

nyt fra sekretariatet

Udbud af sekretariatsfunktionen

Teknologisk Institut og Byggecentrum har drevet sekretariatsfunktionen for Huseftersyn og Energimærkning siden henholdsvis 1996 og 1997, og sekretariatet skal i henhold til gældende EU-regler udbydes på ny – som nævnt i huseftersyn-nyt 1/01.

By- og Boligministeriet samt Energi-styrelsen har gennemført prækvalifikationsrunden med en budfrist pr 6. juni 2001. Både By- og Boligministeriet og Energi-styrelsen har efterfølgende oplyst, at udbudsrunderen er annulleret på grund af for lille interessetilkendegivelse under prækvalifikationsrunden. Der blev indsendt én interessetilkendegivelse for at byde på begge ordninger og én for at byde på Energimærkningsordningen alene. Begge opgaver vil snarest blive udbudt i to nye udbud med henblik på at skabe større konkurrence om opgaverne.

Det pointeres fra udbydernes side, at annulleringen ikke skyldes kvaliteten af materialerne fra de to interesserede firmaer/konsortier.

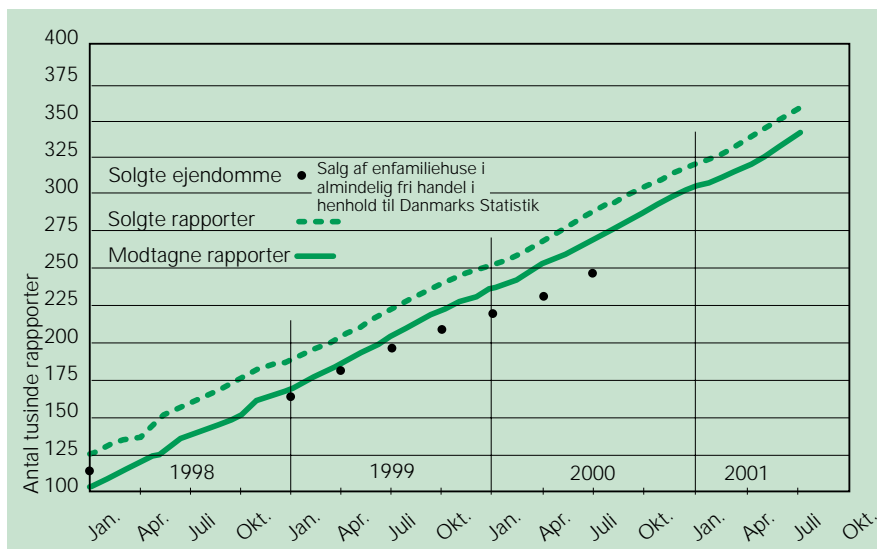
Uvildighed

Så har der igen været en sag omkring beskikkede bygningsagkyndiges uvildighed.

Det skal endnu en gang slås fast, at den bygningsagkyndige ikke må have økonomisk interesse i at en ejendom sælges.

- Den bygningsagkyndige skal – alt andet lige – have betaling for de tilstandsrapporter som denne udarbejder.
- Fakturabeløbet må ikke være afhængig af om ejendommen sælges.
- Betalingsfristen skal være uafhængig af tidspunktet for et evt. salg af ejendommen.

Hvis en beskikket bygningsagkyndig overtræder disse regler, vil det kunne



Udviklingen i solgte og modtagne tilstandsrapporter. Flere statistikker på side 6!

medføre en fratagelse af beskikkelsen uagtet at den bygningsagkyndige eksempelvis er medarbejder i et større ingeniørfirma.

Ny bekendtgørelse

Som omtalt i sidste nummer af huseftersyn-nyt er der kommet en ændringsbekendtgørelse. Denne bekendtgørelse har nummer 287 og er dateret den 21. marts 2001. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 5. maj 2001.

Ændringerne, som denne bekendtgørelse medfører i lovgrundlaget, har primært betydning for de bygningsagkyndige der får en sag bragt for Ankenævnet for Huseftersyn.

Kommentar til sidste nummer af huseftersyn-nyt

Vi har med spænding siden sidste nummer af huseftersyn-nyt set efter respons på artiklerne "Bygningsdele" og "Er gulvkonstruktioner svære?".

Telefonisk har Sekretariatet modtaget enkelte reaktioner fra beskikkede bygningsagkyndige. Disse reaktioner har generelt været en accept af indholdet.

Sekretariatet imødeser fortsat gerne kommentarer til ovennævnte artikler.

På de næste sider

Side 2:

- Kvalitetskontrol i 2000

Side 3:

- Status fra medio maj 2001 for indberetninger af tilstandsrapporter
- Mindstegrænse i Ankenævnet for Huseftersyn
- Ideelle anpartar

Side 4:

- Typiske domme samt en kendelse fra Ankenævnet

Side 5:

- Huseftersynsrapporter på ejendomme udenfor ordningen
- Bestilling af rapporter på Internet

Side 6:

- Statistikker
- Registreringer til Elektricitetsrådet

Side 7:

- Aktuelle kurser for bygningsagkyndige
- Spørgsmål og svar

Side 8:

- HE- og EM-sekretariatets medarbejdere
- Byggecentrum i rumfartscenter

Kvalitetskontrol i 2000

127 beskikkede bygningsagkyndige har i løbet af 2000 været i kontakt med Sekretariatet i forbindelse med kontrol af tilstandsrapporter.

