



meddelelser fra sekretariatet

Tilstandsrapport v.4.0

Fra 1. april med en overgangsperiode frem til 15. maj skal en ny tilstandsrapport og nyt edb-program tages i brug. Fra 15. maj forventer Sekretariatet at modtage alle rapporter på elektronisk form. I den nye Tilstandsrapport vil skaderne blive listede efter bygninger og det vil være muligt at knytte en note til alle konstruktioner og materialer samt som i dag til bygningsdelene og skadebeskrivelser.

Læs mere på side 4.

Ny ledelse af Sekretariatet i Taastrup

Med virkning fra 1. januar 2000 har Sekretariatet i Taastrup fået ny ledelse. Bjarne Pedersen har overtaget ansvaret for Huseftersynsordningen. Rie Mayland har overtaget ansvaret for Energimærkningsordningen.

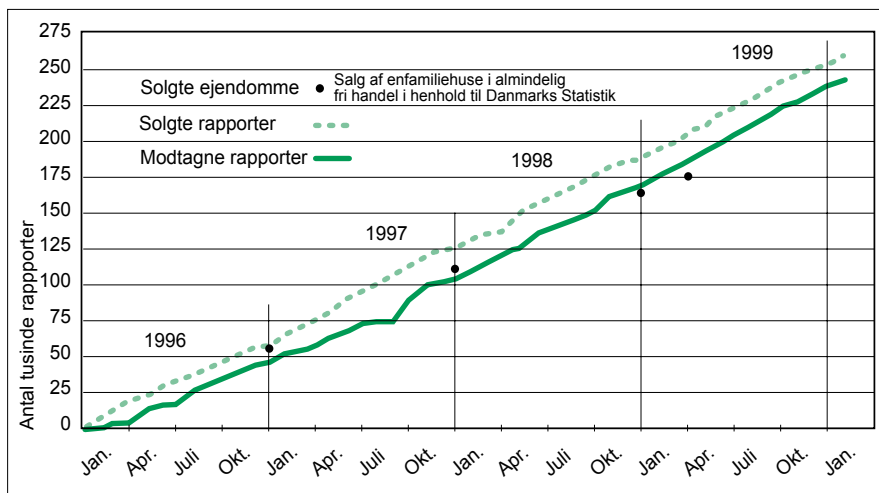
Ændringerne får ikke indflydelse på Sekretariatet arbejdsopgaver, drift og service. Sekretariats medarbejdere vil forsat bestræbe sig på at yde god service overfor sagkyndige og forbrugere. Se side 7 og 8.

Kvalitetskontrol i 1999

Hvilke resultater er der opnået

148 beskikkede bygningsagkyndige har i løbet af 1999 været i kontakt med Sekretariatet i forbindelse med kontrol af Tilstandsrapporter.

Kvalitetsniveauet i de kontrollerede Tilstandsrapporter har generelt været højere i 1999 end i 1998. Der er dog stadig Tilstandsrapporter med et uacceptabelt fejlniveau. Således har 23 af de 96 bygningsagkyndige, der blev udtaget til markkontrol i 1999, gennemgået en skærpet kvalitetskontrol. I den skærpede kvalitetskontrol udtages den bygningsagkyndige igen til en markkontrol. > side 5



Udviklingen i solgte og modtagne tilstandsrapporter. Flere statistikker på side 3!

Nye retsafgørelser

Sagsnummer	Dato	Hovedpunkter i rapport	Emner Stikord
71	26-02-99	4, 8	Utætheder ved karnapvinduer.
76	18-01-99	?	Ukendt emne.
101	20-08-99	3	Sagkyndig kunne ikke vide at det var et bindingsværkshus.
102	03-08-99	4	Punkterede termoruder.
104	09-09-99	8	Udtjent skotrende, PU-skumunderstrøget tag.
109	02-11-99	8	Udtjent tagpaptag (29 år gammelt).
111	15-01-99	10	Ulovligt centralvarmeanlæg.
116	08-07-99	3, 8	Mugpletter på vægge, dryp fra taget.
122	17-11-99	1, 8	Fundament ikke ført til bæredygtig jord, forvitrede tagplader.

Sekretariatet har i 1999 modtaget ni landsretsdomme alle vist ovenfor. Rettens bemærkninger findes på sekretariatets hjemmeside: <http://www.hesekretariat.dk>

under punktet retsafgørelser, hvor også samtlige registrerede afgørelser kan læses. Se i øvrigt grafer om retsafgørelser på side 2.

På de næste sider - i øvrigt

Side 2

- Året 1999

Side 3:

- Statistik for 1999
- Statusudsendelse
- Ankenævn for Huseftersynsordningen

Side 4:

- Revision af lov om forbrugerbeskyttelse

Side 5:

- Norsk interesse for Huseftersynsordningen

Side 5:

- Pjecer vedrørende Energimærkning og Huseftersynsordningen

Side 6 og 8:

- Spørgsmål og svar

Side 7:

- Skjulte eller utilgængelige bygningsdeles behandling i Tilstandsrapporten
- Informationsmøder med erfaringsudveksling

året 1999

For Huseftersynsordningen har 1999 været et travlt år.

Sekretariatet har i 1999 registeret over 60.000 udarbejdede tilstandsrapporter. Endvidere er der registeret 60 retsafgørelser vedrørende Huseftersynordningen i 1999. Det bringer det samlede antal retsafgørelser op på 122.

I det følgende fremhæves nogle af de emner der i 1999 har været aktuelle for sagkyndige og brugere og som har været debatteret i de trykte og elektroniske medier.

Høring om Huseftersynordningen

By og boligministeriet afholdte i januar 1999 en høring om Huseftersynordningen med deltagelse af alle interessenter i ordningen.

