

## nyt fra sekretariatet

### Ny leder af Sekretariatet på Teknologisk Institut

Som meddelt i Huseftersyn-Nyt 1/02 fratrådte Bjarne Pedersen sin stilling den 1. februar.

Ny leder for Sekretariatet er Bjarne Leander Poulsen, der er tiltrådt den 2. april. Den ny Bjarne kommer fra Carl Bro as og har en baggrund som bygningsingeniør og projektleder. Bjarne er selv beskikket som HE-, EM- og ELO- konsulent, og har deltaget siden de respektive ordninger startede.

Siden Ankenævnet for Huseftersyn blev oprettet, har Bjarne Leander Poulsen været tilknyttet korpset af syns- og skønsmand - et arbejde han naturligvis nu må give afkald på. ■

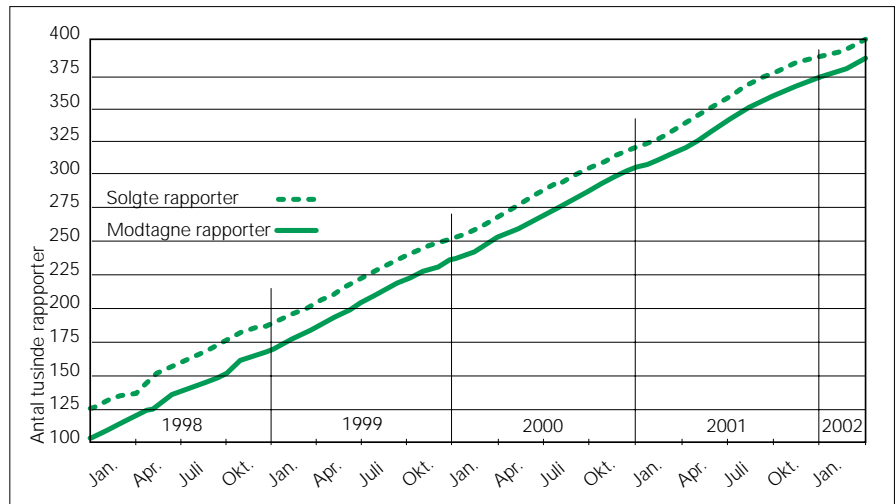
### Gyldighed af tilstandsrapporten

Som det er bekendt, er tilstandsrapporten gyldig i 6 mdr., fra den er udarbejdet, ifølge "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v." Kapitel 1 § 4.

Denne oplysning fremgår ikke af selve tilstandsrapporten, som kunderne modtager. Sekretariatet for Huseftersynsordningen er opmærksom på de problemer dette kan medføre, og denne oplysning vil forsøges indarbejdet i den næste udgave af tilstandsrapporten.

Den beskikkede bygningsagkyndige bør ikke selv anføre gyldighed på tilstandsrapporten, for ikke at pådrage sig et unødvendigt ansvar i forbindelse hermed.

Når en tilstandsrapport skal fornyes, skal der udføres en helt ny tilstandsrapport med et nyt løbenummer. Det er ikke muligt at forlænge en tilstandsrapport gyldighed ved en allonge. ■



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

### Bekendtgørelse om olietanke

Vedrørende synlige og skjulte olietanke er der uddgivet en bekendtgørelse nr. 829 dateret 24/10 1999, hvor det fremgår, at der på nye anlæg ikke må være returledninger på skjulte olietanke og at synlige olietanke skal have overfyldningsalarm (§15)

I samme bekendtgørelse er det påbudt, at tidligere udførte installationer på skjulte og synlige olietanke skal ændres inden januar 2003, så udformningen svarer til reglerne, der blev indført i bekendtgørelsen for nye tanke, uden

returledning til skjult olietank og med overfyldningsalarm på synlige olietanke (§31).

Bekendtgørelsen, der trådte i kraft den 1. januar 2000, hedder: "Bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines" nr. 829 af 24/10 1999. Bekendtgørelsens fulde tekst kan findes på adressen: [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

På næste side øverst til venstre er anført uddrag af bekendtgørelsen. →

## På de næste sider

### Side 2

- Tilstandsrapporter uden for ordningen
- Nedslidte tage

### Side 3:

- Domme og ankenævnsafgørelser i forbindelse med Huseftersynsordningen
- Statistik fra Ankenævnet

### Side 4:

- Huseftersynsordningens hjemmeside [www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk)

### Side 6:

- Tidligere tilstandsrapport
- Statistikker

### Side 7:

- Beskikkelse efter prøve
- Kurser for bygningsagkyndige

### Side 8:

- Spørgsmål og svar
- Nye tillæg til bygningsreglementerne

## Uddrag af "Bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines" nr 829 af 24/10 1999.

§ 15.

*Ved etableringen af anlægget skal følgende krav være opfyldt:*

Stk. 3.

