



Indholdsfortegnelse

1. Huseftersynsordningens formål, aktører og regelgrundlag	4
1.01 Huseftersynsordningens formål	4
1.02 Institutioner i huseftersynsordningen	5
1.02.1 Generelt	5
1.02.2 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter	5
1.02.3 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige	6
1.03 IT-systemer	6
1.03.1 HEWEB	6
1.03.2 HEREV	6
1.03.3 Boligejer.dk	7
1.04 Lovgivning	7
2. Erhvervet som beskikket bygningssagkyndig	8
2.01 Generelt	8
2.02 Beskikkelse og genbeskikkelse	8
2.03 Mentorordning	9
2.04 Høj faglighed og uvildig	9
2.05 Momsregistrering og ansvarsforsikring	10
2.06 Bestilling af tilstandsrapporter	10
2.07 Vederlag for huseftersyn	11
2.08 Andre ydelser i forbindelse med huseftersynet	12
2.09 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige	12
2.09.1 Generelt	12
2.09.2 Klagesager	13
2.09.3 Klagesager, der giver grundlag for en disciplinærsag	13
2.09.4 Kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde	14
2.09.5 Administrativ kontrol	15
2.10 Offentliggørelse	16
3. Ejendomme omfattet af ordningen	17
3.01 Ejendomme omfattet af huseftersynsordningen	17
3.01.1 Generelt	17
3.01.2 Ejendommen skal være klart defineret	18
3.02 Omfanget af eftersynet på visse ejendomme	18



3.02.1 Generelt.....	18
3.02.2 Ejerlejligheder.....	19
3.02.3 Særligt om tilstandsrapporten for fællesejet	19
3.02.4 Ideelle anparter	19
3.02.5 Nedlagte landbrug	20
3.02.6 Landbrug med betinget købsaftale	20
3.02.7 Kolonihaver	20
4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen	21
4.01 Bygningsgennemgangens formål	21
4.02 Bygningsgennemgangens grundlag	21
4.03 Tilstandsrapporten	22
4.04 Skadesbegrebet	23
4.05 Karakterskalaen	25
4.05.1 Generelt.....	25
4.05.2 Eksempler på anvendelsen af karakterskalaen	29
4.06 Undersøgelsesmetoder og værktøjer i forbindelse med visuelt eftersyn.....	30
4.07 Videregående undersøgelser uden for ordningen	32
5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering.....	33
5.01 Forberedelsen af bygningsgennemgangen	33
5.02 Grundlaget for bygningsgennemgangen.....	34
5.02.1 Inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit	34
5.02.2 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang	35
5.02.2.1 Generelt.....	35
5.02.2.2 Bygningskonstruktioner, som er gjort utilgængelige	36
5.02.2.3 Normalt tilgængelige bygningsdele, som ikke kan besigtiges på grund af unormale adgangsforhold	36
5.02.2.4 Sekundære bygninger uden særlig byggeteknisk- eller brugsmæssig værdi	37
5.03 Bygningsgennemgangen.....	38
5.03.1 Generelt.....	38
5.03.2 Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele	38
5.04 Tilstandsrapporten punkt for punkt	46
5.04.1 Generelt.....	46
5.04.2 Forside	47



5.04.3	Vigtige oplysninger om huseftersynet.....	47
5.04.4	Tilstandsrapport for ejendommen	47
5.04.5	Sælger	47
5.04.6	Følgende materiale forelå	48
5.04.6.1	BBR-ejermeddelelse	48
5.04.6.2	Tidligere tilstandsrapport lb.nr.....	48
5.04.6.3	Energimærke	51
5.04.6.4	Andre bygningsoplysninger	52
5.04.7	Bygningsbeskrivelse.....	53
5.04.8	Bemærkninger	59
5.04.9	Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen	60
5.04.10	Generelle kommentarer til bygningernes tilstand	61
5.04.11	Rapportering af bygningens tilstand	61
5.04.12	Formidling af bygningsgennemgangens registreringer	62
5.04.13	Beskikket bygningsagkyndig	63
5.04.14	Sælgers oplysninger om ejendommen	63
5.04.15	Bygningskonstruktioner, oplysninger til ejerskipteforsikring	63
5.04.16	Allonge.....	64
6.	Når bygningsgennemgangen er gennemført	65
6.01	Indberetning af tilstandsrapporten	65
6.02	Fortrydelsesret på tilstandsrapporter	65
6.03	Fornyelse af en tilstandsrapport	66
6.03.1	Generelt.....	66
6.03.2	Honorar for fornyelse	66
6.04	Hvordan kan en bygningsagkyndig ændre i en indberettet tilstandsrapport?	67
6.04.1	Generelt.....	67
6.04.2	Allonge.....	67
6.05	Udarbejdelse af tillæg.....	68
6.05.1	Generelt.....	68
6.05.2	Honorar for tillæg	68
6.06	Statistisk bearbejdning af tilstandsrapporter	69
6.07	Erstatningskrav og nævnssager rejst mod den bygningsagkyndige	69



Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige

1. Huseftersynsordningens formål, aktører og regelgrundlag

1.01 Huseftersynsordningens formål

Huseftersynsordningen har eksisteret siden 1. januar 1996. Ordningen er frivillig, men anvendes i ca. 95 pct. af alle handler med enfamiliehuse. I 2014 blev der indberettet ca. 62.000 tilstandsrapporter.

