

## Indhold

Utilstrækkelig ventilation under gangbro	2
Præklusivt proklama	2
Ulovligt limtræ og et huseftersyn	2
Sekundære bygninger	3
Forbehold for gulve	3
Sælgeroplysninger	3
Tagkassetter	4
Kondens på glasflader	5
Ankenævnsafgørelser	5
Asbest i bygninger	6



## Kommunikation til forbrugerne

### I de forløbne måneder har der været et tæt parløb mellem Erhvervs- og Boligstyrelsen og Sekretariatet om den nye kommunikationsplatform for ordningen

Resultatet af samarbejdet bliver en række aktiviteter, som Sekretariatet og Styrelsen sætter i værk i løbet af de kommende måneder.

Baggrunden for kommunikationsplatformen er handlingsplanen fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, som ønsker bedre information til offentligheden. Der er stadig mange hussælgere og -købere, som kun kender overfladisk til tilstandsrapporten og de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde. Derfor får de urealistisk høje forventninger.

#### Mere synlig Huseftersynsordning

Hidtil har medierne været præget af dårlige historier om Huseftersynsordningen. Det skal der laves om på. Fremover skal forbrugerne også møde en mere saglig information om ordningen.

#### "Hvor godtfolk er..."

Fremover skal ordningen ud til forbrugerne, allerede før de har fået et huseftersyn. Der er mange aktiviteter i støbeskeen. Huseftersynsordningen skal ud og møde forbrugerne fysisk. Blandt andet med et tilbud til ejendomsformidlerne om at deltage i deres informationsmøder



rundt omkring i landet. Her skal en sagkyndig holde korte foredrag om huseftersyn og tilstandsrapporten og bag efter besvare spørgsmål fra publikum.

Informationsmøderne skal også foregå på bolig/byggemesser efter det samme koncept.

#### Mere i medierne

Der skal være mere opmærksomhed om ordningen fra medierne. I nært samarbejde med Erhvervs- og Boligstyrelsen udsendes med faste mellemrum notitser og artikler til dagblade, magasiner osv. Indholdet vil typisk være bygget på statistik eller aktuelle emner.

#### Ambassadører

Et andet vigtigt punkt i kommunikationsplatformen er, at de bygningssagkyndige i højere grad skal virke som ambassadører for ordningen. Derfor vil der komme specielle kommunikationsforedrag på

optagelseskurserne og informationsmøderne. Foredragene skal give de bygningssagkyndige gode ideer til, hvordan kommunikationen med forbrugerne kan gøres lidt nemmere, og hvad der kan fokuseres på, så misforståelser undgås.

#### Information og logoer til nettet

Der er allerede mange bygningssagkyndige, som har deres egen hjemmeside, hvor de tilbyder deres ekspertise. Som en service til de bygningssagkyndige udarbejder sekretariatet 'download-pakker', som indeholder tekster og grafiske elementer, der skal give den enkelte hjemmeside et officielt præg. Det er som yderligere understregning af, at man som sagkyndig er beskikket af staten og har en officiel tilknytning til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

I downloadpakken vil der være officielle logoer fra EBST og Huseftersynsordningen, samt standardtekster omkring ordningen.

## Utilstrækkelig ventilation under gangbro

**I kampen for at undgå stormskader og få en mere stabil bygning, kan man risikere at få fugt og skimmelsvamp i bytte.**

I mange tilfælde opdager boligejeren, at der er behov for at få etableret en stiv loftskive til overførsel af vandrette belastninger på bygningen (som fx blæst).

Disse kræfter skal overføres til stabiliserende indervægge og gavle.

Derfor etablerer man ofte en meget stor loftskive af krydsfiner oven på en spærfor.

### Ingen udluftning

Godt for afstivningen, men desværre medfører udformningen og placeringen

af loftskiven, at udluftning af isoleringslaget ikke kan finde sted.

Resultatet kan blive skadelig kondens på undersiden af loftskiven, skimmelsvamp og mulighed for større skader.

## Præklusivt proklama

**Som oplyst i Huseftersyn Nyt 2-2003 ville sekretariatet vende tilbage med flere oplysninger, når forbrugernes situation omkring præklusivt proklama var afklaret.**

Der er faldet dom i Københavns Byret (BS 3A-1366/99. af 31. aug. 1999), hvor det stadfæstes, at når den beskikkede bygningssagkyndige er afgået ved døden, og der er udstedt et præklusivt proklama, kan der kun rejses krav mod denne

og dennes ansvarsforsikringsselskab (afløbsforsikringen) inden fristen for proklamaet er udløbet.

