

Indhold

Et liv som bygningssagkyndig	2
Obligatorisk	3
Aktuelt	4
Jura	6
Spørgsmål og svar	7
Kurser og konferencer	7
Publikationer og udgivelser	7
Statistikker	8

HUSEFTERSYN NYT

3 / 0 2



Ny kontrakt om drift af sekretariatet

Byggecentrum og Teknologisk Institut har indgået en ny kontrakt med Erhvervs- & Boligstyrelsen om drift af Sekretariatet for Huseftersyn de kommende 3 ½ år.

Den nye aftale indebærer en række forbedringer af ordningen, der bl.a. udspringer af nogle af de idéer, der blev peget på i PriceWaterhouseCoopers (PWC) analyse af

ordningen (omtalt i HuseftersynNyt 1/02). De vigtigste ændringer i kontrakten er:

- en forbedring af de bygningssagkyndiges kvalifikationer ved indførelse af beskikkelses- og genbeskikkelsesprøver, ved udvidelse af optagelseskurset fra 1 til 2 ½ dag samt ved udvikling af supplerende efteruddannelse
- en øget kontrol med kvaliteten af de udarbejdede rapporter og en skærpelse af

konsekvenserne af dårligt udført arbejde

- en forbedring af de bygningssagkyndiges edb-værktøjer
- en styrket information til offentligheden

Disse fokusområder er uddybende beskrevet i det efterfølgende, hvor der også er givet en status for aktiviteterne.

Fokusområder for Huseftersynsordningen

Økonomi- og Erhvervsministeriet har i forlængelse af PWC rapporten udarbejdet en handlingsplan, der især fokuserer på øget kvalitet og information.

Handlingsplanen blev gennemgået på de netop afholdte obligatoriske informationsmøder for beskikkede bygningssagkyndige. For dem, der gerne vil have handlingsplanens indhold at se igen, kan vi henvise til vores hjemmeside, www.hesekretariat.dk.

Hvor langt er vi så nået i forhold til handlingsplanens indhold ?

Ny pjece til forbrugeren udsendes i disse dage (se artiklen under Aktuelt). Samtidig åbnes en ny hjemmeside, www.hesyn.dk med særlig vægt på forbrugernes informationsbehov.

Den større fokus på kvaliteten betyder bl.a. at antallet af markkontroller øges, og at

sanktionerne over for dårligt udført arbejde skærpes fremover. Antallet af markkontroller er nu oppe på 160 stk. pr. år, mod tidligere 80 stk. pr. år. Markkontrollantkorpset melder om en tydelig forbedring af tilstandsrapporterne. Færre allonger udarbejdes i forbindelse med kontrolarbejdet, og færre konsulenter udtages til anden og tredje markkontrol.

Optagelseskurserne udvides til 2 ½ dags undervisning mod tidligere kun endagsundervisning. Optagelseskurset afsluttes med en eksamen, der ligger ud over kravet til uddannelse og dokumenteret erfaring. Kursusprogram kan ses på www.hesekretariat.dk

Der pågår netop nu en revision af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, hvor der bl.a. indarbejdes de erfaringer der er indhentet siden ordningens start, samt indtaget fra de obligatoriske informationsmøder.

Der vil bla. ske en mere sikker opdeling mellem vejledningsstof og ståbi.

Efter 1. november 2002 indkaldes de beskikkede sagkyndige, der har udført få rapporter i beskikkelsesperioden til en genbeskikkelsesprøve. De første genbeskikkelsesprøver afholdes i december 2002 i København og Aarhus.

Den 1. september indgik sekretariatet en tillægsaftale med Økonomi- og Erhvervsministeriet om udvikling af et nyt edb-system, der blandt andet skal fjerne muligheden for at udarbejde/inddatere teknisk fejlbehæftede tilstandsrapporter. Det nye edb-system vil blive web-baseret og dermed kunne tjekke ejendomsdata op mod BBR/OIS-registrene.

Et liv som bygningsagkyndig



Knud Jensen

Knud Jensen, har gjort sig nogle tanker om livet som bygningsagkyndig og sendt dem til sekretariatet.

Et liv som bygningsagkyndig har 3 faser. Først starten med at blive beskikket, etablere firma, edb-udstyr – programmer, forsikring mm. Dernæst kommer dagligdagen med driften af firmaet. Der skal skaffes arbejde, man skal følge udviklingen og ordne regnskab. Og ikke mindst, krav fra købere/sælgere, nogle mere irriterende end andre. Skattevæsen og momsregnskab ikke at forglemme.