Kvalitetsniveauet i de kontrollerede tilstandsrapporter vurderes at være bedre i 2000 end i de foregående to år. Dette fremgår bl.a. ved, at der har været en nedgang i antallet af bygningsagkyndige, der har været udtaget til kontrol nummer to - fra 23 i 1999 til 15 i 2000. Der er dog stadig tilstandsrapporter med et uacceptabelt fejlniveau.

Ved gennemførelsen af kvalitetskontrollen får Sekretariatet en god indsigt i de problemstillinger bygningsagkyndige stilles overfor, både teknisk og i forhold til ordningens regler.

På baggrund af disse erfaringer blev der gennemført en række obligatoriske informationsmøder i forsommeren 2000. Formålet var bl.a. at bringe typiske fejl og usikkerheder til diskussion blandt de bygningsagkyndige, for derefter at reducere disse fejltyper i tilstandsrapporterne.

Fejltyper

Det er Sekretariatets erfaring, at de fejl der begås ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter, kan opdeles i to grupper:

- De formelle fejl, dvs. mangler eller fejl ved udfyldning af tilstandsrapporterne, og
- Fejlregistreringer i forbindelse med gennemførelsen af Huseftersynet.

Med de ændringer der har været i Huseftersynsordningen fra medio 1999 til ultimo 2000, har der ikke været den nedgang i mængden af formelle fejl i tilstandsrapporterne, som ellers ville være forventelig. Derimod vurderer Sekretariatet, at den større erfaring blandt de bygningsagkyndige har givet anledning til en reduktion i antallet af fejlregistreringer i forbindelse med gennemførelsen af Huseftersynet.

Blandt de formelle fejl, der kan konstateres ved kontrollen af tilstandsrapporterne, er:

- Fejlagte sælgeroplysninger, specielt vedrørende tilstandsrapporten version 4.0

Antal sagkyndige	Kontroltype	Kontrolmetode
65	Kommentering	Gennemlæsning af 1-5 tilstandsrapporter
101	Markkontrol	Kontrollant genbesigtiger en ejendom med eller uden deltagelse af den bygningsagkyndige
15	Anden markkontrol	Ny kontrollant genbesigtiger en ny ejendom med eller uden deltagelse af den bygningsagkyndige
4	Møde samt tredje markkontrol	Møde med den bygningsagkyndige i Sekretariatet som resultat af kvalitetskontrollene samt genbesigtigelse af en ejendom

- Manglende begrundelse for unormale adgangsforhold til bygningsdele
- Fejlagtig registrering af bygninger eller bygningsdele, der er gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige
- Sekundære bygninger er ikke taget med eller undtages med begrundelser som "efter aftale med sælger"

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

- Manglende litrering af bygninger på ejendommen
- Fejlregistrering af konstruktioner
- Fejlvurdering eller manglende registrering af skader på ejendommen

For bl.a. at udbrede resultaterne af kvalitetskontrollen tilskynder Sekretariatet, at der dannes ERFA-grupper. Den 1. marts 2001 var således 225 sagkyndige med i en eller flere af disse grupper. Primo 2000 var det tilsvarende tal 139 sagkyndige.

Hvem er blevet kontrolleret

Udvælgelsen af bygningsagkyndige til kontrol er sket på baggrund af de informationer Sekretariatet har tilgængelige. Forhold, der kan være lagt til grund ved udvælgelse af den enkelte sagkyndige, er antal rapporter, antal skader pr. rapport, krav og klager samt det generelle indtryk, der fås ved gennemlæsning af tilstandsrapporten. Endvidere har Sekretariatet valgt at kontrollere et antal sagkyndige, der ikke tidligere har været til kontrol, alene ud fra dette kriterium.

Koordinering af kontrol og kontrolniveau blandt kontrollanter

For at sikre et ensartet kontrolniveau ved gennemførelsen af kvalitetskontrollerne, arrangerer Sekretariatet

møder med deltagelse af de bygningsagkyndige (kontrollanter), der udfører kvalitetskontrollerne.

Møderne gennemføres med det formål at give kontrollanterne mulighed for at udveksle erfaringer fra de gennemførte kontroller. Endvidere benytter Sekretariatet møderne til at introducere og diskutere eventuelle ændringer i Huseftersynsordningen. På møderne behandles ligeledes emner, der vedrører Energimærkningsordningen.

Kontrollanterne er udvalgt på baggrund af deres faglige kunnen og pædagogiske evner. Det er en forudsætning, at de er beskikkede bygningsagkyndige. Der har i årets løb været en afgang på én person samt en tilgang på tre personer.

