

Δελτίο ενημέρωσης των καταναλωτών σχετικά με τους επιθεωρητές κατοικίας

Πληροφορίες για τις επιθεωρήσεις κατοικίας

Η τυπική επιθεώρηση κατοικίας συνίσταται στον οπτικό έλεγχο της φυσικής δομής και των κύριων συστημάτων εσωτερικού χώρου ενός κτιρίου κατοικιών που αποτελείται από μία έως τέσσερις οικιακές μονάδες. Εννοείται ότι η αγορά ενός ακινήτου ενέχει ορισμένους εγγενείς κινδύνους και ότι το πεδίο εφαρμογής και το βάθος της επιθεώρησης κατοικίας περιορίζονται εγγενώς. Οι πληροφορίες που λαμβάνονται μέσω της επιθεώρησης κατοικίας σύμφωνα με τον κανονισμό 266 CMR 6.00 μπορεί να μειώνουν ορισμένους από τους εν λόγω κινδύνους, αλλά σκοπός της επιθεώρησης κατοικίας δεν είναι να παράσχει στον πελάτη προστασία από όλους τους σχετικούς κινδύνους.

Η επιθεώρηση μπορεί να παρομοιαστεί με τη φυσική εξέταση ενός ασθενούς από έναν γιατρό· ωστόσο, θα πρέπει να είναι σαφώς κατανοητό ότι η επιθεώρηση κατοικίας δεν πρέπει να συγχέεται με εκτίμηση, έλεγχο βάσει του οικοδομικού κανονισμού, εγγύηση οποιουδήποτε είδους ή/και ασφαλιστήριο συμβόλαιο σχετικά με την κατάσταση του ακινήτου.

Κατά τη διάρκεια μιας επιθεώρησης, ο επιθεωρητής εξετάζει για ενδεχόμενα προβλήματα τα άμεσα προσβάσιμα, εκτεθειμένα τμήματα της δομής του οικήματος, συμπεριλαμβανομένης της στέγης, της σοφίτας, των τοίχων, των οροφών, των δαπέδων, των παραθύρων, των θυρών, του υπογείου και των θεμελίων, καθώς και των συστημάτων θέρμανσης/κλιματισμού, των εσωτερικών υδραυλικών και ηλεκτρικών συστημάτων.

Οι επιθεωρήσεις κατοικίας δεν αποσκοπούν στην ανάδειξη κάθε μικρού προβλήματος ή αόρατου ή λανθάνοντος ελαττώματος ενός οικήματος. Τα περισσότερα ήσσονος σημασίας ή επιφανειακά ελαττώματα, για παράδειγμα, αναμένεται να είναι ορατά στον αγοραστή χωρίς τη βοήθεια επαγγελματία.

Χρόνος διεξαγωγής της επιθεώρησης κατοικίας

Ο επιθεωρητής κατοικίας προσλαμβάνεται συνήθως από έναν δυνητικό αγοραστή μιας κατοικίας αμέσως μετά την υπογραφή του συμβολαίου προσφοράς αγοράς, πριν από την εκτέλεση του τελικού συμβολαίου αγοραπωλησίας. Ωστόσο, προτού ο δυνητικός αγοραστής υπογράψει το συμβόλαιο προσφοράς αγοράς, θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι υπάρχει ρήτρα επιθεώρησης στο συμβόλαιο η οποία εξαρτά την υποχρέωση αγοράς από τα πορίσματα επαγγελματικής επιθεώρησης κατοικίας. Η ρήτρα αυτή θα πρέπει να προσδιορίζει τους όρους που δεσμεύουν τόσο τον αγοραστή όσο και τον πωλητή.