Mange bygningsagkyndige er oppe i årene, hvilket tydelig ses på vores møder. På et tidspunkt melder spørgsmålet sig, „nu stopper jeg, men hvordan?“ Det er ikke så lige til, som man skulle tro. Vi kan ikke bare dreje nøglen om og sige, nu er firmaet lukket. Der er stadig 6 års ansvar for tilstandsrapporter og energimærker, også selv om der er tegnet en afløbsforsikring. Husk, der er stadig noget der hedder selvrisko.

Der er 2 måder, man kan stoppe på; den frivillige og den ufrivillige. Den første kan planlægges, og det bør gøres i god tid. Der dukker mange overraskelser op, man skal tage stilling til. Den ufrivillige, ved konkurs eller den, man ikke taler om, nemlig ved død. Ved død skal boet/enken være klar over, at selvriskoen og afløbsforsikringen stadig eksisterer.

Frivilligt ophør af firmaet

Der er flere årsager. Ingen arbejde. Man går konkurs. Vil på efterløn eller pension. Inden man stopper og i god tid, skal foreninger, arbejdsløshedskasse informeres. F.eks. DANA, IAK, SSB, IDA mm.

Tidspunktet er meget væsentligt af hensyn til skatten. Når firmaet realiseres, er der nogle værdier, og det er en skattemæssig fordel at fordele disse over et par år. Revisoren og skattevæsenet kan rådgive om forholdene. Så er der regnskabsafslutning, afvikling af skat og moms. Ikke at forglemme ansvarsforsikring og afløbsforsikring. Hvor meget skal afsættes til krav/selvrisiko i de følgende år? Husk man er personlig ansvarlig, selv om man er ansat i et firma. Der foreligger vel en skriftlig aftale med firmaet om disse forhold? Har firmaet påtaget sig ansvaret, er det i orden, så længe det eksisterer. Går det konkurs og lukker, er det

den bygningsagkyndige personligt, der hæfter. Hvor stor er selvriskoen 25.000 eller 7.500 kr. Er der tegnet afløbsforsikring og hvor.

Ufrivillig ophør – død

En ting er helt sikkert, vi skal alle dø og for de fleste sker det på et ubelejligt tidspunkt. Hvad skal de efterladte – boet gøre? Omgående få advokatbistand. Man kan i tide indsætte en bobestyrer/eksekutor d.v.s. en advokat der kender testamentet mm. Drives firmaet i selskabsform (ApS eller A/S) hæfter selskabet indtil opløsning/konkurs er afsluttet.

Ifølg advokat Ole Theut (fra firmaet Meile og Monberg), der behandler mange større bosager, begrænses den personlige hæftelse ved indrykning af en annonce i Statstidende (prækusivt proklama).

Et krav skal anmeldes inden 8 uger efter annoncens offentliggørelse. Anmeldes krav senere er boet og dermed arvingerne fri for ansvar. SBB har forespurgt justitsministeriet og fået det svar, at det kun gælder ved død, altså ikke ved firmaophør. Den personlige hæftelse er fortsat gældende. Der foreligger så vidt vides ikke domsafsigelser vedrørende disse forhold, der kan danne præcedens.

Udover de økonomiske og juridiske forhold er der de rent faglige. Igangværende sager og krav skal behandles og afsluttes. Vores arbejde er specialiseret, andre arkitekter og ingeniører kan ikke gå ind i sagerne, når de ikke er beskikket, og kan ikke bistå boet. SBB (Sammenslutning af Beskikkede Bygningsagkyndige) er i gang med at oprette en "servicetjeneste", som sender kollegaer ud til den efterladte for at hjælpe med faglige gøremål.

Hvor stor en selvrisiko?

Selvriskoen størrelse er meget individuel og afhænger af antallet af sager og grundighed ved udarbejdelse af rapporter. Andre forhold kan spille ind, f. eks. som da eternitfabrikken ikke ville betale helt for dårlige tagplader. Det rejste en række sager mod de bygningsagkyndige. På figur 1 kan man sætte sine tal ind og se, hvilket beløb det kan dreje sig om. Vær opmærksom på, at krav under selvriskoen ikke kan påregnes

behandlet helt af forsikringselskabet med afløbsforsikringen.

Det er således et betragteligt beløb der kan komme på tale, og det virker større, når det ses ud fra økonomien med en pensionsindkomst. Kommer der en sag, kan det koste sommerferien det år. Man kan ikke forsikre sig mod disse krav. SBB har en fordelagtig forsikringsaftale med et forsikringselskab og arbejder på en tillægsforsikring, der minimerer beløbets størrelse. Vi er mange, der afventer resultatet med spænding.

