

## meddelelser fra sekretariatet

### Optagelseskursus - nye bygningsagkyndige

Næste optagelseskursus vil blive holdt i oktober måned 2001. For at deltage på optagelseskurset skal ansøgere dokumentere, at de opfylder bekendtgørelsens bestemmelser om uddannelse og erhvervs erfaring. Optagelseskurset afsluttes med en skriftlig prøve. Ansøgningsmateriale kan hentes på Huseftersynsordningens hjemmeside på adressen [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk). Gennemførelsen af kurset forudsætter tilstrækkelig tilmelding.

### Rapporters gyldighedsperiode

Efter først at være indrapporteret til Sekretariatet med én gennemgangsdato, ser vi et stigende antal rapporter blive indrapporteret igen, denne gang med en ny gennemgangsdato, fordi der er udarbejdet en allonge.

**Vi gør opmærksom på, at en tilstandsrapport ikke kan ændres uden brug af en allonge.**

Ønsker man en rapport der gælder seks måneder fra seneste allongedato, kræver det en ny tilstandsrapport med et nyt løbenummer.

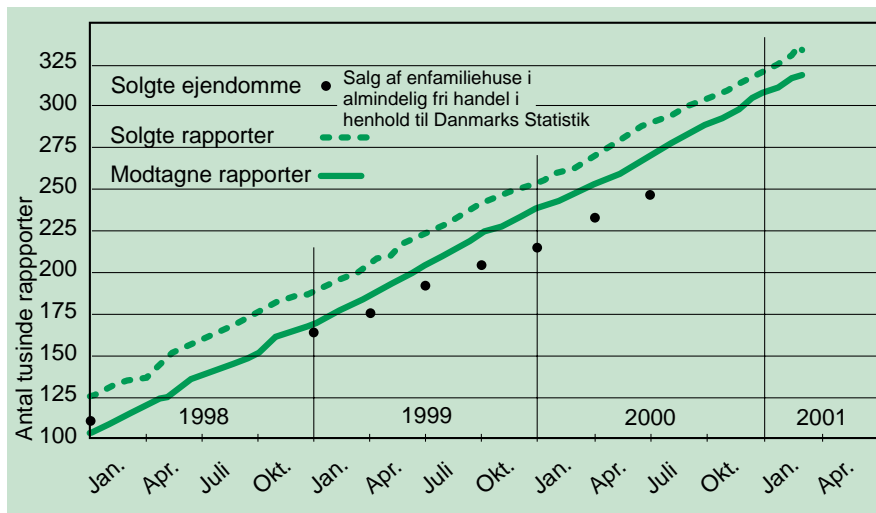
### Husk at indsende allonger til Sekretariatet. Der er to måder:

- Hvis allongen udarbejdes ved at åbne den oprindelige tilstandsrapport i HE-programmet og rettelserne herefter tilføje i allongen kan denne fil fremsendes til Sekretariatet.
- Hvis allongen udarbejdes uden brug af den oprindelige fil skal allongen indsendes som en papirkopi.

Husk: Der kan kun rettes i en tilstandsrapport ved at bruge en allonge!

### Ændring til bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen

Der udsendes nu en ændringsbekendtgørelse til bekendtgørelse nr. 542 af 30 juni 1999 om huseftersynsordningen. I bekendtgørelsen foretages følgende ændringer:



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

§6: Efter nr. 10 tilføjes:

11) tilslutte sig de afgørelser, som Ankenævnet for Huseftersyn træffer, med mindre den pågældende bygningsagkyndige inden 30 dage efter afgørelsens afsendelse har meddelt Nævnet, at han ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

§9: Første punktum slettes. I fjerde linie slettes således.

§16: Første punktum ændres til følgende: Tilstandsrapporter kan fornyes og den bygningsagkyndige bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formindsket vederlag, der skal betales.

Bekendtgørelsen, der træder i kraft ved offentliggørelsen, sendes straks efter til samtlige beskikkede bygningsagkyndige ligesom den herefter kan findes på Sekretariatets hjemmeside: [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk).

### Sekretariatsfunktionen udbydes

By- og Boligministeriet vil i årets løb udbyde Huseftersynsordningens sekretariatsfunktion i licitation, idet det ifølge EU's licitationsregler ikke er muligt at forlænge aftalen med Sekretariatet yderligere uden, at den har været i licitation. ■

## På de næste sider

### Side 2:

- Bygningsdele - definition
- [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)

### Side 3:

- Regreskrav fra ejerskifteforsikrings-selskaber - karaktergivning  
Af Peter Skovbo,  
Forsikrings-selskabet Thisted Amt g/s
- Syn og skøn - nyt kursus

### Side 4:

- Statistikker
- Statusudsendelse

### Side 5:

- Nummersalg on-line hos Byggecentrum
- Resumé af huseftersyn

### Side 6:

- Nyt fra Energimærkningsordningen
- Nyt fra ankenævnet  
Af Lene Holten Petersen, Ankenævnet

### Side 7:

- Er gulvkonstruktioner svære  
Af bygningsagkyndig Knud Jensen

### Side 8:

- Nye retsafgørelser
- Byggecentrum flytter til Ballerup

## Bygningsdele

Sekretariatet har spurgt **Centerkontrakt om klassifikation i byggeriet** – der bl.a. arbejder med en opdatering af bygningsdelstavlen – om, hvordan begrebet **bygningsdel** skal forstås i relation til **Tilstandsrapporten**.