De punkter der stod som centrale stikord efter høringen var bl.a.

- bygningsagkyndiges uafhængighed og uvildighed
- manglende tegning af ejerskifteforsikring
- Tilstandsrapporten manglende gennemskuelighed.

By og Boligministeriet og Sekretariatet for Huseftersynordningen har efterfølgende bearbejdet de tre punkter, og forestået følgende tiltag:

- Udsendelse af en ny bekendtgørelse bl.a. med krav om at bygningsagkyndige skal oplyse om evt. samarbejdsaftaler.
- Udsendelse af vejledningen *Pas på dit hus* i mere end 139.000 eksemplarer.
- Nedsættelse af en arbejdsgruppe til revision af Tilstandsrapporten.

Revision af Tilstandsrapporten

Som følge af den kritik der har været af Tilstandsrapporten bl.a. på høringen i januar måned blev der midt på året nedsat en arbejdsgruppe med henblik på en evaluering og revision af Til-

standsrapporten. Dette arbejde afsluttes med indførelsen af en ny Tilstandsrapport i år. Se side 4.

Revision af lov om forbrugerbeskyttelse

Justitsministeriet udsendte sidst på året et forslag til revision af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Lovforslaget forventes vedtaget så loven kan træde i kraft 1. juli 2000. Se side 4.

Manglende tegning af ejerskifteforsikring

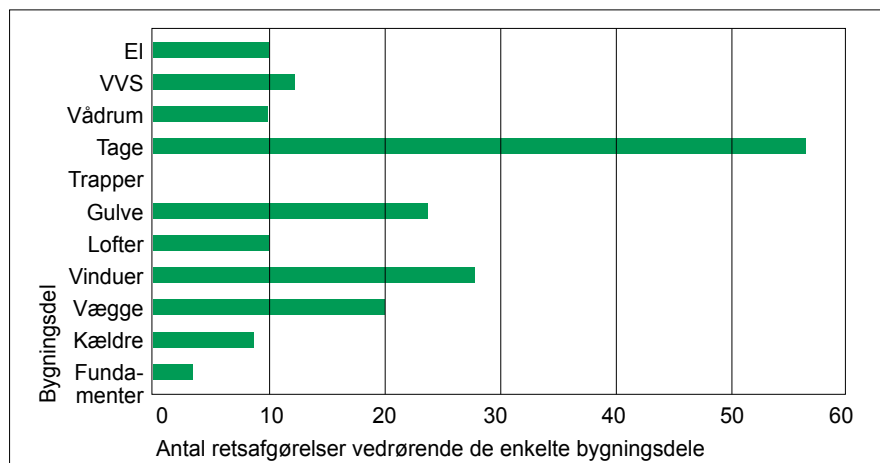
Kritikken af Huseftersynordningen er i et stort omfang kommet fra køber og købers rådgiver. I mange tilfælde har kritikken baggrund i en situation hvor køber har fravalgt at tegne en ejerskifteforsikring i forbindelse med overtagelsen af ejendommen. Med den nævnte revision af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. forventes det, at der bliver tegnet flere ejerskifteforsikringer.

Retsafgørelser

Øverst: Retsafgørelser fordelt på bygningsdele pr. 1/2-2000.

Nederst: Antal retsafgørelser fordelt på erstatningsbeløb pr. 31/8-1999.

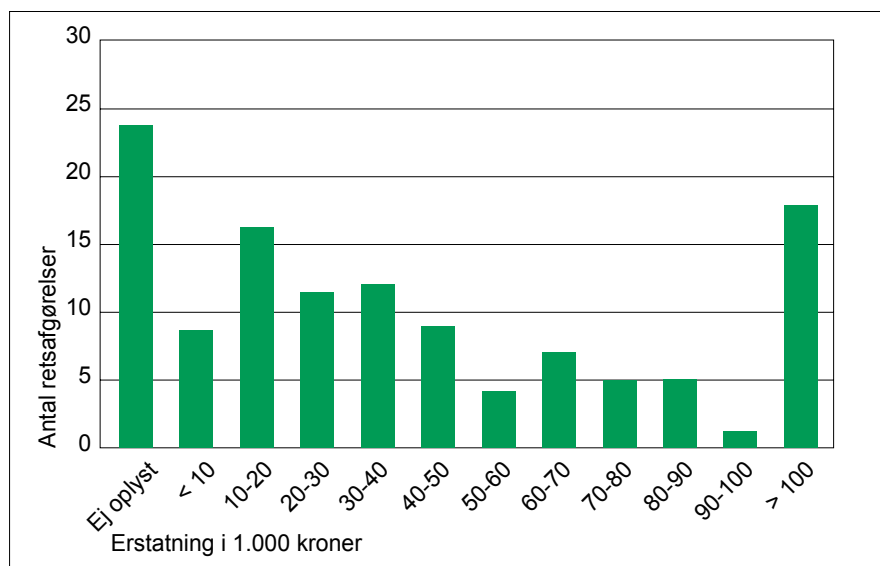
Forlaget Forsikring udgav i efteråret 1999 håndbogen "Ejerskifte, Domme og Ankenævnskendelser jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v." Tlf. 3313 7555.