Krav der rejses mod den beskikkede bygningssagkyndige og dennes *ansvarsforsikringsselskab* efter, at fristen for proklamaet er udløbet, vil derfor blive afvist, som begge parter uvedkommende.

Forsikringsoplysningen oplyser, at dette ikke gælder ved *krav mod ejerskiftefor-*

*sikringer* som en følge af en skade, som den sagkyndige ved en fejl ikke har medtaget i sin tilstandsrapport.

Er den beskikkede bygningssagkyndige afgået ved døden og er fristen ved proklama udløbet, kan der fortsat gøres krav gældende mod ejerskifteforsikringen, hvor samme forhold er afvist af ansvarsforsikringen (afløbsdækningen).

## Ulovligt limtræ og et huseftersyn

**Det er ikke de beskikkede bygningssagkyndiges ansvar at dokumentere, at boligerne er lovlige, herunder om indbygget limtræ er korrekt certificeret.**



I sidste nummer af "Træinfo" fra Træbranchens Oplysningsråd fremgik det fejlagtigt i en artikel om ulovligt limtræ, at det var ansvarspådragende for de beskikkede bygningssagkyndige, hvis de ikke dokumenterede, at boligerne var lovlige, samt at de kunne stilles til ansvar for ulovligt bærende konstruktioner.

På baggrund af dette sendte sekretariatet følgende berigtigelse til "Træinfo":

### Sekretariatet for

#### Huseftersynsordningen oplyser:

Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen nr. 52 af 23. januar 2003 giver i §11 :

*"Uden for bygningsgennemgangen, falder bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen."*

Gennemgangen er visuel og uden destruktive undersøgelser og huseftersynet afdækker skader som nedsætter bygningens funktion væsentligt eller giver en nærliggende risiko for at skader kan udvikle sig.

Heraf følger at kun hvis konstruktionen er åbenlys ulovlig, væsentligt skadet eller visuelt kunne give anledning til skader, vil den være omfattet af eftersynet.

Kun i nævnte tilfælde kunne en beskikket bygningssagkyndig blive stillet til ansvar, for fejl i tilstandsrapporten.

Træinfo har netop udsendt en berigtigelse af artiklen. Den kan læses på:

**[www.top.dk](http://www.top.dk)**

## Sekundære bygninger

**Huseftersynet skal foretages lige grundigt, uanset om det er for sekundære bygninger eller for hovedbygningen.**

I flere tilstandsrapporter er det set, at de sekundære bygninger ikke bliver gennemgået med helt samme grundighed som hovedbygningerne. Det kan ses ved, at der er forskelle i den detaljerede registrering af skader, og i karaktererne.

Alle bygninger skal gennemgås med samme grundighed og ensartethed.

For eksempel koster et defekt termovindue det samme at udskifte, hvad enten det sidder i hovedbygningen eller i udhuset til børnene nede i baghaven.

Sekundære bygninger kan stadig kun undtages i tilstandsrapporterne, hvis de er i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger.

Det kan for eksempel også være, at bygningen har ringe byggeteknisk værdi

(legehuse og lignende). Undtagelse af andre årsager er ikke tilladt.

**Note: Huse både af ringe stand og ringe værdi kan undtages**



## Forbehold for gulve

Når der tages forbehold for bygningsdele, der ikke er besigtiget, ses det i flere tilstandsrapporter, at der er oplyst i forsikringsoplysningerne i hvilke rum, der var tæppebelagte gulve.

Denne placering af oplysninger om tæppebelagte gulve er ikke korrekt.

**Oplysning om tæppebelagte gulve bør skrives under punkterne:**

*"Bemærkninger: 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige som ikke har kunnet besigtiges", samt under "Uddybende kommentarer til pkt.1-4".*

## Sælgeroplysninger

**Skader oplyst i sælgeroplysninger skal også have en karakter og skrives i tilstandsrapportens registreringsafsnit.**

Hvis sælger i sine sælgeroplysninger oplyser om forhold, der giver eller kunne give anledning til skader anbefaler Ankenævnet, at forholdet også omtales under skader i tilstandsrapporten.