*For villatanke gælder yderligere:*

- 1) Rørforbindelsen mellem tank og forbrugssted skal være enstregenget, og*
- 2) På overjordiske tanke skal der være monteret overfyldningsalarm.*

§ 31.

Anlæg og pipelines, der er lovlige ved denne bekendtgørelses ikrafttræden, kan kun i tilfælde af ændringer i indretningen eller benyttelsen kræves bragt i overensstemmelse med reglerne om etablering i denne bekendtgørelses kapitel 3-4.

Stk. 3.

*Alle eksisterende villatanke skal senest 1. januar 2003 have installeret enstregenget rørsystem, jf. § 15, stk. 3, nr. 1.*

Stk. 4.

*Alle eksisterende overjordiske villatanke skal senest 1. januar 2003 have installeret overfyldningsalarm, jf. § 15, stk. 3, nr. 2.*

Som det ses er der indtil januar 2003 flere regler for indretning af olietanke der er gældende, men herefter skulle der være faste ensartede regler.

## Nedslidte tage

*Kilde: Ankenævnet for Huseftersyn. Årsberetning 2001*

Ankenævnet har modtaget mange klager vedrørende nedslidte tage, der ikke er beskrevet nærmere i tilstandsrapporterne. Det er et område, hvor bygnings-sagkyndiges praksis har givet anledning til mange skuffede købere, men også til at relativt mange bygnings-sag-

## Tilstandsrapporter uden for ordningen.

Som det fremgik af Huseftersyn-Nyt 2/2001, må der ikke laves tilstandsrapporter på ejendomme, der ikke er omfattet af lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Det blev oplyst, at hvis man i eget regi laver tilstandsrapporter, skal det ske på papir, der ikke på nogen måde ligner de af ministeriet godkendte tilstandsrapporter.

Sekretariatet er kommet i besiddelse af en revideret tilstandsrapport, hvor det er anført, at ejendommen er stuehus til landbrug, og at ejendommen ikke er omfattet af Huseftersynsordningen, Lov nr. 391.

Rapporten har dog en opbygning, som ligner den normale tilstandsrapport, men henvisninger til love, logoer, fodnoter m.m. er fjernet.

kyndige er blevet pålagt erstatningspligt. Derfor har nævnet valgt i denne årsberetning at orientere netop om nævnets praksis på dette område. Det er håbet, at de bygnings-sagkyndige fremtidigt gennem en realistisk beskrivelse af tagets tilstand vil bidrage til, at disse sager minimeres.

I henhold til Bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 9 tager bygningsgennemgangen sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand. Det, der har voldt vanskelighed ved fortolkningen, er formuleringen om, at bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgæede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ejendomsmægleren havde i sit følgebrev oplyst, at tilstandsrapporten er omfattet af ordningen.

Tilstandsrapporten blev også fremsendt til et forsikringsselskab, der var ved at afgive tilbud på ejerskifteforsikring, men af anden årsag blev selskabet opmærksom på fejlen og sagen blev stoppet.

Vi må derfor præcisere: Tilstandsrapporter på ejendomme der ikke er omfattet af ordningen SKAL renskrives på eget brevpapir i en opsætning, der på ingen måde overhovedet kan forveksles med tilstandsrapporter, der er udarbejdet under Huseftersynsordningen.

Derfor bør man heller ikke benytte Huseftersynsordningens EDB-program til hjælp ved udarbejdelse af rapporter uden for ordningen. ■

Det siges yderligere i bekendtgørelsens § 11 nr. 6, at påpegnings af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af denne formulering kan man forledes til at tro, at et tag der har ligget på et hus så længe at det efter de sædvanlige "levetidsregler" er slidt ned, ikke skal omtales i tilstandsrapporten. Tankgangen har været den, at en køber, der kender husets alder, må være klar over, at taget er udtjent og at udskiftning er forestående.

Sådan kan man imidlertid ikke fortolke reglerne. "Levetidstabellerne" er udtryk for grove generaliseringer, og der er stor forskel på, hvor længe et tag faktisk holder. Så uanset om det for den sagkyndige er klart, at et besigtiget tag er udtjent, og at det svarer til hvad man efter alderen må forvente, har forbrugeren krav på, at den sagkyndige nedfælder sin iagttagelse i tilstandsrapporten, så man undgår skuffelse og klagesager.

I overensstemmelse hermed har Ankenævnet pålagt erstatningspligt i en række afgørelser. ■

## Rådgivning

På det sidste er der igen nogle beskikkede bygningsagkyndige, der er blevet pålagt et ansvar i forbindelse med rådgivning, der er givet i forbindelse med et huseftersyn, herunder også i Ankenævnet.

På dette grundlag bør rådgivning i forbindelse med huseftersynet ikke gives i tilstandsrapporten.

I en sag blev der givet et råd om, hvordan man kunne fjerne belægninger på taget. Det viste sig efterfølgende, at rådet ikke var helt korrekt, samt at det i stedet for kunne give anledning til skader. Dette, sammen med andre forhold på stedet, medførte, at den beskikkede bygningsagkyndige blev pålagt et ansvar.