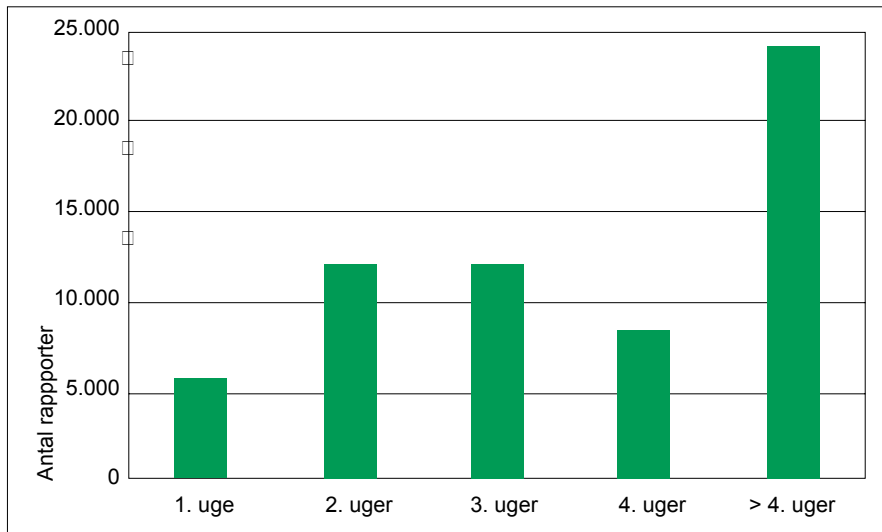


HE-nyt som PDF-fil

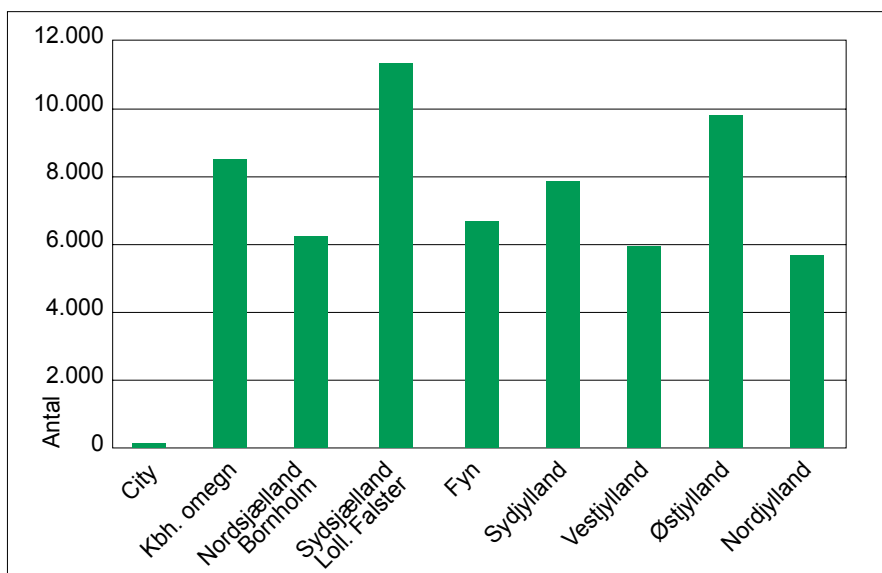
Nu bliver det nemmere at læse Huseftersyns-nyt på Sekretariatets hjemmesider. Dette og følgende numre placeres på hjemmesiderne som en PDF-fil. Fordelene er en sikker udskriftstyring, samt en bedre læsbarhed. Bladet kan downloades i én fil så man ikke er afhængig af at være koblet op på internettet for at læse artiklerne i bladet.

For at kunne læse PDF-filer skal man have programmet Adobe Acrobat Reader 4.0 installeret på sin computer. På sekretariatets hjemmesider kommer der tips og råd i brug af Adobe Acrobat Reader 4.0, der kan downloades gratis.

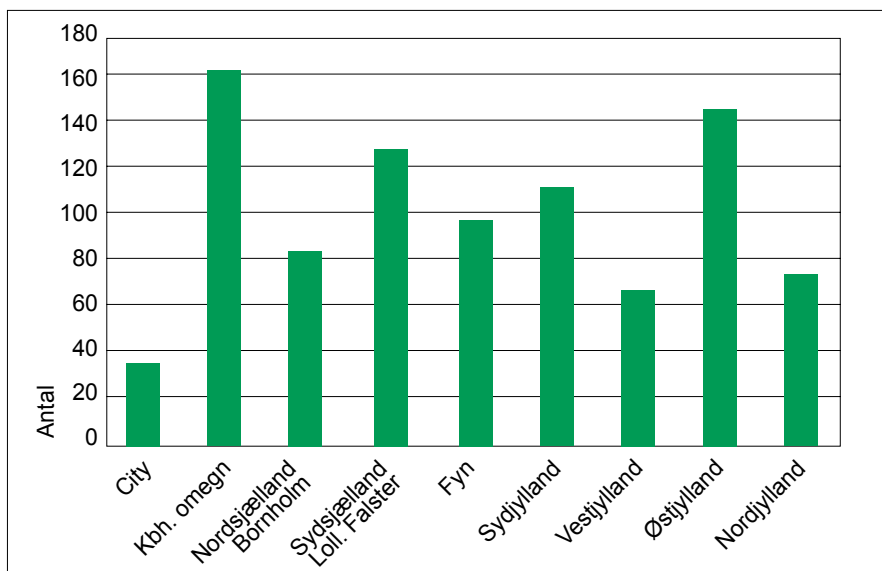




Indberetningstider for tilstandsrapporter. Statistikgrundlag:
68.994 tilstandsrapporter modtaget i perioden 1999.01.01 til 1999.12.31



Geografisk fordeling af udførte tilstandsrapporter.
68.994 tilstandsrapporter modtaget i perioden 1999.01.01 til 1999.12.31



Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige pr. 1999.12.31.
Ialt 917 beskikkede bygningsagkyndige

Statistik for 1999

Graf over solgte/modtagne Tilstandsrapporter ses på forsiden.

Note til graf over indberetningstiden:
I 1999 har Sekretariatet for første gang udsendt en statusopgørelse. I den forbindelse har Sekretariatet modtaget et større antal tilstandsrapporter fra de forgående år.

