas upp.

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. Grunden för dessa regler måste vara att avtalsfrihet råder och ska 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 ska redovisas så att uppgifterna finns tillgängliga inför exempelvis försäljning av byggnaden och utgör därmed en del av en möjlig standardiserad besiktning. För bostadsfastigheter gäller lagen fr.o.m. den 1 januari 2009. Fackmän som besiktningsmän har lyfts fram som de som ska kunna ta fram de fakta som ska 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.

Fel! Okänt namn på

I andra länder går utvecklingen mot att säljaren får ett ökat ansvar för att informera om det faktiska skicket på fastigheten. I vårt grannland Danmark ska säljaren t ex presentera en så kallad tillståndsrapport för köparen. Rapporten upprättas efter en mall som beslutats av myndigheterna och ska utföras av en fackman på säljarens bekostnad. Systemet har inneburit att spekulanterna från börjat fått ett bra underlag med information om fastighetens skick inför eventuell budgivning och köp.

Ansaret för fel och brister i besiktningen ligger här på besiktningsmannen, som är skyldig att ha en ansvarförsäkring. För de eventuella dolda felen kompletteras systemet med en försäkring till köparens förmån. För att 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.

En rörlig svensk bostadsmarknad gynnar tillväxten

I Sverige har lagstiftaren genom åren förändrat reglerna för hur man kan säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation, men ägnat föga möda åt att fundera ut likvärdiga regler för det befintliga bostadsbeståndet, trots att den övervägande delen omsatta fastigheter är redan befintliga fastigheter, inte nybyggda. På den svenska bostadsmarknaden byter i genomsnitt 150 000 befintliga bostäder ägare varje år, medan bara 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 24 september 2008

Ulrika Karlsson i Uppsala (m)