En bygningsdel er en afgrænset del af en bygning, som kan tillægges en karakteristisk funktion – men uden hensyn til, hvordan den er konstrueret. I Tilstandsrapporten er en bygningsdel den enhed, hvori skader og tegn på skader observeres.

De fleste nummererede punkter i gennemgangslisten er bygningsdele. Der er dog et par punkter i gennemgangslisten, der ikke er en fysisk enhed og dermed heller ikke en bygningsdel, fx udv. terrænfald (1.1) samt tagfald (8.2), ligesom de punkter, der vedrører samlingen mellem to bygningsdele ikke i sig selv er en bygningsdel, fx fuger (4.3 og 9.3).

Bygningsdelen skal ses som en helhed. Den samlede tagbelægning er en bygningsdel og ikke den enkelte teglsten. Tilsvarende er et vindue en bygningsdel, mens karm, ramme, rude mv. ikke er bygningsdele, men dele der indgår i bygningsdelen. Derimod vil fx en facade eller gavl udført i glas i rammer (mange vinduer ved siden af hinanden) ikke bestå af mange bygningsdele (vinduer), men derimod være én bygningsdel, nemlig facade/gavle, der blot er konstrueret af rammer og glas.

En fuge opfattes som en integreret del af fx et klinkegulv eller et vindue. Det er den samlede funktion som gulvbelægning (fuge og klinker, herunder vedhæftning), der afgrænser bygningsdelen, ligesom det er vinduets samlede funktion (vindue og fuge) som primært udkig og lysindfald samt sekundært lukning af vinduesåbning, der afgrænser bygningsdelen.

I andre sammenhænge skelnes mellem primære og kompletterende bygnings-

dele. Den kompletterende bygningsdel opnår først en funktion, når den er sat sammen med den primære. Fx er beklædninger (3.2) komplettering til facader/gavle (3.1), og loftbeklædninger (5.2) er komplettering til den primære bygningsdel (lofter)/etageadskillelser (5.1). Andre eksempler på primære bygningsdele er spær og lægter (8.8) samt vandinstallationer (10.1), mens fx tagbelægning/rygning (8.1) samt vinduer (4.2) er eksempler på kompletterende bygningsdele. ■

Sekretariatet er deltager i **Centerkontrakt om klassifikation i byggeriet**, der har deltagelse af en lang række af byggeriets parter. Ud over en opdatering af bygningsdelstavlen arbejdes der også med opdatering af priskuranter, byggevarenummersystemer, informationsstruktur samt klassifikation på det globale marked og uddannelsesprogrammer. Yderligere oplysninger kan fås på: [www.byggeklassifikation.dk](http://www.byggeklassifikation.dk)

## www.hesekretariat.dk

Sekretariatets hjemmeside er med tiden blevet udbygget med flere søgefaciliteter og nye tilgange til endnu flere informationer inden for ordningen.

Ligesom på hjemmesiden for Energi-mærkningsordningen er der på hjemmesiden for Huseftersyn etableret et lukket område kun for de beskikkede bygningssagkyndige med oplysninger om, hvilke indberetninger der er foretaget til Sekretariatet, samt hvilke der evt. måtte mangle.

Ligeledes er der åbnet mulighed for at indberette krav stillet mod den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring. Man kan derudover angive om sagen er afsluttet med et forlig med eller uden beløbsudbetaling.

### Oplysninger i domssamlingen

Som det ses i figuren er retsafgørelser samt listen over samtlige domme nogle af de mest benyttede sider på Sekretariatets hjemmeside.

### TOP TI på www.hesekretariat.dk

### Antal sidevisninger:

<b>1 Huseftersynsordningen (Forsiden)</b>	2.667
<b>2 Retsafgørelser</b>	537
<b>3 Liste over samtlige domme</b>	495
<b>4 Find konsulent</b>	478
<b>5 Pas På Dit Hus</b>	338
<b>6 Ofte stillede spørgsmål</b>	303
<b>7 Huseftersynsnyt</b>	307
<b>8 Priser</b>	294
<b>9 Reviderede tilstandsrapport</b>	254
<b>10 Om Ankenævnet</b>	219

Oftest besøgte sider på [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk) i marts måned 2001

På basis af flere ønsker om forbedringer til Sekretariatets arbejde med domme, vil Sekretariatet i den kommende tid arbejde med at få etableret en tættere opfølgning på de afsagte dom-

me, således at man f.eks. kan se om en byretsdom er blevet anket til landsretten. Dette bliver snart implementeret på Sekretariatets hjemmeside. ■

Af Peter Skovbo

Forsikringselskabet Thisted Amt g/s

I takt med at der tegnes flere og flere ejerskifteforsikringer, og dermed anmeldes flere skader, er der en stigende tendens til, at ejerskifteforsikringselskaberne rejser regreskrav overfor de beskikkede bygningssagkyndige.

Indledningvis skal det slås fast, at ejerskifteforsikringselskaberne efter omstændighederne er berettigede til at gøre regreskravene gældende.

### Regreskrav ved oversete skader

Ejerskifteforsikringen dækker både skjulte mangler, som den bygningssagkyndige ikke kan gøres ansvarlig for, og skader/mangler, som er omfattet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, men som er overset eller forkert beskrevet af den bygningssagkyndige.

