



meddelelser fra sekretariatet

Ændring af spørgsmål til sælger

Ved indførelse af den nye tilstandsrapport medio 2000 blev der udarbejdet nye spørgsmål til sælger. Sekretariatet har siden erfaret, at udformningen af disse spørgsmål gav anledning til problemer. En arbejdsgruppe har nu ændret udformningen af spørgsmålene til sælger.

0. Generelle oplysninger		Ja	Nej	Ved ikke
0.1	Hvor mange år har De boet i huset?			
0.2	Er der eller har der været brister, retsager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Specielt spørgsmåls-formen "Er du bekendt med ...?" gav anledning til problemer i spørgsmål til sælger. Denne spørgsmåls-form er nu ændret.

Tilstandsrapport version 4.1

Sekretariatet er i gang med at indføre de nye sælgerspørgsmål i en ny version af tilstandsrapport-programmet version (4.1).

Udover de nye sælgerspørgsmål, indarbejdes nogle af de tiltag og ideer til praktiske ændringer i brugerfladen, som flere bygningsagkyndige har foreslået Sekretariatet. Som eksempel kan nævnes, at der ved opstart af programmet vises en liste over de sidste tilstandsrapporter, der er arbejdet med. Der vil også være flere opslagsfunktioner, eksempelvis til valg af ejendoms-mægler eller forsikrings-selskab.

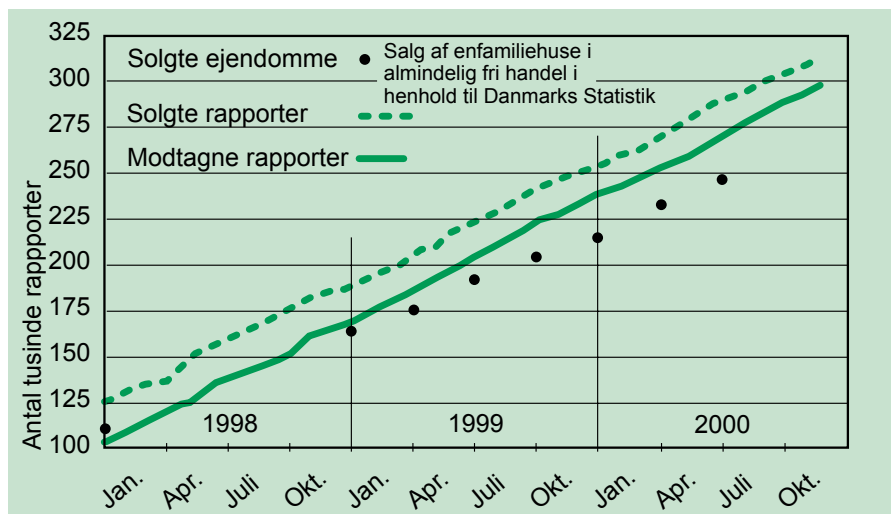
Overgangsperiode

Den nye version af tilstandsrapport-programmet med de nye sælgerspørgsmål vil være gældende fra 1. januar 2001, med en overgangsperiode til den 31. januar 2001. Fra denne dato SKAL alle tilstandsrapporter være udført i version 4.1 af tilstandsrapport-programmet. ■

Husk at indsende krav!!

I henhold til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen § 6 stk. 10 skal den beskikkede bygningsagkyndige underrette By- og Boligministeriet, hvis der rejses krav mod den bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndige skal således indsende et rejst krav til Sekretariatet inden 14 dage.

Sekretariatet vil opfordre samtlige bygningsagkyndige om at indsende de krav som endnu ikke er blevet oplyst til Sekretariatet. ■



Udviklingen i solgte og modtagne tilstandsrapporter. Flere statistikker på side 4!

På de næste sider

Side 2:

- Spørgsmål og svar vedrørende den nye tilstandsrapport
- Svar på punkter i SBB-nyhedsbrev 2/2000
- Kvalitetskontrol
- No Cure - No Pay

Side 3:

- Hvad kan databasen med tilstandsrapporter bruges til?
- Kurser med relation til Huseftersynsordningen
- Husk at indsende krav

Side 4:

- Statistikker
- Nyt fra Energimærkningsordningen

Side 5:

- Nyt om hjemmesiden
- Resultat af statusudsendelsen

Side 6:

- Retsafgørelser
- Huseftersyn af ideelle anparter og ejerlejligheder

Side 7:

- Ny bekendtgørelse
- Indberetning af tilstandsrapporter !
- Spørgsmål og svar - siden sidst
- Telefon til Ankenævnet

Side 8:

- HE- og EM-sekretariatets medarbejdere
- Spørgsmål og svar - siden sidst

Spørgsmål og svar vedrørende den nye tilstandsrapport

? Bliver mit gamle program slettet?