Testamente

Det er ikke nok at tale om oprettelse af et testamente. Det bør gøres. Det kan advokater berette om, når den efterladte sidder med alle problemerne. Ved død lukkes alle konti, som den afdøde har.

En enke kan således ikke hæve til huslejen, før boet er gjort op, selv om de har fælles-eje. Skal børn have deres del af arven nu, så må enken måske gå fra huset. Der er mine børn, dine børn, vores børn og den yndlings nevø der altid kom og hjalp med haven. Den nuværende regering har nævnt, at den vil bløde op for tvangsarv.

Ovenstående er et trist emne for en artikel, men jeg mener, at spørgsmålet er så vigtigt, at det bør debatteres.

Selvrisiko 25.000 kr.

I firma regi (når firmaet eksisterer)

Med en beskatning 33 % svarer det til ca. 17.500 kr. i tab.

Efter stop af firma

Med en beskatning 45 % svarer det til ca. 36.250 kr. i tab.

5 års virke som bygningsagkyndig

75 sager om året, giver 375 sager som er udestående.

Risiko for krav 1 – 2 %

Forventet krav er 3 – 7 stk.

$7 \times 36.250 = 253.750$ kr.

Figur 1

Ny bekendtgørelse om huseftersynsordningen

Pr. 1. september 2002 trådte en ny bekendtgørelse nr. 706 om Huseftersynsordningen i kraft.

Der er udarbejdet et nyt bilag til bekendtgørelsen med de aktuelle takster mv. Af bilaget fremgår som noget nyt også betalingen for deltagelse i optagelseskurset.

Bekendtgørelsen er udsendt til de beskikkede bygnings-sagkyndige i september 2002. Bekendtgørelsen kan downloades på www.retsinfo.dk og en oversigt over ændringerne kan ses på www.hesekretariat.dk.

Indberetningsfristen på 14 dage skal overholdes

For atter en gang at skærpe opmærksomheden og oplyse om vigtigheden af, at der foretages rettidige indberetninger af tilstandsrapporter, følger her Sekretariatets procedure for manglende indberetning af tilstandsrapporter i henhold til §14 og §7 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr. 706. af 22. august 2002.

- I de tilfælde hvor Sekretariatet konstaterer, at en beskikket bygnings-sagkyndig undlader at indsende tilstandsrapporter inden for tidsfristen, kontakter Sekretariatet den beskikkede bygnings-sagkyndige med henstilling om at overholde tidsfristen.
- Sekretariatet vil i gentagelsestilfælde indskærpe overfor den beskikkede bygnings-sagkyndige, at indberetningsfristen skal overholdes.
- Sekretariatet kan ved yderligere tilfælde overdrage sagen til Økonomi- og Erhvervsministeriet med henblik på inddragelse af beskikkelsen i overensstemmelse med bekendtgørelsen om huseftersynsordningen §7.

Manglende indberetning kan således medføre en inddragelse af beskikkelsen som bygnings-sagkyndig, hvorfor Sekretariatet henstiller til de beskikkede bygnings-sagkyndige om at overholde indberetningsfristen af tilstandsrapporter.

Sekretariatet foreslår, at udarbejdede tilstandsrapporter bliver indberettet på en fast ugedag hver uge, uanset antallet af tilstandsrapporter.

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

- At filer navngives som foreslået af edb-programmet med H efterfulgt af løbenummeret på rapporten, fx H123456.hs4
- At løbenummeret er det korrekte nummer, og at der ikke er tastefejl i dette.
- At der indberettes en gang pr uge, enten via mail eller diskette.
- At man på det "lukkede område" løbende kontrollerer, at de indsendte tilstandsrapporter er indlæst. Er de ikke det, skal de omgående indsendes igen.

- At der ikke indberettes filer med andet indhold end tilstandsrapporter.
- På det "lukkede område" er punktet "Se hvilke købte rapportnumre Sekretariatet ikke har registreret i databasen" et vigtigt punkt at holde øje med. Indholdet i denne liste afspejler nemlig tilstandsrapportnumre, som i mange tilfælde er glemt anvendt, og dermed kan bruges, også selvom der er tale om gamle numre.

Listen dækker også over tilstandsrapportnumre, som man tror, er indberettet korrekt, fordi de ikke optræder på listen over "Rapporter der har givet problemer ved indlæsning", men som viser sig aldrig at være indsendt på grund af diverse edb-tekniske problemer.

- Sekretariatet skal anbefale, at man indberetter samtlige tilstandsrapportnumre fra "de ikke registrerede". Uanset om disse i diverse egne førte lister står som indsendte. De mangler i sekretariatets database.