I det omfang den bygningssagkyndige har overset skader eller beskrevet skader forkert i tilstandsrapporten, og der er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, følger ejerskifteforsikringselskabets regresmulighed af, at selskabet indtræder direkte i købers krav mod den bygningssagkyndige.

Der er grund til at fremhæve ovennævnte, da der hersker en udpræget misforståelse blandt mange bygningssagkyndige gående ud på, at en ejerskifteforsikring alene dækker skjulte fejl og mangler, og dermed aldrig kommer i berøring med området for den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Dette er altså ikke korrekt!

### Stigende antal bemærkninger og flere K3 og UN

Sammenholder man de tilstandsrapporter, der blev lavet de første par år efter ordningen trådte i kraft, med de tilstandsrapporter, der bliver lavet i dag, er der i de langt overvejende tilfælde tale om, at der er sket en markant udvikling i antallet af bemærkninger og omfanget af kommentarer i rapporterne. Hertil kommer, at der generelt synes at være en stigende tilbøjelighed til at give karaktererne K3 og UN.

Det har formodningen imod sig, at husene er blevet dårligere i denne periode, og der er næppe tvivl om, at såvel ejerskifteforsikringselskaberne, som de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringselskaber, finder, at denne udvikling er et udtryk for en stigende kvalitet i rapporterne.

Efterhånden har også sælgerne og ejendomsmæglerne erfaret, at korrekt udarbejdede tilstandsrapporter er at foretrække, frem for rapporter, hvor man af en eller anden grund har valgt ikke at kalde en spade for en spade, men derimod for en K1.

### Korrekt karaktergivning

Når det så er sagt, er der alligevel – på baggrund af nogle uheldige eksempler – grund til at understrege, at der i tilstandsrapporten ikke alene bør anføres de relevante bemærkninger til den enkelte mangel eller skade, men oplysningen skal suppleres med den rigtige karakter. I for mange af de rapporter, der dukker op i forbindelse med erstatningssagerne, skulle karakteren ud fra beskrivelsen af den konkrete skade eksempelvis have været K3, og ikke som anført i rapporten K2.

Uanset at enkelte retsafgørelser har lagt vægt på, at den tekstmæssige beskrivelse af skaden er fyldestgørende, og der herefter er sket frifindelse af den bygningssagkyndige, selvom karakteren har været forkert, er der ingen tvivl om, at det er meget væsentligt at give den rigtige karakter.

### Dækningsforbehold tages ud fra karakteren

I mange af de ansvarsager der rejses mod bygningssagkyndige, støttes kravene på, at der er givet en for mild karakter i forhold til skaden. Dette gælder ikke kun sager der rejses af advokater på vegne af køber, men også de ovenfor omtalte regressager fra ejerskifteforsikringselskaberne. For de sidste sagers vedkommende hænger dette nært sammen med, at den enkelte sagsbehandler i forsikringselskabet i forbindelse med udstedelsen af tilbudet på ejerskifteforsikringen ofte tager dækningsforbehold ud fra karakteren i tilstandsrapporten, fremfor på baggrund af de bemærkninger den byg-

ningssagkyndige har anført ud for de forskellige skader. Derved kommer ejerskifteforsikringen til at dække skader, man ville have undtaget fra dækningen, såfremt der havde været givet den rigtige karakter.

Man kan anføre, at det ikke bør være den bygningssagkyndiges hovedpine, at købere, advokater eller sagsbehandlere i forsikringselskaberne ikke er i stand til at abstrahere fra en given karakter, når der er suppleret op omkring karakteren med præcise og relevante bemærkninger. Dette er muligvis et fornuftigt synspunkt. Men det er en realitet, at sagerne rejses, ligesom det er en realitet, at sagerne uanset udfaldet er en økonomisk belastning for de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringselskaber - og dermed i sidste ende for den bygningssagkyndige selv. **Så hvorfor løbe risikoen?** ■

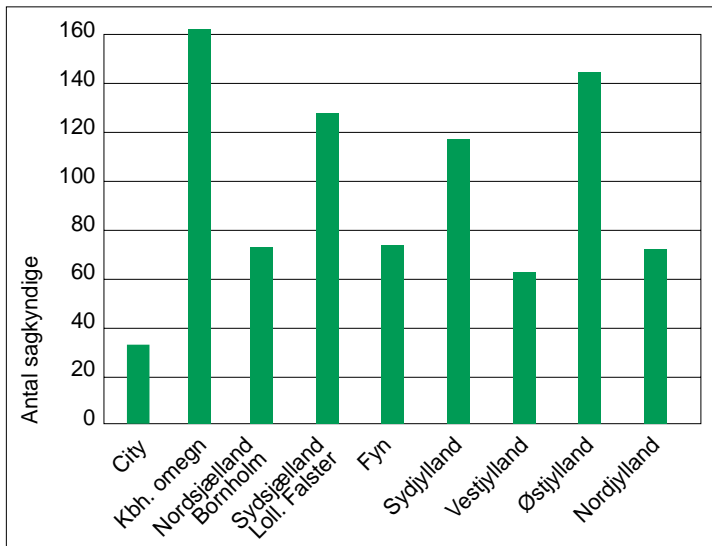
**Husk at du også skal orientere Sekretariatet, hvis der rejses krav mod dig som bygningssagkyndig**

Brug [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk) eller brug det udsendte *kravskema*.