Svar: Det gamle program vil ikke blive slettet, men vil forblive i det bibliotek som programmet blev installeret i. Ligeledes vil ingen af de udførte rapporter blive slettet. Sekretariatet vil dog opfordre alle til at tage en backup af alle udførte tilstandsrapporter, inden det nye program installeres.

? Bliver mine standardtekster slettet ved installation af det nye program?

Svar: Nej, standardteksterne bliver ikke slettet. Filene, som indeholder standard teksterne, hedder "note2.txt"

og "kommen2.txt" og ligger i det bibliotek, hvor den forrige version af programmet blev installeret, typisk c:\programmer\hussyn4. Efter installationen af det nye program kan disse tekster kopieres over i biblioteket, hvor det nye program er installeret; default er "c:\programmer\hussyn41".

? Kan jeg hente gamle rapporter ind i den nye version af tilstandsrapportprogrammet?

Svar: Ja, det er muligt at hente ver. 4.0 rapporter ind i det nye program. Dog vil de besvarede spørgsmål til sælgeren blive slettet (idet der er udformet nye spørgsmål i version 4.1). Sekretariat

vil udarbejde et udskriftmodul til at få udskrevet de oprindelige svar på sælgerspørgsmålene. Dette modul vil blive tilgængeligt fra Sekretariatets hjemmeside medio januar.

? Kan jeg forny en gammel tilstandsrapport i det gamle program efter januar 2001?

Svar: Nej, det er ikke muligt at forny en tilstandsrapport i de gamle versioner af programmerne. For at forny en tilstandsrapport, skal de nye spørgsmål stilles til sælger, og det er således spørgsmålene i den gældende tilstandsrapport, der skal benyttes (i dette tilfælde version 4.1). ■

Svar på punkter i SBB-nyhedsbrev 2/2000

I SBB's nyhedsbrev nr. 2, oktober 2000, er fremført, at der er nogle fejl eller uigennemtænkte meddelelser i HE-nyt 3/00. Blandt de punkter der fremføres, har Sekretariatet valgt at kommentere følgende:

Fejlagtig oplysninger i BBR – ejermeddelelsen

Den bygningssagkyndiges opgave med tilstandsrapporten er alene, at afdække skader og tegn på skader på selve ejen-

dommen. Derfor skal det ikke fremgå af tilstandsrapporten, om BBR-ejermeddelelsens oplysninger er korrekte.

Datering af tilstandsrapporten

Tilstandsrapportens datering er baseret på, at tilstandsrapporten udarbejdes snarest efter, at huseftersynet er foretaget, og bedst sådan at tilstandsrapporten foreligger samme dag eller næstfølgende dag. Tilstandsrapporten bør foreligge inden for 5 dage efter, at huseftersynet er gennemført.

Krybekælder

Efter Sekretariatets opfattelse er det ikke muligt at definere minimumshøjden på en tilgængelig krybekælder. Det må derfor være den bygningssagkyndiges vurdering i hvert enkelt tilfælde, om en krybekælder er tilgængelig. Hvis den bygningssagkyndige vurderer, at krybekælderens ikke er tilgængelig, skal dette naturligvis anføres i tilstandsrapporten med en begrundelse for vurderingen. Se endvidere svar på side 7 om krybekældre. ■

Kvalitetskontrol

Hvordan sikres ensartet bedømmelse af konstruktioner og skader blandt de bygningssagkyndige, der udfører kvalitetskontrol i Huseftersynsordningen?

På to - tre møder hvert år udveksles de erfaringer, der er opnået ved de gennemførte kvalitetskontroller. På møderne, hvor "kontrollanterne" (bygningssagkyndige, der udfører kvalitetskontrol) og Sekretariatet deltager, er der endvidere lejlighed til at diskutere konkrete problemstillinger på baggrund af en konkret ejendom.

Ved diskussionerne afstemmes meningene ud fra kontrollanternes og Sekretariatets erfaringer samt lovgivning og retspraksis.

Generelle emner, der bliver diskuteret på hvert møde, er:

- karaktergivning
- skadevurdering og risiko for skade
- omfang af huseftersynet.

Konkrete emner, der er blevet taget op, er bl.a.:

- tilgængelighed
- litrering af bygninger
- tilstandsrapportens indhold.