Huseftersynsordningens hovedformål er at beskytte køber og sælger mod problemer med fysiske mangler ved fast ejendom i forbindelse med køb og salg. Huseftersynsordningen indebærer, at køber som udgangspunkt ikke over for sælger kan påberåbe sig, at en bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, når køber inden købsaftalens indgåelse fra sælger har modtaget en tilstandsrapport om bygningernes fysiske tilstand, en elinstallationsrapport om bygningernes elinstallationer og et tilbud om ejerskifteforsikring, hvor sælger tilbyder at betale køber halvdelen af forsikringspræmien.

Anvendes huseftersynsordningen frigøres sælger således for sit almindelige sælgeransvar samtidig med, at ejerskifteforsikringen vil beskytte køber mod de eventuelle skjulte fejl og mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten.

Tilstandsrapporten udarbejdes på baggrund af en bygningsgennemgang, der altid foretages af en bygningssagkyndig, der er beskikket af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Bygningsgennemgangen har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Elinstallationsrapporten skal udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed på baggrund af en gennemgang af bygningernes elinstallationer og har til formål, at vise i hvilket omfang bygningernes elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Tilbuddet om en ejerskifteforsikring udarbejdes af et forsikringsselskab på baggrund af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet. Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.

Uanset at der er tegnet en ejerskifteforsikring, så vil sælger dog stadig være ansvarlig for:

- forhold uden for bygningerne (f.eks. kloakanlæg, nedgravede olietanke og forurennet jord)



- forhold, der strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter (medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentlige forskrifter)
- forhold, som sælger bevidst eller groft uagtsomt har afgivet ukorrekte oplysninger om i forbindelse med huseftersynet eller handlen
- forhold, som sælger har stillet en særskilt garanti for.

Tegner køber ikke en ejerskifteforsikring vil sælger ligeledes stadig være ansvarlig for forhold, der er opstået efter udarbejdelse tilstands- og elinstallationsrapporten.

Tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten kan få betydning for den pris, sælger kan opnå for ejendommen, da prisen bl.a. kan afhænge af de resultater, som den beskikkede bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirksomhed er kommet frem til og de bemærkninger, der på baggrund heraf gives i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten. Med en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport i hånden får køberen et hjælpemiddel til at vurdere ejendommens kvalitet og reelle værdi og samtidig med et overblik over i hvilke omfang husets tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Køber bliver herudover bekendt med, om der er forhold i ejendommen, som ikke umiddelbart kan bedømmes af den beskikkede bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirksomhed, fordi en visuel besigtigelse ikke er mulig.

1.02 Institutioner i huseftersynsordningen

1.02.1 Generelt

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter forvalter den del af huseftersynsordningen, der vedrører tilstandsrapporter. Nærværende "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" omfatter denne del af huseftersynsordningen.

Sikkerhedsstyrelsen, der er en styrelse under Erhvervs- og Vækstministeriet, forvalter den del af huseftersynsordningen, der vedrører elinstallationsrapporter. Sikkerhedsstyrelsen har udarbejdet "Håndbog til autoriserede elinstallatørvirksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter", som der henvises til, hvis der ønskes nærmere information om denne del af huseftersynsordningen.

1.02.2 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter blev etableret den 3. oktober 2011 ved kongelig resolution og varetager en række opgaver inden for bl.a. boligområdet, herunder huseftersynsordningen.

Ministeriet har ansvaret for administration af huseftersynsordningen for så vidt angår beskikkede bygningssagkyndige og tilstandsrapporter. Ministeriet har herunder bl.a. beslutningskompetence vedrørende beskikkelse og genbeskikkelse samt fratagelse af beskikkelse for bygningssagkyndige. Desuden opkræver ministeriet gebyrer for indberetning af tilstandsrapporter m.v.



Som bygningssagkyndig kan man henvende sig til ministeriet, hvis man har spørgsmål om huseftersynsordningen.

Information om ministeriet findes på www.mbb.dk.

Ministeriet står også for drift af hjemmesiden www.huseftersyninfo.dk.

1.02.3 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter og behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige, bl.a. på baggrund af den løbende kvalitetskontrol (teknisk revision) af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde. Læs mere i [kapitel 2.09](#) om erhvervet som beskikket bygningssagkyndig.

Nævnets sekretariat er placeret i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Information om nævnet findes på www.husklage.dk

1.03 IT-systemer

1.03.1 HEWEB

HEWEB er et webbaseret indberetningssystem af de tilstandsrapporter de bygningssagkyndige udarbejder. HEWEB gemmer alle de tilstandsrapporter, der udarbejdes i en samlet database.

I HEWEB er det muligt at indtaste en kladde til tilstandsrapporten direkte i systemet. Når den bygningssagkyndige er færdig med sit arbejde, godkendes kladden og der indberettes en tilstandsrapport i HEWEB. Tilstandsrapporten kan derefter ikke længere ændres, men der kan tilføjes allonger inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode på 6 måneder. Se mere i [kapitel 6.04.2](#) om allonge.

Den bygningssagkyndige kan til enhver tid finde tidligere indberettede tilstandsrapporter ved søgning i HEWEB på ejendomsoplysninger fra BBR eller tilstandsrapport. Indberettede tilstandsrapporter overføres via en webservice til www.ois.dk, hvor de er tilgængelige for ejeren af ejendommen.