Statusudsendelse

I midten af februar udsendte Sekretariatet en ny statusopgørelse til alle beskikkede bygningsagkyndige og godkendte energikonsulenter.

Opgørelsen indeholder en liste over Tilstandsrapporter modtaget i sidste halvår af 1999 og januar 2000, en liste over løbenumre Sekretariatet ikke har modtaget og i nogle tilfælde en liste over fejlanvendte løbenumre. Sekretariatet har også udsendt tilsvarende lister for Energimærkningsordningen.

For de fleste bygningsagkyndige har denne statusopgørelse et betydeligt mindre omfang end udsendelsen i juli 1999. Det skyldes at opgørelsen kun dækker de Tilstandsrapporter og Energimærker der er modtaget i Sekretariatet i perioden juni 1999 til februar 2000.

Ankenævn for Huseftersynsordningen

Et ankenævn i forbindelse med Huseftersynsordningen er under etablering.

Ankenævnet skal kunne behandle både sælgeres og køberes klager over udarbejdede Tilstandsrapporter.

Ankenævnet vil få repræsentanter fra de bygningsagkyndige, forsikringssekskaberne og forbrugerorganisationerne.

Ankenævnets arbejde forventes finansieret gennem et bidrag fra sagens parter samt gennem en andel af "Administrationsgebyret" i Huseftersynsordningen og forventes etableret som et ankenævn under Forbrugerklagenævnet.

Ny Tilstandsrapport - version 4.0

Som omtalt i tidligere nummer af Huseftersyn-nyt har der i løbet af 1999 været arbejdet med at udforme en ny Tilstandsrapport. Denne Tilstandsrapport er nu klar og vil blive indført pr. den 1. april 2000 med en overgangsperiode frem til 15. maj 2000.

EDB er et krav

Alle beskikkede bygningsagkyndige vil ultimo marts modtage yderligere informationer om den reviderede Tilstandsrapport samt et nyt edb-program der *skal* anvendes ved udarbejdelse af Tilstandsrapporter efter 15. maj 2000.

Når vi skriver *skal*, er det fordi den nye Tilstandsrapport kræver, at der anvendes edb idet Tilstandsrapporten ændres dynamisk alt efter hvilke informationer der indføres i Tilstandsrapporten.

Det medfører endvidere, at Sekretariatet fra 15. maj forventer at modtage alle indberetninger af Tilstandsrapporter elektronisk. Sekretariatet vil kun undtagelsesvis modtage Tilstandsrapporter i papirformat efter den 1. juni 2000.

Fornyelse af Tilstandsrapporter skal efter den 15. maj udarbejdes i version 4.0 mens der forsat efter den 15. maj kan udarbejdes allonger i version 3.0.

Revideret vejledning

Med den nye Tilstandsrapport revideres den tilhørende vejledning, så den tilpasses den nye Tilstandsrapport og

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Tilstandsrapport side: 3 af 10

Tilstandsrapport for ejendommen

Vej: _____ Post nr.: _____ By: _____

Sælger: _____

Navn: _____

Vej: _____ Post nr.: _____ By: _____

Telefon: _____ Mobil: _____ Telefax: _____

Følgende materiale foreligger:

Såfremt ejendomsdelen af _____ Forsikringspolice: _____

Tidligere tilstandsrapport b.nr.: _____ Energimærke: _____

Andre bygningsoplysninger: _____

Bygningsbeskrivelse

Boligtipe: _____

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Oplyst år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²	Bebygget areal m ² Kælder	Areal m ² Bolig	Erhverv	Udnyttet tagetage m ²
A								
B								
C								
D								
E								
F								

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale. Herunder BBR-måledata eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opført i selvsiddende linje, hver gang bygningskonstruktion, funktion eller opførelsesår skifter.

Bestikket bygningsagkyndig:

Navn: _____ Firma: _____

Vej: _____ Post nr.: _____ By: _____

Telefon: _____ Mobil: _____ Telefax: _____

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejtsaftale med

• Ejendomsformidler: _____

• Forsikringselskab: _____

Dato: _____ Bestikket bygningsagkyndig: _____

SEKRETARIATET FOR HUSEFTERSYNSORDNINGEN • ØRSKOVVEJ 141 • DK-3028 TRÅSTUP • TELEFON 43 50 41 11 • TELEFAX 43 50 41 10
TILSTANDSRAPPORTVERSION 4

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

HE nr.: _____ Lb.nr.: _____ Tilstandsrapport side: 5 af _____

Registrering af bygningsens tilstand (Eksempel på udvalgte sider)

Bygn: _____ Bygningsdel: _____ Karakter: _____ Note: _____ Bemærkninger: _____

Hovedhus:

A - 1.0 **Ejendommen**

A - 1.1 Søjler K2 Røvet og læst på tværs ved hoveddør.

A - 1.2 Udvendige trapper K1 1 Læst på tværs og læst klinker på trapper.

K2 Røvet og læst på kældertrapper og rummer i gulv ved kælderdør.

K2 Røvet mellem trappeopgang og ydervæg samt i trappeopgang.

A - 2.0 **Kælder/kulbænk/dæknings**

A - 2.1 Vægge K2 Røvet over kælderdør. Det vurderes at rev men ikke vil udvikle sig yderligere.

K2 2 Røvet sålbænk under kældervinduer mod syd.

K2 Røvet i arkitektbuds og enkelte felter med læst på tværs. Læst på tværs på sokkeloverkant. Sokkelens nedre fremspring fra facaden og dets er en ændring der kræver megen vedligeholdelse.

Bygningsgennemgangen indeholder kun de konstruktioner som den sagkyndige har valgt med de kommentar som den sagkyndig har skrevet til materialerne og bygningsdele.

kravet om anvendelse af edb ved udarbejdelse af Tilstandsrapporten.