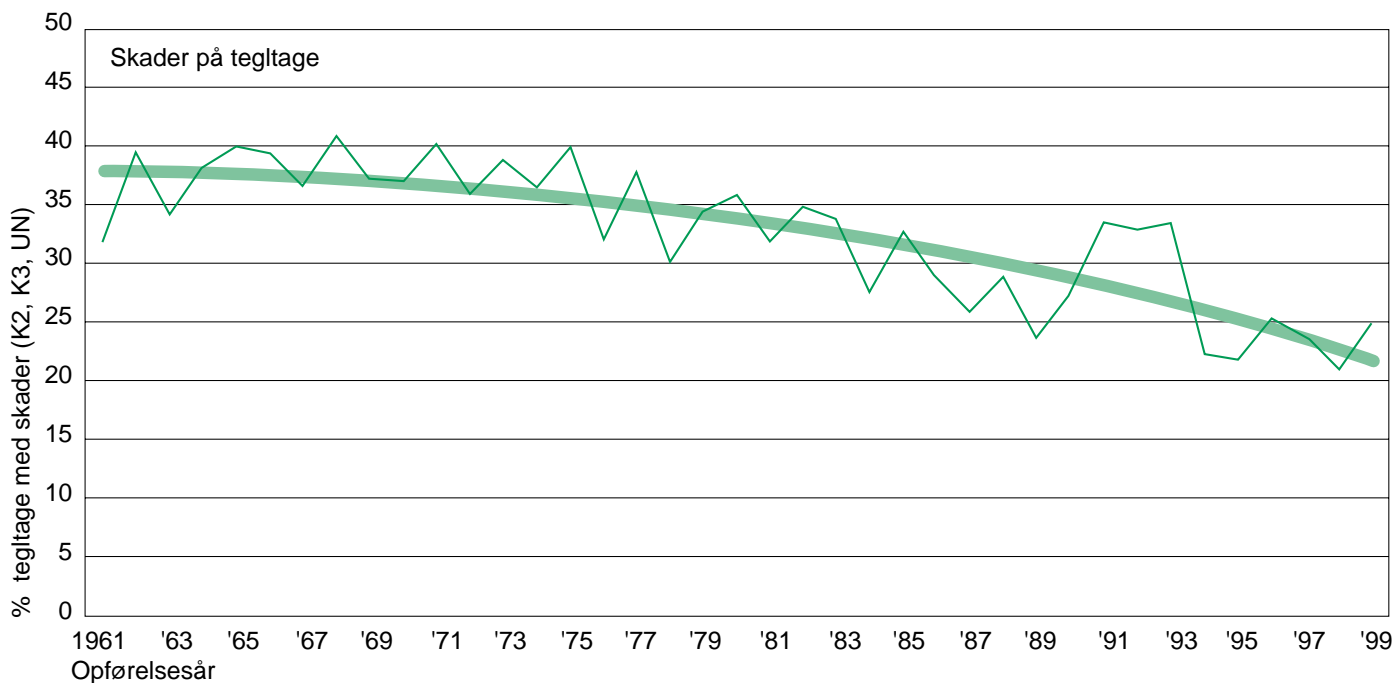
Kontrollanterne har – med deres baggrund og erfaringer – forskellige indgangsvinkler til udarbejdelse af tilstandsrapporter. Dette medfører, at der er differencer i deres bedømmelser af konstruktioner og skader, og det kommer til udtryk under møderne. På hvert møde opnås der en mere ensartet

opfattelse, som viderebringes til de enkelte bygningssagkyndige under kvalitetskontrollerne. ■

No Cure / No Pay

Den bygningssagkyndige må ikke indgå aftaler med sælger om refusion af honoraret, hvis den pågældende ejendom ikke bliver handlet. Sekretariatet lægger stor vægt på dette forhold, idet den bygningssagkyndige skal forblive en uvildig rådgiver i henhold til bekendtgørelsens § 6. By- og Boligministeriet har påtalt dette over for Sekretariatet og samtlige beskikkede bygningssagkyndige i et notat dateret 2. maj 1996. Kopi af notatet kan rekvireres hos Sekretariatet. ■

Hvad kan databasen med tilstandsrapporter bruges til?



Registrering af tilstandsrapporter giver mulighed for at analysere den danske parcelhusmasses tilstand.

Undersøgelser foretaget af Sekretariatet viser f.eks., at der er et fald i den procentvise andel af alvorligere skader (K2, K3 og UN) på tegltage i forhold til husets opførelsesår. Se figuren herover.

Den markante stigning i starten af 90'erne kan eksempelvis forklares med, at en producent med et fejlbehæftet produkt havde en markedsandel på 15 %.

De skadesymptomer, der blandt andet er tale om, er afskalninger, begroninger, utætheder samt knækkede og slidte tagsten. Især for skadesymptomerne

revner, afskalninger og begroninger kan der konstateres en afhængighed af ejendommens alder (færrest skader på yngste huse), mens skadesymptomer som utætheder, knækkede og slidte tagsten ligger på et nogenlunde konstant niveau uafhængigt af ejendommens opførelsesår.