Det er set i flere tilstandsrapporter, at en beskikket bygningsagkyndig mener, at når forholdet er omtalt under sælgeroplysningerne, er det ikke nødvendigt at skrive det hele én gang til under skader

med tilhørende karakterer og evt. noter.

Den beskikkede bygningsagkyndige bør imidlertid kommentere sælgers oplysninger om skader. Det omtales i håndbogen i kapitel 3 punkt 6.09.

Det bliver understreget af en ankenævnskendelse (J. nr. 3033 af 26 juni 2003), hvor den beskikkede bygningsagkyndige blev draget til ansvar for, at sælgers oplysninger ikke blev kommenteret i registreringsafsnittet.



## Tagkassetter

**Sekretariatet er stødt på en interessant artikel om tagkassetter i Byggeskedefondens Årsberetning 2002, som vi gengiver herunder.**

Tagkassetter er en lukket konstruktion, som normalt ikke kan besigtiges af den bygningsagkyndige. Men det kan være en god idé at være ekstra opmærksom på tagkonstruktioner af denne art ved huseftersynet. Her er baggrundsinformation om dette emne.

I Byggeskedefondens årsberetning 2002 fremgår følgende:

"I tagkassetterne kan skadelig indtrængning af vand og fugt ikke registreres ved en inspektion, som i de åbne inspicerbare tagrum under et traditionelt og velprøvet saddeltag, der har kendetegnet dansk bygningskultur gennem århundreder.

Sandsynligheden for, at et svigt udvikler sig til byggeskade, er væsentlig større for tagkassetter end for traditionelle saddeltage.

Specielt uventilerede tagkassetter er mindre robuste over for svigt i ventilationen i de underliggende rum eller utæt dampspærre, hvis der samtidig er forhøjede fugtkoncentrationer i boligerne som følge af manglende udluftning.

### Ventilerede tagkassetter

Flere tekniske rådgivere ser fordele i at anvende præfabrikerede ventilerede tagkassetter, som bl.a. muliggør en hurtig lukning af bygningen. Det betyder, at visse indvendige arbejder kan gennemføres tidligere i byggeprocessen. De præfabrikerede ventilerede tagkassetter er som regel også uden svigt, når de forlader fabrikken. Kassetterne kombinerer fordele ved de industrielt forarbejdede produkter med den velkendte ventilerede løsning.

### Uventilerede tagkassetter

Uventilerede tagkassetter kan bruges, hvor de ventilerede kassetter er uegnede på grund af vanskelige ventilationsforhold ved forskudte lejlighedsskel eller ved store spænd. Forskellen ligger primært i dampspærren, som er helt speciel i den uventilerede konstruktion. Den skal både

fungere som en almindelig dampspærre, som skal hindre, at fugtig rumluft fra boligen trænger op i kassetten. Og samtidig skal utilsigtet fugt i tagkassetten kunne passere gennem dampspærren ned i boligen, når solen opvarmer tagfladen. Herefter fjernes fugten via boligens normale rumventilation.

Teoretisk og **hvis alle forudsætninger er opfyldt**, kan denne meget specielle konstruktion faktisk godt fungere. Men i praksis har det desværre både ved eftersyn og i skadesager ofte vist sig, at den ikke fungerer, som den skal, fordi en eller flere af følgende forudsætninger ikke er opfyldt:

- *Der må ikke være permanent skygge på nogen del af tagfladen*
- *Der må højst være 65-70 % relativ luftfugtighed i boligen*
- *Dampspærren skal være helt tæt overalt*
- *Den indvendige loftsbeklædning skal være diffusionsåben*
- *Tagkassetterne må ikke være fugtige, når de monteres*

### Den relative luftfugtighed i boligen skal holdes under 65-70 %

Ved eftersynene konstaterer fonden ofte svigt i forbindelse med rumventilationen. Svigtet opstår ofte allerede ved projekteringen, hvor BR-krav fortolkes fejlagtigt. Kravene i BR-S (SBI-Anvisning 189) og BR til luftskifte er således at betragte som minimumskrav. Det kan være nødvendigt at beregne de konkrete luftmængder for hvert enkelt rum for at sikre tilstrækkelig udsugning og tilførsel af frisk luft. Svigtet har betydning for fugtforholdene i boligerne herunder eventuel udvikling af skimmelsvamp. Kombineret med u hensigtsmæssige beboervaner vil fugtforholdene undertiden være på niveau eller over den tilladelige grænse for anvendelse af membranen.

