



## meddelelser fra sekretariatet

### Statusopgørelse

I løbet af september udsender Sekretariatet en ny statusopgørelse med oplysninger om, hvad Sekretariatet har registreret siden februar i år.

Med denne statusudsendelse er det Sekretariatets håb at få fjernet de sidste uklarheder vedrørende tilstandsrapporter udarbejdet i perioden fra 1996 til dato.

Udsendelsen indeholder lister over:

- Tilstandsrapporter registreret i Sekretariatet
- Købte, men ikke anvendte numre jf. Sekretariatets registreringer
- Datablad med adresse, telefon, forsikring mv.
- Krav oplyst til Sekretariatet

Som opfølgning på statusudsendelsen fra februar 2000 har Sekretariatet i løbet af foråret og sommeren kontaktet et antal sagkyndige. Sekretariatet har anmodet hver enkelt sagkyndig om at bekræfte, at alt er indberettet til Sekretariatet, herunder tilstandsrapporter udarbejdet i perioden fra 1996 til februar 2000.

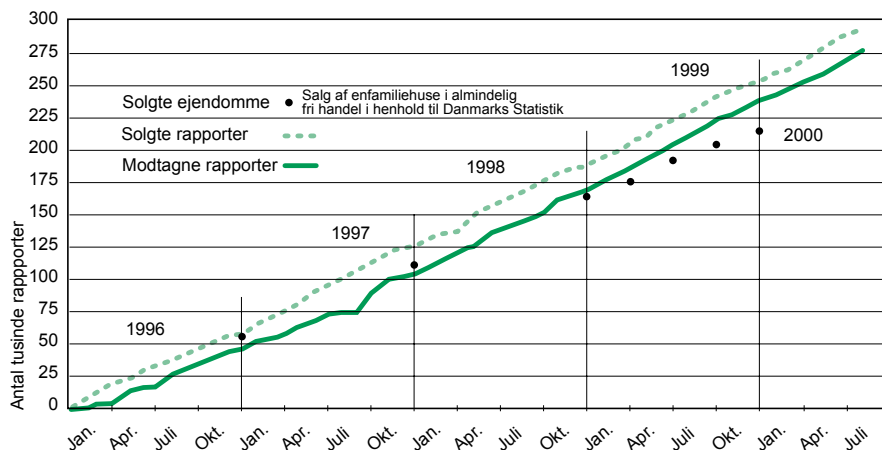
### Optagelseskurser

Huseftersynsordningen afholder optagelseskursus på Byggecentrum i Middelfart den 25. september.

Undervisere på HE-optagelseskurset vil denne gang være:

- advokat Birthe Valentin; Advokatfirmaet Klaus Bering
- beskikket bygningsagkyndig Tommy Glindvad; Glindvad & Jeppesen
- Bjarne Pedersen; Sekretariatet for Huseftersynsordningen
- advokat Simon Hejsing; Brix Jensen, Havemann, Djurhus.

Energimærkningsordningen afholder et firedages optagelseskursus ultimo november på Byggecentrum i Middelfart.



Udviklingen i solgte og modtagne tilstandsrapporter. **Flere statistikker på side 5-7!**

## Ankenævnet for Huseftersyn

Til betjening af Ankenævnet for Huseftersyn er der pr. 1. august 2000 oprettet et sekretariat beliggende hos Foreningen af Rådgivende Ingeniører. Sekretariatet ledes af sekretariatschef Cand. Jur. Lene Holten Petersen.

Adressen er:

Ankenævnet for Huseftersyn  
 Kristianiagade 8, 2100 København Ø  
 Telefon: 3225 0240 Fax: 3225 3738  
 Mail: [info@husanke.dk](mailto:info@husanke.dk)

Ankenævnet for Huseftersyn kan behandle klager indgivet af såvel køber som sælger over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningsagkyndige, samt tage stilling til den bygningsagkyndiges ansvar. Ankenævnet kan tage stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne.

Ved indbringelse af en klage for Ankenævnet for Huseftersyn vil der blive opkrævet et klagegebyr på 250 kr. der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

Starten på ankenævnets virksomhed afventer godkendelse i Forbrugerklagenævnets forretningsudvalg, der forventes i løbet af august 2000. Herefter vil formand og nævnsmedlemmer blive udpeget, så ankenævnet kan påbegynde behandlingen af klagesagerne.

Det forventes, at Forbrugerklagenævnet også godkender, at ankenævnet alene behandler klager over tilstandsrapporter udarbejdet efter 1. januar 2000.

Ankenævnets afgørelser planlægges offentliggjort i et endnu ikke fastlagt omfang. Der vil snarest blive oprettet en hjemmeside for ankenævnet.

## På de næste sider

### Side 2:

- Spørgsmål og svar vedrørende den nye tilstandsrapport

### Side 3:

- Utilgængelige/skulte konstruktioner
- Den reviderede lov om forbrugerbeskyttelse
- EM orienteringsmøder

### Side 4:

- [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)
- Side- og brugerstatistik juli 2000
- Ejerskifteforsikring

### Side 5:

- Ansvarsforsikring for beskikkede bygningsagkyndige
- Statistikker

### Side 6:

- Manglende indsendelse af tilstandsrapporter
- Tilstandsrapport med to forskellige indhold
- Evaluering af forårets erfa-møder
- Revision af bekendtgørelse

### Side 7:

- Ansvarsforsikring
- Retsafgørelser
- Sekretariatet deltager gerne i Erfa-møder

### Side 8:

- Spørgsmål og svar - siden sidst

# Spørgsmål og svar vedrørende den nye tilstandsrapport

## SÆLGERS OPLYSNINGER

### ? Hvad skal sælger underskrive og hvordan skal oplysninger indhentes?

**Svar:** Med indførelsen af den nye tilstandsrapport skal sælger besvare nogle nye spørgsmål. Besvarelsen af disse spørgsmål skal af den bygningsagkyndige overføres til den endelige tilstandsrapport ved hjælp af edb-programmet. Dette medfører, at sælgers underskrift ikke skal fremgå af tilstandsrapporten. Derimod skal den bygningsagkyndige - på linien hvor sælgers underskrift ville kunne være - skrive hvem der har underskrevet oplysningerne, eksempelvis: [sign: Jens Jensen og Hanne Hansen]. Jf. kap. 3 i Håndbogen skal den bygningsagkyndige opbevare de originale sælgeroplysninger.