250.000 rapporter

Sekretariatet for Huseftersynsordningen har siden ordningens start i 1996 modtaget tilstandsrapporter i elektronisk form. Derfor ligger Sekretariatet inde med beskrivelser af konstruktioner og konstruktioners tilstand mm. for mere end 250.000 tilstandsrapporter. Bygningsregistreringerne er opdelt efter 11 overordnede punkter:

1. Fundamenter/Sokler
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Lofter/Etageadskillelser
6. Gulvkonstruktioner og gulve
7. Indvendige trapper
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten
9. Vådrum
10. VVS-installationer
11. Elinstallationer

Ved en behandling af disse data har Sekretariatet mulighed for at kombinere bygningsbeskrivelser og skadeskarakterer og derved lave specialanalyser af konstruktioner og deres tilstande. Dette kan give et billede af en konkret konstruktionstypes tilstand og holdbarhed. ■

Kurser med relation til Huseftersynsordningen

Ved de sidst afholdte ERFA møder spurgte Sekretariatet de deltagende bygningssagkyndige om de havde ønsker til kurser som Sekretariatet i samarbejde med Byggecentrum skulle afholde. Dette er foreløbigt resulteret i følgende udbud:

Kurset *Hverdagsjura* afholdes den 18. januar 2001 i Bella Center, København og den 24. januar 2001 hos Byggecentrum i Middelfart.

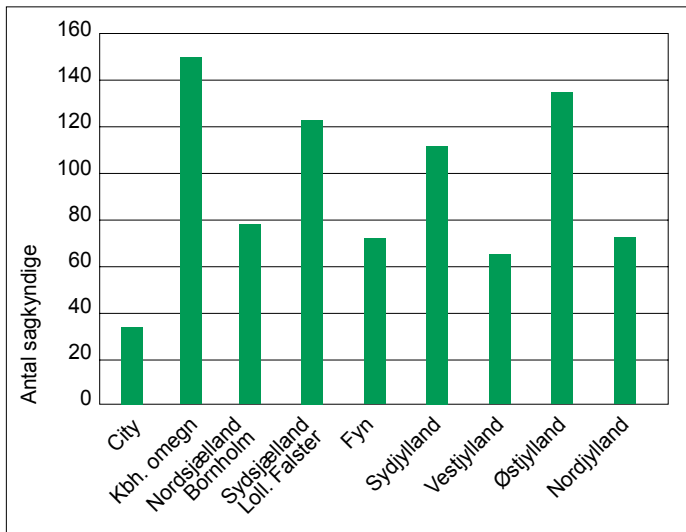
Kurset *Råd og svamp* afholdes den 31. januar 2001 i Bella Center, København og den 5. februar hos Byggecentrum i Middelfart.

Detaljeret program og beskrivelse er vedlagt dette huseftersyn nyt.

Yderligere oplysninger fås hos:
Trine Duus, Byggecentrum,
telefon 63 41 14 41.

Optagelseskursus

Næste optagelseskursus afholdes d. 15. marts 2001 hos Byggecentrum i Middelfart. For at deltage på optagelseskurset skal ansøgere dokumentere, at de opfylder bekendtgørelsens bestemmelser om uddannelse og erfaring. ■

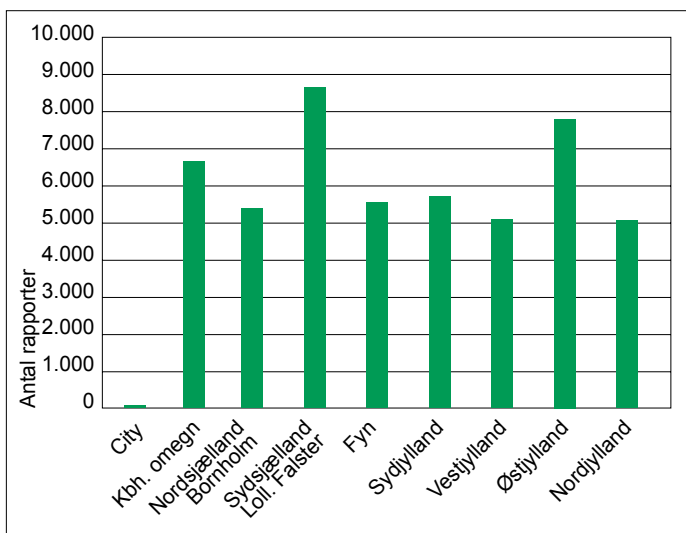


Geografisk fordeling af beskikkede bygnings-sagkyndige.

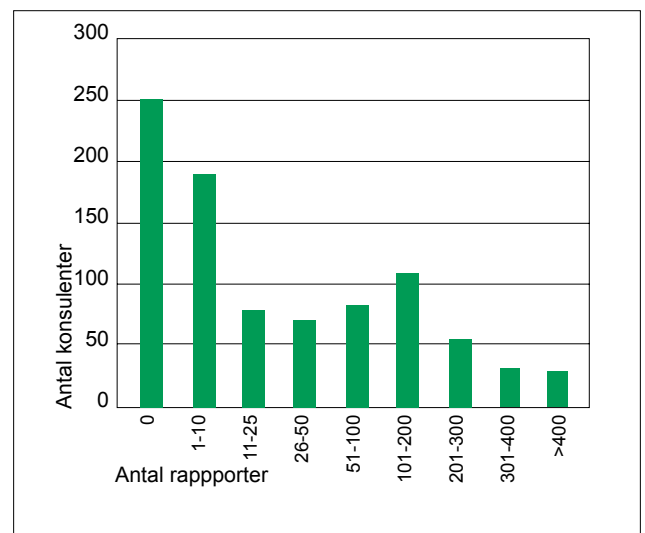
Statistikker

Statistikgrundlaget er 58.014 tilstandsrapporter modtaget i perioden 1. januar til 31. oktober 2000.