### Dampspærren skal være tæt

At dampspærren skal være tæt gælder for alle tage. Hvis dampspærren er monteret på elementerne allerede fra fabrikken kræves ved montering omhyggelig taping, fugning og klemning. Der skal tages



*højde for elementernes bevægelser ved den fugtbetingede ned- og opbøjning, hvilket i praksis har vist sig vanskeligt.*

### Isoleringen i elementet skal være helt udfyldt

*Hvis elementerne ikke er helt udfyldt med isolering, kan fugt kondensere andre steder i elementet end på membranen.*

### Tagelementer oplægges i tørvejr og strimles straks

*Træ er et fugtfølsomt materiale, så derfor er det af afgørende betydning, at elementerne transporteres, opbevares og monteres tørre.*

### Tagelementet skal være diffusionsåbent mod boligen

*Den indvendige loftsbeklædning er kun diffusionsåben, ind til den er malet 4-6 gange afhængig af malingstype og lagtykkelse. Derefter kan utilsigtet fugt i elementet ikke diffundere igennem loftsbeklædningen. Det er i praksis vanskeligt at kontrollere, hvor mange gange lofter bliver malet, og hvad de males med, bl.a. fordi beboerne ofte selv står for boligernes indvendige vedligeholdelse.*

Følgevirkningerne kan være så omfattende skader i form af råd og skimmelsvampeangreb, at tagkonstruktionen helt eller delvist skal udskiftes.

Det kræver efter fondens erfaring overordentlig stor påpasselighed og kvalitets sikring hos alle parter - også i den efterfølgende drift - hvis man vil anvende uventilerede tagkassetter."

Sekretariatet skal dog påpege, at det normalt ikke er muligt for de bygningsagkyndige at afdække, om tagkassetter overholder betingelserne fra artiklen - selvfølgelig pga. at gennemgangen af ejendommen sker visuelt uden indgreb i konstruktionerne. Derfor vil kun synlige skader blive afdækket i forbindelse med et eftersyn.

## Kondens på glasflader - termoruder og energiruder

**Et tilbagevendende problem for de beskikkede bygningsagkyndige er omkring fugt i bygninger, der viser sig som kondens på termoruder og energiruder - det er ikke kondens inde i ruden, men på ruden. BYG-ERFA-blad 03-05-08 har udarbejdet et sæt overskuelige fingerpeg.**

Længerevarende kondens på ruder i trævinduer kan give anledning til både vækst af skimmelsvampe og nedbrydning af træværk. På termoruder forekommer kondens på den indvendige side - ofte i længere perioder om vinteren - fx hvis indeklimaet er for fugtigt. På energiruder ses kondens på den udvendige side af vinduerne - dog kun i korte perioder - men generne er oftest kun at udsynet gennem ruden reduceres.

Hvis kondensvand fra en rude gennem længere tid løber ned i vinduesramme og -karm, kan det medføre vækst af skimmelsvampe og i værste fald rådskader på trævinduer.

### Samme funktion som en fugtmåler

Det går dog sjældent så galt, men kondens på to-lags termoruder kan benyttes som en art hygrometer (fugtmåler), der viser, at den relative fugtighed er for høj i det rum, hvor kondens forekommer. Det vil sige at luftskiftet er tilstrækkeligt, når duggen er væk.

På energiruder forekommer kondens på den udvendige side - kun i korte perioder - som følge af rudernes gode isoleringsevne (lave U-værdi).

### Indvendig kondens på termoruder

Der kan opstå kondens på indersiden af termoruder, hvis temperaturen på det indvendige glaslag er lavere end rumluftens dugpunktstemperatur.

Hvis kondensområdet er 5-10 cm over vinduets bund - gennem længere tid i efterårs-, vinter- og forårsmånederne - skal der gøres noget ved det. Årsagen er oftest, at boligens generelle fugtniveau er for højt, og her anbefales at forbedre ventilationen (og evt. øge opvarmningen).

