

## nyt fra sekretariatet

### Forbrugernes tillid ?

Forbrugerne skal kunne have tillid til tilstandsrapporten, de bygningsagkyndige og hele Huseftersynsordningen.

Når der fra pressens side rejses kritik af Huseftersynsordningen, er det primært begrundet i følgende tre forhold:

1. mulig manglende habilitet mellem bygningsagkyndige og ejendomsmægler
2. fejl i tilstandsrapporterne
3. manglende forståelse af huseftersynets omfang og den bygningsagkyndiges ansvar og kombinationer heraf.

Endvidere mærkes der skuffede forventninger blandt nogle af dem, som tegnede ejerskifteforsikring før den 1. oktober 2000, hvor forsikringsbetingelserne blev ændret.

Fejl i tilstandsrapporterne bør kunne minimeres med uddannelse og kvalitetskontrol. Læs mere om kvalitetskontrollen på side 2. ■

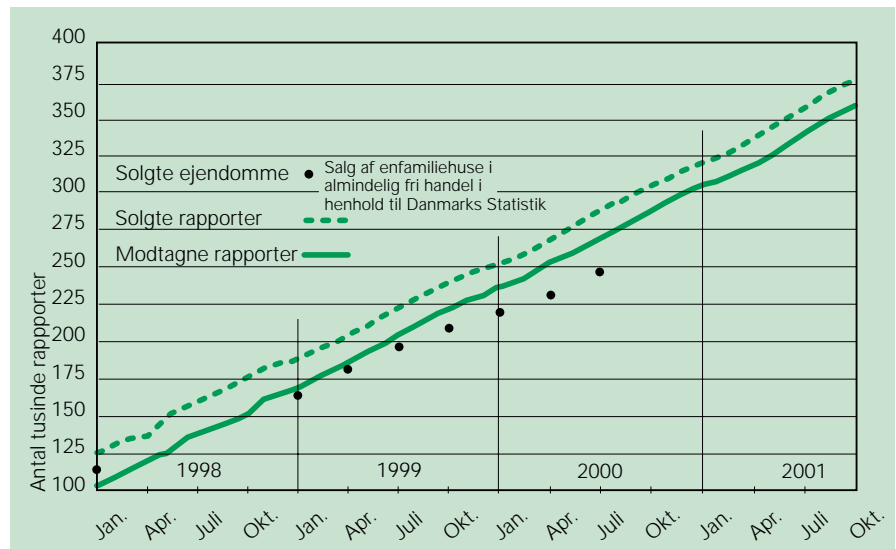
### Forbrugersite på Internettet

Alle brugere af Huseftersynsordningen bør have mulighed for at bruge Internettet til at få overblik over – og let adgang til – relevant information med relation til ordningen.

Forskellige brugergrupper har hver deres helt specifikke behov og ønsker for information. Det er vigtigt, at de overordnede målgrupper får den bedst mulige service og den lettest mulige adgang til de informationer, de ønsker – uden samtidigt at blive påduttet irrelevant information.

Brugerne, dvs. hussælgere, købere og deres private rådgivere, ejendomsmæglerne, forsikringsselskaber, pengeinstitutter og advokater m.fl., vil oftest kun have behov for alment tilgængelig information og bør ikke forstyrres af de tekniske informationer, som teknikerne søger.

Målgrupperne bør derfor have separate indgange til informationerne. Derfor



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

lanceres snart en hjemmeside for forbrugerne på <http://he.byggecentrum.dk>, som et supplement til teknikernes [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk).

Den vil indeholde alle de informationer der skønnes værdifulde og interessante for forbruger-målgruppen. Det vil styrke informationsindsatsen og servicen over for brugerne og derved bidrage til at forøge forståelsen for ordningernes virkemåde, omfang og begrænsninger. Dermed opnås indirekte en vigtig forbedring af ordningernes generelle omdømme og en begrænsning af antallet af uberettigede klagesager. ■

### Prøve ved optagelseskursus

På det netop afholdte optagelseskursus blev der for første gang gennemført en afsluttende prøve for kursisterne.

Prøvens formål var at teste kursisternes viden inden for lovgivning i relation til Huseftersynsordningen og byggeteknik. Begge dele i prøven skal bestås, for at kursisten består prøven, hvilket 90 % af kursisterne gjorde.

På de fremtidige optagelseskurser vil der være en afsluttende prøve, som kursisterne skal bestå for at kunne opnå en beskikkelse. ■

## På de næste sider

Side 2:

- Alvorlig kritik af Huseftersynsordningen

Side 3:

- Aktuelle tendenser i krav mod bygningsagkyndige
- Kendt ansigt i EM-sekretariatet har takket af

Side 4:

- Status - online HE / EM
- Hvornår skal et krav anmeldes ?
- Manglende habilitet
- Aktuelle kurser for bygningsagkyndige

Side 5:

- Tilstandsrapport før og efter renovering

Side 5:

- Hent BBR-oplysninger over Internettet
- Bygninger der er *glemt* i tilstandsrapporten

Side 6:

- Statistikker
- Ny prækvalifikationsrunde

Side 7:

- Retsafgørelser vedrørende tage
- Nyt fra EM-sekretariatet

Side 8:

- Indgreb i elinstallationer
- To udgaver af en tilstandsrapport
- Brug [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)

## Alvorlig kritik af Huseftersynsordningen

Af sekretariatsleder Bjarne Pedersen

Nu er vi kommet lidt på afstand af den voldsomme kritik af Huseftersynsordningen, som er blevet rejst af DR/Rapporten. Når vi ser tilbage på det, vil Sekretariatet gerne medgive DR/Rapporten, at der var noget om snakken: tre ud af tre bygningsagkyndige gennemførte et mangelfuldt huseftersyn.