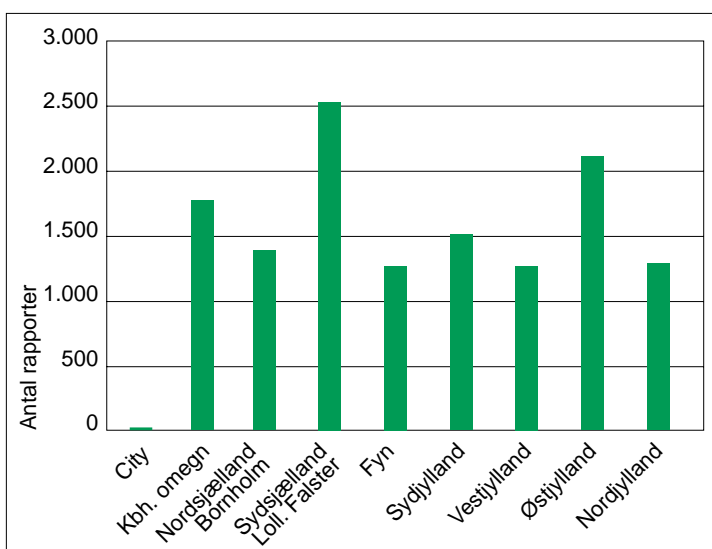
## Syn og Skøn

Er du bygningssagkyndig med interesse for syn og skøn, så kan du komme på kursus i efteråret og få en grundig orientering om de juridiske grundbegreber, herunder den juridiske baggrund for løsning af tvister ved voldgift eller syn og skøn. Kurset drejer sig om den praktiske gennemførelse af en skønsforretning med udgangspunkt i Voldgiftsnævnets "Vejledning for syns- og skønsmand". Gennem cases får du lejlighed til at prøve hele forløbet i en syn- og skønssag.

- Det sker 12. - 13. september 2001 hos Byggecentrum i Middelfart
  - Civilingeniør Erik Brandt, By & Byg (SBI) er kursusleder
  - Prisen er 7.900,- ekskl. moms - inkl. overnatning og forplejning
- Få mere at vide hos Trine Duus, Byggecentrum, tlf. 6341 2701, eller ved at klikke dig ind på [www.BygNet.dk](http://www.BygNet.dk)



Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige.

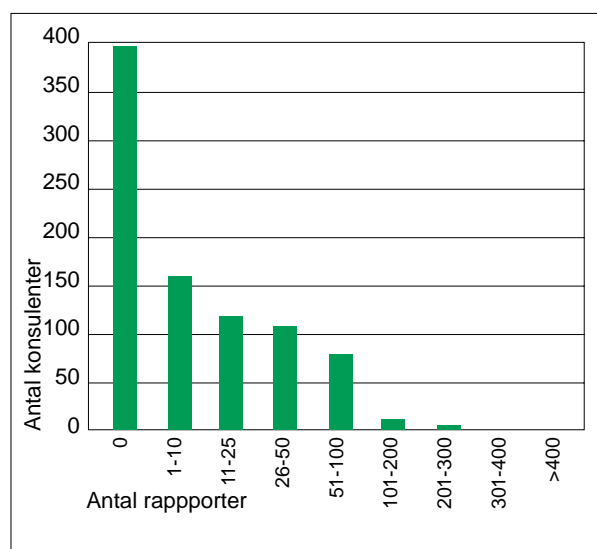


Geografisk fordeling af udførte tilstandsrapporter.

## Statistikker

Statistikgrundlaget er 13.184 tilstandsrapporter modtaget i perioden 1. januar til 31. marts 2001.

Pr. 31. marts 2001 er der ialt 870 beskikkede bygningsagkyndige.



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig.

## Statusudsendelse

Nu er det snart tid til status igen. Udsendelsen bliver ikke så omfattende i år som tidligere, idet de fleste problemer efterhånden bør være rettet.

Sekretariatet håber, at mange vil gøre brug af det nye område på ordningens hjemmeside, hvor man bl.a. kan få et overblik over, hvordan status mht. indberetninger og udestående løbenumre ser ud. Se nærmere omtale af hjemmesiden på side 2.

Pr. 31/11-00 havde Sekretariatet kendskab til 15.700 udestående løbenumre, der endnu ikke var brugt eller indberettet. Nu er dette tal steget til 17.400. Af disse ved vi, at ca. 1500 løbenumre til-

hører konsulenter, der er helt eller midlertidigt ophørt.

Det er naturligt at I har en lagerbeholdning af løbenumre, men mange numre er af ældre dato. Vi kan se en fordeling ud fra købstidspunktet der ser således ud:

- 1997 ca. 3.600 udestående
- 1998 ca. 1.400 udestående
- 1999 ca. 1.700 udestående
- 2000 ca. 4.600 udestående

De resterende ca. 6.100 udestående er købt i 2001.

Så kig en ekstra gang i skuffen. Det kunne være, at der gemte sig en serie købte og betalte løbenumre, som bare ligger og venter på at blive brugt.

Hvis du vælger at lade købte løbenumre overgå/sælge til andre bygningsag-

kyndige, vil vi gerne informeres skriftligt, så vi kan forespørge rette vedkommende om evt. manglende løbenumre. Har du lavet tilstandsrapporter i regi af et tidligere firma, og vi fortsat forespørger om disse rapporter, vil vi også gerne informeres om dette. Så vil vi forsøge at få rapporterne derfra.