## "Husets tilstand er god"

Det kan heller ikke anbefales, at der i en tilstandsrapport anføres bemærkninger som "husets tilstand er god", "der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse" eller tilsvarende generelle bemærkninger. Disse bemærkninger kan medføre, at den beskikkede bygningsagkyndige drages til ansvar i en ellers "retvisende" tilstandsrapport, hvor køber ikke får

helt samme generelle opfattelse af ejendommens tilstand, som det fremgik i en ankenævnsag.

Bemærkningerne bør være så retvisende som muligt samt defineres, så det er klart hvilke bygninger der er omtalt.

## Levetider

Som det fremgik af Huseftersyn-Nyt 1/2002 under punktet "Undgå tvister ved advokat Simon Heising", kan det heller ikke anbefales at skrive bemærkninger såsom "Normal levetid for termoruder er 20-30 år" eller "Normal levetid for fabriksfremstillede døre og vinduer er 30 -50 år". Når man skriver dette, påtager man sig et ansvar for bemærkningen. Dog må man gerne skrive om levetider, hvis dette er en gardering, der tages i tilstandsrapporten.

## Definering af skader og omfang heraf

Af en ankenævnsafgørelse fremgår det, at den beskikkede bygningsagkyndige i en tilstandsrapport med karakteren K2 havde givet følgende tekst: "Der er råd i bindingsværk en del steder, især forneden og ved samlinger. Bindingsværk er flere steder repareret/erstattet med mørtel og murværk. Der er enkel-

te steder hult underlag i kalk- og pudslag samt enkelte afskalninger, især ved bindingsværk. Bør eftergås og reparerer".

Ankenævnet godkendte tilstandsrapporten men påtalte, at skadernes placering og omfang ikke var helt klart defineret, idet det ikke var noteret, at også bjælke i gavl var nedbrudt af råd, hvorved den beskikkede bygningsagkyndige blev pålagt et ansvar.

## Utilgængelige bygningsdele

Det skal atter præciseres: Når det som følge af opmagasinering ikke er muligt at udføre et eftersyn af en bygningsdel, skal dette fremgå af tilstandsrapporten.

I en sag kunne den beskikkede bygningsagkyndige ikke komme ind i udhuset, der stødte op til en garage, som følge af opmagasinering. Det viste sig efterfølgende, at der i udhuset var revner i væg mod garage, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. En undersøgelse viste senere, at udhuset ikke var funderet.

Den beskikkede bygningsagkyndige fik pålagt et ansvar, fordi denne ikke havde oplyst, at udhuset var utilgængeligt. ■

## Statistik fra Ankenævnet

Kilde: Ankenævnets årsberetning  
Denne kan læses på [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk).

Af årsberetningens punkt 11: Statistik fremgår følgende:

Ankenævnet modtog 45 klager i 2000, og nævnet afholdt 2 nævns møder. I 2001 modtog Ankenævnet 311 klager og afholdt 15 nævns møder. På de i alt 17 afholdte nævns møder har nævnet truffet 170 afgørelser.

### 95% af afgørelserne følges

I ni sager har indklagede/dennes forsikringselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge ankenævnets afgørelse under henvisning til vedtægternes §16 stk.2 samt bekendtgørelse for Huseftersynsordningen §6 nr 11. I to af disse sager har forsikringselskabet opfyldt

deres del af afgørelsen, men indklagede har ikke opfyldt sin del. Otte af sagerne er indbragt for domstolene. Der er endnu ikke afsagt dom i nogen af sagerne. Desuden har Ankenævnet kendskab til én sag der er indbragt for domstolene. Sagen er afvist af Ankenævnet jf. vedtægternes §2 stk. 2. Således efterleves Ankenævnets afgørelser i ca. 95% af sagerne.

### Sagsbehandlingstid: fem måneder

Pr. 31/12-2001 var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra klageskemaets modtagelse til Ankenævnets afgørelse ca. fem måneder.

Sagerne vedrører oftest flere forskellige forhold. Derfor overstiger de samlede tal i tabellen til højre antallet af afgjorte sager. ■

Sagernes udfald	antal	%
• Klager får helt eller delvist medhold	54	32
• Klager får ej medhold	75	44
• Sagen afvist jf. vedtægternes § 2 stk. 2	35	21
• Forlig er taget til efterretning af nævnet	6	4
Fordeling på bygningsdele	antal	%
• Fundamenter / Sokler	17	10
• Kældre / Krybekældre / Terrændæk	12	7
• Yder- og indervægge	55	32
• Vinduer og døre	46	27
• Lofter / Etageadskillelser	22	13
• Gulvkonstruktion og gulve	34	20
• Indvendige trapper	5	3
• Tagkonstruktion / Tagbelægning / Skorsten	84	49
• Vådtrum	22	13
• VVS-installationer	26	15
• Elinstallationer	15	9
• Andet	20	12

[www.hesekretariat.dk](http://www.hesekretariat.dk) og de mange muligheder og oplysninger denne byder på i forbindelse med Huseftersynsordningen bør være kendt og flittigt brugt af enhver beskikket bygningssagkyndig og andre med relation til ordningen.