Underskrift på fællesejet ved ejerlejligheder

Vi har til Erhvervs- og Boligstyrelsen rejst spørgsmålet om, hvem der skriver under på sælgeroplysningerne i den tilstandsrapport, der vedrører fællesejet, når der udarbejdes tilstandsrapporter på en ejerlejlighed.

Erhvervs- og Boligstyrelsen har drøftet spørgsmålet med Justitsministeriet. Parterne er enige om, at sælgeroplysningerne – også i tilstandsrapporten vedr. fællesejet – skal underskrives af sælgeren af den enkelte ejerlejlighed.

Vi kan oplyse, at vi er i gang med at indhente svar på de mange spørgsmål, der er kommet i forbindelse med tilstandsrapporter på ejerlejligheder, og der vil i næste udgave af HE nyt komme en artikel om emnet.

Landbrugsejendomme

Sekretariatet har kunnet konstatere en del usikkerhed blandt de beskikkede bygningsagkyndige om, hvordan man skal udarbejde tilstandsrapporter for landbrugsejendomme. Herunder kan læses retningslinier for tilstandsrapporter på landbrugsejendomme.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, som Huseftersynsordningen er underlagt, giver, at loven kun gælder for ejendomme, som hovedsagelig anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, samt at ejendommen ikke er undergivet landbrugspligt.

Dog kan ejendomme med landbrugspligt komme ind under ordningen, hvis købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves. Dette skal tolkes således, at først

når landbrugspligten efterfølgende er ophævet i forbindelse med salget, er ejendommen omfattet af ordningen.

Hvad skal gennemgås

Ved en gennemgang af ovenstående ejendomme skal samtlige bygninger uden undtagelse medtages i tilstandsrapporten. Er sekundære bygninger i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger, kan disse dog undtages på normal vis. Det er ikke tilladt at undtage bygningerne af anden årsag. Andre bygninger kan derfor heller ikke undtages som følge af, at de benyttes til erhverv.

Ophævelse af landbrugspligt skal fremgå

Hvis handlen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, bør dette oplyses i selve

tilstandsrapporten. I HE-nyt 3/00 skrev vi, at oplysningen kun skulle anføres i et følgebrev, men efter at have diskuteret det igennem med Økonomi- og Erhvervsministeriet, er vi kommet frem til, at det mest optimale er at anføre det i tilstandsrapporten.

Bemærkning i tilstandsrapporten

Under punktet Andre Bygningsoplysninger skrives: "Tilstandsrapporten er kun omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom under forudsætning af, at landbrugspligten er ophævet i forbindelse med salget af ejendommen."

Huseftersyn Nyt – Nyt Design

Huseftersyn Nyt udkommer nu i nyt design. Bladet er blevet ændret for at give det et løft og et mere nutidigt udtryk. Samtidig har der også været et behov for nemmere

at kunne orientere sig i bladet. Den helt store ændring udover det grafiske er, at artiklerne nu er inddelt i temaer; "Obligatorisk", "Aktuelt" og "Jura".

"Obligatorisk" er regler og retningslinier, som skal læses og efterleves.

PDF-udskrift af tilstandsrapporter

De beskikkede bygningsagkyndige har nu mulighed for selv at lave pdf-udskrifter af tilstandsrapporter.

I juli/august måned kørte Sekretariatet en brugerundersøgelse på hjemmesiden, som skulle afdække behovet for et tillægsprogram til tilstandsrapportprogrammet, som kunne udskrive tilstandsrapporter i en samlet pdf-fil.

Vi fik 74 tilbagemeldinger og på baggrund af disse, har vi bl.a. konkluderet følgende:

- 1) Der er et tydeligt behov for et sådant program.
- 2) Man ønsker at kunne udskrive tilstandsrapporter fra tidligere versioner af tilstandsrapportprogrammet.
- 3) Man er generelt villig til at købe et program for ca. kr. 1500,- .
- 4) Man ønsker nem mulighed for at gemme og sende dannede pdf-filer.

Det kan ikke betale sig at egenudvikle et programmodul til at udskrive tilstandsrapporter som samlede pdf-filer, fordi der

allerede findes et program på markedet, som præcis opfylder de ønskede behov, og som samtidig kan købes til ca. 1/3 af den pris, som vi kan producere det til.

Programmet hedder pdfFactory og kan downloades fra Internettet på adressen www.fineprint.com. Det er meget nemt at anvende.

Læs mere på www.hesekretariat.dk under det lukkede område for bygningsagkyndige.