Ændringerne i rapporten berører bl.a. tydeliggørelsen af allongens anvendelse, problemerne omkring utilgængelighed og unormal tilgængelighed samt skjulte bygningsdele.

Nyt i den reviderede Tilstandsrapport

Ved den gennemgribende revision er der fortaget en del ændringer i selve Tilstandsrapporten. I den nye Tilstandsrapport vil skaderne blive listede efter bygninger og det vil være muligt at knytte en note til alle konstruktioner og materialer samt som i dag til bygningsdelene og skadebeskrivelser.

Bygningsgennemgangen får et nyt udseende og indhold. Den indeholder kun

de konstruktioner som den bygningsagkyndige har valgt med de kommentarer den sagkyndige har skrevet til materialerne og bygningsdelene. Andre informationer medtages ikke i den nye Tilstandsrapport, bl.a. punkterne:

- Bestiller.
- Varmesynsrapport.
- Bemærkninger til sekundære bygninger.

Hvem står bag?

Udover HE-sekretariatet har følgende deltaget i udarbejdelsen af den nye Tilstandsrapport:

- PAR, Praktiserende Arkitekters Råd.
- F.R.I, Foreningen af Rådgivende Ingeniører.
- ada, Associerede Danske Arkitekter.
- Dansk Ejendomsrådgiverforening.
- Forsikring og Pension.
- SBB

Revision af lov om forbrugerbeskyttelse

I 1995 vedtog Folketinget "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.". Med den lov skulle problemerne begrænses for sælger såvel som for køber af fast ejendom gennem en frivillig ordning.

Loven er blevet kritiseret fra flere sider for at beskytte sælger mere end køber. Kritikerne peger på, at sælger kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved at få udfærdiget en fyldestgørende attest til køber før der handles, mens køber kun kan sikre sig forinden ved at tegne

en forsikring mod skjulte skader. Selv om der fremlægges Tilstandsrapporter og forsikringstilbud i ca. ni ud af ti ejendomshandler, etableres der kun få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov på området.

Regler om ejerskifteforsikringer justeres

Justitsministeren foreslår, at reglerne om ejerskifteforsikringer justeres, så sælgeren, ud over at få udfærdiget en Tilstandsrapport til køber før der handles, for at undgå at hæfte for mangler ved ejendommens bygninger, skal forpligte sig til at betale en del af præmien, hvis køber tegner den tilbudte ejerskifteforsikring eller en anden for-

sikring, der opfylder lovens mindstekrav. Hermed sikres en bedre balance mellem hensyn til køber og hensyn til sælgeren.

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og ligningsloven. (Stramning af betingelserne for, at sælgeren kan undgå at hæfte for mangler m.v.).

Lovforslaget forventes vedtaget så loven kan træde i kraft 1. juli 2000.

Kvalitetskontrol 1999		
Antal sagkyndige	Kontroltype	Kontrolmetode
153	Kommentering	Gennemlæsning af 1-5 tilstandsrapporter
98	Markkontrol	Kontrollant genbesigtiger en ejendom med eller uden deltagelse af bygnings-sagkyndige.
27	Anden markkontrol	Kontrollant genbesigtiger en ejendom med eller uden deltagelse af bygnings-sagkyndige.
4	Møde	Den bygnings-sagkyndige indkaldes til møde i Sekretariatet som resultat af kvalitetskontrollen.

For at videregive resultaterne af kvalitetskontrollen tilskynder Sekretariatet til at der dannes erfa-grupper. Med udgangen af 1999 var 139 sagkyndige med i en eller flere af disse grupper. Sekretariatet har deltaget i 15 erfa-grupperes møder gennem året.

Fejltyper

Det er Sekretariatets erfaring, at de fejl, der begås ved udarbejdelse af Tilstandsrapporter, kan deles op i to grupper:

- de formelle fejl, dvs. mangler eller fejl ved udfyldning af Tilstandsrapporterne, og
- fejlregistreringer i forbindelse med gennemførelsen af huseftersynet.

Blandt de formelle fejl, der kan konstateres ved kontrollerne af Tilstandsrapporterne, er:

- manglende sælgeroplysninger og manglende begrundelse for udeldelse af sælgeroplysninger
- manglende begrundelse for at en bygning eller bygningsdel er utilgængelig.
- sekundære bygninger er ikke medtaget på siderne "Bygningsgennemgang – Forsikringsoplysninger"

Blandt de fejl, der har baggrund i det gennemførte huseftersyn, er:

- manglende litrering af bygninger på ejendommen
- fejlregistrering af konstruktioner
- fejlvurdering eller manglende registrering af skader på ejendommen.

Hvem er blevet kontrolleret

Udvælgelsen af bygnings-sagkyndige til kontrol er sket på baggrund af de tilgængelige informationer Sekretariatet har. Blandt de forhold der kan være

lagt til grund ved udvælgelse af den enkelte sagkyndige er:

- antal rapporter
- antal skader i gennemsnit pr. rapport
- krav og klager
- det generelle indtryk der fås ved at gennemlæse Tilstandsrapporterne.

Koordinering af kontrol og kontrolniveau blandt kontrollanter

For at sikre et ensartet kontrolniveau ved gennemførelsen af kvalitetskontrollen blandt sagkyndige arrangerer Sekretariatet møder med deltagelse af de sagkyndige (kontrollanter) der udfører kvalitetskontrol.

Møderne gennemføres med det formål at give kontrollanterne mulighed for at udveksle erfaringer fra de gennemførte kontroller. Endvidere benytter Sekretariatet møderne til at introducere og afprøve ændringer i Huseftersynsordningen. Under møderne er der udover emner fra Huseftersynsordningen også behandlet emner vedrørende Energimærkningen.