### Udvendig kondens på energiruder

Der kan opstå kondens (dug) på yder-

siden af energiruder, når udstråling til himmelrummet medfører, at temperaturen på det yderste glaslag bliver lavere end udeluftens dugpunktstemperatur.

Dette kan indtræffe i de perioder, hvor udeluftens relative fugtighed (RF) nærmer sig 100%.

Den største gene ved udvendig kondens er, at udsynet gennem vinduet hæmmes om morgenen og formiddagen. I natte-timerne opleves det forringede udsyn sjældent som et problem.

En mindre gene vil være, at smuds lettere fastholdes i de kondenserende vanddråber. Generne er dog oftest kun øget tilsmudsning og reduceret udsyn.

Kondens vil hurtigt forsvinde, når solen rammer vinduet tidligt om morgenen.



Foto: Copyright BYG-ERFA

## JURA

### § Ankenævnsafgørelser

#### Manglende besigtigelser

I ankenævnets afgørelse J. nr. 3081 er en beskikket bygningsagkyndig blevet draget til ansvar, fordi han ikke har oplyst om manglende besigtigelser. Den sagkyndige oplyste ikke, at gulvet i et badeværelse var skjult af flyttekasser, samt at en kælderskakt var fyldt op med flyttekasser.

Det viste sig efterfølgende, at der var skader bag kasserne.

#### Tag af ældre dato

I en besigtigelse har et 85 år gammelt tag fået karakteren K1, mens det er oplyst under 'Noter', at tagbelægningens restlevetid er begrænset, og det er nødvendigt med løbende vedligeholdelse, indtil udskiftning er nødvendig.

I ankenævnets afgørelse J. nr. 3073 har et flertal givet følgende afgørelse. "Ankenævnet finder, at indklagedes angivelse af skaderne på det 85 år

gamle tag med karakteren K1 i sig selv er forkert."

Den bygningsagkyndige blev ikke pålagt ansvar på grund af tidsforløbet og usikkerhed om tagets tilstand ved eftersynet.

Den forkerte karaktergivning havde dog betydning for dækningen af udgifterne til syn og skøn. Det skulle den beskikkede bygningsagkyndige betale.

## Asbest i bygninger?

### Hvor står den bygningssagkyndige?



af Knud Jensen  
Beskikket  
bygningssagkyndig

Asbest - alene ordet og vi husker den megen presseomtale og lettere hysteri for år tilbage. Problemet er der stadig, og spørgsmålet er, i hvor høj grad vi som bygningssagkyndige, kan blive draget til ansvar for ejendomme med asbest.

Der er mange bygningsmaterialer, der indeholder (indeholdt) asbest: Fliseklæb, gulvbelægninger, støbemasse til tæpper mm. Der er ca. 20 produkter til husbyggeri. De mest aktuelle er asbestholdige eternitplader og rørisolering.

Problemet hører ind under det grå marked; det, der ikke er sagt så meget om. Vi skal beskrive skader og tegn på skader på ejendommen. Hvad med ejendommens funktionsdygtighed? Vinduers redningsåbninger, manglende rækværk om trapper til 1. sal og asbestforurening. Bunden dvs. sige indkapslet asbest er ikke problemet, men det er de frie asbestfibre. Der foreligger ikke

domme vedrørende disse forhold, men hvis/når de kommer, kan de være vidtrækkende.

Miljømæssige forhold er en ting, men de politiske og psykologiske forhold er ikke til at overse.

Der er rettet forespørgsel til et forsikringsselskab, der varetager vores ansvar. Forsikringsselskabet mener, at vi bør tage vores forbehold og nævne det i tilstandsrapporten.

Efterfølgende skal nævnes to konkrete områder med asbestholdige produkter.

### Asbestholdige eternitplader, i særdeleshed tagplader

De gamle asbestholdige eternitplader bliver rensat og malet af særlige firmaer. Dette foregår efter forskrifterne. Efterfølgende kan man i loftsrummene se slamstriber under samlingerne af tagpladerne. Som bygningssagkyndige ved vi, at pladerne indeholder asbest, slamstriberne stammer fra afrensningen.

Spørgsmålet er: Skal vi skive noget og hvilket? Vi kan næppe spille uvidende. Den holder nok ikke for en dommer. I tilstandsrapporterne er der begyndt at dukke bemærkninger op angående disse slamstriber. Karakteren K0 eller K1? Et forslag er følgende bemærkning og uden karakter - det er jo ikke en skade.