Pr. 31. oktober 2000 er der ialt 888 beskikkede bygnings-sagkyndige.



Geografisk fordeling af udførte tilstandsrapporter.



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygnings-sagkyndig.

Nyt fra Energimærkningsordningen

Der er afholdt 32 obligatoriske halvdagsmøder for godkendte energikonsulenter i løbet af september og oktober. Møderne er afholdt i 10-15 lokalområder rundt i landet med op til ca. 25 deltagere på hvert møde.

Kvalitet af energimærkninger

Hovedtemaet var kvalitet af energimærkninger, og hovedformålet var at få en drøftelse blandt konsulenterne af de æstligste problemområder, der er afdækket under den løbende kvalitetskontrol. Herudover var det hensigten at etablere et debatforum, der gav mulighed for erfaringsudveksling og efterfølgende etablering af erfa-grupper.

God formidling

EM-sekretariatet har fået yderst positive tilbagemeldinger fra mødedeltagerne, ikke mindst vedrørende *undervisens formidlingsevne*.

Gennemsnitlig karakter	Deltagers forhåndskendskab	Personligt udbytte	Fagligt indhold	Form og tilrettelæggelse	Undervisningsmateriale	Formidling
Totalt	4,1	3,9	4,2	4,3	4,1	4,6
Sjælland	4,2	3,8	4,4	4,5	4,3	4,8
Fyn/Jylland	4,1	4,0	4,1	4,2	3,9	4,5

De gennemsnitlige point i kursus-evalueringen varierer mellem 3,9 og 4,8. Maximum er 6 point for karakteren: særdeles godt.

Flere erfa-grupper

Inden mødernes gennemførelse var i alt 155 energikonsulenter medlem af en erfa-gruppe, og i forbindelse med møderne har yderligere 63 konsulenter tilkendegivet, at de ønsker at deltage i en erfa-gruppe.

Sekretariatet støtter etableringen af erfa-grupper og har på baggrund af tilkendegivelserne lavet et oplæg til etablering af 14 nye erfa-grupper.

Nyt om hjemmesiden

Sekretariatet ændrer nu to væsentlige punkter på hjemmesiden:

- Domme
- Konsulentlister.

Domme

Det bliver nemmere at søge efter relevante domme i Sekretariatets samling af domme med relation til Huseftersynsordningen. Nu kan der foretages fritæksøgning i rettens bemærkninger til dommene, og det er således muligt at søge på specifikke ord. En nærmere introduktion til denne funktion findes på hjemmesiden under punktet rets-afgørelser.

Konsulentlister

Konsulentlisterne udbygges med en søgefunktion svarende til den på domsiderne. Brugere af Huseftersynsordningen vil således få en nemmere tilgang til at finde oplysninger om de beskikkede bygningsagkyndige, f.eks. hvordan de kontaktes.

Endvidere vil flere oplysninger om de bygningsagkyndige blive tilgængelige



Eksempler fra hjemmesiden.

Til venstre: Find konsulent

Herunder: Etablerede erfagrupper i Huseftersynsordningen

på hjemmesiden, herunder oplysninger om deltagelse i erfagrupper.

Ansøgning om beskikkelse

Alle nødvendige oplysninger og skemaer til ansøgning om beskikkelse som bygningsagkyndig under Huseftersynsordningen vil blive tilgængelige fra ordningens hjemmeside på adressen: <http://www.hesekretariat.dk>. Det komplette ansøgningsmateriale kan downloades i PDF-format og læses med Adobe Acrobat Reader v. 4.0 (ligesom Huseftersyn-nyt). Desuden vil ansøgningsblanketten kunne downloades som Word-fil. Alle nødvendige

dokumenter kan således hentes, og ansøgningsblanketten kan udfyldes og returneres til Sekretariatet, der herefter kan behandle ansøgningen.

Ofte stillede spørgsmål og programrettelser

I forbindelse med lanceringen af tilstandsrapport-programmet i version 4.0, gjorde Sekretariatet de ofte stillede spørgsmål omkring programmet tilgængelige på hjemmesiden. Dette iværksættes også ved overgangen til den nye version 4.1. Ligeledes vil eventuelle mindre programrettelser og diverse brugertips være tilgængelige fra hjemmesiden. ■

Resultat af statusudsendelsen

Alle beskikkede bygningsagkyndige modtog i oktober måned en statusudsendelse. Formålet med udsendelsen var at sikre, at alle tilstandsrapporter udført fra 1996 til dags dato er indlæst i Sekretariatets database.