Επιλογή επιθεωρητή κατοικίας

Καλές συστάσεις για επιθεωρήσεις κατοικίας μπορούν να σας δώσουν φίλοι, γείτονες ή γνωστοί από τον επαγγελματικό σας χώρο που έχουν μείνει ικανοποιημένοι από τις υπηρεσίες ενός επιθεωρητή κατοικίας. Δικηγόροι και μεσίτες υποθηκών μπορούν επίσης να σας συστήσουν έναν επιθεωρητή κατοικίας. Μπορεί να βρείτε τα ονόματα των επιθεωρητών της περιοχής σας πληκτρολογώντας τις λέξεις **επιθεώρηση κατοικίας** και τον **ταχυδρομικό κώδικα** της κοινότητας στην οποία αγοράζετε κατοικία ή/και πραγματοποιώντας αναζήτηση στον ιστότοπο του Τμήματος Αδειών Άσκησης Επαγγελματών (Division of Occupational Licensure) στη διεύθυνση www.mass.gov/dpl/boards/hi, ή στον επαγγελματικό τηλεφωνικό κατάλογο, όπου πολλοί διαφημίζονται στις κατηγορίες «Υπηρεσία επιθεώρησης κτιρίων» ή «Υπηρεσία επιθεώρησης κατοικιών».

Μεσίτες και πωλητές ακινήτων δεν μπορούν να προτείνουν άμεσα συγκεκριμένη εταιρεία επιθεώρησης κατοικίας ή συγκεκριμένο επιθεωρητή κατοικίας, εκτός αν εκπροσωπούν τον αγοραστή ως μεσίτες του αγοραστή. Ωστόσο, οι μεσίτες μπορούν να συνδράμουν τους αγοραστές να βρουν πληροφορίες σχετικά με αδειοδοτημένους επιθεωρητές κατοικίας.

Ένας ιδιοκτήτης κατοικίας μπορεί επίσης να επιθυμεί επιθεώρηση κατοικίας προκειμένου να εντοπίσει τυχόν προβλήματα, ιδίως εάν σκοπεύει να πωλήσει το οίκημα στο εγγύς μέλλον.

Ακολουθούν επιπλέον συμβουλές σχετικά με την αναζήτηση επιθεωρητή κατοικίας:

- Από τον Μάιο του 2001, οι επιθεωρητές κατοικίας πρέπει να έχουν λάβει άδεια στην Κοινοπολιτεία της Μασαχουσέτης. Η κατοχή άδειας θα πρέπει να επαληθεύεται πριν από την πρόσληψη ενός επιθεωρητή κατοικίας. Δεν θα πρέπει να προκαλείται σύγχυση στους καταναλωτές εξαιτίας «πιστοποιήσεων» επιθεωρητών κατοικίας που προσφέρονται ή πωλούνται από εμπορικούς συλλόγους ή εταιρείες επιθεώρησης κατοικίας, που λαμβάνονται μέσω προγραμμάτων μελέτης κατ' οίκον ή που παρέχονται από εταιρείες επιθεώρησης κατοικίας που πιστοποιούν τους δικούς τους επιθεωρητές κατοικίας. Δεδομένου ότι η δραστηριότητα επιθεώρησης κατοικίας δεν υπόκειται σε συγκεκριμένες ρυθμίσεις στις περισσότερες πολιτείες, πιστοποιήσεις χορηγούνται σε οποιονδήποτε. Η άδεια ενός επιθεωρητή κατοικίας μπορεί να εξακριβωθεί από το Συμβούλιο Καταχώρισης Επιθεωρητών Κατοικίας στον [ιστότοπό](#) του ή τηλεφωνώντας στο Συμβούλιο στο (617) 701-8600.
- Η εταιρεία επιθεώρησης κατοικίας που προσλαμβάνεται θα πρέπει να επικροτεί την παρουσία του δυνητικού αγοραστή κατά την επιθεώρηση της κατοικίας. Ο επιθεωρητής της κατοικίας θα πρέπει να είναι πρόθυμος να απαντήσει σε όλες τις ερωτήσεις του αγοραστή και να παράσχει πλήρη προφορική και γραπτή έκθεση.

Όσοι προσλαμβάνουν επιθεωρητή, θα πρέπει μελλοντικά να είναι διαθέσιμοι ανά πάσα στιγμή στην εταιρεία επιθεώρησης κατοικίας, ώστε να μπορεί να διατυπώνει ερωτήσεις που αφορούν το περιεχόμενο της έκθεσης επιθεώρησης κατοικίας.