Koordinering med Energimærkningsordningen

Der har i forbindelse med kvalitetskontrol i de to ordninger været en koordinering af erfaringer fra kontrollerne. Under selve kontrolarbejdet har der ikke været en koordinering, da forudsætningerne og kontrolformerne ikke giver mulighed for dette. ■



Status fra medio maj 2001 for indberetninger af tilstandsrapporter

Sekretariatet er fortsat i gang med at gennemgå de mange tilbagemeldinger på statusudsendelsen, der er modtaget siden medio maj 2001.

Sekretariatets strategi

For at håndtere den store mængde data som modtages i forbindelse med status, har Sekretariatet anlagt følgende strategi:

- **Først de nemme:** Først bliver alle medsendte data forsøgt indlæst. Som ved den løbende indberetning kommer ca. 95% af disse data ind i "første hug". Kun data som af en eller anden grund er fejlbehæftede eller bliver "låst" af andre bygnings-sagkyndiges fejlnummereringer, bliver siet fra og må gennem endnu en omgang, – den langsommelige.
- **Så den langsommelige:** Dernæst bliver alle følgeskrivelser gennemgået, og alle de indberetninger, som via de medfølgende forklaringer umiddelbart lader sig rette, bliver rettet og indlæst i databasen. Det er i denne fase, at vi også retter fejlnummererede rapporter.
- **Til sidst "problembørnene":** Det er de indberetninger som først ikke har villet lade sig registrere i databasen, og dernæst trods medfølgende forklaringer stadig ikke vil "indordne" sig. Alle disse tilstandsrapporter bliver manuelt åbnet og gennemlæst, for at vi derigennem måske kan danne os et billede af, hvilke fejlstrukturer der er årsag til, at data ikke vil lade sig registrere i databasen.

Følg med på hjemmesiden

For at I sagkyndige kan følge "slagets gang", har I hver især fået jeres private område på Sekretariatets hjemmeside. Her får I med ca. 14 dages mellemrum opdateret status for netop jeres indberetninger. Mange har taget positivt imod dette tilbud, for løbende at holde kontrol med, hvordan det går med indberetningerne, efter at de er blevet afsendt.

For at gøre jeres og vores arbejde med statusudsendelsen så overkommeligt

som muligt, vil vi endnu engang opfordre til, at I blot finder den/de efterlyste filer frem på jeres harddisk, og sender dem ind til Sekretariatet igen.

Tjek lige at den nu også har det indhold som I forventer. Flere er blevet overrasket over at finde tomme filer, hvor de forventede at finde tilstandsrapporter. Nogle finder filer vedrørende andre bygninger end forventet. I disse undtagelsestilfælde kan I *sende os en fotokopi af tilstandsrapporten fra jeres papirarkiv!!*

Positiv udvikling

Sekretariatet kan konstatere en positiv udvikling vedrørende tilbagemeldingerne. De kommer hurtigere og med tydelige forklaringer på evt. problemstillinger.

Med det nye tilbud på hjemmesiden, hvor I løbende kan holde jer ajour, er det Sekretariatets håb, at fremtidige statusudsendelser blot vil være en skriftlig bekræftelse af, hvad vi hver især ved i forvejen om de data, der er registreret i Sekretariatets database, og dermed en formsag at behandle.

Har I spørgsmål eller forslag til statusudsendelsen eller vores måde at opgøre dataene på, er I altid velkommen til at ringe, skrive eller maile til Sekretariatet, Bo Rasmussen eller Mette Jørgensen. Se telefonnummer, postadresse og e-mailadresse på bagsiden af bladet. ■

Ideelle anparter

Der har været meget diskussion blandt bygningssagkyndige om, hvordan den bygningssagkyndige skal forholde sig ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport for ideelle anparter.

Følgende er gældende:

- Tilstandsrapporten skal omfatte hele ejendommen
- Tilstandsrapporten skal dermed også omfatte alle boligceller i ejendommen

Mindstegrænse i Ankenævnet for Huseftersyn

Af Hans Henrik Brydensholt
Formand

Ankenævnet for Huseftersyn har en praksis omkring en mindstegrænse for krav Ankenævnet behandler.

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber imod at blive udsat for væsentlige skuffelser i sine forventninger i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom. Ankenævnet opererer med en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus, uanset et foretaget Huseftersyn, altid må være forberedt på.

Under hensyn til de retningslinier der gælder for udfærdigelsen af tilstandsrapporter, og de omkostninger der er forbundet med indhentelse af syns- og skønserklæring i disse sager, er Ankenævnets udgangspunkt, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5-8.000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig, små skader. Undtagelse gøres, hvor den bygningssagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet. Ankenævnets afgørelser kan læses på nævnets hjemmeside: www.husanke.dk ■

- Tilstandsrapporten skal indeholde sælgeroplysninger afgivet af sælger af den konkrete boligcelle, medmindre der er tale om specielle tilfælde, – eksempelvis hvis der er tale om et dødsbo.

Se endvidere Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 6 samt Huseftersynsnyt 1/99 side 6.