### ? Hvad er formålet med spørgsmålene?

**Svar:** Der har i forbindelse med sælgers spørgsmål i den nye tilstandsrapport været en del diskussioner om, hvad formålene er med spørgsmålene. Blandt de formål der kan nævnes er, at:

- afklare i hvilket omfang sælger har kendskab til den ejendom, der sælges.
- give den bygningsagkyndige anledning til at høre sælger om dennes oplevelser med ejendommen.

Med dette in mente bør den bygningsagkyndige benytte de muligheder, der gives i forbindelse med gennemførelse af huseftersynet, til at få en dialog med sælger om ejendommen.

Som det endvidere fremgår af tilstandsrapporten og kap. 3 i Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, bør den bygningsagkyndige være sælger behjælpelig med at besvare spørgsmålene i tilstandsrapporten.

Sekretariatet er helt bevidst om, at det ikke i alle tilfælde er muligt at få en snak med sælger, men det må være undtagelsen.

### ? Hvad svarer sælger på i rapporten - eksempelvis spørgsmål 0.7 "Er du bekendt med om grunden periodevis er oversvømmet"?

**Svar:** Med afkrydsning i "ja" giver sælger udtryk for at have et kendskab til forholdet. Sælger må derefter i samarbejde med den bygningsagkyndige

uddybe svaret ved at beskrive, om grunden aldrig oversvømmes eller i perioder er oversvømmet. Hvis grunden i perioder oversvømmes, kunne bl.a. oplysninger om oversvømmelsernes omfang naturligt indgå som en del af svaret.

Hvis sælger ikke har et kendskab til, om grunden oversvømmes, skal sælger afkrydse "nej" feltet udfor spørgsmålet.

## HVAD BESKRIVES HVOR

### ? Hvad skal den bygningsagkyndige gøre, hvis der i forbindelse med gennemførelsen af huseftersynet konstateres uoverensstemmelse mellem BBR oplysninger og de faktiske forhold?

**Svar:** Hvis den bygningsagkyndige konstaterer, at BBR oplysningerne ikke svarer til de faktiske forhold, kan den bygningsagkyndige gøre opmærksom på dette overfor sælger. Sekretariatet vil foreslå, at sådanne oplysninger fremføres overfor sælger i et følgebrev til tilstandsrapporten, hvorved oplysningerne holdes ude af tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige kan i tilfælde af sådanne uoverensstemmelser anføre de faktiske arealer udfra et skøn, dvs. at der ikke skal foretages en opmåling af de faktiske arealer i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Hvis den bygningsagkyndige samtidig med udarbejdelsen af tilstandsrapporten også udarbejder et Energimærke, kan de opmålinger den bygningsagkyndige foretager i den forbindelse anvendes som arealangivelser i tilstandsrapporten.

### ? Hvordan skal den bygningsagkyndige forholde sig i de tilfælde, hvor der udarbejdes en tilstandsrapport på en ejendom, der ikke nødvendigvis falder ind under Huseftersynsordningen?

**Fx ejendomme, der har været udlejet og landbrugsejendomme under nedlæggelse?**

**Svar:** Hvis tilstandsrapporten omhandler en ejendom, hvor sælger under visse betingelser kan opnå en ansvarsfraskrivelse, kan den bygningsagkyndige henlede sælgers eller sælgers rådgivers

opmærksomhed på problemstillingen ved i et følgebrev at beskrive forudsætningerne for som sælger at opnå en ansvarsfraskrivelse i forbindelse med salget af den konkrete ejendom. Sådanne oplysninger bør ikke anføres i tilstandsrapporten.

### ? Hvornår og hvordan anvendes muligheden for at skrive en note til en skade og en kommentar til materialerne?

**Svar:** Noter anvendes i forbindelse med beskrivelsen af skader.

I noterne kan den sagkyndige give nogle skøn og vurderinger af skadernes omfang og mulige årsager. Endvidere kan den sagkyndige kommentere konstruktioner, idet det må anbefales, at den sagkyndige i sit ordvalg giver udtryk for, at der er tale om skøn og vurderinger, samt at der ikke anføres udbedringsforslag, prisoverslag eller anden rådgivning.

Kommentarer kan anvendes til at uddybe nogle forhold omkring de enkelte konstruktioner og materialer, som indgår i bygningen eller bygningerne.

Ligesom i tilfældet med anvendelsen af noterne bør den bygningsagkyndige undlade at yde rådgivning, herunder give forslag til vedligeholdelse.

Hvis der er en skade i forbindelse med specielle konstruktioner, skal skaden registreres og beskrives på siden "Registreringer af bygningens tilstand".

### ? Hvorfor er der foretaget ændringer i tilstandsrapportens lister over konstruktioner og materialer?

**Svar:** Ændringerne har bl.a. haft til formål at sikre en mere præcis beskrivelse af de bygninger der besigtiges. Derved får forsikringsselskaberne også en bedre mulighed for at fastsætte præmien for ejerskifteforsikringen.