Pr. 31/11-00 havde Sekretariatet ca. 15.700 udestående rapporter - heraf en del numre, der endnu ikke er anvendt.

Ifølge Bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen har den bygningsagkyndige pligt til at "...afgive rapport til den, der har bestilt huseftersynet, og indsende inden 14 dage en kopi til Sekretariatet for Huseftersyn". Hvis disse regler overtrædes, kan beskikkelsen inddrages jævnfør §7 og §14.

Sekretariatet bestræber sig på at give den bedste service til bygningsagkyndige, ejendomsmæglere og advokater, der bestiller gamle rapporter. Det er

derfor vigtigt, at alle udførte rapporter bliver indsendt til Sekretariatet.

65% har endnu ikke svaret!

Sekretariatet har udsendt statusopgørelse til 887 beskikkede bygningsagkyndige og har fået svar fra 302 – enten telefonisk eller skriftligt. Alt datamateriale, der er indsendt i forbindelse med statusopgørelsen er indlæst, og databladets oplysninger er opdateret. Fejlnumre vil løbende blive rettet og ført ajour i vores database. Hvis der er problemer med indlæsning af indsendte rapporter, forsøges de løst. Når dette ikke er muligt, retter Sekretariatet henvendelse til den sagkyndige, der har udarbejdet rapporterne.

Den nemmeste måde

Sagkyndige, der endnu ikke har gennemgået statusopgørelsen bør gøre dette snarest.

Den nemmeste måde er at tage bilag A

"Sekretariatets registreringer af ikke indsendte løbenumre" og gennemgå om løbenumrene er korrekte. Hvis løbenumre vedrører udarbejdede rapporter, sendes disse til Sekretariatet.

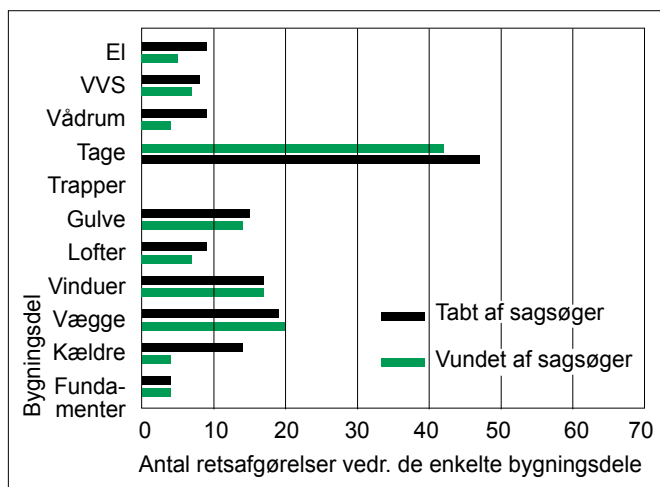
Sekretariatet efterspørger:

- numre, der ikke er anvendt
 - numre, der er anvendt men som endnu ikke er indberettet
 - indberettede numre med datafejl.
- Numre, der endnu ikke er anvendt, kan naturligvis stadig anvendes.

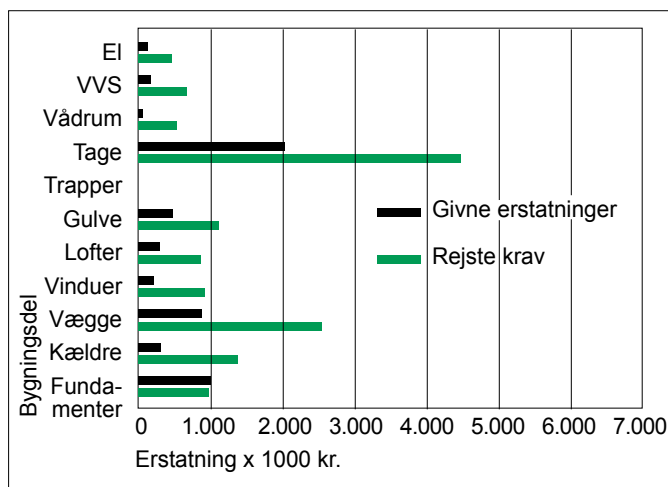
Bygningsagkyndige der har mange udestående løbenumre, og som ikke har reageret på statusopgørelsen, risikerer at få lukket for køb af nye numre hos Byggecentrum.