Afholdte infomøder – Resultatet af gruppearbejderne

Der var tilfredshed med de afholdte Informationsmøder, hvor arbejdsgrupperne fastlagde krav til Værktøjer, Tilgængelighed, Karakterer/tekstfelter i tilstandsrapporten.

På heldagsmøderne blev der på baggrund af oplæg fra Michael Spove og Tommy Glindvad, diskuteret værktøjer, tilgængelighed og via foto af skader blev det diskuteret, hvordan skaderne skulle bedømmes og indskrives i tilstandsrapporten.

Med hensyn til værktøj og de krav der stilles, var der bred enighed om, at man ikke kan undvære en lygte, en kikkert, en fugtighedsmåler og en stige. Man har nok ikke brug for en hammer, forstørrelsesglas og en revnemåler ved et huseftersyn.

Der var bred enighed om, at stigen skal kunne være i et bagagerum på en bil. Der var enighed i alle grupper om, at stigen bør være ca. 4 m +/- 50 cm for at kunne bruges i det daglige og af én mand. Ved denne definition kan næsten alles krav til længden blive overholdt.

I grupperne var der delte meninger om typen af fugtighedsmåler. 2/3 mente, det skulle være en indstiksmåler, mens 1/3 mente, at det skulle være en overflademåler. Det skal bemærkes, at begge typer har deres styrker og svagheder, så det er ikke muligt at foretage en endelig afgørelse på dette punkt.

Alle var enige om, at man skal have værktøj med til at undersøge styrken af træværk samt til andre undersøgelser, men om det skal være en syl eller en skruetrækker, der også kan bruges til andre formål, var der delte meninger om.

Alle i grupperne var enige om, at adgangsforholdene på stedet skal være rimelige for at kunne foretage et korrekt eftersyn af tagrum/krybekælder. Hvis forholdene ikke er tilfredsstillende, vil den beskikkede bygningsagkyndige sikre sin egen færden i rummet i stedet for at se på bygningen. Det er reelt ikke muligt at foretage et effektivt eftersyn, når forholdene ikke er optimale og tilfredsstillende.

Taglemme bør helst være på ca. 60x60 cm for, at man kan komme op på loftet. Stigen skal være anbragt forsvarligt, så den er sikret mod udskridning og væltning.

Der var stor enighed om, hvor højt fri-rummet skal være i et tagrum for, at man kan udføre et effektivt eftersyn. Med gangbro bør højden være min. 105 cm og lokalt ned til 75 cm og uden gangbro min. 180 cm og lokalt ned til 150 cm, samtidig skal spær være synlige og kunne betrædes uden at ødelægge isoleringen. Spærrene skal være i skridtafstand dog maks. en meter.

Lemme til krybekælder skal have et lidt større mål for, at man kan bukke sig sam-

men i lemmen for at komme ned i krybekælderen. Her var kravet ca. 60 x 70 cm. Kravene til selve krybekælderen bør være, at den er relativ tør, samt at frihøjden er min. 80 cm og lokalt ned til 65 cm. Det er også et krav om, at der skal være ordentlig luft og helst en person tilstede, der kan tilkalde hjælp udefra.

På mødet blev der forevist billeder af ejendomme med skader, og i grupperne blev disse fotos så diskuteret. Uden at gå i detaljer kan det oplyses, at der var rimelig god overensstemmelse grupperne imellem og forskelle i afgørelsen skyldes væsentligt de forudsætninger, der blev gjort under bedømmelsen af skaderne.

Sekretariatet arbejder p.t. på en revision af håndbogen. De oplysninger og krav, der kom frem på møderne, vil blive indarbejdet i den nye håndbog i det omfang, det er praktisk muligt. Målet er, at der skal være overensstemmelse mellem håndbogens krav, og hvad der i marken er praktisk muligt og anvendeligt.

Læs mere: www.hesekretariat.dk

Koordinering med Sekretariatet for Energimærkning

Sekretariatet for Energimærkningsordningen overgik pr. 1. juli 2002 til Dansk Energi Management A/S, der har etableret sig i Vandflyverhangaren, Refshalevej 100 – 1432 Kbh. K.

Der har tidligere været en tæt koordinering mellem de to ordninger, og koordineringen vil i fremtiden blive sikret ved løbende kontakt og møder mellem de to sekretariater. Der er afholdt 2 koordinerende møder mellem de to sekretariater i efteråret 2002.

Du kan læse mere om EM-ordningen på sekretariatets hjemmeside www.emsekretariat.dk.