"I loftrummet ses grålige slamstriber under tagpladernes samlinger, der stammer fra renoveringen af tagpladerne. Det kan ikke uden laboratorieundersøgelse afgøres, hvad slammet indeholder." Skrives ordet asbest, er huset næsten usælgeligt. Er der ikke asbest, anlægger sælger sag. Skriver vi intet, kan vi få en sag fra køber.

### Rørisolering med asbest

I huse fra før ca. 1972 kan der være asbest brugt som rørisolering. Er isoleringen intakt er der ingen problemer, men ved skadet isolering og støvende isolering er det anderledes. Det kan ikke vides med sikkerhed, om det er asbest, kiselgur eller en blanding af begge dele. Her kan man være "uvidende" og henvise til nærmere undersøgelse.

Et udspil fra implicerede parter efterlyses, inden sagerne starter. Der er dårlige erfaringer med de asbestfrie tagplader, hvor de bygningssagkyndige pludselig stod for skud, da eternitfabrikken ikke ville betale fuld dækning. Firmaer der renser tagpladerne er ansvarlig for deres arbejde, hvis de eksisterer til den tid, ellers er der jo altid den bygningssagkyndige.

Bliver vi dømt, så ryger vores selvrisiko, men går der politik i sagen, så huset er ubeboeligt, har vi ingen forsikring, der dækker genhusning af en familie.

Jeg er ikke bekendt med domssager vedrørende asbest, men det udelukker ikke, at der kan være sager, som er afgjort parterne imellem. Enkelte tilstandsrapporter nævner asbest, men de er sjældne og står ikke i forhold til alle de ejendomme hvor der er asbest.



Foto: Copyright BYG-ERFA

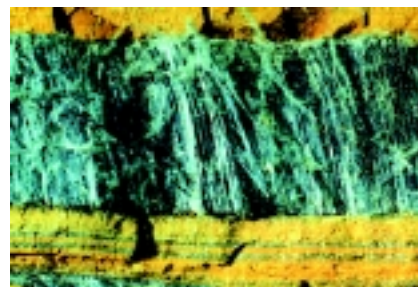


Foto: Copyright BYG-ERFA

## Beregning af bygningers varmetab – DS 418

Byggebranchen står over for en stor udfordring, når bygningers varmetab og varmeisoleringsmaterialers egenskaber skal dokumenteres. Fremover skal dette ske ved hjælp af nye europæiske principper, som afviger meget fra de hidtil kendte metoder.

Med de nyeste tillæg til Bygningsreglement for småhuse 1998 og Bygnings-

reglement 1995 bliver en europæisk og global standard DS/EN ISO 6946 også tilladt fremgangsmåde til dokumentation af, at bygninger isoleringsmæssigt lever op til lovgivningens krav.

Derfor udgiver Dansk Standard nu en ny udgave af DS 418, som tillige indeholder reglerne i DS/EN ISO 6946.

Samtidig udgives en DS-Information, DS/INF 141, med det formål at give brugeren et overblik over området

termisk isolering og energibesparelse i bygge- og anlægssektoren.

6. udgave. DS 418:2002  
Dansk Standard. 2002. 96 sider.  
Kr. 535,00 ekskl. moms

**Udgivelsen fås hos  
Byggecentrums boghandel  
på telefon 70 12 06 00**

## KURSER OG KONFERENCER

### DS 418 6. udg. – erfaringer og praktisk anvendelse af "Beregningsregler for bygningers varmetab"

DS 418 er et uhyre vigtigt værktøj, når det skal dokumenteres, at en bygning overholder Bygningsreglementet.

Den nye DS 418, 6. udgave er obligatorisk fra 1. marts i år, og er i fuld overensstemmelse med EU's nye standarder på området herunder de harmonisere-

de produktstandarder, som producenter af isoleringsmaterialer skal følge fra 1. juni i år.

Standarden er ikke blevet enklere at bruge. Tværtimod. Konstruktionsdetaljer som fuger, samlinger og hjørner har fået større betydning for det samlede varmetab, og det har medført, at der skal flere og mere komplicerede skøn og beregninger til.