Mener du ikke at have kendskab til de løbenummerserier, som vi rykker dig for, så giv Sekretariatet besked. Så undersøger vi sagen og finder en løsning.

Og husk – Der er ingen udløbsdato på løbenumre. Gamle løbenumre (som ikke tidligere er anvendt) kan stadig anvendes.



## Resumé af huseftersyn

På grund af nogen usikkerhed om hvornår og hvordan de fire spørgsmål under bemærkninger skal anvendes er her en kort beskrivelse af dette. Generelt skal der, hvis der svares positivt på de stillede spørgsmål, anføres hvilken bygning problemet omhandler samt – nederst på siden – anføres en begrundelse eller kommentar hertil.

### 1. Utilgængelige bygningsdele

*Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?*

Dette spørgsmål er knyttet til § 15 i bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen. Dvs. at kun i de tilfælde hvor sælger bevidst hindrer besigtigelsen af en bygningsdel skal ja-feltet afkrydses, ligesom der skal angives hvilken bygning der er tale om. Et kryds i ja-feltet indebærer, at skader i de omtalte bygningsdele ikke vil være forsikret under en ejerskifteforsikring.

### 2. Ubesigtelige bygningsdele

*Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kunne besigtiges?*

Hvis den bygningssagkyndige ikke har kunne besigtige nogle konstruktioner som denne normalt forventer at kunne besigtige i forbindelse med gennemførelsen af huseftersynet, skal dette spørgsmål besvares positivt. Med mindre andet fremgår af forsikringstilbudet, vil ejerskifteforsikringen dække skader i disse bygningsdele. Se endvidere Huseftersyn-Nyt 3/2000 hvor emnet utilgængelige/skjulte konstruktioner har været behandlet.

The image shows a form titled 'HUSEFTERSYNSORDNINGEN'. It includes fields for 'HE nr.', 'Lb nr.', and 'Tilstandsrapport side: 4 af 4x'. Below this is a section 'Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen' with a table for 'Bygningsdel / Installation' and 'Vurdering'. The table has columns for 'BE', 'KO', 'K1', 'K2', 'K3', 'LUN', and 'Note'. The rows are numbered 1 to 11, corresponding to the list of building parts: 1. Fundamenter/Skaller, 2. Vædte/Hybelvædte/Tæmmedæk, 3. Yden og Isæringslag, 4. Vinduer og døre, 5. Loft-/Etagedækninger, 6. Gulvkonstruktioner og gulve, 7. Indvendige vægge, 8. Tagkonstruktioner/Isoleringer/Isolering, 9. Vindbræn, 10. VVS-installationer, 11. El-installationer. Below the table is a 'Karakteristika' section with checkboxes for 'K1: Medde alvorlige skader', 'K2: Alvorlige skader', 'K3: Mindre skader', and 'LUN: Der undersøges særskilt. Det kan være en alvorlig skade, der forberedelse, omkring oplysningerne skal afklares.' There is also a 'Generelle kommentarer til bygningsens tilstand:' section. At the bottom, there is a 'Bemærkninger:' section with a table for 'JA', 'NEJ', and 'Bygning'. The table has four rows of questions: 1. 'Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?', 2. 'Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kan ses/kunne besigtiges?', 3. 'Er der særlige bemærkninger til termoruder?', 4. 'Er sekundære bygninger i en sådan tilstand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?'. There is also a section for 'Uddybende kommentarer til pkt 1-4:'. At the very bottom, there is a small text: 'HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN - HUSEFTERSYNSORDNINGEN'.

### 3. Termoruder

*Er der specielle bemærkninger til termoruder?*

Med henvisning til Huseftersyn-Nyt 1/1999 kan der her anføres, hvis der er specielle bemærkninger til termoruder.

### 4. Sekundære bygninger

*Er der sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget*

*formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?*

Her anføres, hvis der er sekundære bygninger, der er i så dårlig stand, at et Huseftersyn af dem er formålsløst. Det er den eneste begrundelse for at undlade sekundære bygninger i forbindelse med gennemførelsen af Huseftersynet.

## Nummersalg on-line hos Byggecentrum

Byggecentrum lancerer primo maj et on-line salg af numre for beskikkede bygningssagkyndige (og energikonsulenter).

Derved gives mulighed for døgnet rundt at købe numre. Samtidig gives der mulighed for at købe valgfrit antal af numre – ikke nødvendigvis deleligt med fem!

Adgang til denne service opnås let gennem HE-sekretariatets lukkede site for beskikkede sagkyndige og gennem

Byggecentrums site [www.bygnet.dk](http://www.bygnet.dk).

Selve registreringen, adgangen og købet on-line vil være enkelt og selvforklarende. Hver bruger vil let kunne have overblik over eget køb af numre, og faktureringen vil ske automatisk til det firma, brugeren tilknytter sig ved registreringen.

Udover at dette gerne skulle være en serviceforbedring overfor brugerne, er det også med til at effektivisere og

kvalitetssikre denne del af Sekretariatets arbejde. Det giver samtidig brugerne en god mulighed for effektiv søgning på relevant litteratur, efteruddannelse og nyheder, der vil være at finde på BygNet.

Nærmere oplysninger om denne nye service vil blive tilsendt alle, når funktionen igangsættes.