Blandt de ændringer der er foretaget kan nævnes, at 9.0 Vådrum er ændret til 9.0 Bad, toilet og bryggers. Under dette punkt er der nu krav om, at den bygningsagkyndige vurderer, om de omgivende konstruktioner (gulv og vægge) er udført af et organisk eller uorganisk materiale. ■

## Utilgængelige/skjulte konstruktioner

*Fra flere sider har der været ønske om, at Huseftersyn-nyt igen behandler problemerne omkring ikke tilgængelige bygningsdele.*

### Et tilbagevendende problem !? – men der er nu ikke altid grund til bemærkninger

Der kan være 4 årsager til, at en bygningsdel ikke er besigtiget:

1. Det ligger uden for huseftersynet at undersøge den pågældende bygningsdel
2. Den pågældende bygningsdel lader sig generelt ikke undersøge
3. En normalt tilgængelig bygningsdel kunne i den pågældende ejendom ikke besigtiges
4. Sælgeren har i forbindelse med huseftersynet forhindret besigtigelse

### Det ligger uden for huseftersynet at undersøge den pågældende bygningsdel

Af bekendtgørelse om Huseftersynsordningen fremgår det, hvilke bygninger og bygningsdele, der er omfattet af huseftersynet – og hvilke der ikke er det.

Som eksempel kan nævnes indretninger uden for selve bygningen, f.eks. vandstik og udendørs svømmebassiner.

Bygningsdele, som i henhold til bekendtgørelsen ikke er omfattet af huseftersynet, skal ikke nævnes i rapporten.

### Den pågældende bygningsdel lader sig generelt ikke undersøge

Selvom en bygningsdel principielt er omfattet af huseftersynet, er der bygningsdele, som det ikke er muligt at besigtige ved en visuel gennemgang af bygningen.

Som eksempel kan nævnes strøer i et terrængulv eller terrændækskonstruktioner i øvrigt, spær i built-up konstruktioner eller tilsvarende parallelkonstruktioner.

Det skal ikke angives i rapporten, at sådanne bygningsdele – som ikke kan besigtiges – ikke er blevet det.

### En normalt tilgængelig bygningsdel kunne i den pågældende ejendom ikke besigtiges

Er der tale om bygningsdele, som normalt kan forventes besigtiget, men som på grund af forhold i den besigtigede ejendom ikke er blevet det, skal der svares ja til spørgsmålet: "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?" på side 4 i tilstandsrapporten. Endvidere skal der under afsnittet "Uddybende kommentarer" anføres hvilke bygningsdele, der ikke er besigtiget og årsagen hertil.

Som eksempel kan nævnes krybekælder med lav højde, hanebåndsløft, hvor der ikke er udført loftlem og skunk uden skunklem samt gulve med vægtil-væg tæpper eller andre foranstaltninger, der skjuler et færdigt gulv eller andre bygningsdele.

### Sælgeren har i forbindelse med huseftersynet forhindret besigtigelse

Er den bygningssagkyndige af den opfattelse, at sælgeren bevidst i forbindelse med huseftersynet har hindret adgangen til en bygning eller en bygningsdel, skal der svares ja til spørgsmålet "Er der bygningsdele, der er gjort utilgængelige?"

Er sælgeren til stede i forbindelse med huseftersynet, bør han opfordres til at skaffe den bygningssagkyndige adgang til at besigtige bygningsdelen, da en afkrydsning af "gjort utilgængelig" bevirker, at der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen, ligesom det i tilfælde af skader kan være nærliggende for en køber at rejse et erstatningskrav mod sælgeren.

Som eksempler kan nævnes aflåste bygninger/rum, flyttekasser placeret så bygningsdele ikke kan besigtiges eller skunklemme, som er blevet skruet fast umiddelbart forud for bygningsgennemgangen.

Emnet har tidligere været omtalt bl.a. i Huseftersyn-nyt 4/99. Dengang i relation til tilstandsrapporten version 3.0. ■

## Den reviderede lov om forbrugerbeskyttelse

Den 1. juli 2000 trådte som bekendt nogle ændringer til bl.a. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. i kraft. Vi omtalte denne lovændring generelt i Huseftersyn-nyt 1/00. Blandt ændringerne skal vi kort nævne følgende tre:

### Dødsbo – ansvarsfraskrivning

Det er ikke længere muligt for boet efter en ejer at lave en ansvarsfraskrivelse uden brug af Huseftersynsordningen, hvis ejendommen der sælges kommer ind under Huseftersynsordningen jf. §21 a.

### Landbrugsejendomme under nedlæggelse

Landbrugsejendomme, hvor landbrugspligten i forbindelse med handlen ophæves, kan efter denne lovændring komme ind under Huseftersynsordningen jf. §1 stk. 2.

### Ejerskifteforsikring – sælger skal tilbyde at betale mindst 50%

Den ændring der har betydning for flest i forbindelse med Huseftersynsordningen er, at sælger skal tilbyde at betale mindst 50% af ejerskifteforsikringen for at opnå en ansvarsfraskrivelse jf. §2 stk. 3. Denne ændring har været omtalt i dagspressen. ■

## EM orienteringsmøder

Der afholdes obligatoriske orienteringsmøder for godkendte energikonsulenter i efteråret. På baggrund af de positive erfaringer, der er høstet ved Huseftersynsordningens erfa-møder i foråret, afholdes energimærkningsmøderne efter samme principper, dvs. som 32 halvdagsmøder fordelt på 10 - 12 lokaliteter.

Hovedtemaet på møderne bliver kvalitet af energimærkninger, og der vil blive berørt nogle af de konkrete problemer konsulenter oplever i hverdagen og som bl.a. er afdækket under den løbende kvalitetskontrol. Deltagerpris 650 kr. for godkendte energikonsulenter og 900 kr. for øvrige deltagere. ■

Sekretariatet for Huseftersyn har nu gennem godt 2 1/2 år haft sin egen hjemmeside. Til en start var hensigten at formidle oplysninger om, hvilke bygningssagkyndige der var beskikkede til at udføre huseftersyn, eksponeering af Huseftersyn-nyt samt diverse statistikker omkring ordningen. I takt med den stigende efterspørgsel om yderligere tiltag på hjemmesiden, er der gennemført flere revisioner, og hjemmesiden er nu blevet udbygget med flere punkter, bl.a. :

- Erfa-grupper
- Retsafgørelser
- Om Tilstandsrapporten
- Pas På Dit Hus.