Det kan diskuteres, hvor mangelfuldt huseftersynet var, hvis den ene bygningsagkyndige så 23 ud af 26 skader, eller om den anden bygningsagkyndige brugte 30 minutter eller 55 minutter på besigtigelsen. Når alt kommer til alt, er det i Rapportens fremstilling et sløset stykke arbejde, der blev leveret af de bygningsagkyndige og Huseftersynsordningen.

### Bygningsagkyndige bakker op

På baggrund af DR/Rapporten og af indlæg i andre medier om Huseftersynsordningen har Sekretariatet fået mange henvendelser fra bygningsagkyndige, både fra de som har kunnet tilslutte sig kritikken og fra nogle, som ikke kunne følge kritikken.

Sekretariatet har endvidere fået mange spørgsmål om og forslag til, hvordan Huseftersynsordningen bør udvikle sig i fremtiden. Til spørgsmålene har Sekretariatet meddelt, at der nu skal gennemføres undersøgelser og vurderinger med henblik på at afdække, hvilke muligheder der er, og hvilke fordele og ulemper disse måtte medføre for de til Huseftersynsordningen knyttede parter.

Alle de forslag, Sekretariatet har modtaget, indgår i overvejelserne om den fortsatte udvikling i Huseftersynsordningen. Sekretariatet vil gerne takke for gode ideer. Nogle vil sikkert kunne genkende dele af deres ideer i eventuelle ændringer, der vil blive gennemført.

### Bliver der smidt bygningsagkyndige ud af ordningen ?

Et punkt, som er blevet rejst fra flere bygningsagkyndiges side, er, "Hvad er resultaterne af kvalitetskontrollen – blive der ikke smidt nogle bygningsagkyndige ud". På baggrund af dette

kan sekretariatet oplyse at By- og Boligministeriet har givet sekretariatet mulighed for at overtale bygningsagkyndige til at forlade ordningen, hvis de som bygningsagkyndige laver dårligt arbejde.

Sekretariatet har i indeværende år bedt fire bygningsagkyndige, der ikke har relation til TV-udsendelsen Rapporten, om at forlade ordningen – hvilket de har gjort. I øvrigt følges den fastlagte procedure.

### Fratagelse af beskikkelse

By- og Boligministeriet har i samarbejde med Sekretariatet fastlagt procedurerne for, hvornår beskikkelse kan inddrages som følge af mangler, der er konstateret ved kvalitetskontrollen af tilstandsrapporter.

Hvis både første og anden markkontrol afdækker fejl og mangler i tilstandsrapporterne, indkaldes den sagkyndige til møde i Sekretariatet. Her får den bygningsagkyndige mulighed for at forklare og begrunde sine tilstandsrapporters kvalitet.

Efter mødet bliver der udført en tredje markkontrol, hvor en tredje tilstandsrapport fra den bygningsagkyndige bliver gennemgået. Hvis heller ikke kvaliteten af denne rapport er tilfredsstillende, set med Sekretariatets øjne, bliver sagen overdraget til By- og Boligministeriet med indstilling om fratagelse af beskikkelsen.

### Kvalitetskontrol

Kvalitetskontrollen af tilstandsrapporter, hvor ejendomme genbesigtiges, gennemføres for tiden af ti beskikkede bygningsagkyndige. Disse sagkyndige er udvalgt på baggrund af deres erfaringer med hensyn til skaderegistrering og skadeafhjælpning i det danske byggeri samt deres evne til at viderebringe erfaringer erhvervet i forbindelse med kontrolarbejde.

De ti bygningsagkyndige er ikke udvalgt på baggrund af, at de udarbejder få eller mange tilstandsrapporter eller på grund af deres evt. tilknytning til organisationerne.

I forbindelse med kontrolarbejdet er både Sekretariatet og de sagkyndige opmærksomme på, at der kan være interessekonflikter mellem de to parter, der deltager i kontrollen.

### Kvalitetskontrol – hvordan?

Kvalitetskontrollen er bygget op i tre niveauer.

- *Kommentering*  
Gennemlæsning af 1-5 tilstandsrapporter.

- *Første og evt. anden markkontrol*  
Kontrollant genbesigtiger en ejendom med eller uden deltagelse af den bygningsagkyndige.

Ny kontrollant genbesigtiger en ny ejendom med eller uden deltagelse af den bygningsagkyndige.

- *Møde samt tredje markkontrol*  
Møde med den bygningsagkyndige i Sekretariatet om resultatet af markkontrollerne samt genbesigtigelse af endnu en ejendom.