## Nyt fra Energimærkningsordningen

### Evaluering af Energimærkning

Energistyrelsen har evalueret Energimærkningen af små bygninger (EM) og energiledelsen i store ejendomme (ELO). Evalueringen er gennemført i perioden juni 2000 til januar 2001 af COWI rådgivende ingeniører A/S og Advice Analyse A/S. De to ordninger trådte i kraft den 1. januar 1997.

Evalueringen er gennemført for at gøre resultaterne op og vurdere om ordningerne fungerer efter hensigten. Den ser også på, om ordningerne kan effektiviseres, så de får en større udbredelse, en større effekt og om ressourcerne anvendes bedst muligt.

### Energimærkningen af små bygninger

Evalueringen viser, at der er stor regional forskel på, om ordningen bliver brugt. Rapporten viser også, at ordningen fører til flere energibesparelser, men at der fortsat er et stort uudnyttet potentiale.

### Handlingsplan

Energistyrelsen har iværksat en handlingsplan på baggrund af evalueringens anbefalinger. Handlingsplanen bygger blandt andet på en styrkelse af ordningens Registreringsudvalg, så dette kan komme til at spille en mere aktiv rolle i udbredelsen, opfølgningen og udviklingen af ordningen. Handlingsplanen foreslår også, at der i samarbejde med væsentlige aktører igangsættes særlige informative initiativer, der skal råde bod på det relative lille kendskab til ordningen og medvirke til, at køberne af energimærkede huse i større omfang gør brug af energiplanens anbefalinger.

En uddybende artikel ses i Energikon-sulent-Nyt 1/01, der kan hentes fra Sekretariatets hjemmeside på adressen [www.emsekretariat.dk](http://www.emsekretariat.dk). Hele evalueringsrapporten og Energistyrelsens handlingsplan kan hentes på Energistyrelsens hjemmeside på adressen [www.ens.dk](http://www.ens.dk).

### [www.spareenergi.dk](http://www.spareenergi.dk) om energimærkning af små bygninger

Energistyrelsen har igangsat en informationsopgave, som retter sig mod nye ejere af huse, hvor der er udarbejdet en

Energimærkning. Formålet er at følge op på energimærkningen og sætte fokus på forslagene i energiplanen.

Hovedelementerne i opfølgningen er:

- udvikling af et område på internettet med forskellige informationer, som skal medvirke til at der gennemføres flere af forslagene fra energiplanerne
- direct mail udsendelse til de husestande, der har et væsentligt potentiale for energibesparelser. Udsendelsen vedlægges en kortfattet pjecce, "Din bolig har en plan – hvis du vil spare på energien".

En uddybende beskrivelse af informationsopgaven findes i Energikon-sulent-Nyt 1/01, der kan hentes fra sekretariatets hjemmeside på adressen [www.emsekretariat.dk](http://www.emsekretariat.dk)



### Forbedring af database med priser på vand, el og fjernvarme

Sekretariatet etablerede i 2000 en database med priser over el, vand og fjernvarme for et stort antal værker. Priserne findes på Sekretariatets hjemmeside, og der er netop gennemført en ajourføring af priserne og en forbedring af databasen, så det bl.a. er blevet lettere at finde et bestemt værk. ■

## Nyt fra ankenævnet

Af Lene Holten Petersen

\*Ankenævnet for Huseftersyn holdt sit første møde den 21. november 2000. Siden det første møde har nævnet afholdt fem møder og afgjort i alt 12 sager.

Sagerne er faldet således ud, at klager har fået helt eller delvist medhold i fire sager, i fire sager har klager ikke fået medhold og tre sager er afvist jf. vedtægternes § 2 stk. 2, da nævnet ikke har fundet dem egnede til nævnsbehandling. En sag er henlagt da sælger har accepteret at udbedre de påklagede forhold.

I 2000 modtog ankenævnet 45 nye klager. I 2001 har nævnet modtaget henholdsvis 19 klager i januar og 16 klager i februar.

Ankenævnets hjemmeside er nu etableret på adressen [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk). På hjemmesiden er det muligt at læse og søge i de anonymiserede afgørelser truffet på nævnsmøderne.

Endvidere kan man fra hjemmesiden downloade det særlige klageskema Ankenævnet anvender – ligesom man bl.a. kan læse Ankenævnets vedtægter.

Ankenævnet forventer i nærmeste fremtid, at udnævne et særligt korps af syns- og skøns mænd til assistance ved forberedelsen af sagerne. Det er bl.a. et krav, at disse skal være beskikkede bygningssagkyndige i henhold til Huseftersynsordningen for at fungere som syns- og skøns mænd for Ankenævnet. ■

\* **Ankenævnet for Huseftersyn**  
**Kristianiagade 8, Postboks 2645**  
**2100 København Ø**  
**Telefon: 3525 0240**  
**Telefax: 3525 3738**  
**e-mail: [info@husanke.dk](mailto:info@husanke.dk)**

**Husk at du også skal orientere Sekretariatet hvis der rejses krav mod dig ved Ankenævnet**

Brug [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk) eller brug det udsendte *kravskema*.

# Er gulvkonstruktioner svære ??

Af bygningsagkyndig Knud Jensen

Som bygningsagkyndig har jeg et konsulentjob for et forsikringsselskab hvor jeg læser tilstandsrapporter igenem i forbindelse med forsikringsforhold. Det er i årenes løb blevet til nogle tusinder. Tilstandsrapporter er blevet mere ensartet og bedre (oplysende). Der er dog et punkt der stadig giver anledning til diskussion og fejlfortolkninger. Det er gulvkonstruktioner.