### Erfa-grupper

*Ugentligt antal besøg: Ca. 40*

Sekretariatet begyndte i 1999 at registrere erfa-grupper oprettet af beskikkede bygningssagkyndige. Det har siden vist sig, at formidling af disse grupper via hjemmesiden har fået flere beskikkede bygningssagkyndige til at tage kontakt til erfa-gruppernes kontaktpersoner i lokalområderne for at deltage i erfa-arbejdet. Sekretariatet vil i umiddelbar reaktion til de netop afholdte obligatoriske erfa-møder etablere en opsamlings- og formidlings-tjeneste af erfa-grupperne. Denne tjeneste vil komme på vores hjemmeside i løbet af sensommeren.

### Retsafgørelser

*Ugentligt antal besøg: Ca. 80*

Sekretariatet har fulgt udviklingen af domspraksis vedrørende Huseftersynsordningen på tæt hold. Via domsudvekslingsaftaler med domstole og flere advokater har Sekretariatet løbende indsamlet størstedelen af samtlige retsafgørelser afsagt ved domstolene. Sekretariatet har siden medio 1999 gengivet rettens bemærkninger til de verserende sager på hjemmesiden. Sekretariatet har herefter erfaret, at netop denne formidling har været af meget stor interesse, og disse sider har vist sig at være nogle af de bedst besøgte sider på hjemmesiden.

### Om Tilstandsrapporten og Pas På Dit Hus

*Ugentligt antal besøg: Ca. 95*

For at levere forbrugervenlige informationer om Huseftersynsordningen har Sekretariatet givet mulighed for at læse om tilstandsrapporten og dens indhold, bl.a. med beskrivelser af skadeskarak-

<b>Sidevisninger</b>	<b>Gennemsnitlig viste sider pr. dag</b>	<b>364</b>
<b>Brugere</b>	<b>Antal brugere pr. dag</b>	<b>75</b>
<b>Gennemsnitlig forbrugstid på hjemmesiden</b>		<b>00:16:23</b>

### Hvilke sider er blevet brugt mest

Sider	Antal visninger
<b>1 Huseftersynsordningen</b> <a href="http://www.hesekretariat.dk/">http://www.hesekretariat.dk/</a>	<b>1.051</b>
<b>2 Retsafgørelser</b> <a href="http://www.hesekretariat.dk/domme/domhoved.htm">http://www.hesekretariat.dk/domme/domhoved.htm</a>	<b>247</b>
<b>3 Find konsulent</b> <a href="http://www.hesekretariat.dk/konsul.htm">http://www.hesekretariat.dk/konsul.htm</a>	<b>259</b>

### Hyppigst downloadede filer

Fil	Antal downloads
<b>1</b> <a href="http://www.hesekretariat.dk/husnyt/HENyt2_2000.pdf">http://www.hesekretariat.dk/husnyt/HENyt2_2000.pdf</a>	<b>360</b>
<b>2</b> <a href="http://www.hesekretariat.dk/husnyt/HENyt1_2000.pdf">http://www.hesekretariat.dk/husnyt/HENyt1_2000.pdf</a>	<b>105</b>

tererne. Ligeledes er vejledningen "Pas på dit hus" præsenteret på hjemmesiderne, og disse sider har ligeledes en stor bevågenhed blandt brugerne af Huseftersynsordningen.

### Hvad så?

Som følge af den stigende interesse for Huseftersynsordningens hjemmesider,

både fra folk med tilknytning til Huseftersynsordningen og fra forbrugerne, vil Sekretariatet iværksætte nye tiltag. Her kan bl.a. nævnes opbygning af søgefunktioner under de forskellige punkter, lettere tilgængeligt design samt en tydeligere differentiering mellem fagspecifikke oplysninger og informationer til forbrugerne. ■

## Ejerskifteforsikring

*Af Lisbeth Rasmussen,  
Forsikring & Pension*

### Dækning ved bygningsdele, der ikke er besigtiget

Der kan være forskellige årsager til, at bygningsdele ikke er blevet besigtiget - og forskellig angivelse deraf i tilstandsrapporten. Der er også forskel på, i hvilke tilfælde, der er dækning på ejerskifteforsikringen for skader på ikke-besigtigede bygningsdele.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Har den bygningssagkyndige f.eks. givet karakteren "UN" til en bygningsdel, som han ikke har kunnet besigtige, vil skader, der kunne være konstateret ved en nærmere undersøgelse, ikke være dækket på ejerskifteforsikringen.

Indretninger, som i henhold til huseftersynsbekendtgørelsen ikke skal besigtiges - såsom vandstik og udendørs

svømmebassiner - er undtaget fra dækningen på ejerskifteforsikringen.

Skader i bygningsdele, som generelt ikke kan besigtiges - for eksempel strøer i et terrængulv eller terrændækskonstruktioner i øvrigt, spær i built-up konstruktioner eller tilsvarende parallel-konstruktioner - vil typisk være dækket på ejerskifteforsikringen.

Har den bygningssagkyndige svaret "ja" til spørgsmålet: "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?" er skader i denne bygningsdel ikke automatisk undtaget fra dækningen på ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet kan dog ud fra en vurdering af den konkrete ejendom tage et forbehold i ejerskifteforsikringen.

Har den bygningssagkyndige sat kryds i "Er der bygningsdele, der er gjort utilgængelige?", vil der ikke være dækning for skader, som kunne være opdaget, hvis den bygningssagkyndige havde haft adgang til den pågældende bygningsdel. ■

# Ansvarsforsikring for beskikkede bygningsagkyndige

Af Pia Holm Steffensen, Forsikring & Pension

Ifølge bekendtgørelse nr. 915 er det en forudsætning for at være beskikket bygningsagkyndig, at man har tegnet en ansvarsforsikring, som dækker de erstatningskrav, der kan rejses mod én i op til 6 år fra tilstandsrapportens datering. Denne bestemmelse har gennem tiderne givet anledning til flere problemer - problemer som dog et langt stykke hen ad vejen er løst med de forsikringserklæringer, forsikringsselskaber og bygningsagkyndige skal udfylde.