Ved en gennemgang for nylig af alle de retssager mod bygningsagkyndige, der er registreret i Sekretariatet, fremgår det ret klart, at der findes gennemgående problemer på to områder:

- tage
- revner og sætningskader

Tage

Med hensyn til tage er der følgende gennemgående emner:

- materialeproblemer
- tæthedsproblemer
- ventilation af tagrum

Materialeproblemer

Der er problemer med korrekte oplysninger vedrørende de asbestfri eternitplader behæftet med udviklingsfejl. Det henstilles, at tagpladernes numre kontrolleres. Er der tagplader fra de dårlige årgange, skal det oplyses i tilstandsrapporten. Hvis tagpladerne ydermere fremviser tegn på ekstraordinær nedbrydning, skal der endvidere anføres en karakter med tilhørende beskrivelse. Emnet har været behandlet i huseftersyn-nyt 2/1998, 3/1998 og 4/1998.

Tæthedsproblemer

Der er problemer med tage, der har en hældning, som ikke er i overensstemmelse med den valgte tagbelægnings egenskaber. Resultaterne bliver, at der trænger vand ind gennem tagbelægningen med ødelæggende virkning på den underliggende konstruktion. Dette gælder både tegltage, eternittage og ståltag.

Det er derfor vigtigt at tagene gennemgås med henblik på registrering af sådanne problemer og at det noteres, hvis der vurderes at være risiko for skader i konstruktionen på grund af den fejlagtige udførelse.

Der ses endvidere mange sager med problematiske skotrender. Disse skal naturligvis efterses – uanset om de er våde eller tørre på bagsiden – med henblik på om de er tætte og om samlinger mod taget er udført uden risiko for vandindtrængning. Der er faldet flere domme vedrørende skotrender som – efter huset var solgt – viste sig at være utætte.

Ventilation af tagrum

Det bør ses efter om tagene – uanset type – er ventileret, så der ikke opstår kondens og fugtproblemer, som har medført eller vil kunne medføre skader. Er der problemer skal disse anføres i rapporten med korrekt karaktergivning og med tilhørende beskrivelse.

Kan den bygningsagkyndige ikke kontrollere ventilationen af tagkonstruktionen, og har den bygningsagkyndige en forventning om at dette skulle være muligt skal dette fremgå af tilstandsrapporten, med oplysninger om hvilke konstruktioner der ikke er blevet synet samt grunden til at dette ikke var muligt.

Revner og sætningskader

Alle revner og deformationer på huse skal tages alvorligt. Det er de fleste bekendt, at der – i tiden efter et hus er bygget – i enkelte tilfælde kan opstå mindre revner i huset som følge af "sætning" i huset. Sådanne revner forbliver som regel i samme størrelse i tiden fremover, når huset og jordtrykket atter er kommet i ligevægt.

Problemet er at afdække, om den revne der ses i huset, hører til de "gode" revner, eller om revnen fortsat kan udvikle sig.

Kendelse fra Ankenævnet

Som det fremgår af Ankenævnets kendelse nr. 004 af 23-01-2001 kan der være delte meninger i sådanne sager, hvor flertallet af Ankenævnets medlemmer finder, at den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende ved ikke at have givet karakteren K3 eller UN samt beskrevet revnen nærmere. Eller at have undladt at give en begrundelse i rapporten for, hvorfor revnen ikke skønnedes at burde føre til en sådan rubricering.

Flertallet har lagt vægt på, at sætningsrevner og stabilitetsrevner – i Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige – er angivet som eksempler på kritiske skader, som i tilstandsrapporten skal betegnes med karakteren K3. Endvidere angiver Håndbogen eksempler på enkelte revner i fundamenter, som kan skyldes differenssætninger, – forhold der skal undersøges nærmere og gives karakteren UN.

I den konkrete sag er der noteret at den bygningsagkyndige, der fraveg Håndbogens anvisninger uden nærmere begrundelse ved rubricering af en skade, pådrog sig ansvaret for de (rimelige) undersøgelsesudgifter, der senere blev afholdt for at få skadens karakter fastslået. Her viste det sig imidlertid, efter der var udført geologiske undersøgelser, at der ikke var tale om en alvorlig sætningsrevne.

Der er faldet flere domme, hvor mindre revner i vægge, revner og sætninger i gulve m.m. ikke er taget alvorligt nok, og hvor der efterfølgende har vist sig at være alvorlige skader forårsaget af utilstrækkelig fundering.

Særlige domme

Ventilation af gulve under hus

Sag 222. I denne sag var huset bygget som sommerhus med sokkelsten og med eternitplader langs kanten, der spærrede for ventilationen.

Den sagkyndige noterede korrekt, at ventilationen ikke var udført korrekt og samtidig at konstruktionen ikke var synlig.

Det var ikke muligt at konstatere oppefra, om der var skader på underliggende konstruktioner, da der var tæpper på gulvene som det ikke var muligt at fjerne, samt at der ikke var "noget at mærke" på gulvene.