1.03.2 HEREV

Kvaliteten af tilstandsrapporterne kontrolleres løbende af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Kontrolarbejdet understøttes af det webbaserede system HEREV. HEREV henter de tilstandsrapporter, der skal kontrolleres, i HEWEB via webservices.

Hvis en tilstandsrapport udtrækkes til teknisk revision, vil det være i HEREV, at man som bygningssagkyndig kan afgive et høringsvar.



1.03.3 Boligejer.dk

Boligejer.dk er en portal, der samler information om fast ejendom. Den er primært rettet mod ejere, der køber, sælger og vedligeholder ejendomme. På Boligejer.dk kan man finde en offentlig tilgængelig liste over beskikkede bygningssagkyndige. Listen tillige viser, om en bygningssagkyndig har en advarsel, fået en bøde eller fået inddraget eller frakendt sin beskikkelse.

Se mere på www.boligejer.dk

1.04 Lovgivning

Følgende love og bekendtgørelser regulerer huseftersynsordningen:

- [Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.](#) regulerer erhvervet som beskikket bygningssagkyndig samt disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.
- [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#) beskriver de nærmere bestemmelser for nævnets virke.
- [Bekendtgørelse om huseftersynsordningen](#) beskriver de nærmere bestemmelser om erhvervet som beskikket bygningssagkyndig og kravene til bygningsgennemgang og indberetning af tilstandsrapporter.
- [Lov om revision af huseftersynsordningen](#) beskriver de nye ændringer til tilstandsrapporten og træder i kraft den 1. maj 2012.
- [Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) regulerer bl.a. forhold omkring udarbejdelse af tilstandsrapporter.
- [Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom \(Formidlingsbekendtgørelsen\)](#) regulerer bl.a. reglerne for, hvordan tilstandsrapporter kan rekvireres (se især §18).



2. Erhvervet som beskikket bygningssagkyndig

2.01 Generelt

En gyldig tilstandsrapport skal være udarbejdet af en bygningssagkyndig, der er beskikket af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

De nærmere regler om beskikkelse og virksomheden som bygningssagkyndig fremgår af lov om beskikkede bygningssagkyndige og bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Beskikkelsen som bygningssagkyndig er personlig og i modsætning til f.eks. energimærkeordningen er der ikke en offentlig firmacertificering. Den beskikkede bygningssagkyndige er derfor personligt ansvarlig for eventuelle ansvarspådragende handlinger/forsømmelser. Kvaliteten af den bygningssagkyndiges arbejde og vurderingen af, om der er begået fejl vurderes alene ud fra retningslinjerne i denne håndbog og den praksis, der er opbygget i den løbende kvalitetskontrol (teknisk revision) af tilstandsrapporter og ved behandling af forbrugerklager over tilstandsrapporter.

2.02 Beskikkelse og genbeskikkelse

For at blive beskikket som bygningssagkyndig skal kravene i § 4 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen opfyldes:

1. Man skal have en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse.
2. Man skal have mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri.
3. Man skal have deltaget i huseftersynsordningens optagelseskursus og bestået en skriftlig optagelsesprøve.
4. Man skal være momsregistreret, eventuelt sådan at virksomheden, som den bygningssagkyndige er ansat i, er momsregistreret.
5. Man skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Forsikringen skal dække i mindst 5 år efter den overtagelsesdato, der er aftalt mellem sælger og køber. Forsikringen kan dog længst gælde i 6 år fra tilstandsrapportens datering.
6. Man må ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., hvis der er indgået en afdragsordning med den pågældende for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr., eller man har stillet sikkerhed.
7. Man må ikke inden for de sidste 3 år have fået frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig.



8. Være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.

Beskikkelsen som bygningssagkyndig udløber efter 3 år, men der er mulighed for at få den fornyet, hvis man opfylder kravene i § 4, stk. 1, nr. 1-2 og nr. 4-8 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Ved fornyelse (genbeskikkelse) skal den bygningssagkyndige dokumentere mindst 5 års erhvervserfaring inden for de sidste 10 år med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri. Dette krav anses for at være opfyldt, hvis den bygningssagkyndige har indberettet mindst 60 tilstandsrapporter i en periode på 3 år inden ansøgningen om genbeskikkelse.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan altid bestemme, at den bygningssagkyndige som betingelse for genbeskikkelse skal bestå en skriftlig genbeskikkelsesprøve.

Ansøgningen om genbeskikkelse skal ske til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter senest 3 måneder før beskikkelsens udløb. Hvis ansøgningen ikke er modtaget før beskikkelsens udløb, vil den bygningssagkyndiges adgang til HEWEB blive spærret, og der vil ikke være mulighed for at indberette flere tilstandsrapporter før en eventuel genbeskikkelse.

2.03 Mentorordning

Ved de 3 første huseftersyn efter beskikkelsen som bygningssagkyndig, skal den nybeskikkede bygningssagkyndige være ledsaget af en erfaren beskikket bygningssagkyndig (mentor), der har mindst 3 års erfaring med udfærdigelse af tilstandsrapporter. Mentoren må ikke være optaget på listen på hjemmesiden www.boligejer.dk over bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller en bøde, eller har fået inddraget eller frakendt sin beskikkelse.

