

Ny regler for tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer pr. 1. maj 2012

Som kommende boligkøber kan man se frem til bedre ejerskifteforsikringer og tilstandsrapporter, efter at Folketinget har vedtaget en ny huseftersynsordning. Den nye huseftersynsordning træder i kraft den 1. maj 2012, dog træder de nye regler omkring fugtmåling først i kraft i 2013.

Med den nye huseftersynsordning ikrafttrædelse, vil købere af en ejendom fremover få endnu flere oplysninger om den ejendom, man ønsker at købe. Den nye huseftersynsordning sikrer f.eks. bedre information om ejendommens el- og vvs-installationer, fugtniveauet samt restlevetid på ejendommens tag. Herudover forbedres ejerskifteforsikringen.

I den nye huseftersynsordning foretages en række forbedringer i tilstandsrapporten. Fremover vil der i tilstandsrapporten være en generel beskrivelse af hustypen. På den måde kan køberen se, hvad man normalt kan forvente af et normalt hus af samme type og på samme alder.

Tilstandsrapporten vil ligeledes blive suppleret med et el-tjek (elinstallationsrapport), som udarbejdes af en autoriseret elinstallatør, der gennemgår ejendommens

elinstallationer. Hensigten med elinstallationsrapporten er, at man som køber skal undgå ubehagelige overraskelser, i form af defekte eller ulovlige installationer. Samtidig udvides dækningen i ejerskifteforsikringen, således at den fremover også har en dækning for skjulte skader på elinstallationer.

Tilstandsrapporten vil fremover tillige indeholde information om f.eks. Radon og om typiske kloakforhold på ejendommen.

Et stort antal af de skader, som anmeldes til ejerskifteforsikringsselskaberne vedrører fugt og skimmelsvamp. Med indførelsen af den nye huseftersynsordning, har man ønsket at forbedre oplysningerne om ejendommens fugtniveau. Fugtniveauet i ejendommen vil blive målt af den bygningsagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporten, og medtaget som en ny oplysning i tilstandsrapporten.

Samtidig udvides ejerskifteforsikringen også med dækning dels af fugtskader, dels af skimmelsvamp som en følgeskade af fugt i beboelsesrum. Denne del af den nye huseftersynsordning træder dog først i kraft i 2013.

Tilstandsrapporten vil fremover også indeholde oplysninger om restlevetiden på ejendommens tag. Som køber vil man derfor fremover på forhånd vide, om taget på ejendommen kan holde mange år endnu, eller skal skiftes inden for en kortere årrække.

Ejerskifteforsikringen vil fremover have en bedre dækning af både el- og vvs-installationer, der er ulovlige, og har nedsat funktion. Ligesom ejerskifteforsikringen fremover vil indeholde klar information om afskrivningerne i ejerskifteforsikringen. En del købere bliver i dag overraskede over, at en ældre bygningsdel ikke bliver erstattet med nyt, men at der tages hensyn til ejendommens alder. Nu kan køber få erstattet "nyt for gammelt", med mindre skaden er omfattet af en erstatningstabel.

Med indførelsen af den nye huseftersynsordning gennemføres således en række tiltrængte forbedringer for købere af ejendomme, der fremover vil opleve en højere og bedre beskyttelse, i forbindelse med køb af en ejendom.



*Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L), partner
Morten Ammentorp
ma@drachmann.com*