### Første og anden markkontrol

Bygningsagkyndige, der udtages til markkontrol, vil blive kontaktest til Sekretariatet i forbindelse med planlægningen og gennemførelsen af kontrollen. De vil, i forbindelse med at kontrollen gennemføres, blive orienteret om resultatet af kontrollen eller, hvis det vurderes hensigtsmæssigt, blive tilbudt at deltage i selve kontrollen.

Hvis der i forbindelse med den første kontrol konstateres væsentlige afvigelser i den kontrollerede tilstandsrapport, vil den sagkyndige blive udtaget til anden markkontrol. Skulle denne også være fejlbehæftet, bliver den sagkyndige indkaldt til møde i Sekretariatet i Taastrup.

### Møde samt tredje markkontrol

På dette møde vil den sagkyndige få mulighed for at forklare de afvigelser og fejl, der er blevet konstateret i forbindelse med de gennemførte kontroller. Endvidere vil proceduren for kvalitetskontrollen blive forelagt den sagkyndige, herunder muligheden for at den sagkyndige kan blive frataget sin

beskikkelse i tilfælde af, at en tredje markkontrol igen viser væsentlig manglende kvalitet i den udarbejdede tilstandsrapport.

### Hvad er en fejl ?

I forbindelse med kvalitetskontrollen arbejdes der med de nedenfor nævnte retningslinier for bedømmelse af fejl.

#### En fejl er i kvalitetskontrollen bl.a. defineret som:

- en enkelt betydende skade er forkert indplaceret i karakterlisten
- en enkelt betydende skade mangler
- en sekundær bygning er ikke taget med / er undladt (jf. spørgsmål på side 4 i tilstandsrapporten)
- besigtigelse af en bygningsdel mangler (utilgængelige bygningsdele jf. spørgsmål på side 4 i tilstandsrapporten)



Hvis der i forbindelse med en markkontrol konstateres flere fejl summeres disse, så tre fejl medfører, at den bygningsagkyndiges tilstandsrapport bedømmes som ikke retvisende. ■

## Kendt ansigt i EM-sekretariatet har takket af

Erik Hansen, der fyldte 67 år i september, takkede af og gik på pension den 1. oktober 2001. "Onkel Erik" har været energikonsulenternes trofaste mand i EM-sekretariatet i mange år og en god videnperson at have lige ved hånden i HE-sekretariatet. Han kom til Institutet i 1978 som forstkandidat fra en stilling som produktionschef på en af Danmarks største limtræ- og træelementfabrikker.

Erik Hansen har været bindeleddet til konsulenterne, til Energistyrelsen og til Registreringsudvalget. Han har således været manden, der har haft til opgave at etablere regler for konsulenternes arbejde, der kunne kombinere de politiske ønsker med, hvad der er praktisk muligt i marken.

Erik fortsætter arbejdet på en del af sine nuværende opgaver som konsulent, medens de øvrige opgaver vil blive løst ved en anden fordeling af arbejdsopgaverne i Sekretariatet. ■

## Aktuelle tendenser i domsafsigelser vedr. bygningsagkyndiges ansvar

**En korrekt karakter med vildledende note kan blive dyr for den beskikkede bygningsagkyndige. Det samme gælder fejlbehæftede udbedringsforslag og "glemte bygninger".**

Med hensyn til den beskikkede bygningsagkyndiges ansvar i forbindelse med udarbejdelse af rapporter, ses flere domme hvor den bygningsagkyndige ikke blot er dømt som følge af, at noget er overset eller glemt, men også som følge af forskellig opfattelse af karaktergivningen og især også som følge af den note, der er givet i forbindelse med en efter rettens mening ellers korrekt givet karakter.

### Karakter med vildledende note

I en aktuel sag fandt dommeren, at den beskikkede bygningsagkyndige havde bedømt skaden med den korrekte karakter, men i noten blev skaden beskrevet på en måde, så skaden på trods af karakteren så mindre alvorlig ud, end den reelt var.

Det konkluderes på side 36 i *Rapport om kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*, af lektor, lic.jur Hans Henrik Edlund, Handelshøjskolen i Århus, at:

*"det må være gældende ret, at en sagkyndig der ikke beskriver en skade eller tegn på skade tilstrækkelig klart, kan blive gjort ansvarlig, og samtidig må det formodes, at der skal være tale om en klar afvigelse i negativ retning for køberen mellem beskrivelsen i tilstandsrapporten og de faktiske forhold, hvilket ses at være kommet til udtryk i den analyserede praksis."*

### Fejlbehæftede udbedringsforslag

Det ses også af enkelte domme og af Edlunds rapport (side 57), at den beskikkede bygningsagkyndige kan drages til ansvar for fejlbehæftede udbedringsforslag, selv om tilstandsrapporten i øvrigt giver et retvisende billede af bygningernes tilstand. Der rejses også krav mod beskikkede byg-

ningsagkyndige som følge af oplysninger der er givet i tillæg til rapporterne, som falder uden for ordningen.