Ved huseftersynet udfører den nybeskikkede bygningssagkyndige bygningsbesigtigelsen og registrerer skader samt tegn på skader. Det er også den nybeskikkede bygningssagkyndige, der indberetter tilstandsrapporten i eget navn.

Den beskikkede bygningssagkyndig (mentor) deltager i bygningsbesigtigelsen, vejleder den nybeskikkede bygningssagkyndige i tilfælde af tvivl og gennemlæser tilstandsrapporten, inden den endelig indberettes.

Den beskikkede bygningssagkyndige (mentor) underskriver mentorerklæring, hvor mentors navn og HE-nr. samt den nybeskikkedes bygningssagkyndiges navn og HE-nr. fremgår. Ejendommens adresse, kommune og ejendomsnummer, HE-rapport løbenummer samt besigtigelsesdato skal også skrives på mentorerklæringen. Mentorerklæringen fremsendes herefter til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som journaliserer den på den bygningssagkyndiges beskikkelsessag.

2.04 Høj faglighed og uvildig

Den bygningssagkyndige skal fungere som en neutral og uafhængig part, der vurderer ejendommens bygninger. Det er derfor vigtigt, at den bygningssagkyndige giver et objektivt billede af de forhold, som er undersøgt. Den bygningssagkyndige skal derfor være uvildig i



den enkelte sag og være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig.

Ved gennemgangen af en bygning skal den bygningssagkyndige følge de krav til huseftersynet, som fremgår af denne håndbog. Det er vigtigt, at den bygningssagkyndige er fortrolig med indholdet af håndbogen, og desuden holder sig orienteret om de seneste nyheder, der har betydning for arbejdet. Den bygningssagkyndige skal ligeledes deltage i obligatoriske kurser og møder om huseftersynsordningen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udgiver nyhedsbreve, der indeholder obligatoriske nyheder om forhold, som den bygningssagkyndige skal overholde i forbindelse med hvervet som beskikket bygningssagkyndig. Desuden indeholder nyhedsbrevene en almen del med orienterende stof. Nyhedsbrevene udgives elektronisk og findes på hjemmesiden www.huseftersyninfo.dk. Den bygningssagkyndige skal derfor altid holde Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter opdateret med hensyn til sine aktuelle kontaktoplysninger, herunder e-mailadresse.

2.05 Momsregistrering og ansvarsforsikring

Den bygningssagkyndige skal være momsregistreret. Kravet kan opfyldes ved, at virksomheden, hvor den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret.

Den bygningssagkyndige skal også være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Forsikringen skal dække i mindst 5 år efter den overtagelsesdato, der er aftalt mellem sælger og køber. Forsikringen kan dog længst gælde i 6 år fra tilstandsrapportens datering.

Det er et ubetinget krav til beskikkelsen, at den bygningssagkyndige altid er dækket af en ansvarsforsikring ved indberetning af tilstandsrapporter. Kravet er ufravigeligt, da det skal sikre, at køber og sælger får dækning for økonomiske tab i de sjældne, men alvorlige tilfælde, hvor den bygningssagkyndige overser skader i sin bygningsgennemgang. Den bygningssagkyndige kan blive mødt med et krav om erstatning, og her skal ansvarsforsikringen dække for den bygningssagkyndige, såfremt betingelserne for at pålægge erstatningsansvar i øvrigt er opfyldt.

Hvis den bygningssagkyndige udarbejder tilstandsrapporter uden at være forsikringsdækket, udsættes køber og sælger for en potentielt meget alvorlig økonomisk risiko. Dette kan medføre enten, at den pågældende bygningssagkyndige indbringes for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, eller at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter nægter den pågældende genbeskikkelse, fordi den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, der giver grund til at antage, at den pågældende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

2.06 Bestilling af tilstandsrapporter

Hvis sælger vil gøre brug af huseftersynsordningen, er det også sælgers ansvar at fremlægge en gyldig tilstandsrapport ved salg af en ejendom. Som udgangspunkt bestiller sælger selv en



tilstandsrapport hos den bygningssagkyndige f.eks. ved at søge en bygningssagkyndig frem på www.boligejer.dk. Alternativt kan ejendomsmægleren efter aftale med sælger rekvirere en tilstandsrapport via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Sælgers ejendomsmægler må *ikke* bestille en tilstandsrapport direkte fra en bygningssagkyndig, jf. bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen).

Ejendomsmægleren skal henvise sælger til relevant informationsmateriale fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om huseftersynsordningen. Ejendomsmægleren skal også henvise til lister over bygningssagkyndige på www.boligejer.dk. Ejendomsmægleren må ikke i den sammenhæng henlede sælgers opmærksomhed på bestemte bygningssagkyndige, men skal tværtimod rådgive sælger om dennes mulighed for selv at finde en bygningssagkyndig fra listen.

Den bygningssagkyndige må *ikke* modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsmægler. Desuden skal den bygningssagkyndige oplyse i tilstandsrapporten, hvis den sagkyndige har samarbejdsaftaler med forsikringsselskaber eller andre med interesse i den aktuelle ejendomshandel.