I det følgende er hjemmesiden gennemgået punkt for punkt.

## Bygningssagkyndige

Her kan man ud fra postnummer søge lokale beskikkede bygningssagkyndige, der kan lave tilstandsrapporter. Det er også muligt at finde oplysninger om hver enkelt beskikket bygningssagkyndig ud fra navn eller dele heraf.

## Retsafgørelser

Her kan man læse afgørelser og domme, der har relation til Huseftersynsordningen.

Ved at indtaste et søgeord finder man domme og afgørelser med relation til søgeordet. Ved at dobbeltklikke på det røde tal, der angiver Rettens kodex, hentes den del af den enkelte sag frem, der er lagt ind i databasen. Vi er løbende i gang med at opdatere denne database.

## Huseftersyn-Nyt

Huseftersyn-Nyt er primært rettet mod de beskikkede bygningssagkyndige.

På siden er der en liste over de seneste numre af Huseftersyn-Nyt, som man med programmet Acrobat Reader 4.0 kan åbne til læsning og evt. downloade til udskrift.

## Stil Spørgsmål

Her kan stilles spørgsmål til Sekretariatet for Huseftersynsordningen.



Spørgsmålene kan være juridiske, byggetekniske, forsikringsmæssige eller på anden måde have relation til ordningen.

## Kontakt os

På denne side findes oplysninger om adresser, telefonnumre, e-mail mv. for Sekretariatet i hhv. Byggecentrum og på Teknologisk Institut samt oplysninger om medarbejderne i Sekretariatet.

## Ansøgningssagkyndige



På denne side kan man hente de nødvendige oplysninger og ansøgningssagkyndige materiale, hvis man ønsker at blive beskikket bygningssagkyndig.

## Lukket område for beskikkede bygningssagkyndige



Her er det kun muligt for de beskikkede bygningssagkyndige at komme ind via konsulentnummer og en personlig adgangskode.

Siden kan den beskikkede bygningssagkyndige bruge til følgende:

- se hvilke tilstandsrapporter der er registreret i databasen under konsulentnummer, sorteret efter gennemgangsdato

- se hvilke tilstandsrapporter der er registreret i databasen under konsulentnummer, sorteret efter løbenummer
- se hvilke tilstandsrapporter, der har givet problemer ved indlæsningen
- se hvilke købte løbenumre Sekretariatet ikke har registreret i databasen
- indberette krav til Sekretariatet (når der kommer et krav skal det meldes jf. gældende regler)
- se hvilke krav, der er indberettet til Sekretariatet
- se personlige konsulentoplysninger
- revideret tilstandsrapport
- se BBR anvendelseskode
- foretage fritekstsøgning i samtlige spørgsmål / svar i Huseftersyn-Nyt.

I det sidste punkt kan man indtaste et søgeord. Alle spørgsmål/svar hvor søgeordet indgår vil blive vist med henvisning til det nummer af Huseftersyn-Nyt, hvor artiklen blev vist. Det kan anbefales, at beskikkede bygningssagkyndige benytter denne hjælp til selvhjælp.

## Fakta om Huseftersynsordningen

På dette område kan man få oplysninger om lovgrundlaget for ordningen, samt om Ankenævnet for ordningen.

Her findes også oplysninger om priser på tilstandsrapporter afhængig af husets størrelse og hovedhusets alder.

Der er også statistiske oplysninger om ordningen, f.eks. hvor mange tilstandsrapporter, der bliver udført samt fordelingen af dem på flere områder.

Derudover er der henvisninger til litteraturen på området samt andre relaterede oplysninger.

## Søg efter spørgsmål/svar i Huseftersyn-Nyt

I dette punkt kan man indtaste et søgeord, og alle spørgsmål/svar hvor søgeordet indgår vil blive vist med



henvisning til det Huseftersyn-Nyt artiklen blev vist i.

## Søg tilstandsrapport



Under dette punkt kan beskikkede bygningssagkyndige, advokater, forsikringsselskaber og ejendomsmæglere tilmelde sig en ordning, så de via internettet kan bestille udarbejdede tilstandsrapporter og få dem tilsendt som e-mail. Leveringstiderne mv. fremgår af ”Betingelser og tilmelding” nederst på siden.

Oprettelsen er gratis for beskikkede bygningssagkyndige. For andre interessenter koster oprettelsen kr. 400,- ekskl. moms. Ved oprettelsen forudbetaler man for køb af minimum 5 tilstandsrapporter. Man kan til enhver tid opskrive sin saldo. De nærmere regler fremgår af ”Betingelser og tilmelding”.

