Hvad er et huseftersyn?

Et huseftersyn er et professionelt, neutralt hustjek. En bygningssagkyndig gennemgår hver enkelt del af bygningen, noterer synlige skader og tegn på skader og vurderer, om bygningen er i dårligere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Resultaterne af huseftersynet bliver beskrevet i en tilstandsrapport.

Fordelen for dig
Med tilstandsrapporten i hånden får du, som køber, et overblik over eventuelle skader på et hus. Samtidig danner et huseftersyn og en tilstandsrapport grundlaget for, at du kan tegne en ejerskifteforsikring.

Fordelen for sælger
Hvis sælger kan præsentere dig for en tilstandsrapport, et tilbud om ejerskifteforsikring, samt fortælle om ordningens retsvirkninger, inden du skriver købsaftalen under, fritages han for et 10-årigt ansvar for skjulte skader. Sælger skal betale den halve ejerskifteforsikringspræmie.

Sælger bestiller huseftersynet
Det er sælger, der bestiller huseftersynet, på en af to måder:

- Sælger bestiller huseftersynet direkte hos en bygningssagkyndig – uden om mægleren
- Sælger beder mægleren bestille et huseftersyn gennem et forsikringsselskab.

I begge tilfælde gælder det, at ejendomsmægleren ikke må foreslå en bestemt bygningssagkyndig eller være involveret i afregningen af vedkommende.

Få hjælp og inspiration på internettet

Inden du køber bolig, bør du vide noget om huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring. Denne folder giver dig en kort introduktion.

Du kan læse meget mere om forpligtelser og muligheder, når du køber hus på: www.boligejer.dk.

Her finder du bl.a.:

Informationer om huseftersyn
- fordele for sælger
- fordele for køber
- liste over bygningssagkyndige
- interaktiv tilstandsrapport
- pjecer, artikler, publikationer m.m.
- nyttige links

Informationer om tilstandsrapporten
- beskrivelser af de karakterer, du finder i tilstandsrapporten
- oplysninger om det, tilstandsrapporten ikke nævner
- oplysninger om, hvilke ejendomme der er lavet tilstandsrapport på
- priser og vilkår for udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Informationer om ejerskifteforsikring
- hvad gør jeg som køber – og hvad gør jeg som sælger?
- hvad er jeg forsikret imod?
- hvad dækker forsikringen ikke?

Informationer om Ankenævnet for Huseftersyn
- klageprocedure m.v.

Læs mere om ankenævnet på www.husanke.dk.

Informationer om klager over ejerskifteforsikring
- klageprocedure

Læs mere på www.ankeforsikring.dk

Erhvervs- og Byggestyrelsen

Byggecentrum AN8006k

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

Til køber

Skal du købe hus?

– Værd at vide om huseftersyn, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en samlet skriftlig vurdering af en bygnings skader. En bygningssagkyndig gennemgår bygningen og noterer i tilstandsrapporten, hvor bygningens tilstand er dårligere end tilsvarende intakte bygninger på samme alder.

Hvor alvorlig er en skade?
En bygningssagkyndig giver hver skade, og tegn på skade, en karakter, der svarer til skadens alvor.

- Ingen bemærkninger (IB)
- Kosmetiske skader (K0)
- Mindre alvorlige skader (K1)
- Alvorlige skader (K2)
- Kritiske skader (K3)
- Bør undersøges nærmere (UN)

Vær opmærksom på, at karakteren er en byggeteknisk vurdering. Den er *ikke* udtryk for, hvor meget det vil koste at udbedre en skade.

En tilstandsrapport er ingen garanti
Der kan være skader i et hus, som den sagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke vil være nævnt i tilstandsrapporten. En tilstandsrapport er ikke en varedeklaration, men en skadesrapport.

Årsagen er, at den sagkyndige som hovedregel kun må vurdere bygningens tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se.

Læs mere om, hvilke skader der ikke fremgår af tilstandsrapporten på hjemmesiden www.boligejer.dk.

Ejerskifteforsikring

Når du køber hus, er det fornuftigt at tegne en ejerskifteforsikring. Med den i hånden, kan du undgå at blive ramt på pengepungen, hvis der skulle vise sig at være skader på huset, som du ikke kendte til, da du købte det.

Kun hvis du har en tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring. De fleste forsikringsselskaber forlanger at se tilstandsrapporten, *inden* de afgiver tilbud på en ejerskifteforsikring.

Sælger skal indhente et tilbud på en ejerskifteforsikring og tilbyde at betale halvdelen af præmien. Som køber kan du altid frit vælge et andet forsikringsselskab til en anden pris. Sælger skal dog altid kun betale et beløb svarende til halvdelen af præmien for det tilbud, han indhentede oprindeligt.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring?
En ejerskifteforsikring kan beskytte dig mod større udgifter til skjulte skader, som er opstået, før du overtog huset, og som du ikke kendte til på overtagelsestidspunktet.

Har du derimod ikke tegnet en ejerskifteforsikring, hæfter du selv for disse skader.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er opstået, *efter* du har overtaget huset.

Loven fastsætter et minimumskrav til, hvor meget din ejerskifteforsikring dækker. Men derudover afhænger de nærmere forsikringsbetingelser af husets tilstandsrapport og af det enkelte forsikringsselskab.

Du kan læse mere om ejerskifteforsikring på www.forsikringsoplysningen.dk.

Klager over ejerskifteforsikring
Ønsker du at klage over ejerskifteforsikringen, skal du læse mere på Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside: www ankeforsikring.dk

Ankenævnet for Huseftersyn

Er du utilfreds med forhold i tilstandsrapporten, kan du klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Her behandler man klager over tilstandsrapporter og tager stilling til den bygningssagkyndiges ansvar i den forbindelse.

Hvad kan du klage over?
Ankenævnet behandler både købers og sælgers klager over tilstandsrapporter. Du kan klage, hvis synlige skader ikke er registreret i tilstandsrapporten, eller hvis de er beskrevet åbenlyst forkert.

Hvad skal du gøre?
Du kan klage til ankenævnet på et særligt klageskema, som du kan bestille telefonisk eller hente på ankenævnets hjemmeside, www.husanke.dk.

Når du sender klageskemaet, skal du vedlægge tilstandsrapporten og andre relevante bilag. Det koster 275,- kr. at klage. Du får pengene retur, hvis ankenævnet afviser at behandle sagen, eller hvis du får helt eller delvist medhold i din klage.