## Ingen afkrydsninger

I Tilstandsrapporten under bygningskonstruktioner pkt. 2 Kældre/Krybekældre/Terrændæk er der tit ingen afkrydsninger, eller der er uoverensstemmelse mellem afkrydsningen og de beskrevne skader. Hvis man ikke kan vide hvad der findes, vil jeg foreslå at der noteres hvorfor.

- Afkrydsning "terrændæk" og senere under skader bemærkninger til sokkelriste vidner om misforståelser.
- Der kan stå "ingen kælder" som eneste kommentar, men hvad er der så?
- Nogle har den opfattelse at man skal kunne krybe rundt i en krybekælder, ellers er det terrændæk.
- En bygningsagkyndige anbefaler at lukke for ventilationshullerne om vinteren, dette fastholdes med argumentet, at han har været mange år i faget. Synd for den nye ejer hvis han følger rådet. Det er et spørgsmål om en forsikring vil dække en rådskade i gulvet.

Adgangsforhold er et helt andet problem. Personlig anbefaler jeg at der skæres en lem f. eks. under komfuret. Så ved man hvordan det ser ud og kan undgå et evt. forbehold i forsikringen. Lugter der muggent eller er der frit vand i krybekælderen, bør de røde lamper blinke. Med henvisning til skitser vil jeg give min opfattelse af konstruktionerne.

## Kælder

Giver sig selv og giver ikke anledning til bemærkninger.

## Terrændæk

Isoleringen ligger direkte på beton. Se fig. 1. Der kan være et mindre hulrum

over isoleringen. Dette kan være ventileret, idet det kaldes et ventileret terrændæk. Se fig. 3.

Dette er i overensstemmelse med håndbogens anvisninger. Endvidere kan der henvises til SBI anvisning 139 og 184, samt DS 418 side 13. Anvisninger fra producenter, Glasuld, Rockwool m.m.

En pudsig variation er terrændæk på sand som har været anvendt enkelte steder i landet f.eks. Dragør og Skagen. Se fig. 4. Det findes i ældre huse og der er tilsyneladende ingen skader, hvilket må tilskrives særlige tørre bundforhold.

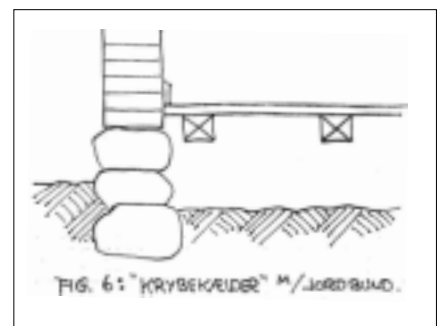
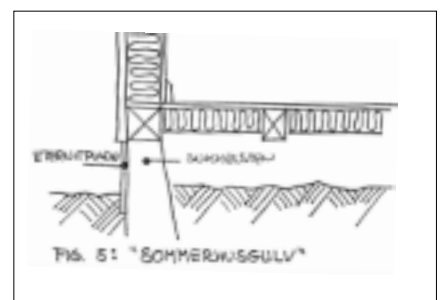
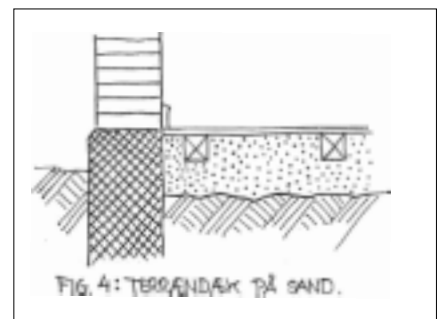
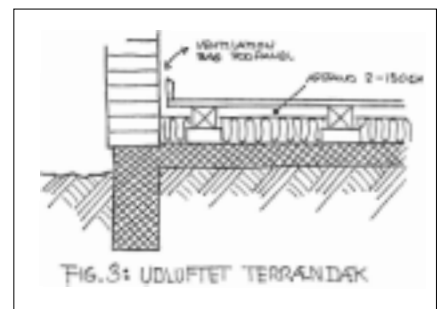
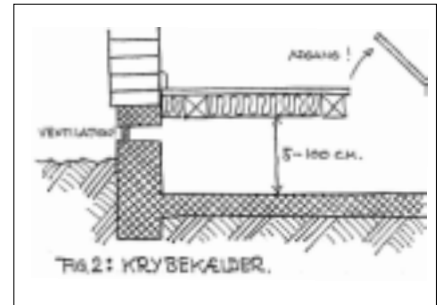
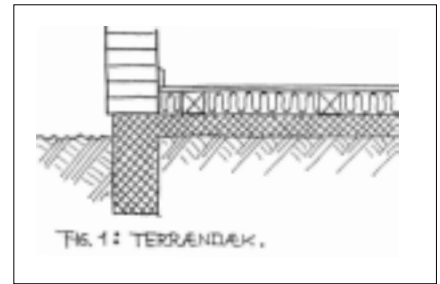
## Krybekælder

Isoleringen ligger direkte under gulvet mellem bjælkerne og der er et hulrum under isoleringen (fig. 2). Hulrummet kan være ganske lille og bør/skal være ventileret. Dette er ikke altid tilfældet NB! Karakter K3. Denne konstruktion bliver sommetider benævnt som kælder, i andre tilfælde som ventileret terrændæk, hvilket er fejlagtigt og kan senere medføre et "krav". Vær opmærksom på at der i ældre ejendomme kan forefindes krybekælder med jordbund jf. fig. 6.