Man bestiller en tilstandsrapport ved at gå ind under punktet ”Søg tilstandsrapport” og logge sig på med sit brugernavn/konsulentnr. og sin adgangskode (nederst i højre hjørne).

Herefter tages enten tilstandsrapportens løbenr. ind (Husk ”H” foran nummeret) eller ejendommens BBR-nr. (kommunenr. + ejendomsnummer). BBR-nr. skal tages ind som ni cifre uden mellemrum eller streger. Herefter vises søgeresultatet og der trykkes på den tilstandsrapport (Løbenummeret), man ønsker at bestille. Når man har bekræftet bestillingen, vil man modtage den ønskede tilstandsrapport pr. e-mail.

## Nyheder

Her er der oplysninger om de seneste nyheder inden for Huseftersynsordningen.

## ”Pas på dit hus”

Her kan man læse pjecen ”Pas på dit hus”. Pas på dit hus henvender sig til alle Danmarks husejere – også vordende husejere.

Specielt for huskøbere kan Pas på dit hus være en god hjælp til selv at vurdere husets stand og sikre sig, at der er økonomisk plads til eventuelt nødvendige istandsættelser efter indflytningen. Samtidig er Pas på dit hus en hjælp til at forstå Huseftersynsordningens tilstandsrapport. Pjecens opbygning følger tilstandsrapporten.

Denne pjec til husejere er blevet til gennem et samarbejde mellem BYG, BUR, By- og Boligministeriet – „Projekt renovering” og Huseftersynsordningen og er udarbejdet af en arbejdsgruppe bestående af personer fra:

- Arkitekt hjælpen
- BUR (Byggeriets Udviklingsråd)
- BYG (Byggeriets Arbejdsgivere)
- By- og Boligministeriet
- Huseftersynsordningen
- Møller & Grønborg AS

## Økonomi- og Erhvervsministeriet

Her er et link til Erhvervs- og Boligstyrelsens hjemmeside. Huseftersynsordningen hører under Erhvervs- og Boligstyrelsen, som ligger under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

## Ankenævnet for Huseftersyn

Ankenævnet for Huseftersyn behandler klager indgivet af både køber og sælger over tilstandsrapporter udarbejdet under Huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet efter den 1. januar 2000. Ankenævnet tager stilling til den bygningssagkyndiges erstatningsansvar.

På Ankenævnets hjemmeside kan man hente oplysninger og klageskema til brug for en eventuel klage.

På hjemmesiden er det også muligt at gennemlæse Ankenævnets afgørelser under punktet ”Nævnsafgørelser”. Man kan søge efter afgørelser via en liste over alle sager i Ankenævnet eller ved at indtaste et søgeord.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke behandler klager over forsikringer i forbindelse med Huseftersynsordningen.

## Energimærkningsordningen

Her er der henvisning til Sekretariatet for Energimærkningsordningen.

Det er et lovkrav, at der udføres et energimærke i forbindelse med salg af en ejendom, som er omfattet af ordningen.

## Byggecentrum

Link til Byggecentrums hjemmeside. Byggecentrum er informationscenter for hele den danske byggebranche. Igenennem forskellige informationstilbud kan man dels finde og dels udbyde relevante informationer. Derfor er Byggecentrum den centrale formidlen- de instans mellem myndigheder, projekterende, udførende, leverandører, bygherrer og private forbrugere.

I Byggecentrum kan de beskikkede bygningssagkyndige købe løbenumre til brug for udarbejdelsen af tilstandsrapporter.

Byggecentrum udbyder også kurser, der har relation til ordningen.

## Teknologisk Institut

Link til Teknologisk Institut, der er en privat, selvejende og almenyttig virksomhed, som bl.a. huser Sekretariatet for Huseftersynsordningen.

Teknologisk Institut befinder sig i krydsfeltet mellem erhvervslivet, forsknings-/uddannelsessektoren og det offentlige. Teknologisk Institut deltag- er således i samfundsnyttige udviklingsprojekter i tæt samarbejde med førende forsknings- og uddannelsesinstitutioner i ind- og udland, og formidler og forædler forsknings- og/eller teknologibaseret viden til dansk erhvervsliv.

På Teknologisk Institut kan man få svar på næsten alle tekniske og produktivitetsfremmende spørgsmål i forbindelse med byggeri, idet Teknologisk Institut har specialister inden for de fleste områder af byggeri, bl.a. Beton, Bioteknik, Byggekomponenter, IT, Murværk, Produktivitet, Rørcenter, Tekstiler, Træteknik, m.m. ■

## Tidligere tilstandsrapport

Da der har været en del spørgsmål om tidligere udførte tilstandsrapporter i forbindelse med gennemførelse af nyt huseftersyn, vil vi præcisere reglerne igen.

Som det fremgik af Huseftersyn-Nyt 1/02 har den bygningsagkyndige fra den 1. april 2002 pligt til at undersøge, om der foreligger en tilstandsrapport på den ejendom, som den bygningsagkyndige skal gennemføre huseftersyn på.