Syns og skønsmanden lastede den bygningsagkyndige, at denne ikke havde noteret, at når gulvene ikke var ventileret korrekt, kunne dette indebære en risiko for at de kunne være nedbrudt, og at der ikke var anført i rapporten, at delen var utilgængelig, under punktet utilgængelige konstruktioner, samt at karaktervurderingen var for lavt sat. Det viste sig, at bjælker under gulvene var nedbrudt og havde kontakt med terræn.

I denne sag blev den sagkyndige frikendt idet dommerens afgørelse gik imod skønsmandens indstilling.

Specielle sager med borebiller

Sag 215 og 216. Her blev synet et hus med angreb af borebiller og det blev konstateret, at der lokalt var svækkede

gulvbrædder på 1. sal, men samtidig at huset styrkemæssigt ikke havde taget skade, jf. tilkendegivelse fra syns- og skønsmanden samt dennes rådgiver.

I begrundelse til byretsdommen (retssag 215) blev følgende bemærkning givet:

Det ses ikke godtgjort, at den sagkyndige har tilsidesat sin undersøgelsespligt ved ikke at have fjernet linoleumstæppet, ligesom borebilleangrebet ikke var synligt på tidspunktet for den sagkyndiges besigtigelse. Den sagkyndige burde derimod i rapporten have gjort opmærksom på, at der fandtes huller efter borebiller uanset det for den sagkyndige, med dennes viden, er helt normalt for huse af denne type.

Sælger ankede dommen til landsretten.

Det blev af syns og skønsmandens forklaringer lagt til grund, at det er vanskeligt selv for fagfolk at vurdere, om angrebet fortsat er aktivt. Landsretten (retssag 216) gav følgende begrundelse og resultat for dommen:

At den bygningsagkyndige konstaterede, at ejendommen i et vist omfang var angrebet af borebiller, men kunne ikke ved visuel besigtigelse uden destruktive indgreb konstatere angrebets omfang og kunne heller ikke konstatere, om angrebet fortsat var aktivt.

Uanset at det endvidere lægges til grund, at det er almindeligt, at ældre ejendomme er eller har været angrebet af borebiller, burde den

sagkyndige efter det anførte i sin rapport have gjort opmærksom på risikoen for, at der var aktive angreb i ejendommen.

Den sagkyndige er herefter ansvarlig også for de angreb, som vedkommende ikke har erkendt ansvar for.

Dommen medførte i princippet, at også bekæmpelsen af borebiller skulle dækkes.

Af dommen kan det konkluderes; er der borebiller i huset, skal dette noteres i rapporten, uanset om det er normalt for husene, samt at der skal advares om, at der også kan være risiko for levende angreb. ■

Huseftersynsrapporter på ejendomme udenfor ordningen

Som det tidligere er oplyst i huseftersyn-nyt er det blevet Sekretariatet bekendt, at der laves tilstandsrapporter på ejendomme, der ikke er omfattet af lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Når der laves rapporter på ejendomme, der ikke kan blive omfattet af ordnin-

gen, skal dette derfor ske, uden nogen form for henvisning til Huseftersynsordningen, herunder love, logoer, fodnoter m.m. Benytter man Huseftersynsordningens EDB-program til hjælp ved udarbejdelsen af rapporter uden for ordningen, bør samme rapport omskrives manuelt, således at det på ingen måde er muligt at forveksle rapporter, der er lavet inden for ordningen

med rapporter, der er lavet uden for ordningen.

Denne løsning skal vælges, så misforståelser undgås, når en rapport ved en fejltagelse kommer tredje mand og forsikringsselskaber i hænde. Det skal være entydigt, at der blot er tale om en rådgivende rapport om ejendommen. ■

Bestilling af rapporter på Internet

Sekretariat har netop lanceret en ny funktion på Internettet. Tidligere har det været muligt at søge udarbejdede tilstandsrapporter på Internettet, men nu er det også muligt at bestille tilstandsrapporter, hvis man er kontoindehaver. Du kan blive kontoindehaver, hvis du er:

- Beskikket bygningssagkyndig
- Ejendomsmæglerfirma
- Advokat
- Forsikringsselskab

Gebyr for oprettelse:

Advokater, ejendomsmæglere, forsikringsselskaber: kr. 400,- excl. moms
Beskikkede bygningssagkyndige: kr. 0,-

Gebyr pr. tilstandsrapport: kr. 50,- excl. moms

Gebyr pr. tilstandsrapport betales forud og for min. 5 rapporter ad gangen.

Tilmelding kan ske på Sekretariatets hjemmeside www.hesekretariat.dk eller telefon. Hvis du vil tilmelde dig på Internettet, skal du benytte punktet "Søg tilstandsrapport" og derefter klikke på "Betingelser og tilmelding". Når du har læst betingelserne, får du mulighed for at tilmelde dig ordningen.