Sekretariatet håber, at alle sagkyndige vil medvirke positivt til, at vi kan få ajourført vores fælles database over udarbejdede tilstandsrapporter. ■

Retsafgørelser



Retsafgørelser fordelt på bygningsdele



Sum af givne erstatninger i forhold til bygningsdele

Nye retsafgørelser				
Sagsnr.	Retsinstans	Dato	Hovedpunkter i rapport	Emner / Stikord
176	L	09.10.00	8	Eternitplader fra Dansk Eternit. Korrekt noteret numre på pladerne.
189	L	24.04.00	3	Landsretten omstøder Byrettens dom. Se også BS 1-223/99.
182	B	24.02.00	3, 6	Revner i ydermur, Revner i gulv på tilbygningen. Se også BS 559/97.
172	B	24.10.00	11	Ulovlige EI-installationer.
175	L	16.10.00	8	Sætningsrevner i fundament fejlagtig karaktergivning.
178	B	27.06.00	3, 10	Gavlmur 15-20 mm ude af lod. Tagbrønde ikke ført til faskiner.
181	B	01.09.00	3	Fugt i skillevægge. Forkert karaktergivning.
185	B	20.06.00	2, 3, 8	Adskillige fejl og mangler i tilstandsrapporten.
186	B	16.11.00	6	Svampeangreb i gulv. Se også Sekretariatets sagsnr. 110.
188	B	07.04.00	8	Frostspængt skorsten, Skader var ikke visuelt konstaterbare ved besigtigelse.

Graferne herover er baseret på de 188 retsafgørelser, der var registreret hos Sekretariatet pr. 30/11-00. En retssag kan omhandle flere punkter i tilstandsrapporten.

Totalsum af krav = 12.096.856 kr.
Gennemsnit af krav = 65.744 kr.
Totalsum af erstatning = 3.912.254 kr.
Gennemsnit af erstatning = 21.147 kr.

Skemaet til venstre viser udvalgte retsafgørelser modtaget i 2. og 3. kvartal 2000. L = Landsret, B = Byret.

Rettens bemærkninger og afgørelser til sagerne findes på Sekretariatets hjemmeside, hvor også samtlige registrerede retsafgørelser kan læses. ■

Huseftersyn af ideelle anpart og ejerlejligheder

Huseftersyn af en ideel anpart

Ved besigtigelse af en ideel anpart foretages en gennemgang af den enkelte boligcelle samt alt, der berører forholdene i den ideelle anpart.

Hvis der ved gennemgangen af den enkelte boligcelle, registreres en skade eller tegn på skade i skillefladen til en tilstødende boligcelle, er det nødvendigt at foretage en besigtigelse af forholdene omkring skaden fra den tilstødende boligcelle.

De bygningsdele, som oftest er indgået i den ideelle anpart, er typisk:

- fundamentet
- tagkonstruktionen
- facaderne (klimaskærmen).

Ligeledes skal der foretages gennemgang af alle sekundære bygninger, som er indeholdt i den ideelle anpart. Alle disse forhold og bygninger skal indarbejdes i én tilstandsrapport.

Se yderligere:

Lov om forbrugerbeskyttelse §6, samt Huseftersyn-nyt 1/99 s.6 og 3/98 s.5.

Huseftersyn af en ejerlejlighed

Ved besigtigelsen skal der foretages en gennemgang af den enkelte ejerlejlighed samt en gennemgang af fællesejet.

Disse forhold skal være angivet i to tilstandsrapporter – én for ejerlejligheden samt én for fællesejet.

Se yderligere:

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen §17 samt Huseftersyn-nyt 1/00 s.6. ■

Ny bekendtgørelse

Som omtalt i sidste nummer af Huseftersyn nyt er bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen under revision.

By & Boligministeriet udsender inden for den nærmeste fremtid den ny bekendtgørelse om Huseftersynsordningen, hvoraf det bl.a. vil fremgå, hvordan den beskikkede bygnings-sagkyndige skal forholde sig til sager, der behandles af Ankenævnet for Huseftersyn.

Endvidere lægger bekendtgørelsen op til en præcisering af de krav, der stilles til den beskikkede bygnings-sagkyndiges forsikringsforhold. Som et 3. punkt ændres §9 i bekendtgørelsen, således at første sætning fjernes.

Ændringen af bekendtgørelsen betyder bl.a., at den bygnings-sagkyndige skal følge en afgørelse fra ankenævnet. Alternativt vil sagen kunne indbringes domstolene af modparten. ■

Indberetning af tilstandsrapporter !

For at skærpe opmærksomheden og oplyse om vigtigheden af, at der foretages rettidige indberetninger af tilstandsrapporter og energimærker, følger her Sekretariatets procedure for manglende indberetninger af tilstandsrapporter i henhold til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen §14.

- I de tilfælde hvor Sekretariatet konstaterer, at en bygnings-sagkyndig undlader at indsende tilstandsrapporter inden for tidsfristen, kontakter Sekretariatet den bygnings-sagkyndige med en henstilling om at overholde tidsfristen.
- Sekretariatet vil i gentagelsestilfælde skærpe overfor den bygnings-sagkyndige at indberetningsfristen skal overholdes
- Sekretariatet kan ved det 3. tilfælde overdrage sagen til By & Boligministeriet med henblik på en inddragelse af beskikkelsen med baggrund i Bekendtgørelsen om Huseftersyns-

ordningen §7.