Kontrollanterne er udvalgt på baggrund af deres faglige kunnen og pædagogiske evner. Det forudsættes at de er beskikkede bygnings-sagkyndige.

Koordinering af kvalitetskontrollen med Energimærkningen

De to ordningers kvalitetskontrol er løbende forsøgt koordinerede, men da forudsætningerne for arbejdernes gennemførelse og kontrolformen ikke i alle tilfælde er identisk har der kun været en begrænset synergi i kontrolarbejdet mellem de to ordninger.

Pjecer vedrørende Energimærkning og Huseftersynsordningen

Ny udgave af:

Kend din bolig - før du handler

Pjecen "Kend din bolig - før du handler" der udkom i 1998, er nu revideret.

De vigtigste ændringer vedrører de forskellige tiltag og udviklinger de to ordninger har gennemgået, bl.a. de nye forhold ved Energimærkning af ejerlejligheder.

Ny pjec:

Fokus på Energimærkningen af ejerlejligheder

Udover generel information om Energimærkning af ejendomme har denne pjec en detaljeret beskrivelse af forløbet når en ejerlejlighed skal energimærkes. Gennemskueligheden af forholdene ved Energimærkning af ejerlejligheder vil hermed klart blive forbedret over for køber og sælger.

Ny udgave af: Pas på dit hus

I den nye udgave er der hovedsageligt lavet bedre billedhenvisninger samt opdateringer af enkelte afsnit.

De tre pjecer kan rekvireres hos Byggecentrum på telefon 3247 3900 (Øst) eller telefon 6341 1441 (Vest).

Norsk interesse for Huseftersynsordningen

HE-sekretariatet har indgået en samarbejdskontrakt med Husstiftelsen i Norge. Samarbejdet blev iværksat efter et besøg af organisationer fra Norge, hvor sekretariatet informerede om og præsenterede huseftersynsordningen.

Sekretariatets arbejde vil primært bestå i at udvikle programmerne, opbygge og lagre de indsamlede informationer fra registreringerne foretaget i Norge. Sekretariatet skal således bistå sine Norske kolleger i Husstiftelsen med at indføre en lignende ordning i Norge.

Spørgsmål og svar - siden sidst

🔍 Hvordan skal PUR-skum anføres i Tilstandsrapporten?

Svar: Det anbefales, at den bygnings-sagkyndige anfører i Tilstandsrapporten, at tagbelægningen er understrøget med PUR-skum. Hvis den bygnings-sagkyndige vurderer, at der er problemer i forbindelse med den anvendte understrykning, skal problemet beskrives og karaktergives.

Blandt de forhold, den bygnings-sagkyndige skal være opmærksom på i forbindelse med understrykning udført med PUR-skum, er:

- begroning og tilstopning af beton-tagstenenes falssystem
- fugt på undersiden af tagstenene
- fugtskjolder på træværket.

Se endvidere dommene, nr : 30, 84, 104, 106 under punktet retsafgørelser på sekretariatets hjemmeside.

🔍 Hvordan udføres Tilstandsrapporten på en ejerlejlighed?

Svar: Med henvisning til "Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen" §17 skal den bygnings-sagkyndige udarbejde en Tilstandsrapport for ejerlejligheden og en Tilstandsrapport for fælleset. I den sidstnævnte skal den bygnings-sagkyndige medtage alle bygninger og bygningsdele som er fælleset, f.eks. tagkonstruktioner, faldstammer og varmesystemer inkl. radiatorer i hele ejendommen.

🔍 Skal den bygnings-sagkyndige undersøge om eludtag i et nedsænket loft er udført med fast dåseunderlag?

Svar: Den bygnings-sagkyndige skal alene konstatere, om der mangler underlag for eludtag i nedhængte lofter, når det kan ske ved visuel besigtigelse.

Bemærk at den bygnings-sagkyndige ikke skal demontere dækslet på en eldåse.

Hvis den bygnings-sagkyndige finder tegn på at dele af elinstallationer ikke er korrekt udført, skal det fremgå af Tilstandsrapporten.

Skjulte eller utilgængelige bygningsdeles behandling i Tilstandsrapporten

I forsettelse af Huseftersynsnyt 3/99 og 4/99 og de henvendelser Sekretariatet senere har fået, vil vi her prøve at afklare tvivlsspørgsmål, der har været vedrørende behandlingen af de konstruktioner og bygningsdele, der ikke kan besigtiges uden et destruktivt indgreb.

Årsagen til, at der i Tilstandsrapporten skal skelnes mellem konstruktioner der bevidst er gjort utilgængelige, og konstruktioner med unormale adgangsforhold skal findes i bekendtgørelsen til Huseftersynsordningen. Af denne fremgår det, at der skal anføres i Tilstandsrapporten hvilke bygningsdele, der ved besigtigelsen var gjort utilgængelige. Skader i disse bygningsdele skal ejerskifteforsikringen normalt ikke dække.

I Håndbog for beskikkede bygnings-sagkyndige kap. 3 pkt. 4.4 opererer Huseftersynsordningen med tre kategorier af utilgængeligheder:

- skjulte konstruktioner
- konstruktioner med unormale adgangsforhold
- utilgængelige konstruktioner.

Skjulte konstruktioner

Den bygnings-sagkyndige skal ikke notere noget om de skjulte bygningsdele og konstruktioner, som den sagkyndige ikke har forventninger om at kunne besigtige.

Skjulte konstruktioner og bygningsdele kan f.eks. være

- spær og isolering i built-up tage og i parallelle tagkonstruktioner
- strøer, isolering og opklodsning i et strøgulv
- elinstallationer bag loftrosetten.