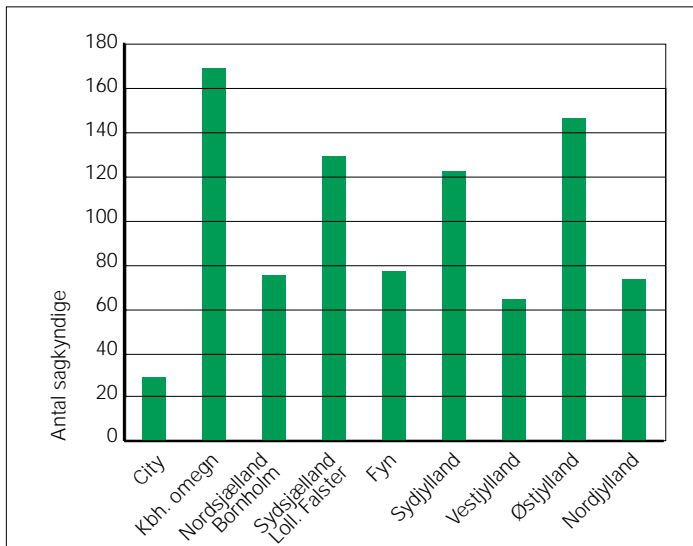
I dag kan Sekretariatet elektronisk levere tilstandsrapporter udarbejdet i version 3.0, 4.0 og 4.1. En bestilt tilstandsrapport tilstræbes at være afsendt indenfor en halv time efter

bestillingen, dog er tilstandsrapporter indsendt som papirkopi undtaget.

Tilstandsrapporter, der er udarbejdet i tidligere versioner eller indsendt som papirkopi, kan også bestilles elektronisk. På disse vil der være en leveringstid på to hverdage efter bestillingen.

Sekretariatet forventer at kunne levere tilstandsrapporter udarbejdet i version 2.0 og 2.2, samt tilstandsrapporter indsendt i papirform til Sekretariatet i elektronisk form fra efteråret 2001. ■

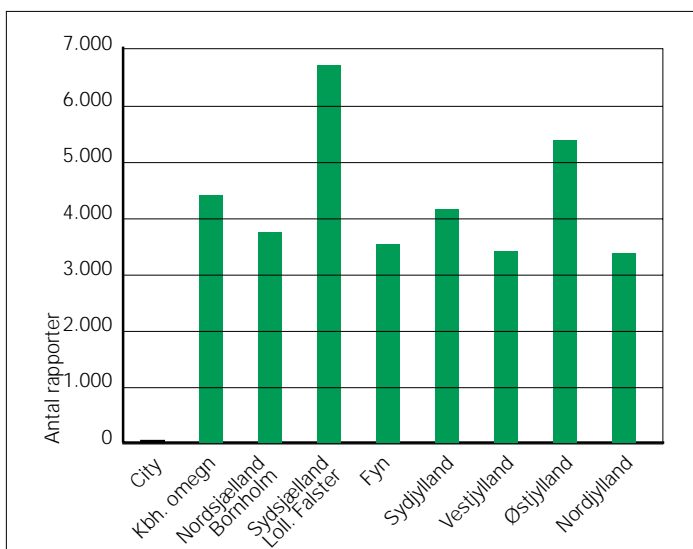
Statistikker



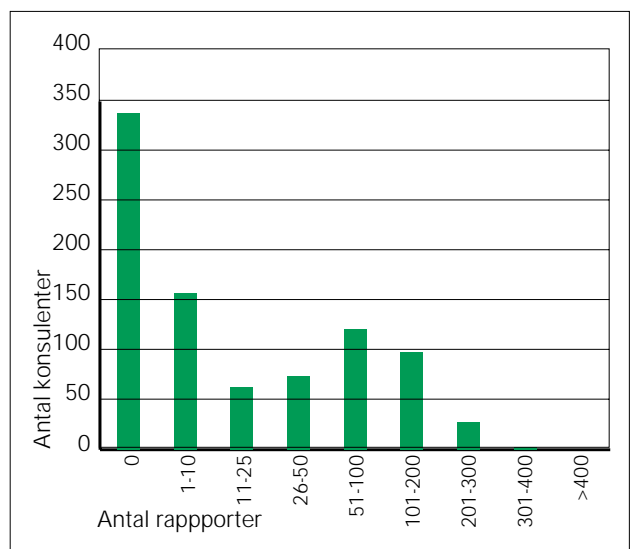
Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige pr. 30/6-2001.

Sekretariatet har modtaget i alt 34.482 tilstandsrapporter i perioden 1/1-2001 til 30/6-2001. Opskrives dette til hele året tyder det på at årsresultatet bliver rundt regnet 69.000. Dette svarer nogenlunde til de to foregående år hvor der henholdsvis var modtaget 68.000 i 2000 og 69.000 i 1999.

Den 30/6-2001 var der i alt 882 beskikkede bygningsagkyndige. Dette er en stigning på 12 i forhold til 31/3-2001. Af de 882 sagkyndige er 631 kombi-konsulenter, (Huseftersyn og Energimærkning). Cirka 400 beskikkede bygningsagkyndige har i perioden fra nytår 2001 til 1. juli 2001 hver indsendt mere end 10 rapport til Sekretariatet.