Læs mere: www.emsekretariat.dk

Domme og ankenævnsafgørelser

Fugt der suges op i vægge

I et hus fra 1910 klagede køber over, at den beskikkede bygnings-sagkyndige burde have konstateret, at der var fugtskjolder på vægge inde i huset mod terræn.

Af ankenævnskendelsen fremgår det, at: "Uanset at et hus

er fra 1910 kan en køber ikke forventes at være forberedt på, at der trænger fugt op i væggen, når tilstandsrapporten intet nævner herom."

Det fremgår af sagen, at der ikke var enighed om, at for-

holdet var visuelt ved gennemgangen af ejendommen, og at afgørelsen er truffet som en flertalsafgørelse som pålagde den beskikkede bygnings-sagkyndige et ansvar.

Vegetation

I forbindelse med en ankesag, hvor køber har anket den på stedet udførte tilstandsrapport, fremgår det i den udførte tilstandsrapport, at der under punktet utilgængelighed er anført følgende tekst: "Visse steder er facader og sokler tildækket med vegeta-

tion, oplagrede effekter eller anbragt terrassegulv".

Af ankenævnets afgørelse fremgår blandt andet følgende: "Derimod har man ikke fundet, at indklagedes meget generelt formulerede forbehold vedrørende vegetation i

sig selv ville udelukke et erstatningsansvar".

Heraf følger, at er der "noget" som dækker for en bygningsdel, bør samme defineres, så man kan se årsagen og hvilken bygningsdel, denne utilgængelighed omfatter.

Løse fliser og utætte fuger

I en ankenævns-sag havde den beskikkede bygnings-sagkyndige anført at enkelte fliser i bad var skrukke samt defekte, og at fuger havde lettere revne-

dannelse. Disse punkter havde fået karakteren K1. Af afgørelsen fremgår det: "Derimod burde indklagede have karaktergivet klinker og fuger med

"K3", hvorfor indklagede har pådraget sig et ansvar for dette forhold."

Termoruder

I en ankenævns-sag har sælger oplyst, at der var enkelte punkterede termoruder. Den beskikkede bygnings-sagkyndige har alene i rapporten på side 4 anført "Afhængig af vejrliget på besigtigelsesdagen kan det være svært at konstatere fejl (e.v.t. dugruder) i termoruder, da fejl ikke altid er synlige."

Den beskikkede bygnings-sagkyndige blev pålagt et ansvar, selv om udbedringsbeløbets størrelse ligger under

den grænse der normalt fører til, at Ankenævnet undlader at tage stilling til den beskikkede bygnings-sagkyndiges ansvar, som følge af at det ikke i rapporten var sket en vurdering af disse ruder, ligesom det heller ikke specifikt fremgår, at ejendommens øvrige ruder er undersøgt.

I en anden sag om 14 punkterede termoruder havde den beskikkede bygnings-sagkyndige

i sin rapport taget forbehold for termoruder, og i tillæg til rapporten anført levetider på termoruder på ca. 11-20 år. Syn og skøn viste at ruderne var fra 1973 og samme anførte, at levetiden var 15 år. Den sagkyndige blev pålagt et ansvar som følge af oplysningerne sammenholdt med, at der ikke i rapporten var oplyst nærmere om, hvilken undersøgelse der var foretaget på stedet med henblik på at af-dække forholdet.

Utilgængelige bygningskonstruktioner

? Hvordan behandler jeg utilgængelige bygningskonstruktioner i tilstandsrapporten?

! Konstruktioner med unormale adgangsforhold skal anføres på side 4 med afkrydsning af punkterne under bemærkningerne om utilgængelige bygningsdele mm. På samme side under punktet uddybende kommentarer til pkt. 1-4, gives der en forklarende tekst og definition af forholdet. Skulle der undtagelsesvis ikke være plads

til at få den fulde tekst med her, skal der herfra henvises til siden med Den bygnings-sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner, hvor der så skulle være plads til den fulde tekst.

Indbygningsspot

? Hvordan forholder den beskikkede bygnings-sagkyndige sig ved indbygningsspot (indbyggede halogenlamper)?

! I forbindelse med et syn skal den beskikkede bygnings-sagkyndige afgøre, om der er skader eller risiko for skader, herunder risiko for skader som følge af eventuel overophedning/lopvarmning fra spottene, samt om der er tegn på åbenlyse ulovligheder i forbindelse med samme. Da gennemgangen er visuel, og den beskikkede bygnings-sagkyndige ikke må foretage indgreb i installationen, er det ikke muligt at undersøge bagvedliggende konstruktioner samt ventilationsmuligheder samme sted.