For at ruste deltagerne optimalt til ar-

bejdet, vil det være gavnligt at udnytte erfaringerne indhøstet i den første tid med standarden. Det vil dette kursus også fokusere på.

#### Kursusleder:

Lars Ravn-Jensen, Dansk Standard  
**Tid og sted:** 2. december 2003,  
Byggecentrum Middelfart  
**Pris:** 3.500 kr. ekskl. moms

### Temadag om Erstatningsansvar

En ny bog af særlig interesse for de beskikkede bygningssagkyndige er kommet på markedet. Med bogen "Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom" har de sagkyndige fået en interessant opsummering af de første 7 år med loven.

Bogen behandler en lang række erfaringer, som vi vil præsentere dig for på denne eftermiddag i selskab med

bogens forfatter.

Det hele bygger på og belyses af en lang række afsagte domme om mindst lige så mange afgørelser fra Ankenævnet for Huseftersyn.

Til temadagen bliver bogen "krydret" med nyt fra retssalene, ligesom vi ser nærmere på ejerskifteforsikringer, herunder forsikringsselskabernes håndtering heraf, regressager, de "rigtige" skadebeskrivelser og meget mere.

#### Kursusleder:

Advokat (H) Hans Henrik Tausen og cheftaksator Thomas Lund  
**Tid og sted:** 4. december 2003,  
Byggecentrum Ballerup, kl. 14.30-17  
**Pris:** 400 kr. ekskl. moms,

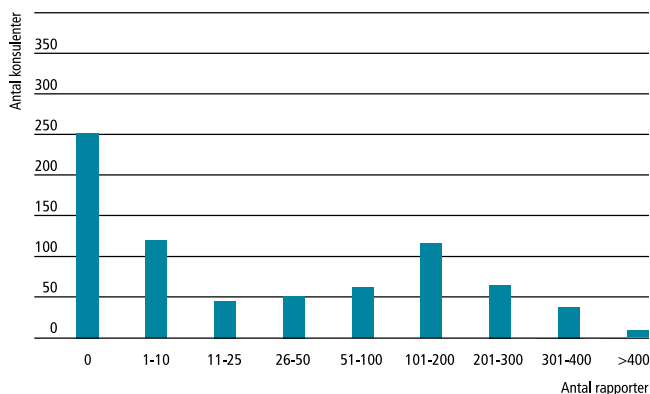
Ekskl. bogen. Som kan købes hos Byggecentrums boghandel - eller på kursusdagen.

Ud over "Erstatningsansvar" afholder Sekretariatet for Huseftersynsordningen flere temadage i november og starten af december. Emnerne er "Huseftersyn for assistenter" og "Karaktergivning". Den første temadag er specielt rettet mod assistenterne og vil "klæde dem på" med hensyn til Huseftersyn, bygningsgennemgange og meget andet.

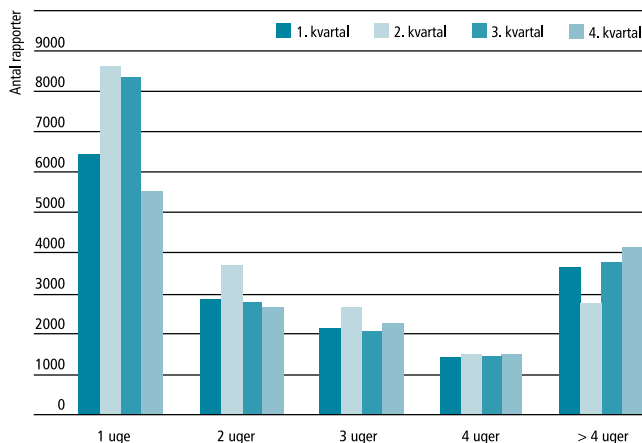
Den anden temadag, "Karaktergivning", vil gennemgå karaktersammenhænge, problemstillinger og faldgruber ved karaktergivningen, så de bygningssagkyndige får værktøjer til at karaktergive og kommentere skader i tilstandsrapporten. Se den udsendte folder eller ring på 70 12 06 00 for tilmelding.