Geografisk fordeling af tilstandsrapporter udført i første halvår af 2001.



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig i første halvår af 2001.

Registreringer til Elektricitetsrådet

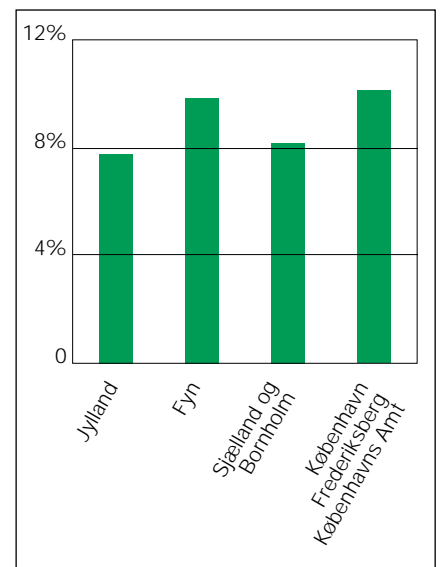
Sekretariatet har undersøgt registreringer vedrørende sælgers svar omkring elinstallationer. Undersøgelsen er lavet til Elektricitetsrådet, som har til hensigt at bruge oplysningerne til en fremtidig målrettet kampagne.

Elektricitetsrådet hører under By- og Boligministeriet og har det overordnede ansvar for el-sikkerheden i Danmark, fra produktionsanlæggene på kraftværkerne ud til den enkelte forbrugers elapparater i hjemmet. En af Elektricitetsrådets mange opgaver er, at producere information vedrørende el-sikkerhed.

Det der har haft Elektricitetsrådet interesse, er elinstallationer udført af "uautoriserede" personer svarende til punkt 11.1 i sælgerspørgsmålene.

Undersøgelsen er lavet på ca. 17.000 rapporter udført mellem 15. februar 2001, hvorfra den nye version af tilstandsrapport programmet skulle bruges og 1. juni 2001. – Det er fra den 15. februar, at de nye (omformulerede) spørgsmål til sælger er gældende.

Af disse ca. 17.000 rapporter er der i 8% svaret ja til at "...dele af elinstallationerne er udført af personer uden autorisation." Geografisk fordelt ser det ud som vist på figuren.



Aktuelle kurser for bygningsagkyndige

Byggecentrum holder i efteråret kurser af særlig interesse for bygningsagkyndige.

På baggrund af de bygningsagkyndiges ønsker og behov, har Byggecentrum allieret sig med en række eksperter, der har udviklet og opdateret de mest efterspurte kursustilbud.

Tvisthåndtering

Som aktiv bygningsagkyndig er det vanskeligt helt at undgå før eller siden at modtage et krævebrev fra en advokat med krav om erstatning.

Vi har været så heldige at få Rasmus Damm og Simon Hejsing til at udvikle og holde et intensivt kursus, der giver dig en meget konkret indføring i det typiske hændelsesforløb for sager mod sagkyndige. Vi går helt tæt på sagsforløb fra Byggeriets Ankenævnet, Ankenævnet for Huseftersyn, domstolene og Voldgiftsretten. Desuden gives

en lang række gode råd til, hvordan sager undgås helt fra det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten udarbejdes. Kurset holdes både øst og vest for Storbælt: I Middelfart den 31/10-2001 og i Ballerup den 7/11-2001.

DS 418 – tillæg 4

Med tillæg 4 til DS 418 har vi fået omfattende nye beregningsregler for kuldebroer i konstruktioner og i samlinger mellem konstruktioner. De nye beregningsregler bliver udleveret og gennemgået nøje af seniorforsker Søren Aggerholm (By og Byg) og professor Svend Svendsen (DTU). Der fokuseres kraftigt på den praktiske anvendelse af reglerne bl.a. ved en række illustrative beregninger. Kurset holdes den 28. august i Ballerup.

Fugt i ældre bygninger

Byggecentrum har fået Georg Christensen og Tommy Bunch-Nielsen fra Bygge- og Miljøteknik ApS til at opda-

tere deres succesfulde kursus om fugtforhold.

Kurset giver dig på to dage (20. - 21. august i Middelfart) en solid indsigt i de fugttekniske forhold for fugttransport, fugt i materialer m.v., og styrker din evne til at vurdere de enkelte bygningsdeles fugtforhold fra kælder til kvist. ■

Byggecentrum har fået ny kontaktperson, når det drejer sig om kurser. Vibeke Lykkegard har taget over efter Trine Duus Sørensen.

Du kan både læse mere om kurserne og tilmelde dig på www.BygNet.dk eller kontakte Vibeke Lykkegard på telefon: 7012 0600 e-mail : efterud@byggecentrum.dk og fax : 7012 0800

Spørgsmål og svar

“JOHAN CHRISTENSEN HUSE”

? Hvordan forholder man sig til et “Johan Christensen hus” med tegninger, der viser at der er slagger under gulvene, når der ikke på nogen måde er tegn på skader i gulvkonstruktioner og fundamenter.