Dugpunktsmåling

? Skal der tages forbehold for manglende dugpunktsmåling af termoruder i tilstandsrapporterne?

! Nej. Som det fremgår af Håndbog for beskikkede bygnings-sagkyndige er dugpunktsmåling ikke omfattet af eftersynet, og derfor skal der ikke tages forbehold i tilstandsrapporten.

KURSER OG KONFERENCER

DS 418 – erfaringer og praksis

Kurset udbydes i forbindelse med, at alle nu skal til at anvende DS 418's 6. udgave til varmetabsberegninger. Standarden er ikke blevet lettere at anvende; der kræves flere komplicerede skøn og beregninger.

Med dette kursus sigtes der på, at gøre DS 418 til et effektivt og let anvendeligt arbejdsredskab for flest mulige brugere.

Vi vil udnytte alle de erfaringer der er gjort løbende i det første års overgangsperiode, og går på dette grundlag helt tæt på den praktiske brug af standarden.

Tid og sted

10. april 2003
Byggecentrum Ballerup

Optagelseskursus for bygnings-sagkyndige

2 ½ dages internat-optagelseskursus hos Byggecentrum i Middelfart.

Der er i kurset lagt vægt på at indarbejde praktiske øvelser, således at kursisterne bla. udfører Huseftersyn og Tilstandsrapport i praksis.

Husk, at tilmelding til kurset forudsætter, at sekretariatet har godkendt din uddannelse og erhvervs erfaring.

Tid og sted

7. - 9. maj 2003
Byggecentrum Middelfart

Tilmelding kan ske på en af følgende måder:

- Brug www.bygnet.dk, hvor du kan tilmelde dig online
- Ring til os på telefon 70 12 06 00
- Mail: byggec@byggecentrum.dk

PUBLIKATIONER OG UDGIVELSER

Gratis BYG-ERFA erfaringsblade

Tilbud til de beskikkede bygnings-sagkyndige om gratis BYG-ERFA – online de første 2 måneder i 2003.

Sekretariatet har fra BYG-ERFA fået et tilbud om, at de beskikkede bygnings-sagkyndige kan få adgang til BYG-ERFA online resten af året. Læs mere i vedlagte orientering fra BYG-ERFA.

BYG-ERFA blade kan bestilles via www.byg-erfa.dk.

Yderligere informationer kan fås på BYG-ERFA's hjemmeside www.byg-erfa.dk eller hos sekretariatet tlf. 44 89 06 06 eller mobil 26 73 07 47.

Nye BYG-ERFA erfaringsblade

BYG-ERFA blad (42) 02 06 27

Ydervægge efterisoleret med porøse træfiberplader

BYG-ERFA blad 02 06 25

Udeluftventilerede krybekældre

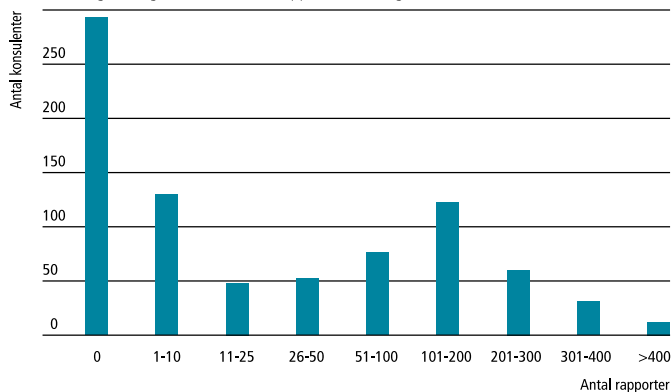
BYG-ERFA blad 02 06 26

Indbygning af halogenspots i isolerede loftkonstruktioner

Læs mere: www.byg-erfa.dk

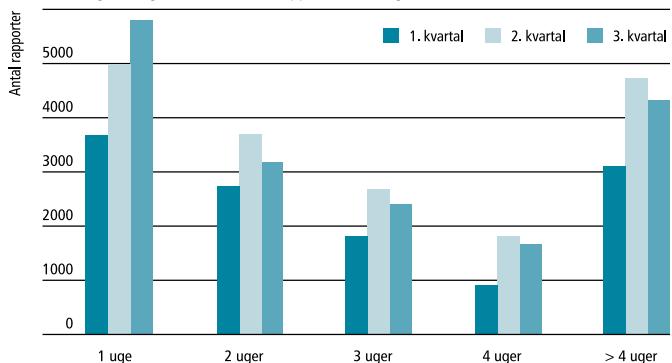
Antal tilstandsrapporter pr. beskikket bygningssagkyndig