### Erstatning for fejlvurderinger

Det sidste trend inden for sager der anlægges mod beskikkede bygningsagkyndige, er, at forsikringselskaber søger regres hos beskikkede bygningsagkyndige for de udgifter, selskaberne har haft som følge af en efter selskabernes mening forkert givet karakter og vurdering i tilstandsrapporterne.

I en aktuel sag er den beskikkede bygningsagkyndige blevet dømt, fordi denne i en rapport ikke havde oplyst, at en garage var i en så dårlig stand, at det ikke tjente noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport på garagen. Så selskabet måtte udbetale erstatning for garagen, som ellers ville have været undtaget fra dækningen.

Se også "glemte bygninger" side 5. ■

Både på [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk) og på [www.emsekretariat.dk](http://www.emsekretariat.dk), er det blevet muligt at se, hvilke indrapporteringer som ikke er læst ind i databasen som følge af fejl i de indsendte filer. På hjemmesiderne har Sekretariatet forsøgt at omsætte databasens fejlkoder til mere forståeligt dansk. Her får du et par generelle punkter, som har været kilde til en del "manglende indberetninger" – og som du forholdsvis let kan undgå. Det gælder både Huseftersynsordningen og Energimærkningsordningen.

### Datoer

Der optræder forholdsvis ofte fejl i datofelter. Typisk mangler et ciffer i årstallet. F.eks. 199 i stedet for 1999 og 198 i stedet for 1998. Ved energimærkning optræder fejlen f.eks. typisk ved de oplyste forbrug. Vi har også set Huseftersynsrapporter, som først "bliver gennemgået" i næste årtusinde !!! F.eks. 3010.

### Specialtegn

I tilstandsrapportens tekstfelter kan databasen i visse tilfælde ikke håndtere diverse specialtegn. Som f.eks. " " - % - og ° (taghædningsgrader).

### Løbenumre

Det sker til tider, at en bygningssagkyndig eller energikonsulent har tastet et løbenummer forkert.

- Tjek at det anvendte løbenummer nu også er et, som *DU* har købt hos Byggecentrum.
- Tjek også at det løbenummer, som du tildeler en tilstandsrapport eller et energimærke, ikke har været anvendt tidligere.

### Brug hjemmesiden

Hvis blot de tre nævnte fejltypen kunne blive elimineret, ville vi undgå langt over halvdelen af de registrerede fejl. Du kan læse mere om fejltypen på din hjemmeside.

Tjek din "fejlstatus" netop nu på Sekretariatets hjemmeside, på [hhv.www.hesekretariat.dk](http://hhv.www.hesekretariat.dk) og [www.emsekretariat.dk](http://www.emsekretariat.dk). Husk at du skal anvende dit tildelte password for at kunne se indlæste tilstandsrapporter / energimærker samt indberettede men fejlbehæftede tilstandsrapporter / energimærker. ■

Ifølge bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen § 6, stk. 10 skal den bygningssagkyndige underrette By- & Boligministeriet, hvis der rejses et krav. I praksis foregår dette ved at underrette Sekretariatet om kravet.

Et krav defineres som et økonomisk krav. Dette medfører, at Sekretariatet skal informeres, når der overfor den bygningssagkyndige er rejst et økonomisk krav. Størrelsen af dette økonomiske krav er i den forbindelse underordnet. Sekretariatet skal altid informeres. Endvidere skal Sekretariatet altid

informeres, hvis der rejses en sag ved Ankenævnet for huseftersyn.

Sekretariatet skal underrettes indenfor 14 dage efter, at kravet er rejst mod den bygningssagkyndige. Det kan ske på det dertil udarbejdede skema eller via Sekretariatets hjemmeside.

Hvis det konstateres, at et krav der er anmeldt til ansvarsforsikringsselskabet, ikke er indberettet til Sekretariatet, får den bygningssagkyndige en advarsel. I gentagelsestilfælde medfører forseelsen, at beskikkelsen kan blive inddraget af By- og Boligministeriet. ■

## Manglende habilitet

En bygningssagkyndig har kontaktet Sekretariatet for at afklare hvordan denne skulle forholde sig i forbindelse med køb af en ejendom.

Den bygningssagkyndige havde udarbejdet en tilstandsrapport for den konkrete ejendom. Efterfølgende var den bygningssagkyndige kommet på den tanke, at han gerne ville købe ejendommen.

Sekretariatet vil i en sådan situation foreslå at sælger lader udarbejde en ny tilstandsrapport af en anden bygningssagkyndig. Hvis sælger ikke ønsker dette og den bygningssagkyndige fortsat ønsker at købe ejendommen må den bygningssagkyndige informere sælger, det selskab der har givet ejerskifteforsikringstilbud og den bygningssagkyndigs ansvarsforsikringsselskab om problemstillingen. Hvis der fra blot en af ovennævnte rejses tvivl om den bygningssagkyndigs uvildighed, må den bygningssagkyndige undlade at købe ejendommen. ■

## Aktuelle kurser for bygningssagkyndige

### Twisthåndtering

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

Vi har været så heldige at få Rasmus Damm, Simon Heising og Bjarne Lundgaard 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 sagsforløbet fra Byggeriets Ankenævn, 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 udbydes både øst og vest for Storebælt: I Middelfart d. 31/10.*

### 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 er allerede blevet holdt flere gange med stor succes og gentages nu atter d. 30/11 i Middelfart.*

Læs mere om kurserne og tilmeld dig på [www.BygNet.dk](http://www.BygNet.dk) – eller kontakt Byggecentrum på tlf. 7012 0600 e-mail: [efterud@byggecentrum.dk](mailto:efterud@byggecentrum.dk) fax: 7012 0800. ■

## Tilstandsrapport før og efter renovering af en ejendom

Der kan opstå problemer og misforståelser, hvor der er udarbejdet tilstandsrapporter både før og efter en ejendom er blevet renoveret.