Svar: På side 3 i tilstandsrapporten anføres under “Boligtype” at der er tale om et Johan Christensen hus. Endvidere anføres på siden “Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring” at der jf. tegningerne findes slagger i fundamentet. ■

JURIDISK ANSVAR

? Er det udskriften fra tilstandsrapporten, eller er det dokumentet som sælger har underskrevet, der er det juridisk gældende dokument?

Svar: Sælger er juridisk ansvarlig for oplysningerne i det dokument som han

har underskrevet, og den bygningsagkyndige er juridisk ansvarlig for afskriften af samme til tilstandsrapporten. ■

SYN UDENFOR GÆLDENDE REGLER

? Når en ejendom ikke kan synes uden for Huseftersynsordningen i henhold til gældende regler, men sælger alligevel vil have sin ejendom synet på samme måde, som under Huseftersynsordningen, må man så bruge tilstandsrapporten fra Huseftersynsordningen uden at det går videre?

Svar: Nej, det må man ikke. I stedet kan man - på firmaets eget brevpapir - udfærdige en eftersynsrapport. Denne eftersynsrapport er ikke omfattet af Huseftersynsordningens forsikring, og dokumentet har ikke den begrænsede levetid og forsikringsdækning som Huseftersynsordningens rapporter har, men er omfattet af de almindeligt gældende danske love på området. Om den almindelige rådgiverforsikring omfatter rapporten, må afgøres ved en dialog med det aktuelle forsikringsselskab.

AVLSBYGNINGERS ANVENDELSE

? Hvordan skal beskrivelsen af avlsbygninger anføres i tilstandsrapporten, når der udarbejdes en tilstandsrapport på en ejendom med landbrugspligt. Landbrugspligten forventes ophævet i forbindelse med den forestående handel?

Svar: Af tilstandsrapporten skal det fremgå, hvordan anvendelsen af bygningerne er på det tidspunkt, hvor bygningerne besigtiges.

Bygningsbeskrivelse	Løst	Færdig	Efter	Udført
Bygningstype				
Bygningsmateriale				

Dvs. at hvis bygningerne fremtræder og anvendes til erhverv skal dette anføres på side 3 i tilstandsrapporten. ■

HE- og EM-sekretariatets medarbejdere

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

- Teknologisk Instituts medarbejdere i Sekretariatet har kontor i Taastrup og træffes på telefon 7220 2270.
- Byggecentrums sekretaritsmedarbejdere har kontor i Ballerup, hvor de træffes på telefon 7012 0600.

Teknologisk Institut

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

Byggecentrum

- **Flemming Brunberg**, arkitekt maa: Telefonsupport til forbrugere.
- **Carina Nielsen**, regnskabschef: Bogholderi og regnskab.
- **Lisbeth Brink Tangaa-Andersen**, Souschef, bogholderi og regnskab.
- **Henrik Larsen**, assistent: **)
- **Karina Kier**, assistent: **)
- **Tina Rievers**, assistent: **)
**) Ekspedition af løbenumre, blanketter og brochurer. Registrering og fakturering af kursusmeldinger.
- **Lars Tangaa-Andersen**, civilingeniør: Administrativ ansvarlig for Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.
- **Vibeke Lykkegaard**, kursuskoordinator: Planlægning og administration af kurser.
- **Jan Røgind Jørgensen**, afdelingschef, civilingeniør: Daglig leder. Organisatorisk og økonomisk ansvarlig for Byggecentrums opgaver i Sekretariatet.

huseftersyn  **nyt**

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

Telefon: 72 20 22 70
Telefax: 72 20 22 72
heseekretariat@teknologisk.dk
Postadresse: Postboks 141,
2630 Taastrup

Redaktion:
Bjarne Pedersen
(ansvarshavende)
Lars Tangaa-Andersen
K. Jørgen Christensen

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:
IT-Grafik, 2000 Frederiksberg

Redaktionen er sluttet 1. juli
Næste nummer udkommer i september

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske med tydelig kildeangivelse

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

huseftersyn  **nyt**

kan læses på og downloades fra:

www.heseekretariat.dk

som også omfatter mange andre praktiske værktøjer for bygningsgagkyndige.

Byggecentrum i rumfartscenter

Byggecentrum er flyttet til Ballerup.

I Røvsings gamle rumfartscenter har Byggecentrum samlet alle sine aktiviteter øst for Storebælt i ét hus.

Huset rummer således en stor byggeudstilling, konferencecenter, boghandel, projektafdeling, administration etc., herunder også Byggecentrums aktiviteter i forbindelse med Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen.

Du finder nu Byggecentrum på Lautrupvang 1B, 2750 Ballerup.
Telefon 7012 0600, Fax: 7012 0800.



Adresser og telefonnumre

Henvendelser om *rapportløbenumre og kurser* bedes rettet til Byggecentrum, Lautrupvang 1B, 2750 Ballerup

- Telefon 70 12 06 00
- Telefax 70 12 08 00

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
www.heseekretariat.dk