

OKTOBER 2020

*Vejledning til huseftersyn*

Rev. 21. sep. 2020

# SÆLGEROPLYSNINGER





## Opdatering af vejledningen

**21. september 2020:** Teksten i afsnittet *dødsbo* er ændret. I afsnittet *Tvangsauktioner og Offentligt ejede ejendomme* er "køber" ændret til "sælger".



## Sælgeroplysninger

Inden den bygningssagkyndige foretager et eftersyn af ejendommens bygninger, skal sælger udfylde et spørgeskema. Det er en forudsætning, at den bygningssagkyndige accepterer skemaet i Husweb, inden det egentlige eftersyn kan påbegyndes.

Spørgsmålene til sælger er delt i to emner, som vedrører hhv.:

- 1) Spørgsmål om bestillingen af tilstandsrapporten
- 2) Spørgsmål om ejendommen

Spørgsmålene, der vedrører bestillingen af tilstandsrapporten, giver Sikkerhedsstyrelsen et overblik over, hvor bestillingerne af tilstandsrapporterne kommer fra og hvilken ejendomsmægler, der hjælper med salget af ejendommen. Svarene bruges til statistik og generel oplysning til ordningens interessenter.

Spørgsmålene om ejendommen skal i videst mulig omfang besvares af den eller de personer, der har kendskab til den konkrete ejendom. Oplysningerne vedrører generel information om byggearbejder på ejendommen, og om sælger har kendskab til eventuelle skader på ejendommens bygninger. Derudover skal sælger afgive oplysninger om driften af bygningen, så en køber bliver gjort opmærksom på eventuelle fejl og mangler ved installationer og lignende.

### Hvordan får sælger svaret på spørgsmålene?

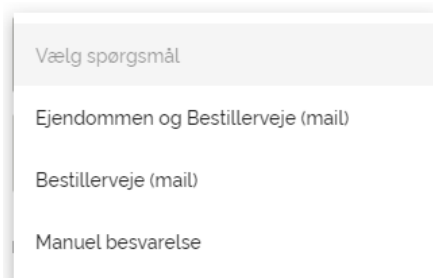
Sælgeroplysninger afgives digitalt ved, at den bygningssagkyndige danner et link via Husweb og sender det til sælgeren. Linket kan enten sendes direkte gennem Husweb eller det kan kopieres og sendes i en e-mail. Linket skal sendes i forbindelse med oprettelsen af rapporten, og den bygningssagkyndige bør derfor allerede på det tidspunkt have taget stilling til, om sælgeren både skal svare på spørgsmål om bestillervejen og ejendommen eller kun bestillervejen.

Sælger åbner linket via NemID-login og indberetter sine svar til den bygningssagkyndige. Herefter sættes svarene automatisk ind i rapporten under afsnittet "Sælgeroplysninger", og oplysningerne bliver således en del af den endelige tilstandsrapport.

Sælgeroplysninger kan også indtastes manuelt af den bygningssagkyndige. Dette forudsætter, at den bygningssagkyndige har modtaget svarene på skrift, eller at den bygningssagkyndige indtaster oplysningerne sammen med sælger, inden besigtigelsen af huset finder sted.

På Sik.dk findes et printbart eksemplar af alle spørgsmålene.

I Husweb ser valgmulighederne ud som vist på figur 1, når rapporten er under oprettelse.



Figur 1: Valgmuligheder for fremskaffelse af oplysninger fra sælger.



### **Hvis sælger ikke kender ejendommen**

Det er ikke altid, en sælger kender den konkrete ejendom. Det kan være, hvis sælgeren ikke har boet i eller driftet ejendommen. I sådanne tilfælde skal det altid begrundes, hvorfor spørgsmålene om ejendommen er fravalgt.

Spørgsmålene om bestillingen af tilstandsrapporten skal derimod altid besvares, og som udgangspunkt skal den, der bestiller tilstandsrapporten, svare på spørgsmålene. Det er typisk sælger, men kan eksempelvis også være en bobestyrer, en arving eller en boligadvokat, der forestår salget af ejendommen. I den situation har den bygnings sagkyndige til opgave at finde ud af, hvem der skal svare på spørgsmålene om bestillervejen, idet inddateringen i Husweb ikke kan igangsættes, før besvarelsen er gennemført.

I det følgende gives en række eksempler på atypiske sælgersituationer:

#### **Udlejningsejendom**

Hvis sælger skal have udarbejdet en tilstandsrapport for en bolig eller ejendom, som kun har været brugt til udlejning, og sælger aldrig selv har boet der, må det antages, at kendskabet til boligen i drift er beskeden. Det er dog stadig sælgers ansvar at svare på alle spørgsmålene i spørgeskemaet. Det skal angives under sælgeroplysninger, at sælger ikke selv har boet i ejendommen.

#### **Dødsbo**

Er der tale om et dødsbo, kan det være en bobestyrer eller en eller flere arvinger, som står for salget af ejendommen. Det kan også være en advokat eller andre. Ingen af dem kender ejendommen. Her kan det accepteres kun at afgive svar på de to spørgsmål om bestillervejen. Det anføres under sælgeroplysninger, at der er tale om et dødsbo.

#### **Tvangsauktioner**

Hvis en ejendom eller bolig har været på tvangsauktion, er det ofte en kreditinstitution, et pengeinstitut eller en anden finansieringskilde, som har overtaget ejendommen. Her vurderes det, at sælger ikke kender ejendommen, og det er acceptabelt kun at afgive svar på de to spørgsmål om bestillervejene. Det anføres under sælgeroplysninger, at der er tale om en tvangsauktion.

#### **Offentligt ejet ejendom**

Hvis en offentligt ejet bygning skal sælges som privatbolig, kan den indgå i huseftersynsordningen under forudsætning af, at ejendomsstatus ændres til bolig på BBR-ejermeddelelsen. Eksempler på denne type ejendom kan være:

- En kommune sælger en daginstitution i et villakvarter.
- Staten sælger ud af sine ejendomme - skovriderboliger, embedsboliger eller lignende.
- Regionen sælger en mindre døgninstitution eller en embedsbolig.
- Et menighedsråd sælger missionshuset eller sognegården.

Her vurderes, at sælger ikke kender ejendommen, og derfor accepteres det kun at afgive svar på spørgsmålene om bestillervejen. Det anføres under sælgeroplysninger, at der er tale om salg af offentlig ejendom.