Ved en gennemgang af de to rapporter på samme ejendom, vil der naturligvis være store forskelle i udfaldet af rapportererne som følge af renoveringen, og for Sekretariatet, forsikringsselskaber og købere af ejendommen er det tydeligt, at der er sket noget. Men det fremgår ikke, hvad der egentligt er sket, eller om nogle af rapportererne mod forventning skulle være fejlbehæftede.

Reglerne er klare. I tilstandsrapporten skal den beskikkede bygnings-sagkyndige kun beskrive husets aktuelle tilstand på besigtigelsestidspunktet.

Foreligger der en tidligere tilstandsrapport, og er fejl og mangler der er anført i denne rapport efterfølgende udbedret, bør det fremgå af sælgeroplysningerne i den nye rapport under de relevante punkter og/eller under punktet: Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler.

Da det er sælger bekendt, at der tidligere har været registreret fejl og mangler på ejendommen, bør dette fremgå

af sælgeroplysningerne. Er disse fejl og mangler udbedret bør dette også oplyses. Dette sker på samme måde som, ”har der været foretaget reparation efter svampeskader” og lignende oplysninger, der også gives i rapporten.

Derfor er det meget vigtigt, at den beskikkede bygnings-sagkyndige er sælger behjælpelig, når denne skal udfylde sælgeroplysningerne. I forbindelse med eftersynet bør det tilstræbes, at udfyldelsen af sælgeroplysningerne sker på stedet sammen med sælger, så oplysningerne bliver så retvisende som muligt, og så eventuelle forglemmelser og misforståelser ikke opstår. ■

## Hent BBR oplysninger over Internettet



I et samarbejde mellem By- og Boligministeriet og IT- og Forskningsministeriet er Den Offentlige Informationsserver (OIS) blevet etableret på [www.ois.dk](http://www.ois.dk).

OIS stiller ejendomsdata til rådighed, og vil være til god hjælp, når der skal indsamles BBR oplysninger. Man behøver blot at indtaste kommune og adresse for at få adgang til en række generelle oplysninger om bygninger, opførelsesår, til-/ombygningsår, arealer, anvendelse, konstruktionsforhold, installationer, fredningsforhold mv.

OIS indeholder her i første fase oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), Planregistret (PLAN), Krydsreferenceregistret (KRR), Matrikelregistret (MATR) og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR).

Mange af ejendomsoplysningerne kan ikke ses af alle, men er tilgængelige for ejendommens ejer. Borgere uden fast ejendom kan bruge systemet uden at ”logge på” men kan kun se de frit tilgængelige oplysninger. ■

## Bygninger der er *glemt* i tilstandsrapporten

Den seneste tid er der set flere domme mod beskikkede bygnings-sagkyndige foranlediget af krav rejst af forsikringsselskaberne, fordi bygninger ikke er taget med eller ikke er undladt under punktet: *Bemærkninger, punkt 4: Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?*

Samtlige bygninger skal anføres i tilstandsrapporten uanset art og type, også selv om bygningerne eksempelvis er af atypiske materialer. Hvis den beskikkede bygnings-sagkyndige finder, at nogen af bygningerne skal undtages som følge af dårlig stand, skal dette fremgå på side 4 i tilstandsrapporten.

Når en bygning ikke er undtaget i tilstandsrapporten, er den med under den normale forsikringsdækning på ejerskiptforsikringen.

Heraf følger, at hvis der er skader på denne bygning, er skaderne omfattet af den tegnede ejerskiptforsikring.

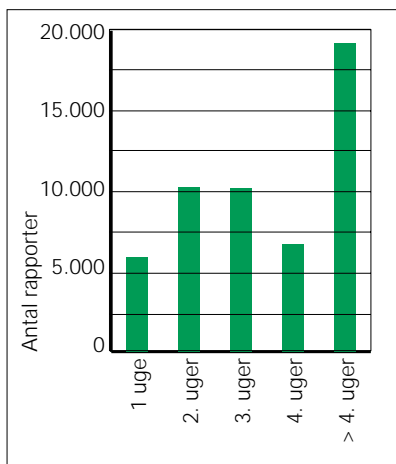
Mener forsikringsselskabet at bygningen skulle have været undtagen forsikringsdækningen i forbindelse med en skade, vil den beskikkede bygnings-sagkyndige blive draget til ansvar herfor. ■