Κατά τη διάρκεια της επιθεώρησης κατοικίας

Μολονότι δεν είναι απαραίτητο, συνιστάται ο αγοραστής να είναι παρών κατά την επιθεώρηση. Με αυτόν τον τρόπο μπορεί να παρατηρεί τον επιθεωρητή, να κάνει απευθείας ερωτήσεις και να κατανοεί καλύτερα την κατάσταση του οικήματος, πώς λειτουργούν τα συστήματά του και πώς θα πρέπει να συντηρείται. Η κατανόηση της γραπτής έκθεσης μπορεί να είναι ευκολότερη αν ο αγοραστής είναι παρών κατά τη διάρκεια της επιθεώρησης.

Είναι σημαντικό να παρέχετε ασφαλή πρόσβαση και επαρκή φωτισμό, ώστε ο επιθεωρητής να μπορεί να ελέγξει το ακίνητο.

Οι επιθεωρητές πρέπει να υποβάλλουν γραπτή έκθεση αξιολόγησης με βάση τα πρότυπα συμμόρφωσης που προβλέπονται στον κανονισμό 266 CMR 2.00-11.00

Όταν η επιθεώρηση κατοικίας ολοκληρώνεται, ο αγοραστής θα πρέπει να ενημερωθεί ικανοποιητικά για την κατάσταση του οικήματος. Θα πρέπει να είναι γνωστό αν υπάρχουν ορατά, εμφανή προβλήματα, αν χρειάζονται επισκευές, αν υπάρχουν ή όχι κίνδυνοι ύπαρξης συγκεκαλυμμένων ζημιών και αν συστήνεται ή/και απαιτείται η διενέργεια περαιτέρω έρευνας.

Άλλες επιθεωρήσεις και έλεγχοι που θα πρέπει να διενεργούνται

Συνιστάται ιδιαίτερα οι δυνητικοί αγοραστές να εξετάζουν το ενδεχόμενο διενέργειας των παρακάτω επιθεωρήσεων ή/και ελέγχων πριν από την υπογραφή της τελικής συμφωνίας αγοράς:

- Βαφές που περιέχουν μόλυβδο, <http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/>.
- Ποιότητα νερού (αν είναι πόσιμο).
- Έντομα που καταστρέφουν το ξύλο, συμπεριλαμβανομένων τερμιτών.
- Ποιότητα του αέρα, συμπεριλαμβανομένου αερίου ραδονίου.
- Μούχλα, μύκητες και αλλεργιογόνα.

Παρόλο που ορισμένοι επιθεωρητές κατοικίας έχουν τα προσόντα να παρέχουν αυτές τις υπηρεσίες, αυτές οι επιθεωρήσεις και οι έλεγχοι δεν αποτελούν μέρος της βασικής επιθεώρησης κατοικίας και θα πρέπει να ανατίθενται σε ειδικευμένους αδειοδοτημένους επαγγελματίες (που εσείς θα επιλέξετε και θα προσλάβετε) στα εν λόγω πεδία.

Υποβολή καταγγελίας

Παρόλο που οι περισσότεροι κάτοχοι άδειας συμπεριφέρονται με πραγματικά επαγγελματικό τρόπο, το Τμήμα Αδειών Άσκησης Επαγγελμάτων λαμβάνει μέτρα εναντίον κατόχων άδειας που δεν πληρούν αποδεκτά πρότυπα επάρκειας και ακεραιότητας. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι δυσαρεστημένοι καταναλωτές υποβάλλουν καταγγελίες· ωστόσο, η δυσαρέσκεια αυτή καθαυτή δεν αποτελεί απόδειξη ανεπάρκειας ή επαρκή λόγο επιβολής πειθαρχικών μέτρων.

Αν θέλετε να υποβάλετε σοβαρή καταγγελία σχετικά με έναν επιθεωρητή κατοικίας, τηλεφωνήστε ή στείλτε επιστολή στο Γραφείο Ερευνών του Τμήματος και ζητήστε έντυπο υποβολής καταγγελίας. Το Γραφείο Ερευνών του Τμήματος εδρεύει στη διεύθυνση 1000 Washington Street, Suite 710, Boston, MA 02118. Ο αριθμός τηλεφώνου του είναι 617-701-8756. Υπάρχει επίσης δυνατότητα λήψης αντιγράφου του εντύπου υποβολής καταγγελίας στον ιστότοπο του Τμήματος (www.mass.gov/dpl/).