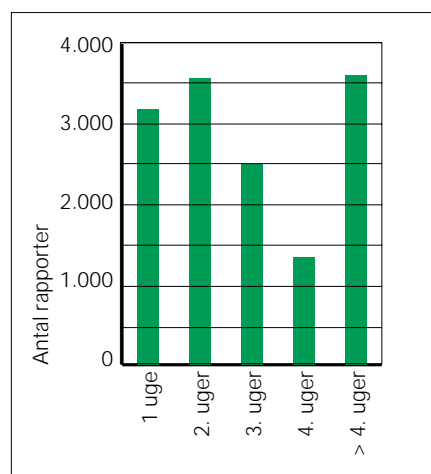
Hvis der foreligger en tilstandsrapport, skal den bygningsagkyndige sikre sig at få denne rapport inden gennemførelsen af huseftersynet. Såfremt der er flere tidligere udførte tilstandsrapporter, er det seneste rapport, der skal fremskaffes og angives som dokument i sagen.

Det vil sige, at sælger af ejendommen skal fremskaffe den tidligere tilstandsrapport inden huseftersynet bliver gennemført, og hvis sælger ikke er i stand

til dette, skal den bygningsagkyndige være behjælpelig med fremskaffelsen af tilstandsrapporten som tillægsydelse. Hvis der ikke er andre muligheder, kan en kopi af rapporten købes hos Sekretariatet.

Denne skærpende af krav til udførelse af huseftersyn er indført på grund af ønske om at fastholde og sikre den gode praksis, hvor bygningsagkyndige anvender den tidligere tilstandsrapport til at kvalitetssikre sin egen tilstandsrapport. ■

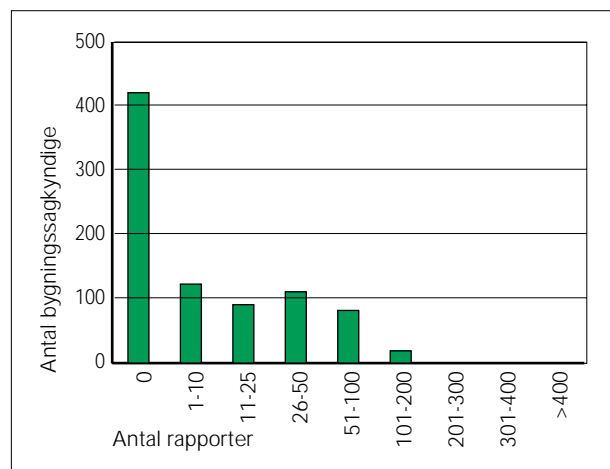
## Statistikker



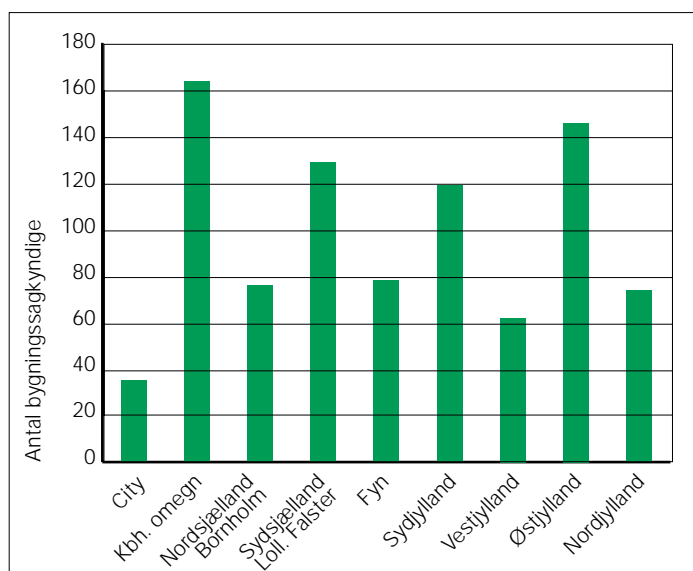
Indberetningstider for tilstandsrapporter i perioden

Statistikgrundlaget er 14.200 tilstandsrapporter modtaget i perioden 1/1-2002 til 3/4-2002.