## Den retroaktive dato

Ansvarsforsikringer dækker som udgangspunkt erstatningskrav som rejses, mens forsikringen er i kraft. I forbindelse med selskabsskift betyder bekendtgørelsen imidlertid, at forsikringen skal dække "bagud". I forsikringsselskaberne kalder man det retroaktiv dato. Forsikringen skal nemlig udvides til at dække tilstandsrapporter, som er udarbejdet før den nye forsikring træder i kraft.

Derudover skal forsikringsselskaberne i erklæringen give garanti for, at alle erstatningskrav, som efterfølgende rejses mod den bygningsagkyndige, er dækket op til 6 år frem i tiden. Dette

giver imidlertid det problem, at ikke alle forsikringsselskaber ved overtagelse af en forsikring ønsker at stille garanti for, at tilstandsrapporter, som er udarbejdet før forsikringen trådte i kraft i selskabet, vil være omfattet af forsikringen - navnlig såfremt forsikringen opsiges inden de 6 år er gået, og det nye selskab ikke vil overtage dækningen bagud.

## Det nye selskab bestemmer

Det er op til forsikringsselskaberne, om de - når de overtager en forsikring for en beskikket bygningsagkyndig - vil tegne forsikring bagud (retroaktiv dato). Det er også frivilligt, om man vil garantere at give dækning forud for så vidt angår de tilstandsrapporter, som er udarbejdet før forsikringen træder i kraft i selskabet.

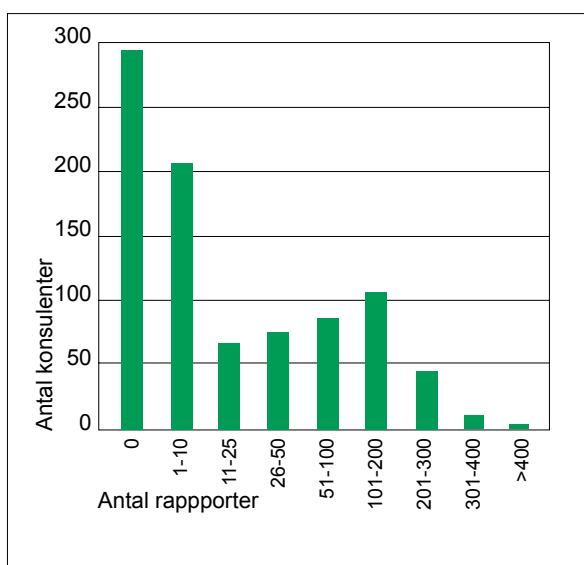
Byretten i Grenå er i en konkret sag (som i øjeblikket er under forberedelse til Landsretten) nået frem til, at hvis et overtagende forsikringsselskab i forbindelse med forsikringstegning ikke både vil give retroaktiv dækning og udstrække garantitilsagnet til de besigtigelser, som er udført i det eller de tidligere forsikringsselskab/ers forsikringstid, så kan det afgivende forsik-

ringsselskab risikere, at der i op til 6 år rent faktisk anmeldes krav på forsikringen. Erstatningskrav, som det afgivende selskab er forpligtet til at håndtere, fordi selskabet tidligere har underskrevet garantibestemmelsen i forsikringserklæringen. På den baggrund er det afgivende selskab - meget rimeligt - berettiget til at opkræve en forsikringspræmie for at dække denne risiko.

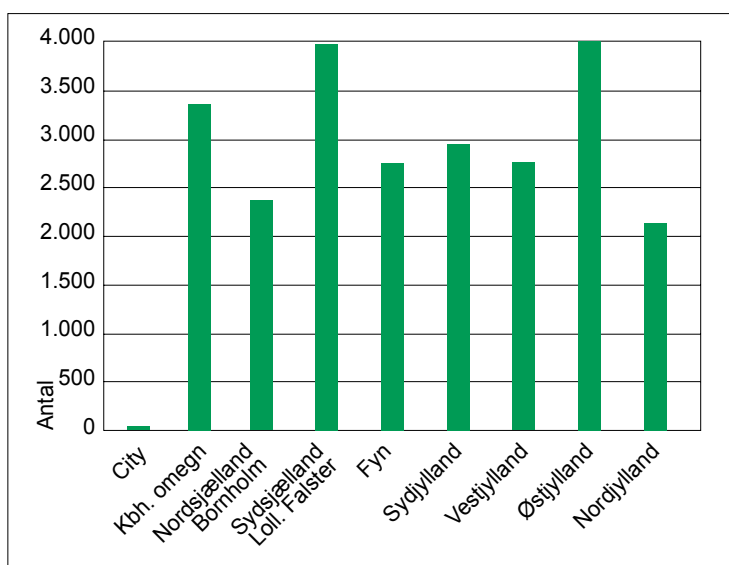
## Prisen for en afløbsforsikring?

Der er derfor grund til at opfordre til, at de bygningsagkyndige - hvis de overvejer at skifte forsikringsselskab - undersøger følgende:

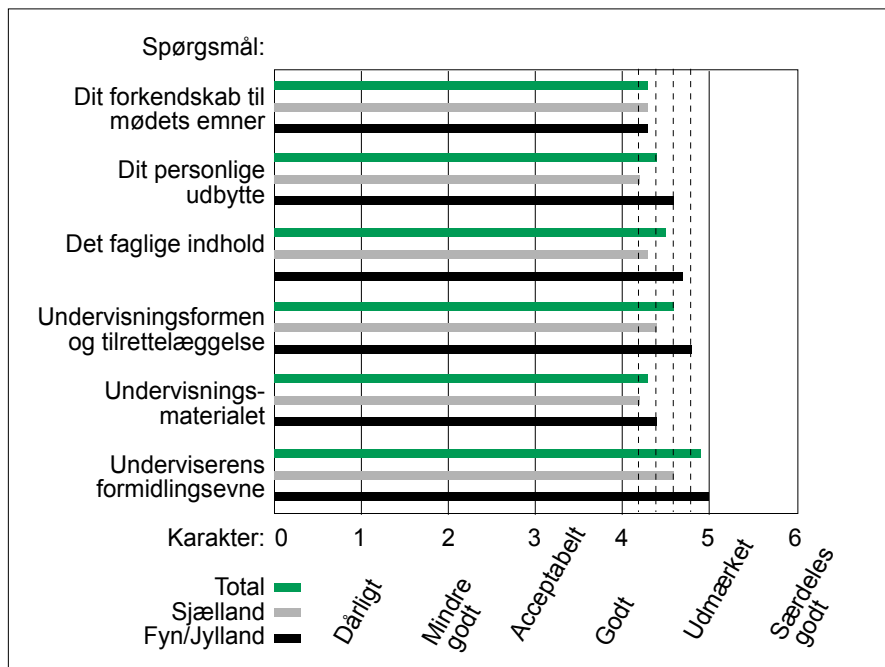
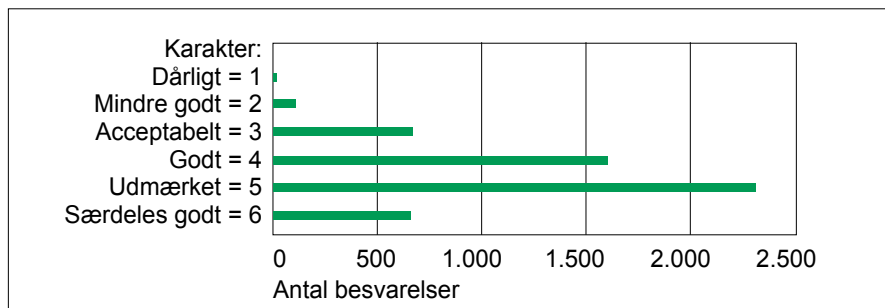
1. Vil det overtagende selskab dække både retroaktivt og med fuldt garantitilsagn, også for rapporter udarbejdet før forsikringens ikrafttræden?
2. Hvis nej, bør en fuldstændig økonomisk oversigt over prisen for forsikringsskift også indeholde oplysninger fra det afgivende selskab om, hvad prisen er for en afløbsforsikring. Dermed undgår man forhåbentlig ubehagelige overraskelser i form af en ekstraopkrævning for en dækning, som ingen ved, om man får brug for. ■



Antal tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig. Statistikgrundlag: 38.442 tilstandsrapporter modtaget fra 1. januar til 31. juli 2000.



Geografisk fordeling af udførte tilstandsrapporter pr. 31. juli 2000. Baseret på 38.442 modtagne tilstandsrapporter.



## Evaluering af forårets erfa-møder

I forbindelse med årets erfa-møder blev deltagerne bedt om at udtrykke deres opfattelse af erfa-møderne og udbyttet af møderne. På graferne til venstre er vist en sammenstilling af resultaterne.

Blandt de kommentarer, der kom fra deltagerne på møderne, kan nævnes:

*"Af de møder jeg har deltaget i, var dette klart det mest udbytterige"*

*"For lidt tid til den faglige diskussion – og gennemgang"*

*"Juridiske forhold helt forbigået"*

*"Lidt karakter af et tvunget erfa-møde"*

*"Spil af tid".*

Som det fremgår af kommentarerne er der både positive og negative opfattelser af erfa-møderne, men hovedparten af deltagerne i møderne har haft en positiv oplevelse.



## Manglende indsendelse af tilstandsrapporter

Jf. bekendtgørelsen om huseftersynsordningen skal beskikkede bygningssagkyndige senest 14 dage efter at en tilstandsrapport er udarbejdet indsende en kopi til Sekretariatet. Hvis den bygningssagkyndige undlader at indsende kopier af tilstandsrapporter til Sekretariatet **kan beskikkelsen inddrages**.

I fortsættelse af den på forsiden omtalte statusopgørelse vil Sekretariatet følge med i den enkelte bygningssagkyndiges indberetningstider og specielt manglende indberetning af udarbejdede tilstandsrapporter.

### Altid elektronisk indberetning

Der er stadig enkelte bygningssagkyndige som er af den opfattelse, at tilstandsrapporter skal indsendes som papirkopier til Sekretariatet. Med indførelsen af den nye tilstandsrapport **skal** kopier af tilstandsrapporter altid indsendes til Sekretariatet i elektronisk udgave, dvs. på diskette eller ved hjælp af e-post på adressen: [heseekretariat@teknologisk.dk](mailto:heseekretariat@teknologisk.dk)

## Tilstandsrapport med to forskellige indhold

I løbet af sommeren er Sekretariatet blevet opmærksom på, at en beskikket bygningssagkyndig har udarbejdet en tilstandsrapport i to udgaver.

Den ene udgave af tilstandsrapporten blev sendt til sælger.

Den anden udgave af rapporten, som indeholdt oplysninger om nogle flere skader, blev sendt til et forsikringselskab og til Sekretariatet.

I forbindelse med berigtigelsen af handlen blev købers advokat opmærksom på, at der var uoverensstemmelser mellem de forbehold der var i tilbudet på ejerskifteforsikringen og den tilstandsrapport som køber havde modtaget.

I denne sag blev både sælger, køber og den bygningssagkyndige reddet af en dygtig advokat.

## Kurser og seminarer

På møderne erfarer Sekretariatet, at der er et ønske om, at Sekretariatet udbyder kurser og seminarer om specifikke faglige emner i tilknytning til huseftersyn og energimærkning.