## Statistikker

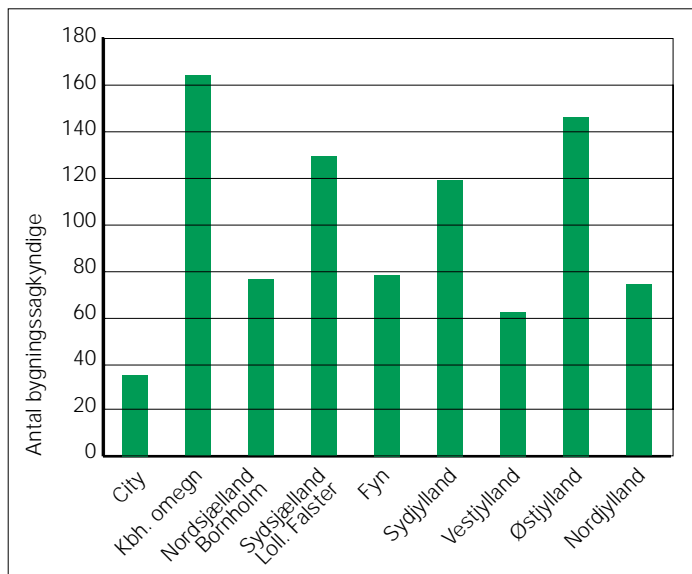
Sekretariatet har modtaget i alt 52.222 tilstandsrapporter i perioden fra 1/1-2001 til 30/9-2001.

Den 30/9-2001 var der i alt 883 beskikkede bygningsagkyndige.

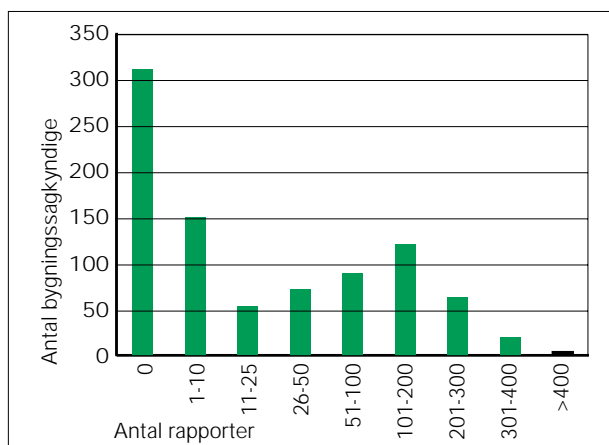
Statistikgrundlaget for de viste resultater er de 52.222 tilstandsrapporter.



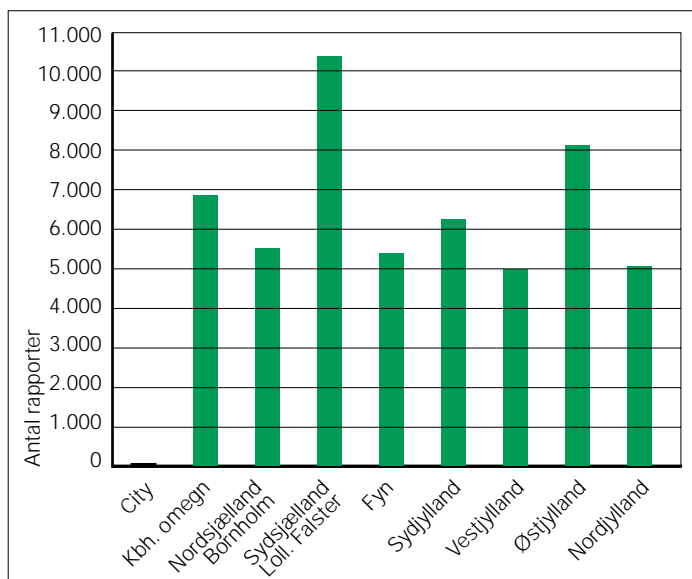
Indberetningstider for tilstandsrapporter



Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige pr. 30/9-2001



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig modtaget i perioden fra 1/1-2001 til 30/9-2001



Geografisk fordeling af tilstandsrapporter udført i perioden fra 1/1-2001 til 30/9-2001

## Ny prækvalifikationsrunde for udbud af HE- og EM-sekretariaterne

Som omtalt i Huseftersyn-Nyt 2/01 har Teknologisk Institut og Byggecentrum drevet sekretariatsfunktionen for Huseftersyn og Energimærkning siden henholdsvis 1996 og 1997, og Sekretariatet skal i henhold til gældende EU-regler udbydes på ny.

By- og Boligministeriet samt Energi-styrelsen gennemførte en prækvalifikationsrunde med en budfrist pr. 6. juni 2001. Udbudsrunderen blev efterfølgende annulleret på grund af for lille interesse-tilkendegivelse.

By- og Boligministeriet annoncerede derfor påny efter interesse-tilkendegivelser med henblik på prækvalifikation vedrørende begrænset udbud af Sekretariatsfunktioner for Huseftersynsordningen, i henhold til EU's råds direktiv 92/50/EØF af 18. juni 1992. På samme måde udbød Energi-styrelsen endnu en gang sekretariatsfunktionen for Energimærkning.