Det er muligt at pålægge både sælgers ejendomsmægler og den bygningssagkyndige et ansvar, hvis reglerne om bestilling af tilstandsrapporter ikke overholdes. Sager vedrørende ejendomsmæglere kan indbringes for disciplinærnævnet for ejendomsmæglere og sager vedrørende beskikkede bygningssagkyndige kan indbringes for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

2.07 Vederlag for huseftersyn

Vederlaget for huseftersynet (bygningsgennemgang og tilstandsrapport) aftales individuelt mellem den bygningssagkyndige og ejeren af ejendommen. Vederlaget skal dog overholde de maksimale grænser, som er fastsat af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og fremgår af bilag 1 til bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten udføres pr. ejendom (se i [kapitel 3](#) om ejendomme omfattet af ordningen), og vederlagsstørrelsen bestemmes dels af det samlede bygningsareal på BBR og dels af, hvornår den betydnende bygning på ejendommen – hovedhuset – er opført.

For hver tilstandsrapport, den bygningssagkyndige udarbejder, opkræver Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et administrationsgebyr. Administrationsgebyret kan af den bygningssagkyndige lægges til vederlaget, som opkræves for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

I bilag 1 til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen fremgår det, at både vederlag og administrationsgebyr skal tillægges moms, inden en faktura sendes til forbrugeren.

Det er imidlertid muligt at undlade at lægge moms på administrationsgebyret. Det er dog så et krav, at opkrævning af administrationsgebyret skal føres på en særlig udlægskonto, og at



den bygningssagkyndige kan redegøre for de enkelte udlægsbeløb i form af en udarbejdet tilstandsrapport pr. administrationsgebyr, der opkræves.

2.08 Andre ydelser i forbindelse med huseftersynet

Den bygningssagkyndige kan *uden for huseftersynsordningen* også udføre andre opgaver for sælger, som f.eks. at give overslag over omkostninger ved udbedring af skader. Den bygningssagkyndige må ikke betinge sit huseftersyn af, at der foretages andre ydelser end eftersynet.

2.09 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

2.09.1 Generelt

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af tilstandsrapporterne (teknisk revision), for at sikre at de bygningssagkyndige lever op til kravene, som stilles til deres bygningsgennemgang.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningssagkyndig at betale erstatning for tab, som klager har lidt på grund af fejl og mangler i en tilstandsrapport. I disciplinærsager kan nævnet tildele den bygningssagkyndige påtaler og advarsler, pålægge bøder på op til 100.000 kr. eller frakende vedkommende retten til at udøve hvervet som beskikket bygningssagkyndig.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans. Nævnet består af en formand, som skal være landsdommer og af 6 andre medlemmer, hvor 2 personer skal være repræsentanter for erhvervet, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne, og 2 skal være personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen. Nævnets sekretariat varetager teknisk revision og den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager og er placeret i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Nævnet har tilknyttet et fast korps af 19 syns- og skøns mænd, der er personligt udpeget til at udarbejde syns- og skønserklæringer i klagesager, og kontrolrapporter som et led i den tekniske revision. Syns- og skøns mændene udpeges for en 4-årig periode.

Afgørelser træffes på et nævnsmøde, hvor formanden og et ligeligt antal repræsentanter fra forbruger- og erhvervsside deltager. De 2 personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen deltager også i disciplinærsager. Nævnets medlemmer har adgang til alle sagens oplysninger, og afgørelser træffes med simpelt stemmeflertal efter en juridisk og fagmæssig vurdering. Nævnet træffer afgørelse på grundlag af sagens akter, herunder parternes eventuelle indlæg.

I disciplinærsager har den bygningssagkyndige mulighed for at give møde for nævnet med en bisidder, eventuelt en advokat. Ved personligt fremmøde har parten mulighed for at fremføre sit indlæg for nævnet, og nævnets medlemmer kan herefter stille spørgsmål til



parten. Vælger den bygningssagkyndige at give møde for nævnet, bør den bygningssagkyndige forinden have afgivet sine bemærkninger til sagen skriftligt, så nævnsssekretariatet har haft mulighed for at forelægge kommentarerne for skønsmanden inden nævnsmødet.

Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, men de kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Nævnets virke er reguleret ved lov om beskikkede bygningssagkyndige og bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Information om nævnet findes på www.husklage.dk

2.09.2 Klagesager

En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Nævnsssekretariatet kan i klagesager mægle forlig mellem parterne. I de tilfælde, hvor parterne ikke kan blive enige om fordelingen af syns- og skønsomkostninger, vil nævnet behandle spørgsmålet.

Afgørelser og forlig er skriftlige og sendes til klager, den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringselskab senest 10 arbejdsdage efter afgørelsen er truffet.

Den bygningssagkyndige er forpligtet til at tilslutte sig de afgørelser i klagesager, som nævnet træffer. Nævnet skal forkynde afgørelsen over for den bygningssagkyndige, hvis klager har fået helt eller delvist medhold. Dette sker ved at nævnet sender et brev til den bygningssagkyndige med en frist på 14 dage til at returnere en blanket, hvor den bygningssagkyndige anmodes om at bekræfte modtagelsen af afgørelsen. Returnerer den bygningssagkyndige ikke forkyndelsesbrevet til nævnet inden fristens udløb gives endnu en frist på 14 dage, inden sagen sendes videre til en stævningsmand, der skal forkynde afgørelsen for den bygningssagkyndige.