Konstruktioner med unormale adgangsforhold

Den bygnings-sagkyndige skal notere, hvis der er unormale adgangsforhold til en konstruktion.

Unormale adgangsforhold optræder når den bygnings-sagkyndige har en

forventning om at kunne besigtige en konstruktion eller en bygningsdel, men er forhindret i det på grund af unormale adgangsforhold.

De unormale adgangsforhold kan f.eks. optræde på grund af manglende adgangsmulighed (lem) til skunke og tagrum eller som følge af snedække.

Af Tilstandsrapporten skal det på siden "Den bygnings-sagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner" fremgå hvilke bygningsdele der har været unormale adgangsforhold til med en begrundelse for de unormale adgangsforhold.

Den bygnings-sagkyndige må f.eks. have en forventning om at kunne besigtige et parketgulv under et væg til væg gulvtæppe, skunkrum og krybekældere, hvorfor dette bør noteres i Tilstandsrapporten som en konstruktion med unormal adgangsforhold hvis en besigtigelse ikke er muligt.

Utilgængelige konstruktioner

Jf. bekendtgørelse om Huseftersynsordningen §15 skal den bygnings-sagkyndige i Tilstandsrapporten gøre opmærksom på konstruktioner og bygningsdele der er gjort utilgængelige for den bygnings-sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. Det fremgår også af Huseftersynsnyt 3/99 side 2.

Den bygnings-sagkyndige skal notere dette i Tilstandsrapporten på siderne "Ejendommens hoveddata" og "Resumé af Huseftersynet" med anførelse af en begrundelse for utilgængeligheden.

Eksempler på utilgængeligheder ses i Håndbog for beskikkede bygnings-sagkyndige kap. 3. Heraf fremgår det bl.a. at når en sælger hindrer adgangen til en bygningsdel kan bygningsdelen betragtes som utilgængelig.

🔍 Skal det at loftet er nedsænket anføres i Tilstandsrapporten

Svar: Nej, dog skal den sagkyndige anmærke i tilstandsrapporten hvis der

er mistanke om skade eller tegn på skade.

Læs flere spørgsmål og svar på
bladets bagside.

Ændringer i HE- og EM-sekretariatet

Ny ledelse af Sekretariatet i Taastrup

Fra 1. januar 2000 har Halldor Gudmundsson ønsket at afgive sine lederjobs for at koncentrere sig om stabsopgaver i Teknologisk Institut, Byggeri. HE-sekretariatet i Taastrup har derfor fået ny ledelse. Bjarne Pedersen har overtaget ansvaret for Huseftersynsordningen mens Rie Mayland har ansvaret for Energimærkningsordningen.

Ændringerne får ikke indflydelse på Sekretariatets arbejdsopgaver, drift og service. Sekretariats medarbejdere vil

forsat bestræbe sig på at yde god service overfor sagkyndige og forbrugere.

Der er flere gange kommet forespørgelser om hvilke arbejdsopgaver der falder ind under Sekretariatets arbejdsområder. Sekretariatets arbejdsopgaver er fastlagt i en kontrakt mellem By og Boligministeriet og Teknologisk Institut/Byggecentrum. Heraf fremgår det, at Sekretariatet har ansvaret for driften af Huseftersynsordningen, oplysning til offentligheden, registrering af udarbejdede Tilstandsrapporter, behandling af ansøgninger om beskikkelse som bygningssagkyndig samt undervisning og uddannelse af bygningssagkyndige. Alt dette inden for nogle rammer fastlagt i kontrakten.

Dette kan Sekretariatet tilbyde de sagkyndige med hensyn til service

- Hjælpe med afklaring af tekniske og faglige problemer.
- Oplyse om tidligere udarbejdede Tilstandsrapporter.
- Deltage i erfa-grupperes møder.
- Oplyse om domspraksis.
- Oplyse den sagkyndige om antallet af Tilstandsrapporter og krav, der er registreret i Sekretariatet.

Dette kan Sekretariatet tilbyde offentligheden

- Oplyse om der tidligere er udarbejdet en Tilstandsrapport for en ejendom.
- Vejlede ved klager over sagkyndige.
- Give generel information om Huseftersynsordningen og dens omfang.
- Oplyse om domspraksis.
- Oplyse navn og telefonnummer på sagkyndige.
- Besvare spørgsmål vedrørende Tilstandsrapporter og Huseftersynsordningen.

Dette kan Sekretariatet derimod ikke tilbyde

- Udpegning af syn og skønsmand
- Besvarelse af tekniske spørgsmål i forbindelse med retssager
- Oplyse andre end den bygningssagkyndige om kvantitet og kvaliteten af dennes arbejde.

Se også revideret oversigt over HE- og EM-Sekretariatets medarbejdere på side 8.

Byggecentrum arrangerer to-dages internatkursus om syn og skøn

- 27-28 marts i Byggecentrum, Middelfart

Pris 7.200 kr. uden moms - med enkeltværelse, forplejning og materialer.

Der gives en grundig orientering om de juridiske grundbegreber, herunder den juridiske baggrund for løsning af tvister ved voldgift eller syn og skøn.

Den praktiske gennemførelse af en skønsforretning bliver gennemgået med udgangspunkt i den nye **Vejledning for syns- og skønsmand** fra Voldgiftsnævnet.

Desuden får deltagerne lejlighed til - ved gennemførelse af cases - at prøve hele forløbet i en syns- og skønssag.

Antallet af kursister er begrænset til 24.