Sidste frist for afgivelse af interesse-tilkendegivelse var den 26. oktober 2001. Herefter får prækvalificerede leverandører, som indbydes, et kortfattet ud-

budsmateriale og har så to måneder til at afgive tilbud.

Sekretariatsfunktionen overtages pr. 1. juni 2002 og forventes gennemført i tre år med mulighed for forlængelse i maksimalt to år.

Det betyder, at de to sekretariater for henholdsvis Huseftersyn og Energimærkning foreløbig arbejder uændret i Teknologisk Institut og Byggecentrum frem til udgangen af maj måned 2002.

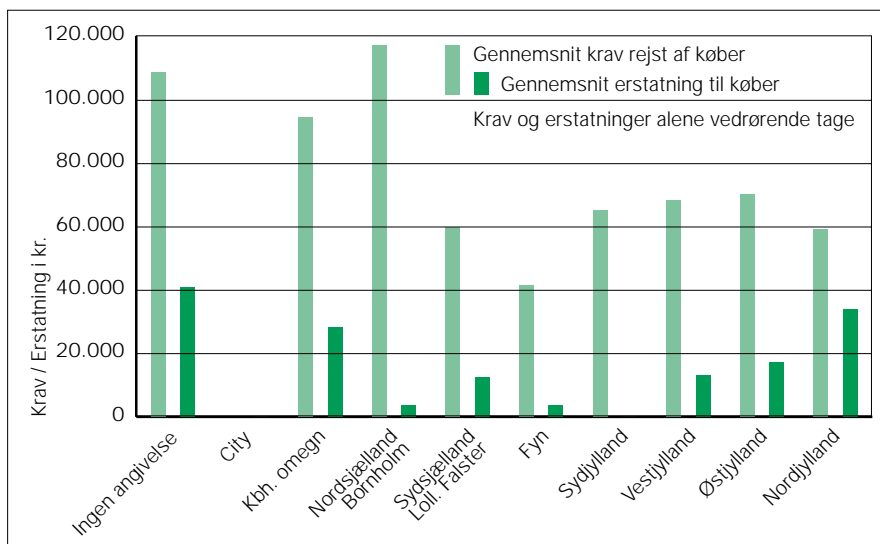
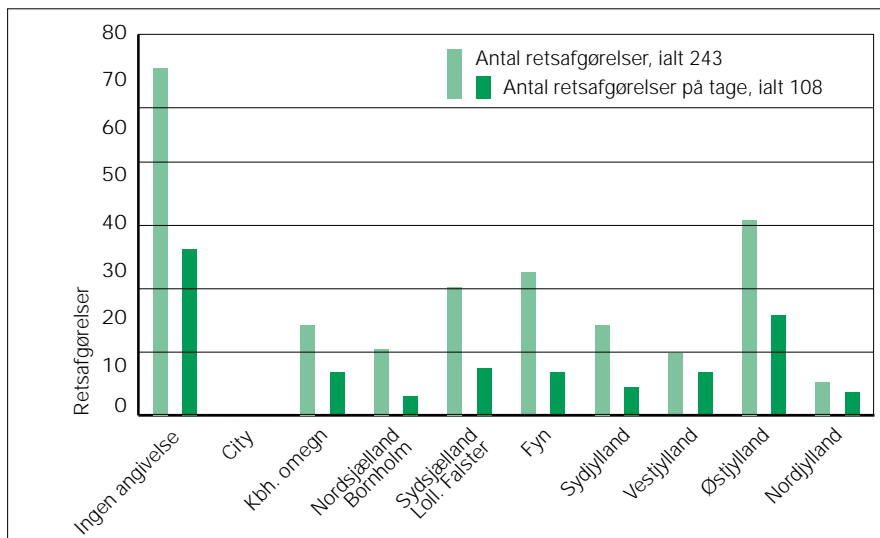
## Retsafgørelser vedrørende tage

Sekretariatet følger løbende med i og registrerer de domsafsigelser, der vedrører Huseftersynsordningen. Dette giver os mulighed for at følge udviklingen, bearbejde resultaterne statistisk og eventuelt gøre de bygningsagkyndige opmærksomme på, hvilke bygningsdele de skal være særligt opmærksomme ved.

Tage er fortsat den bygningsdel, der oftest bliver berørt i domsafsigelse. Sekretariatet har derfor foretaget en statistisk bearbejdning af krav og erstatninger for tage, som vist på den nederste graf.

Når man ser på graferne, skal man være opmærksom på, at en retsafgørelse kan handle om flere bygningsdele.

Vedrørende tage er der i alt rejst krav for 8,9 millioner kroner. Heraf er der anerkendt erstatninger på 2,5 millioner kroner. De anerkendte erstatninger fordeles sig meget ujævnt over de forskellige landsdele.



## Nyt fra EM-sekretariatet

### Temadag om Energimærkning af ejerlejligheder

Sekretariatet for Energimærkning afholder temadag om energimærkning af ejerlejligheder den 30. oktober 2001 i Århus Kongresshus. En tilsvarende temadag er afholdt i Byggecentrum i Ballerup den 23. oktober.