Manglende indberetninger kan således medføre en fratagelse af beskikkelsen som bygnings-sagkyndig, hvorfor Sekretariatet henstiller til de bygnings-sagkyndige om at overholde indberetningsfristen af tilstandsrapporter og energimærker.

Sekretariatet foreslår, at den sidste uges arbejde af tilstandsrapporter og energimærker bliver indberettet på en fast ugedag.

For at lette Sekretariatets arbejdsopgaver i forbindelse med behandlingen af indberetningerne skal vi anmode om følgende:

- at filer navngives som foreslået af edb-programmet med H efterfulgt af løbnummeret på rapporten, fx H123456.hs4
- at der indberettes en gang pr. uge. (Hvis indberetningen foretages ved hjælp af diskette, kan den både indeholde filer med tilstandsrapporter og energimærker)
- at der ikke indberettes filer med

spørgsmål og svar - siden sidst

KRYBEKÆLDRE

? Hvordan behandler jeg krybekældre i tilstandsrapporten?

Svar: Der har været tvivl blandt de bygnings-sagkyndige om behandlingen af krybekældre i tilstandsrapporten. Spørgsmålet er, hvornår krybekælderer er tilgængelig.

Som hovedregel må den bygnings-sagkyndige have en forventning om at kunne besigtige en krybekælder. I de tilfælde hvor dette ikke er muligt, f.eks. når størrelsen på indgangen er for lille, er krybekælderer "en konstruktion med unormale adgangsforhold".

Konstruktioner med unormale adgangsforhold – herunder visse krybe-

kældre – skal anføres på siden "Den bygnings-sagkyndiges vurderinger af skadesårsager og konstruktioner" med angivelse af årsagen.

LANDBRUGSEJENDOMME

? Er der ændringer i, hvordan en tilstandsrapport udarbejdes for en landbrugsejendom efter revisionen af lov om forbrugerbeskyttelse?

Svar: Der er ikke kommet nye retningslinier for hvordan en tilstandsrapport på et nedlagt landbrug skal udarbejdes. Men fra den 1. juni 2000, hvor lovændringen trådte i kraft, kan der udarbejdes tilstandsrapporter på landbrugsejendomme, hvor købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

- flere spørgsmål og svar på side 8

Telefon til Ankenævnet

I sidste nummer af Huseftersyn nyt var der anført forkert telefon- og faxnummer til Ankenævnet for Huseftersyn. De rigtige numre og e-adresser er:

- tlf.: 3525 0240
- fax.: 3525 3738
- info@husanke.dk
- www.husanke.dk



HE- og EM sekretariatet ønsker alle en god jul og et GODT NYTÅR

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 7220 2270.
- 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: Information (HE).
- **Anne-Grethe Elvang**, teknikumingeniør: Kvalitetskontrol (EM)

- **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).
- **Niels Jensen**, IT-konsulent: EDB, Internet (HE og EM).
- **Tanja Wetterstein**, sekretær (EM og HE).

Byggecentrum, Hørsholm

- **Flemming Breunberg**, arkitekt: telefonsupport til forbrugere.
- **Carina Nielsen**, regnskabschef: Bogholderi og regnskab.
- **Henrik Larsen**, assistent: Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer.
- **Karina Kier**, assistent: Ekspedition, løbenumre, blanketter og brochurer.
- **Tina Rievers**, assistent: Ekspedition, løbenumre, blanketter og brochurer.
- **Lars Tangaa**, civilingeniør: Daglig leder af Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.

Byggecentrum, Middelfart

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

spørgsmål og svar - siden sidst

BLANDET ERHVERV OG BOLIG

? Kan der laves tilstandsrapporter for ejendomme med blandet erhverv og bolig?

Svar: I henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse kan der laves tilstandsrapporter for ejendomme som hovedsageligt er forbeholdt til bolig. Denne formulering er senere blevet kaldet 50% reglen. I praksis betyder dette, at hvis boligarealet udgør 50% eller derover af det samlede ejendomsareal, kan der udarbejdes en tilstandsrapport på ejendommen. Sekretariatet henviser i

øvrigt til Justitsministeriets tolkning af ovenstående regel, gengivet i huseftersyn nyt 2/97.

ALLONGER

? Kan sælgeren få udarbejdet en allonge?

Svar: Hvis sælger har foretaget udbedringer på sit hus indenfor rapportens gyldighedsperiode, kan sælger anmode den bygnings sagkyndige om at udarbejde en allonge til tilstandsrapporten.

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 15. december
Næste nummer udkommer i marts

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske med tydelig kildeangivelse

Artikler udefra udtrykker ikke nødvendigvis 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.huseftersyn.nyt