Kursusleder: Civilingeniør Erik Brandt, SBI

Tilmelding

Telefax ☎ ☎ ☎ **64412555**
Byggecentrum
Hindsgavl Allé 5500 Middelfart
byggecc@byggecentrum.dk

Jeg tilmelder mig hermed
Internatkurset den 27.-28. marts 2000

.....
firma (udfyld venligst med blokbogstaver)

.....
navn, titel

.....
HE/EM-nummer

.....
gade/vej, postnummer og by

.....
telefonnummer

.....
telefaxnummer

Informationsmøder med erfaringsudveksling

De obligatoriske informationsmøder i år 2000 vil blive afholdt fra sidst i april og frem til juni. Holdstørrelsen vil i modsætning til tidligere kun være på ca. 25 bygningssagkyndige og hovedtemaet på møderne vil være erfaringsudveksling mellem deltagerne.

Igen i år vil deltagelse i møderne være gratis for beskikkede bygningssagkyndige. Andre interesserede kan deltage mod et gebyr.

Særskilte tilmeldingsblanketter bliver udsendt til samtlige beskikkede bygningssagkyndige. Øvrige interesserede kan henvende sig til Byggecentrum på telefon: 6341 1441.

HE- og EM-sekretariatets medarbejdere

Sekretariatet for Huseftersyn (HE) og Energimærkning (EM) drives af Byggecentrum og Teknologisk Institut i fællesskab.

Teknologisk Instituts medarbejdere i Sekretariatet har kontor i Taastrup og træffes på telefon 4350 4171.

Byggecentrums sekretariatsmedarbejdere har kontor i Hørsholm og Middelfart, hvor de træffes på telefon 4576 7373 og 6341 1441.

Teknologisk Institut, Taastrup

- **Bjarne Pedersen**, teknikumingeniør: Teknisk support og kvalitetskontrol (HE & EM). Undervisning og information (HE). Administrativ og økonomisk ansvarlig for EM og HE-Sekretariatet.
- **Rie Mayland**, teknikumingeniør; Teknisk support, sekretær for Registreringsudvalget, sagsbehandling, undervisning og information (EM).
- **Vibeke Leth Hansen**, teknisk assistent: Telefonbetjening, teknisk support, godkendelse af konsulenter og sagsbehandling (EM og HE).
- **Susanne Gundlach**, teknisk assistent; Telefonbetjening, teknisk support, kvalitetskontrol, godkendelse af konsulenter og sagsbehandling (EM og HE).

- **Morten Bøgedal**, akademiingeniør: Teknisk support, sagsbehandling, undervisning og information (HE).
- **Erik Hansen**, cand. silv.: Teknisk support, kvalitetskontrol, sagsbehandling og undervisning (EM).
- **Mette Jørgensen**, teknikumingeniør: Database og edb (HE og EM).
- **Bo Rasmussen**, assistent; Edb-behandling, databaser og edb-support (HE og EM).
- **Tanja Wetterstein**, sekretær (EM og HE).

Byggecentrum, Hørsholm

- **Lisbet Brink**, regnskabsassistent: Bogholderi og regnskab.
- **Henrik Larsen**, assistent: Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer..
- **Karina Kier**, assistent: Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer..
- **Tina Rievers**, assistent: Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer..

Byggecentrum, Middelfart

- **Trine Duus Sørensen**, Kursuskoordinator: Kursusadministration.
- **Jan Røgind Jørgensen**, afdelingschef, civilingeniør: Administrativ og økonomisk ansvarlig for Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

Telefon: 43 50 41 71
Telefax: 43 50 41 39
hesekretariat@teknologisk.dk
Postadresse: Postboks 141,
2630 Taastrup

Redaktion:
Bjarne Pedersen
(ansvarshavende)
Jan Røgind Jørgensen
K. Jørgen Christensen

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:
MV-tryk, Middelfart

Redaktionen er sluttet 21. februar
Næste nummer udkommer i maj

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske med tydelig kildeangivelse

Artikler udefra udtrykker ikke nødvendigvis sekretariatets eller By- og Boligministeriets synspunkter og holdninger.

spørgsmål og svar - siden sidst

? Hvordan ændres en Tilstandsrapport?

Svar: En udarbejdet Tilstandsrapport ændres ved hjælp af en allonge. Allongen anvendes, når den udarbejdede beskrivelse ikke er korrekt. Dette vil være aktuelt når:

- Konsulenten har overset et forhold i den udsendte rapport.
- Når ejendommen har fået foretaget udbedringen af en skade der er nævnt i Tilstandsrapporten. I dette tilfælde vil et beskrevet forhold ofte ikke længere være at registrere på ejendommen og den udarbejdede Tilstandsrapport er dermed ikke retvisende længere.

? Skal/bør den bygnings-sagkyndige gøre opmærksom på uoverensstemmelser mellem BBR ejermeddelelsen og de faktiske forhold, og evt. hvordan?

Svar: Det er ikke den bygnings-sagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR ejermeddelelsen jf. Håndbogen kap. 3 side 15 øverst.

Af hensyn til sin kunde bør den bygnings-sagkyndige dog oplyse om eventuelle uoverensstemmelser.

Se øvrige spørgsmål og svar på side 6.

Adresser og telefonnumre

Henvendelser om *kurser og efteruddannelse* bedes rettet til Byggecentrum, Hindsgavl Allé 2, 5500 Middelfart

- Telefon 63 41 14 41
- Fax 64 41 25 55

Henvendelser om *rapportløbenumre* bedes rettet til Byggecentrum, Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm

- Telefon 45 76 73 73
- Fax 45 76 76 69

Faglige spørgsmål bedes rettet til Sekretariatet for Huseftersynsordningen, Postboks 141, 2630 Taastrup

- Telefon 43 50 41 71
 - Fax 43 50 41 39
- mandag-torsdag klokken 8-16
fredag klokken 8-12
hesekretariat@teknologisk.dk
www.hesekretariat.dk