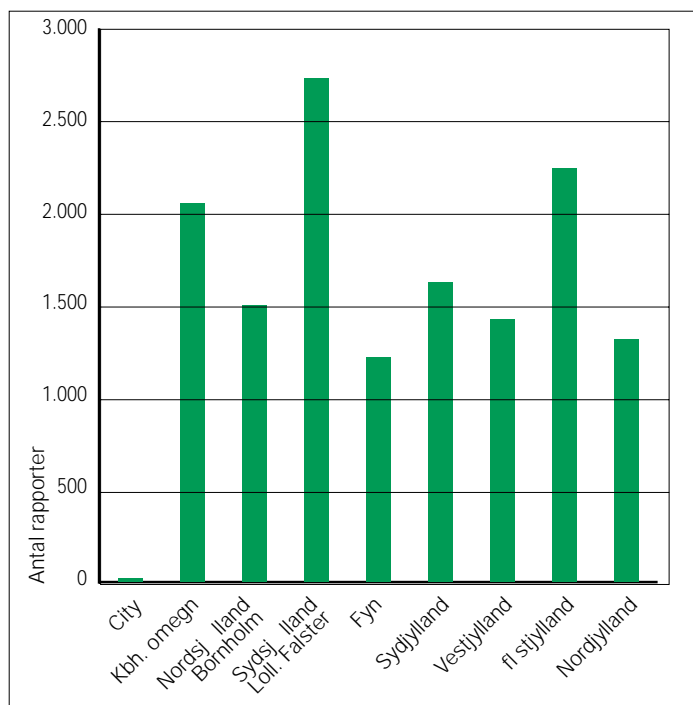
Den 31/12-2001 var der i alt 883 beskikkede bygningsagkyndige pr. 3/4-2002. ■



Tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig



Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige



Geografisk fordeling af tilstandsrapporter

## Beskikkelse efter prøve

Som det fremgik af Huseftersyn-Nyt 1/02 er der sket ændringer i forbindelse med proceduren for genbeskikkelse af bygningsagkyndige.

Reglerne er ikke endeligt på plads men det forventes, at hovedprincipperne bliver som følgende:

Bygningsagkyndige, der laver et mindre antal tilstandsrapporter, kan kun blive genbeskikkelse ved at bestå en prøve. Prøverne vil blive afholdt i forbindelse med optagelseskurser og genbeskikkelser hvert 3 år. Proceduren skal sikre, at alle bygningsagkyndige, uanset hvor mange eller hvor få tilstandsrapporter denne udfører, på et eller andet tidspunkt kommer igennem en kvalitetskontrol.

Prøven vil indeholde spørgsmål om lovgivning og administration vedrørende Huseftersynsordningen og spørgs-

mål vedrørende byggeteknik, der relaterer til de krav, der stilles til de beskikkede bygningsagkyndige.

Spørgsmål vedrørende lovgivning og administration vil tage udgangspunkt i:

- Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen
- Vedtægter for Ankenævnet
- Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige kap. 2 og 3
- Huseftersyn-Nyt

Spørgsmål vedrørende byggeteknik vil bl.a. tage udgangspunkt i følgende:

- Bygningsreglementet
- Bygningsreglement for småhuse
- Normer
- SBI anvisninger for småhuse
- SBI anvisninger
- By og Byg anvisninger
- Byg Erfa Blade

- Huseftersyn-Nyt
- Samt andre publikationer, der har relation til området.

Ovennævnte liste er ikke et udtryk for, at det forventes, at den bygningsagkyndige kender hele indholdet i alle publikationer. Det forventes dog, at bygningsagkyndige på grund af sin erfaring har en general viden om indholdet.

Spørgsmålene i prøven har relation til de problemstillinger, man som beskikket bygningsagkyndig kommer ud for og skal sikre, at denne har en bred viden om byggeri samt kan dokumentere sin erfaring på området.

Prøven vil blive gennemført som en multipel choice afkrydsningsopgave med ca. 30 spørgsmål. Der vil være afsat 45 minutter til besvarelsen af opgaverne. ■

## Kurser for bygningsagkyndige

### Syn og skøn

#### Baggrund

En betydelig del af de tvister, der opstår i bygge- og anlægsbranchen, ender i form af en voldgiftssag eller en syns- og skønssag.

Når en voldgiftssag eller en syns- og skønssag skal gennemføres, er det vigtigt for såvel sagens parter som for skønsmanden, at sagen bliver gennemført effektivt og korrekt.

#### Formål

Formålet med kurset er at lære deltagerne at gennemføre en voldgiftssag eller en syns- og skønssag på en hensigtsmæssig og professionel måde enten som skønsmand eller som rådgiver for én af sagens parter.

#### Indhold

På kurset orienteres deltagerne om de juridiske grundbegreber, herunder den juridiske baggrund for løsning af tvister ved voldgift eller syn og skøn.

Den praktiske gennemførelse af en skønssag vil blive gennemgået

med udgangspunkt i den nye "vejledning for syns- og skønsmand" fra Voldgiftsnævnet. Der vil sluttelig blive gennemført cases, så der bliver lejlighed til at prøve hele forløbet i en syns- og skønssag fra udmeldelse, gennemgang af sagsakter, indkaldelse af parterne, gennemførelse af skønssagforretningen, udarbejdelse af skønserklæring og helt frem til afhjæmning i retten.

#### Målgruppe

Kurset henvender sig til ingeniører, arkitekter og andre, der har ønske om at virke som skønsmand, og til personer i bygge- og anlægsbranchen, der kan tænkes at blive rådgiver for en part i en voldgiftssag eller en syns- og skønssag.