Nævnet kan beslutte, at den bygningssagkyndige skal betale omkostninger til syn og skøn i sager, hvor forbrugeren har fået medhold i et eller flere klagepunkter. Nævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling, i hvilken grad køber eller sælger har fået medhold og fordeler som hovedregel omkostningerne til syn og skøn mellem parterne i henhold til graden af medhold.

2.09.3 Klagesager, der giver grundlag for en disciplinærsag

Hvis nævnet under behandlingen af en klagesag konstaterer, at den bygningssagkyndige groft tilsidesætter sine pligter ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport, kan nævnet af egen drift rejse en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige. Nævnet kan i forbindelse med behandlingen af disciplinærsagen vurdere, at den bygningssagkyndige har tilsidesat sine



pligter i henhold til lovgivningen og tildele denne en påtale, advarsel, bøde eller inddrage den bygningssagkyndiges beskikkelse.

2.09.4 Kvalitetskontrol af de bygningssagkyndiges arbejde

Den generelle kvalitetssikring af tilstandsrapporter foregår ved, at nævnets sekretariat udtager en række tilstandsrapporter årligt til kvalitetskontrol (teknisk revision). Antallet af rapporter, der udtages til kvalitetskontrol afhænger bl.a. af det forventede samlede antal udarbejdede rapporter samt antallet af aktive beskikkede bygningssagkyndige.

Tilstandsrapporterne udtages på baggrund af følgende kriterier:

- Screening af tilstandsrapporter på baggrund af parametre som risiko og væsentlighed
- Screening af klagesager over tilstandsrapporter
- Opfølgende kontrol af de bygningssagkyndige, der har fået tildelt en sanktion.

Alle beskikkede bygningssagkyndige skal udtages til kontrol og revideres mindst én gang i løbet af deres 3-årige beskikkelsesperiode.

Formålet med den tekniske revision er at styrke tilstandsrapporternes kvalitet.

Nævnssekretariatet udtager de beskikkede bygningssagkyndige, der skal kontrolleres, til teknisk revision ud fra en række forskellige kriterier. Eksempelvis screening af afvigende rapporter, opfølgende kontrol efter tildelte sanktioner og screening af klagesager, stikprøver, kvoteopfyldelse m.v. Nævnssekretariatet tildeler herefter syns- og skønsmænd til de udtagne bygningssagkyndige ud fra deres regionale tilknytning.

Når syns- og skønsmanden har modtaget en bestilling på teknisk revision af en bygningssagkyndig, finder han på HEWEB en højst tre måneder gammel tilstandsrapport, udarbejdet af den udtagne bygningssagkyndige. Tilstandsrapporten bliver gennemgået på ejendommen af syns- og skønsmanden ved at denne foretager en byggeteknisk gennemgang af hele ejendommen og kontrollerer om tilstandsrapporten, herunder karakterer og noter m.v., er retvisende og forståelige.

Den bygningssagkyndige, der er udtaget til kontrol, inviteres til at være til stede ved kontrolgennemgangen og får mulighed for at udtale sig om et udkast til teknisk revisors kontrolrapport, inden sagen afgøres i nævnet. Den bygningssagkyndige rådes til at deltage i den tekniske revisors gennemgang af ejendommen, således at den bygningssagkyndige kan svare på spørgsmål fra den tekniske revisor og dermed belyse eventuelle uklarheder på stedet.

Den bygningssagkyndige må ikke hindre gennemførelsen af teknisk revision, f.eks. ved at rette henvendelse til ejeren eller på anden måde forsøge at påvirke ejeren af den ejendom, som revisionen vedrører.

Efter kontroleftersynet udarbejder syns- og skønsmanden en kontrolrapport, hvor han anfører sine egne resultater på de punkter, hvor der ikke er overensstemmelse med den bygningssagkyndiges angivelser i den udtagne tilstandsrapport.



Til brug for denne vurdering benytter syns- og skønsmanden "Vejledende vægtskala for fejlangivelser", som består af 5 niveauer (A-E), som hver har 5 trin. Placeringen af fejl på de 5 niveauer fastlægges efter, hvor væsentlige fejlene må antages at kunne være for brugerne af tilstandsrapporten, herunder fejlenes tekniske/økonomiske potentiale, samt regulære gener eller egentlige risikoforhold for personer, der færdes i eller ved bygningen. Valget af niveau kan også begrundes med andre kriterier end de økonomiske og sikkerhedsmæssige, hvis det ud fra en almindelig betragtning må antages at være mere relevant.

Nævnsssekretariatet kvalitetssikrer syns- og skønsmandens kontrolrapport, og der foretages herefter en samlet afvejning af, om der er grundlag for at tildele den bygningssagkyndige en sanktion ud fra vurderingerne efter vægtskalaen.

Som udgangspunkt vil en tilstandsrapport med:

0 – 10 point betegnes som retvisende.

11 – 24 point betegnes som acceptabel.

25 – 49 point betegnes som fejlbehæftet = indikation for påtale.

50 - 74 point betegnes som alvorligt fejlbehæftet = indikation for advarsel.

over 75 point betegnes som uacceptabel = indikation for bøde/inddragelse.

Den endelige vurdering vil altid bero på en konkret vurdering af samtlige elementer i sagen.