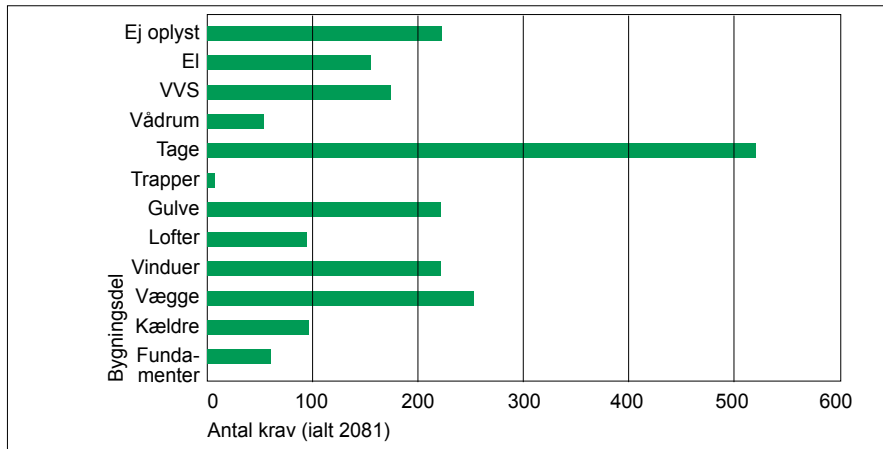
Med henblik på at afdække det reelle behov for sådanne aktiviteter beder vi om, at alle interesserede udfylder vedlagte spørgeskema omhyggeligt og returnerer det til Byggecentrum senest den 20. oktober 2000.

Besvarelsen er naturligvis helt uforpligtende. Endelig tilmeldingsblanket udsendes senere sammen med en fyldig beskrivelse af de kurser og seminarer, som udbydes.

## Revision af bekendtgørelse

Efter indførelsen af ankenævnet er det blevet nødvendigt at foretage nogle rettelser i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ændringerne forventes at træde i kraft i løbet af efteråret.

## Rejste krav mod bygningsagkyndige



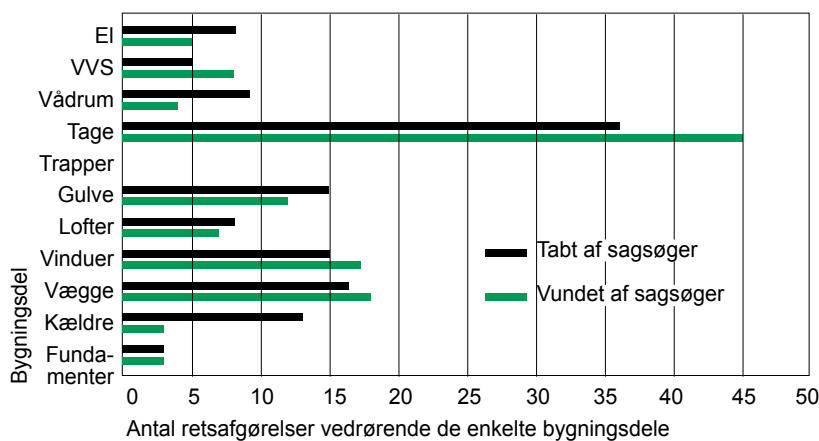
Antal krav rejst mod bygningsagkyndige fordelt efter bygningsdele ifølge Sekretariatets registreringer pr. 31.07.00

Ifølge Sekretariatets registreringer er der en nedgang i antallet af krav, der rejses imod beskikkede bygningsagkyndige.

År:	Registrerede krav:
1998	855
1999	467
2000 pr. 31/7	128

Denne nedgang er formentlig begrundet i følgende 3 forhold:

- at retshjælpsforsikringerne er blevet mere kritisk
- at tilstandsrapporterne har en bedre kvalitet
- at bygningsagkyndige undlader at informere Sekretariatet i tilfælde af, at der rejses krav.



## Retsafgørelser

Figuren er fire diagrammer i ét: Erstatningssummer i relation til

- krav rejst af køber
  - erstatninger tilkendt køber
- Antal retsafgørelser for bygningsdele
- tabt af sagsøger
  - vundet af sagsøger

Nederst vises krav rejst af køber samt erstatninger tilkendt køber ved domstolene pr. 31/7-2000.

Totalsum af krav = 10.400.093 kr.

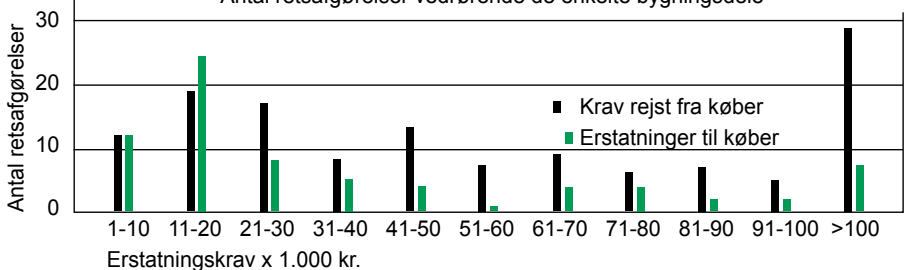
Gennemsnit af krav = 61.905 kr.

Totalsum af erstatning = 3.124.005 kr.

Gennemsnit af erstatning = 18.595 kr.

Antal retsafgørelser = 168

Øverst vises de 168 retsafgørelser fordelt på bygningsdele, henholdsvis tabt og vundet af sagsøger.



I ca. 100 tilfælde blev køber ikke tilkendt erstatning.

### Nye retsafgørelser

Sagsnr.	Retsinstans	Dato	Hovedpunkter i rapport	Emner Stikord
145	B	09.11.99	1, 3	Køkkenet var beskrevet som nyt i salgsoptillingen. Retten finder ikke at dette er gældende.
146	L	15.05.00	3	Stadfæstelse af sagsnr. 145
147	B	04.02.00	3	Skjolder fra vandindtrængning i karnap
151	B	08.02.00	1, 3	Sætningskader i fundament og vægge
159	B	22.04.00	3	Bindingsværksmur ikke omtalt i tilstandsrapporten, trods at den visuelt synlig
160	L	10.04.00	8	Eternitplader uden asbest (udviklingsplader)
163	L	24.02.00	3, 6, 8	Stadfæstelse af sagsnr. 67
171	B	19.04.00	5, 8	Rådangreb i bærende bjælker, gulvet har sat sig; Fejl og mangler på kvistopbygningen

Udvalgte retsafgørelser modtaget i 2. og 3. kvartal 2000. L = Landsret, B = Byret. Rettens bemærkninger og afgørelser til sagerne findes på Sekretariatets hjemmesider, hvor også samtlige registrerede retsafgørelser kan læses.