#### Tid og sted

Onsdag den 4. og torsdag den 5. september 2002 hos Byggecentrum, Hindsgavl Allé 2, 5500 Middelfart.

#### Twisthåndtering for beskikkede bygningsagkyndige

Som aktiv bygningsagkyndig er det vanskeligt helt at undgå før eller siden at modtage et krævebrev fra advokater

med krav om erstatning. Vi har igen fået Rasmus Damm, Simon Heising og Bjarne Lundgaard til at 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 Ankenævn, Ankenævnet for Huseftersyn, domstolene og Voldgiftsretten.

Desuden gives en lang række gode råd til, hvordan sager undgås helt fra det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten bliver udarbejdet.

#### Tid og sted

14. august 2002 kl. 9.15 - 16.30 hos Byggecentrum i Middelfart

#### Tillæg til DS 418

Beregning af bygningers varmetab. Tillæg om kuldebroer, fundamenter, terrændæk, kældergulve, kældervægge og samlinger omkring vinduer og døre

Kurset er opdateret i henhold til den reviderede udgave af DS 418. Vi vil se på den praktiske anvendelse af beregningsreglerne. Med to af tillæggenes

*fortsætter næste side* ➡

fædre som undervisere får du som kursist både en grundig gennemgang af reglerne og også en god mulighed for at blive sikker i at bruge dem.

Deltagerne får de nye beregningsregler udleveret og gennemgået og får lejlighed til at gennemføre små instruktive beregninger med støtte fra underviserne.

## Spørgsmål og svar

### TAGETAGE

? **Hvornår må en tagetage indgå i afregningen på en tilstandsrapport. ?**

**Svar:** Samlet bygningsareal er summen af etagernes arealer incl. stueetagens areal og areal af evt. mansardetage, men excl. areal af kælder og tagetage. Som grundlag for etagernes størrelse anvendes det bebyggede areal. Dette medfører at en tagetage ikke må indgå i afregningen af det bebyggede areal. ■

### ASBESTFRI ETERNIT

? **Hvilken karakter skal man give udviklingsplader af asbestfri eternitplader. ?**

**Svar:** Det er ikke muligt at give faste retningslinier for karaktergivningen i forbindelse med udviklingspladerne af asbestfri eternitplader

Retsafgørelser der er taget i forbindelse med disse tage er der i de fleste sager taget konkret stilling til de oplys-

### Tid og sted

22. maj 2002 kl. 8.45-16.00 hos Byggecentrum, Lautrupvang 1B i Ballerup og 29. maj 2002 kl. 8.45-16.00 hos Byggecentrum, Hindsgavl Allé 2 i Middelfart.

### Yderligere oplysninger

Byggecentrum, Lautrupvang 1B, 2750 Ballerup  
Tlf. 70 12 06 00 - Fax 70 12 08 00 ■

ninger der er givet under forløbet, og afgørelsen er taget i overensstemmelse hermed.

Derfor anbefales, at den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med et huseftersyn tager konkret stilling til taget, der er udført af udviklingsplader, ved en karaktergivning der medfører: "At køber ikke bliver skuffet i sine forventninger til ejendommen." som ankenævnet har oplyst det i en analog sag vedrørende problemer med tage.

Heraf følger at der skal gives en karakter der svarer til forholdene på stedet med hensyn til skader eller forhold der giver nærliggende risiko for skader. ■

### OLIETANKE

? **Er udendørs olietanke omfattet af eftersynet. ?**

**Svar:** Vi har spurgt Erhvervs- og Boligstyrelsen, der oplyser at udendørs olietanke ikke er omfattet af huseftersynet. ■

## Nye tillæg til Bygningsreglementerne

Der er nu udkommet tillæg til Bygningsreglementet samt til Bygningsreglement for småhuse. Væsentlige ændringerne er anført nedenfor.

### Tillæg 4 til Bygningsreglement 1995

Tillæg 4 til Bygningsreglement 1995 er nu udkommet. Det indeholder ændringer til blandt andet kapitel 1 Brandklassifikation og kapitel 8 Uværdier, linietab og transmissionstab.

### Tillæg 3 til Bygningsreglement for småhuse 1998

Tillæg 3 til Bygningsreglement for småhuse 1998 foreligger nu med ændringer til blandt andet afsnit 1 Brandklassifikation og afsnit 5 Beregning af U-værdier

Begge tillæg er gældende fra 1. marts 2002 og prisen er kr. 30,00 excl. moms hos Byggecentrums boghandel. ■

**huseftersyn**  **nyt**

udgives af Sekretariatet for Huseftersynsordningen

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

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

DTP: K. Jørgen Christensen

Repro og tryk:  
IT-Grafik

Redaktionen er sluttet 29. april  
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.husekretariat.dk](http://www.husekretariat.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  
husekretariat@teknologisk.dk  
[www.husekretariat.dk](http://www.husekretariat.dk)