Hvis nævnsssekretariatet vurderer, at der ikke er grundlag for en sanktion, bliver sagen afsluttet. Dette bliver meddelt til den bygningssagkyndige pr. e-mail.

I de tilfælde, hvor den tekniske revision afdækker fejl og mangler, som skønnes alvorlige nok til, at den bygningssagkyndige kan tildeles en sanktion, vil nævnsssekretariatet lave en indstilling til nævnet om at rejse en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Personer (både fysiske og juridiske) med en retlig interesse i en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig kan anmode om, at der indledes en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig. En anmodning om, at der indledes en disciplinærsag, skal indgives for nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som anmodningen vedrører, er ophørt.

2.09.5 Administrativ kontrol

Foruden kvalitetskontrol (teknisk revision) af tilstandsrapporterne foretager nævnet også en administrativ kontrol som kvalitetssikring af op til 1.500 tilstandsrapporter om året.

Nævnsssekretariatet foretager en administrativ kontrol af de bygningssagkyndige, der udtages på baggrund af:

- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters elektroniske screening



- Tilstandsrapporter, der udtages som følge af klagesager
- Tidligere administrative kontroller samt stikprøver og opfølgning.

En bygningssagkyndig underrettes skriftligt, når han er udtaget til administrativ kontrol.

Den administrative kontrol består i en gennemlæsning af 3 tilstandsrapporter, som en udtagen bygningssagkyndig har udarbejdet.

Hvis den administrative kontrol viser, at den bygningssagkyndige skønnes at have udført tilstandsrapporterne tilfredsstillende, afsluttes sagen uden yderligere tiltag.

Hvis den administrative kontrol viser, at den bygningssagkyndige kun har lavet mindre fejl i tilstandsrapporterne, er der ikke grundlag for at udtage den bygningssagkyndige til teknisk revision. Nævnsssekretariatet vil herefter afslutte sagen, og den bygningssagkyndige vil få en mundtlig tilbagemelding om, at der ikke er fundet grundlag for teknisk revision.

Ved gennemlæsningen af tilstandsrapporterne ser man også på med klager, resultaterne af en eventuel tidligere administrativ kontrol m.v. Giver det samlet anledning til mistanke om, at den bygningssagkyndige begår fejl i tilstandsrapporterne, udtager nævnsssekretariatet den pågældende bygningssagkyndig til teknisk revision. Den bygningssagkyndige bliver underrettet skriftligt.

2.10 Offentliggørelse

Nævnets afgørelser offentliggøres på nævnets hjemmeside www.husklage.dk.

I sager vedrørende klager over tilstandsrapporter offentliggør nævnet på sin hjemmeside www.husklage.dk navne på de bygningssagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser, og som ikke har meddelt nævnet dette inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Hvis den bygningssagkyndige efterfølgende efterlever afgørelsen vil oplysningerne blive slettet. Den bygningssagkyndiges navn vil blive slettet fra listen på hjemmesiden 1 år efter optagelse.

I disciplinærsager offentliggør nævnet navne på og firmatilknytningsforhold for de beskikkede bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller har fået frakendt beskikkelsen. Offentliggørelsen sker på nævnets hjemmeside www.husklage.dk og www.boligejer.dk, hvor datoen for meddelelsen af advarslen, bøden eller frakendelsen ligeledes anføres.

Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at nævnets afgørelse er meddelt den bygningssagkyndige. Hvis den bygningssagkyndige vælger at indbringe sagen for domstolene, vil der ikke ske en offentliggørelse før, der falder endelig dom i sagen. Den bygningssagkyndiges navn og firma vil blive slettet fra hjemmesiden 3 år efter optagelse på listen.

Ved frakendelse af beskikkelsen som bygningssagkyndig vil der endvidere umiddelbart efter afgørelsen blive lukket for den pågældende bygningssagkyndiges adgang til at indberette tilstandsrapporter i HEWEB.



3. Ejendomme omfattet af ordningen

3.01 Ejendomme omfattet af huseftersynsordningen

3.01.1 Generelt

En ejendom er omfattet af ordningen, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber, jf. § 1, stk. 1, i bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Loven gælder eksempelvis også for salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der vil bruge ejendommen til erhverv, f.eks. til forretning eller til udlejning. Loven gælder endvidere, hvis boligen er købt af et kreditinstitut, som har overtaget boligen på tvangsauktion. Loven gælder også for køb af egen bolig, der indtil overdragelsen har været brugt erhvervsmæssigt.

Uden for lovens anvendelsesområde falder handelskøb, dvs. salg mellem erhvervsdrivende, der handler som led i deres erhverv. Loven vil således normalt ikke gælde, hvor en udlejningsejendom skifter ejer og fortsætter som udlejningsejendom. Loven vil dog gælde, hvis udlejningsejendommen efter ejerskiftet anvendes som bolig for køber.

Kriteriet, at ejendommen hovedsagelig er bestemt til "beboelse for køberen", henholdsvis anvendes til "beboelse for sælgeren", omfatter også tilfælde, der ganske kan sidestilles hermed, f.eks., hvor det er meningen, at familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig, skal bo i ejendommen.