## Sekretariatet deltager gerne i ERFA-møder

Medarbejderne i Sekretariatet har gennem årene deltaget i erfa-gruppers møder rundt i landet. Ligeledes har Sekretariatets medarbejdere deltaget i huseftersyn sammen med enkelte bygningsagkyndige.

Sekretariatet ønsker fortsat at deltage i erfa-gruppers møder med henblik på at indsamle og videregive erfaringer om de problemer bygningsagkyndige oplever i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporter og energimærker.

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

Telefon: 72 20 22 70  
Telefax: 72 20 22 72  
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:  
IT-Grafik, 2000 Frederiksberg

Redaktionen er sluttet 18. august  
Næste nummer udkommer i november

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske  
med tydelig kildeangivelse

Artikler udefra udtrykker ikke nød-  
vendigvis Sekretariatets eller By- og  
Boligministeriets synspunkter og  
holdninger.

## Adresser og telefonnumre

Henvendelser om *kurser og efteruddannelse* bedes rettet til Byggecentrum, Hindsgavl Allé 2, 5500 Middelfart  
• Telefon 63 41 14 41  
• Telefax 64 41 25 55

Henvendelser om *rapportløbenumre* bedes rettet til Byggecentrum, Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm  
• Telefon 45 76 73 73  
• Telefax 45 76 76 69

*Faglige spørgsmål* bedes rettet til Sekretariatet for Huseftersynsordningen, Postboks 141, 2630 Taastrup  
• Telefon: 72 20 22 70  
• Telefax: 72 20 22 72  
mandag-torsdag klokken 8-16  
fredag klokken 8-12  
hesekretariat@teknologisk.dk  
www.hesekretariat.dk

### ? Skal ejerlejligheder og ejendomme opdelt i ideelle anpart behandles i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapport?

**Svar:** Forskellen mellem at udarbejde en tilstandsrapport på en ejerlejlighed og en tilstandsrapport for en ideel anpart ligger hovedsageligt i følgende:

- Ved udarbejdelse af en tilstandsrapport for en ideel anpart skal den bygningsagkyndige, i sin gennemgang, foruden den individuelle lejlighed medtage alt det udenom, der vedrører den ideelle anpart, dvs. fundament, facader, tagkonstruktion, eventuelt fælles vaskerum og kælder samt øvrige sekundære bygninger, der måtte være indeholdt i den ideelle anpart, jf. Justitsministeriets svar bragt i Huseftersyn-nyt 3/98 side 5.
- For ejerlejlighedens vedkommende skal der udarbejdes en tilstandsrapport på den pågældende ejerlejlighed og en tilstandsrapport for fællesejet i henhold til "Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen" §17.

Vi henviser i øvrigt til Huseftersyn-nyt 1/99 samt Huseftersyn-nyt 3/98 for flere detaljer.

### Det nye EDB-program

Sekretariatet har modtaget flere reaktioner vedrørende det nye tilstandsrapports program version 4.01.

### ? Hvorfor sælgerspørgsmål vedrørende trapper?

**Svar:** Pkt. 7 i sælgerspørgsmålene er taget med for at gøre dig eller sælger opmærksom på, om der er kommentarer til husets trapper. Hvis det er tilfældet skal kommentarerne skrives ind på siden under sælgers supplerende bemærkninger vedrørende fejl og mangler.

### ? Hvordan får jeg afkrydset "Ingen bemærkninger" til en bygningsdel, så de vises på Resume siden?

**Svar:** På gennemgangssiden vælges den bygningsdel, hvor der ønskes at afkrydse "Ingen bemærkninger", herefter

ter vælges "Bemærkninger" og der dobbeltklikkes på "Ingen bemærkninger", så der bliver sat flueben ved punktet. I stedet for at dobbeltklikke kan man bruge mellemrums-tasten.

### ? Hvordan fungerer teksten på resumesiden?

**Svar:** Der er 14 liniers tekst til rådighed i felterne "Generelle kommentarer til bygningens tilstand", samt "Uddybende kommentarer til pkt. 1-4". Teksten på siden flytter sig alt efter hvor mange linier man skriver i de respektive felter.

### ? Har du problemer med at få udskrevet den logiske og de kronologiske gennemgangssider?

**Svar:** Der er konsulenter, der har problemer med at udskrive gennemgangssiderne korrekt. Problemet er, at de enkelte punkter til gennemgangen ikke udskrives i den korrekte rækkefølge. Dette er ikke en egentlig fejl i programmet, idet den færdige rapport udskrives korrekt, dog kan det give problemer at registrere sine skader ude i marken. Sekretariatet har på sin hjemmeside en opdateret version af programmet, der løser dette problem.

### ? Hvordan slettes et punkt indtastet under gennemgangen?

**Svar:** Hvis et allerede indført punkt under gennemgangen skal slettes, skal punktet markeres i det "store" felt i bunden af indtastningsskærmbilledet efterfulgt af et tryk på tastaturknappen Delete. Sekretariatet anbefaler, at man går ind på hjemmesiden for at læse de sidste nye brugertips vedrørende det nye tilstandsrapportprogram samt downloader rettelserne til programmet.

### Andre spørgsmål

### ? Hvilken dato skal der anføres på forsiden af tilstandsrapporten ved den bygningsagkyndiges underskrift på side 2?

**Svar:** Der skal anføres den dato, hvor rapporten er udarbejdet og ikke den dato, hvor huseftersynet er gennemført. ■