## Sommerhusgulve

Eller "gulv på jord" huset står på sokkelsten som vist på fig 5. I mange tilfælde er der en eternitplade der afskærmer mod dyr, men der mangler udluftning i sokkelristen. Det kan gå godt som sommerhus men den nye ejer kan bruge sommerhuset som helårshus med deraf følgende skader.

Et problem især med ældre huse er at de kan være ombygget. Tidligere krybekælder er delvis erstattet af et terrændæk i en del af huset. Tegninger findes næppe. Det er min opfattelse at man bør skrive, hvad man kan registrere eller give en forklaring. Generelle forbehold, gæt og skøn holder ikke, så hellere skrive "på grund af manglende tegning/oplysning kunne det ikke konstateres". Undlades det at udfylde punktet kan det være ansvarspådragende, det er forglemmelserne vi bliver dømt på. ■





## Nye retsafgørelser

Sagsnr.	Retsinstans	Dato	Hovedpunkter i rapport	Emner / Stikord
209	L	15.02.01	8	Utæt tagkonstruktion. Sagkyndige burde have anbefalet en nærmere undersøgelse af tagets konstruktion.
210	L	22.11.00	8	Utætte skotrender. Beskadiget tagbelægning.
211	L	08.09.00	6	Svampeangreb i gulv.
212	L	24.07.00	3, 5, 8	Rådangreb i træværk, revner i skorstenens topsten, nedbøjning i dragere over stueloft.
213	L	14.06.00	1	Sætningsrevnerne i fundamentet i udestuen var konstateret af deb sagkyndige.

Herover ses nogle få udvalgte nyere domsafsigelser. Detaljerede informationer findes på Sekretariatets hjemmeside: [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk).

Sekretariatets domssamling indeholder mange detaljerede oplysninger vedrørende de afsagte domme. Ud over dommens tekst har Sekretariatet bl.a.

**Husk at du også skal orientere Sekretariatet hvis der rejses krav mod dig som bygningsagkyndig**

Brug [www.hesekretariatet.dk](http://www.hesekretariatet.dk) eller brug det udsendte *kravskema*.

oplysninger om, hvilke hovedpunkter i tilstandsrapporten sagen drejer sig om, korte bygnings tekniske beskrivelser af de berørte hovedpunkter, hvilke parter der er i sagen, beløbene på de stillede krav, samt udfaldet på dommene.

### Hjælp os til et bedre overblik

Sekretariatet vil opfordre alle beskikede bygningsagkyndige som er involveret i en konkret sag ved domstolene, enten byret eller landsret, til at oplyse om udfaldet af den konkrete sag, samt oplyse hvis denne ankes til en højere instans. Dette vil således resultere i et bedre overblik over udfaldende af de afsagte domme. ■

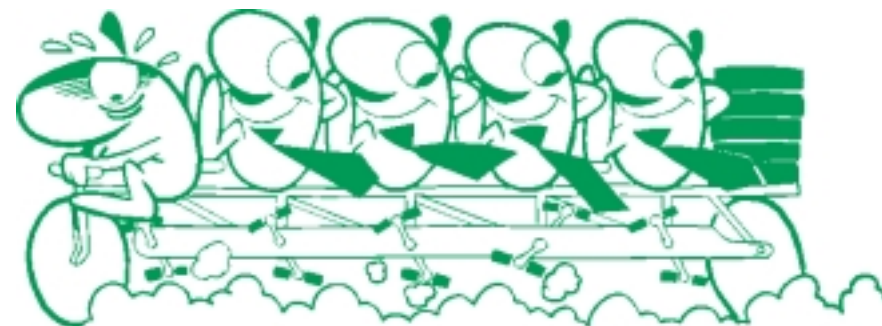
## Byggecentrum flytter til Ballerup i maj måned

Byggecentrum samler fra maj 2001 sine østdanske aktiviteter i nyt domicil i Ballerup. På nedenstående adresse indrettes et stort udstillings-, møde- og informationscenter for hele byggebranchen og for private med interesse for bolig og byggeri.

Centret vil også rumme alle Byggecentrums aktiviteter vedrørende Huseftersyn og Energimærkning.

Fra og med **7. maj 2001** skal henvendelser om kurser og efteruddannelse, rapportløbenumre (Huseftersyn) samt mærkenumre og -blanketter (Energimærkning) rettes til:

**Byggecentrum, Lautrupvang 1B  
2750 Ballerup  
Tlf. 7012 0600 Fax. 7012 0800**



## huseftersyn nyt

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

Telefon: 72 20 22 70  
Telefax: 72 20 22 72  
[heseekretariat@teknologisk.dk](mailto:heseekretariat@teknologisk.dk)  
Postadresse: Postboks 141,  
2630 Taastrup

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

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:  
IT-Grafik, 2000 Frederiksberg

Redaktionen er sluttet 1. april  
*Næste nummer udkommer i juni*

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 (frem til 7. maj)  
• Telefon 63 41 14 41  
• Telefax 64 41 25 55

Henvendelser om *rapportløbenumre* bedes rettet til Byggecentrum, Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm (frem til 7. maj)  
• 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  
[heseekretariat@teknologisk.dk](mailto:heseekretariat@teknologisk.dk)  
[www.heseekretariatet.dk](http://www.heseekretariatet.dk)