Statistikgrundlag: 57.133 tilstandsrapporter (modtaget 2002.01.01 – 2002.10.31)



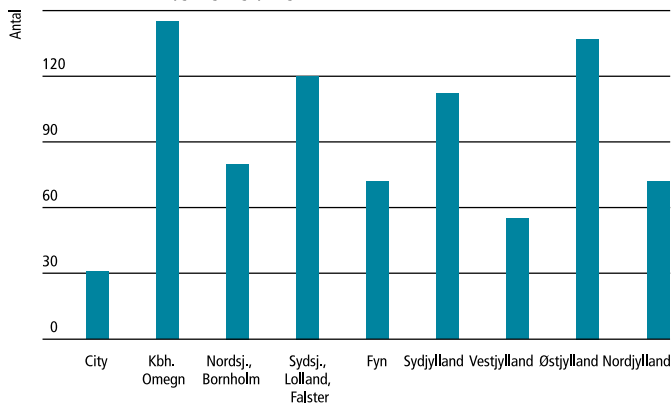
Indberetningstider for tilstandsrapporter

Statistikgrundlag: 57.133 tilstandsrapporter (modtaget 2002.01.01 – 2002.10.31)

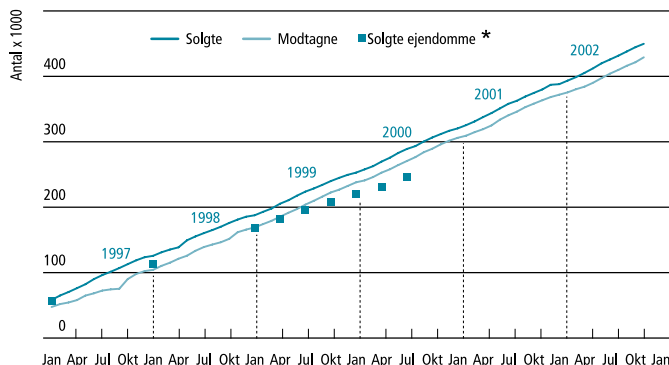


Geografisk fordeling af beskikkede bygningssagkyndige pr. d. 2002.10.31

Antal beskikkede bygningssagkyndige: 824



Udviklingen af Solgte/Modtagne Tilstandsrapporter



* Tallene over solgte ejendomme omfatter salg af enfamiliehuse i alm. fri handel iht. Danmarks statistik

Nye ansigter i sekretariatet

Rie Mayland Nielsen er ansat i Byggecentrum pr. 1. august 2002 som projektleder for Byggecentrums del af opgaverne i HE-Sekretariatet. Byggecentrums opgaver er primært af informationsmæssig og

uddannelsesmæssig karakter. Rie er uddannet bygningsingeniør og kommer fra Teknologisk Institut, hvor hun var ansvarlig for Energimærkningsordningen.

Bente Nilsson er pr. 1. november 2002 overflyttet til HE-sekretariatet til varetagelse af det daglige sekretærarbejde. Bente vil primært passe telefonen og være vores ansigt udadtil. Endvidere vil hun bistå

med korrespondancen og kontakten til de bygningssagkyndige. Bente har en fortid som sekretær og korrespondent i Byggeridivisionen på Teknologisk Institut.

I næste nummer kan du bla. læse om:

- Tema om ejerlejligheder
- Revision af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige
- Alger på murværk
- Noter i tilstandsrapporter
- Bagatelskader og selvrisiko
- Tagsten – Problemer med holdbarheden af tegtagsten
- Skimmelsvampe – By og Byg (Statens byggeforskningsinstitut) har netop udgivet deres nyeste forskningsresultater indenfor skimmelsvampe i bygninger.

Udgiver

Sekretariatet for Huseftersynsordningen
Postboks 141,
2630 Taastrup
Telefon: 72 20 22 70
Telefax: 72 20 22 72
hesekretariat@teknologisk.dk

Layout

Byggecentrum
Gitte Pedersen

Repro og tryk

IT-Grafik ApS

Oplag

2.000

Redaktion

Rie Mayland Nielsen
(ansvarshavende)
Bjarne Leander Poulsen
Lars Tangaa-Andersen
Erik Tollstorff

Redaktionen er sluttet 13. dec. 2002. Næste nummer udkommer i marts 2003. Udkommer 4 gange årligt.

Citation fra Nyhedsbrevet skal ske med tydelig kildeangivelse.

Artikler udefra udtrykker ikke nødvendigvis Sekretariatets eller Erhvervs- og Boligstyrelsens synspunkter og holdninger.

Kan læses på og downloades fra

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

ISSN 1602-7922