#### Program

- Gennemgang af de tre typer energimærkninger for ejerlejligheder
- En konsultants erfaringer med udarbejdelse af ELO-rapporter
- En konsultants erfaringer fra energimærkning af ejerlejligheder
- Paneldiskussion

Pris pr. deltager 375,- kr. ekskl. moms. Tilmelding sker til Byggecentrum på telefon 7012 0600, eller e-mail: bygge@byggecentrum.dk

### Næste optagelseskursus

Optagelseskursus for energikonsulenter afholdes på Byggecentrum i Middelfart den 19.-20. november og 5.-6. december 2001. Husk at tilmelding først kan ske, når ansøgeren er godkendt med hensyn til uddannelse og erhvervs-erfaring. Ansøgningsmateriale kan hentes på [www.emsekretariat.dk](http://www.emsekretariat.dk).

### Aktuelle kurser for konsulenter

Byggecentrum holder i efteråret kurser af særlig interesse for energikonsulenter.

#### EK-pro – grundkursus

Opbygningen af EK-Pro. Indtastning og beregning af såvel enfamiliehus, etageejendom og ejerlejlighed samt indberetningen til Sekretariatet. Tips og tricks i EK-pro.

Kurset afholdes den 29. oktober 2001 i Middelfart.

#### EK-pro – fortsættelseskursus

Avanceret anvendelse af EK-pro. Det mest rationelle forarbejde i marken til indtastning i EK-Pro. Bygninger med flere varmesystemer. Konvertering fra ét brændsel til et andet. Beregninger af U-værdier ved hjælp af et hjælpeprogram, redigering i stamdata samt gennemgang af hjælpende sider på internettet mm.

Kurset afholdes den 30. oktober 2001 i Middelfart.

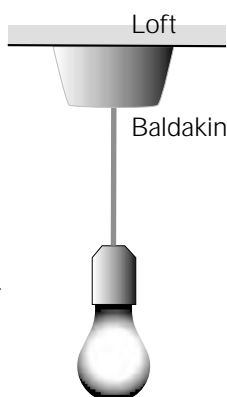
## Indgreb i elinstallationer

Sekretariatet har anmodet Elektricitetsrådet om at få afklaret, om den bygningssagkyndige må:

- flytte/demontere en baldakin i forbindelse med et lampested
- demontere låg og afdækninger på en dåse.

Elektricitetsrådet har svaret:

*Den bygningssagkyndige er som alle andre underlagt elinstallatørloven, og han må derfor ikke foretage indgreb i den elektriske installation,*



*herunder løsne afdækninger eller låg, når dette kræver værktøj.*

*Brugeren må derimod selv udskifte normaltætte afbrydere og stikkontakter samt ophænge og nedtage belysningsarmaturer i boliger, når dette ikke sker erhvervsmæssigt.*

Sign:  
Ingeniør P. Mikkelsen, Elrådet

## To udgaver af en tilstandsrapport

Sekretariatet har i flere tilfælde konstateret, at bygningssagkyndige har rettet i selve tilstandsrapporten efter offentliggørelsen.

Den eneste måde en tilstandsrapport kan ændres på, er ved at den bygningssagkyndige udarbejder en allonge, hvori ændringerne til tilstandsrapporten fremgår.

Hvis en bygningssagkyndig ændrer i selve tilstandsrapporten, optræder der to udgaver af det samme dokument. Problemet er herefter: Hvilken udgave af tilstandsrapporten har køber modtaget, og hvilken udgave er der givet forsikringstilbud efter ?

Når Sekretariatet bliver gjort opmærksom på, at en bygningssagkyndig har udarbejdet to udgaver af en tilstandsrapport bliver den bygningssagkyndige kontaktet med en anmodning om at forklare, hvorfor der findes to udgaver af tilstandsrapporten. Sekretariatet skønner endvidere i hvert tilfælde, om By & Boligministeriet skal informeres med henblik på en vurdering af den bygningssagkyndiges beskikkelse.

### Hvornår er en tilstandsrapport offentliggjort ?

Efter Sekretariatets opfattelse er en tilstandsrapport offentliggjort i det øjeblik tilstandsrapporten eller en kopi af denne er overdraget til kunden, et forsikringsselskab eller en tredje part.

## Brug [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)

- til at orientere Sekretariatet, hvis der rejses krav mod dig som bygningssagkyndig
- til at orientere Sekretariatet, hvis der rejses krav ved Ankenævnet for Huseftersyn mod dig
- til at se hvilke krav Sekretariatet er orienteret om
- til at se hvilke tilstandsrapporter, der er registrerede
- til at se hvilke løbenumre, der er "åbne"
- til at se hvilke tilstandsrapporter, der ikke har kunne læses af sekretariatet

Hvis du ikke kan huske den kode du har fået kan du kontakte Sekretariatet med henblik på at få en ny kode.

## huseftersyn nyt

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)  
Lars Tangaa-Andersen  
K. Jørgen Christensen

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:  
IT-Grafik

Redaktionen er sluttet 18. oktober  
Næste nummer udkommer i januar 2002

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.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)

som også omfatter mange andre praktiske værktøjer for bygningssagkyndige.

## 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  
hesekretariat@teknologisk.dk  
[www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)