

Kirsten Bruun
Holmeåvej 19
6682 Hovborg
Tlf. 5133 3129

Hovborg den 27.juni 2016.

Til Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

Vedr. snakken på Folkemødet om tilstandsrapporter.

Jeg har nu forsket i, hvorfor der pludselig, i løbet af det sidste halve år åbenbart er kommet en ny praksis vedr. tilstandsrapporterne.

Flere ejendomsmæglere jeg har talt med har fortalt, at pludselig for ca. ½ år siden begyndte der at komme meget mere omfattende tilstandsrapporter, hvor alt var taget med, hønsehuse, cykelskure, redskabsskure, brændehuse, drivhuse m.v. Det havde de ikke i det omfang set tidligere.

Jeg har forsøgt at finde ud af om det var en ny lov, en ny bestemmelse, men det er det åbenbart ikke. Herunder et citat fra håndbogen.

Citat fra Håndbog for beskikkede bygningsagkyndig marts 1998

3.2.3 Inddeling af ejendom i bygninger.

Prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-databladet.

Et huseftersyn kan derfor omfatte flere bygninger indenfor den samme ejendom, hvoraf den enkelte bygning kan indgå i undersøgelsen med forskellig vægt. Bygningerne bør derfor afgrænses og deres funktion og udformning beskrives, da dette kan have forsikringsmæssig betydning.

Det jeg har kunnet finde ud af er, at de der bestiller rapporterne har strammet op. (som regel de samarbejdspartnere den pågældende ejendomsmægler har (Estate, nybolig samarbejder med Gjensidige og Nykredit, Home samarbejder med Danske Forsikring og RD o.s.v.)

Det skyldes, tror jeg, at forsikringerne er bange for at komme til at hænge på for mange erstatninger i forhold til ejerskifteforsikringer.

Det betyder at det bliver meget sværere at sælge huse i landdistrikterne. Man kan, som køber, have meget svært ved at skelne mellem de forskellige bygninger i tilstandsrapporterne. Måske har selve stuehuset kun få bemærkninger, men skure og udhuse mange, men for køber ser det ud som om huset er nærmest ubeboelig. De fleste huse i landdistrikterne har jo udhuse. Jeg er blevet bekendt med at også nedlagte landbrug skal have lavet tilstandsrapport på udhusene.

Problemet er temmelig stort for tilstandsrapporterne bliver lagt på nettet af den byggesagkyndige, tidligere kunne en køber gennemgå rapporten sammen med mægler eller egne håndværkere. Det kan de selvfølgelig stadigvæk, men mange kommer aldrig så langt, fordi de downloader tilstandsrapporten og ser

Kirsten Bruun
Holmeåvej 19
6682 Hovborg
Tlf. 5133 3129

de mange K1 K2 K3 og de 90% af dem er tit på skure og udhuse, men det fremgår ikke tydeligt af rapporterne.

Det er som om sælgere pr. definition er nærmest forbrydere og vil prakke køberne alt mulig ubrugeligt på. Det er en lidt uheldig praksis synes jeg. Jeg er helt enig i, at en køber har brug for at vide, hvad der er han køber, men jeg synes det her er at gå for vidt. Det har næppe den store betydning om en kattelerm i et skur har en K1.

Det er jo da også blevet en dyr affære at sælge et hus. Energimærkning, elrapport og tilstandsrapport løber op i omkring 12 – 14.000. Er huset så ikke solgt inden for 6 måneder skal der ny el og tilstandsrapport til. Så kommer alle de øvrige salgsomkostninger. Det løber typisk op i omkring 75-80.000 i omkostninger. Det er jo fint nok hvis huset koster 2 millioner og sælger tjener lidt på det, men det er ikke tilfældet i landdistrikter og yderområder. Her koster et hus ofte under en halv million og sælger kan ikke tjene på det. Det er ærgerligt, for vi er vist alle interesseret i at få tilflyttere til landdistrikter, ikke mindst i yderområderne.

I kan jo nok ikke gøre så meget ved omkostningerne, men jeg håber udvalget vil se på den praksis der anvendes ved udarbejdelse af tilstandsrapporter. Måske kan reglerne ændres så hønsehuse og cykelskure og andre udhuse enten ikke tages med, eller at der udarbejdes en anden praksis, så de er i et tillæg til den egentlige rapport, eller hvordan det nu bedst kan løses.

Med venlig hilsen

Kirsten Bruun