**De omtalte kurser  
bestilles hos  
Byggecentrum på  
telefon 70 12 06 00**

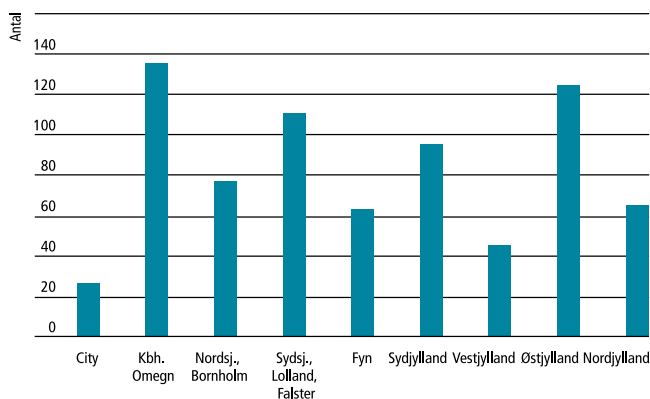
**Antal tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig**  
 Statistikgrundlag: 54.744 tilstandsrapporter (modtaget 2003.01.04 - 2003.09.30)



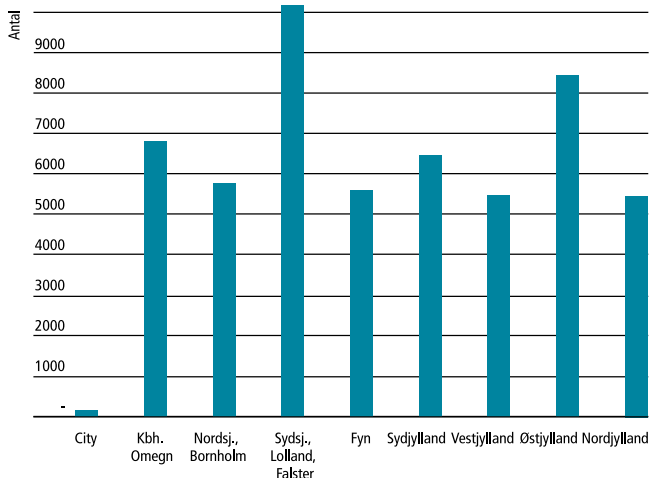
**Indberetningstider for tilstandsrapporter**  
 Statistikgrundlag pr. 1. oktober 2003 (Modtaget i seneste 4 kvartaler): 69.994 tilstandsrapporter (1., 2. og 3. kvartal 2003 - 4. kvartal 2002)



**Geografisk fordeling af beskikkede bygningsagkyndige pr. d. 2003.09.30**  
 Antal beskikkede bygningsagkyndige: 742



**Geografisk fordeling af udførte tilstandsrapporter pr. d. 2003.09.30**  
 Antal modtagne tilstandsrapporter: 54.718



## Fra vor "upålidelige kilde"

Fra vor "upålidelige kilde" har vi hørt rygter om, at flere beskikkede bygningsagkyndige er begyndt at lægge skader sammen, der har den samme karakter.

Det gøres på den måde, at der under hver karakter står en lang række skader. Rygtet siger, at op til 8-10 forskellige skader indgår

under karakteren. Denne lille aktivitet medfører dog, at resuméafsnittet over skader ser helt anderledes ud - pludselig er der næsten ingen skader - ikke før køber/sælger nærlæser rapporten.

Naturligvis ved alle bygningsagkyndige, at det ikke er tilladt at sammenlægge skader i en tilstandsrapport.

Hver skade skal have sin egen karakter med tilhørende tekst og eventuelle note.

## Skriv løs

Redaktionen af Huseftersyn Nyt er meget interesseret i at få indlæg eller artikler til bladet.

Har du en relevant artikel eller debatindlæg, så send materialet til os.

**Send til:**  
 Peter Troest Larsen  
 (ptl@hesyn.dk).

**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/Charlotte Bigler

**Repro og tryk**  
 Quickly Tryk A/S

**Opplag**  
 2.000

**Redaktion**  
 Rie Mayland Nielsen  
 (ansvarshavende)  
 Bjarne Leander Poulsen  
 Lars Tangaa-Andersen  
 Erik Tollstorff  
 Peter Troest Larsen

Redaktionen er sluttet 17. okt. 2003.  
 Udkommer 4 gange årligt.

Citater 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  
 www.hesyn.dk  
 som også omfatter mange andre praktiske værktøjer for bygningsagkyndige.

**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.hesyn.dk  
 www.hesekretariat.dk

ISSN 1602-7922