Loven gælder for en meget bred kreds af ejendomme, herunder:

- ejendomme på bebygget grund, som i matriklen er anført som en del af et matrikelnummer, eller med et eller flere sammenhørende matrikelnumre
- bygninger på lejet grund eller søterritoriet
- ideelle anparter af en ejendom
- sommerhuse
- ejerlejligheder med tilhørende fællesareal
- nedlagte landbrug
- køb af landbrugsejendomme, der er betinget af at landbrugspligten ophæves i forbindelse med salget

Følgende er ikke omfattet af huseftersynsordningen:

- ubebygget grund
- grund med bygning under opførelse
- køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig
- andelsboliger



- udlejningsejendomme og erhvervsejendomme (reglerne gælder dog for salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der f.eks. vil benytte ejendommen til forretning eller udlejning)
- fast ejendom med landbrugspligt
- køb af færdige huse til opstilling på købers grund

En ejendom kan bestå af en blanding af bolig og erhverv. Det vil ofte være en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, om en blandet bolig- og erhvervsejendom er omfattet af ordningen. Normalt kan den bygningssagkyndige gå ud fra "50 procent-reglen", som betyder, at ejendommen er omfattet af ordningen, hvis boligarealet udgør over halvdelen af det samlede bygningsareal, eller hvis ejendomsvurderingen for boligen er større end halvdelen af den samlede ejendomsvurdering ekskl. grundværdien.

En ejerlejlighed, som ligger i en ejendom, hvor der også bliver udført erhverv, er omfattet af ordningen, hvis ejerlejligheden benyttes til beboelse. I disse tilfælde skal der udføres en tilstandsrapport på ejerlejligheden og en tilstandsrapport på fællesejet, herunder også fælleseje, der hører til en eventuel erhvervsdel på ejendommen.

I tvivlstilfælde, skal forholdet søges afklaret, før ejendommen handles. Det vil være en medvirkende ejendomsformidlers eller advokats pligt at rådgive om dette.

3.01.2 Ejendommen skal være klart defineret

Det skal altid klart defineres, hvilken ejendom, tilstandsrapporten skal omfatte. Hvis det kun er én eller nogle af bygningerne på en ejendom, der skal sælges og laves tilstandsrapport for, skal der ske en udmatrikulering af den pågældende del af ejendommen, før tilstandsrapporten har gyldighed. Hvis ejendommen ikke er udmatrikuleret på tidspunktet for indberetning af tilstandsrapporten, skal man i tilstandsrapporten under "*Andre bygningsoplysninger*" eller "*Generelle kommentarer*" angive, at gyldigheden er betinget af, at der er foretaget en udmatrikulering.

Det kan også forekomme, at en bygning på en grund tilhører en anden end grundens ejer. Er bygningen i dette tilfælde selvstændigt registreret i tingbogen kan der udarbejdes tilstandsrapport, da der i så fald er tale om en selvstændig ejendom, jf. tinglysningslovens § 19. Det er sælgers ansvar, at betingelserne for at anvende huseftersynsordningen og derved frigøre sig for sit sælgeransvar er opfyldt. Ønskes der udarbejdet tilstandsrapport i dette tilfælde må sælger således sørge for at skaffe dokumentation fra tinglysningsretten for, at bygningen er selvstændigt registreret.

3.02 Omfanget af eftersynet på visse ejendomme

3.02.1 Generelt

Huseftersynsordningen omfatter et bredt spektrum af ejendomme. Nogle typer af ejendomme og ejerforhold giver ofte anledning til tvivl om omfanget af eftersynet samt om omfanget af sælgerens oplysninger. Derfor gennemgås en række af de situationer, hvor de mest almindelige tvivlsspørgsmål opstår, i de næste afsnit.



3.02.2 Ejerlejligheder

For ejerlejligheder skal der laves to tilstandsrapporter: én for den pågældende ejerlejlighed og én for det bygningsmæssige fælleseje. Fællesejede friarealer og fælles vedligeholdelsesforpligtigelse er uvedkommende for tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten for ejerlejligheden skal under "*Andre bygningsoplysninger*" henvise til løbenummeret på tilstandsrapporten for fællesejet.

3.02.3 Særligt om tilstandsrapporten for fællesejet

Tilstandsrapporten for fællesejet skal omfatte hele det bygningsmæssige fælleseje. Hvis den bygningssagkyndige er i tvivl om, hvilke bygninger fællesejet omfatter, skal han bede sælgeren om nærmere oplysninger herom. Ejerlejlighedens andel i fællesejet vil typisk fremgå af købsaftalen og af ejerforeningens vedtægter.

Det er sælger, der skal udfylde sælgeroplysningerne på fællesejet. Dette skal ses i lyset af, at sælger løbende har modtaget kopier af generalforsamlingsreferater, protokollater, samt meddelelser fra administrator m.v.

Den bygningssagkyndige skal ikke fremskaffe oplysningerne eller granske de omtalte dokumenter. Den bygningssagkyndige kan lægge sælgerens oplysninger til grund for sin udarbejdelse af rapporten.

Det anbefales dog, at den bygningssagkyndige sikrer sig, at det står i rapporten, hvad sælger oplyser om afgrænsningen af fællesejet. Det anbefales også, at den bygningssagkyndige skriver i rapporten, at den er udarbejdet på grundlag af disse oplysninger.

Ejerforeningen har mulighed for at udarbejde en tilstandsrapport for fællesejet, der kan anvendes af flere sælgere inden for gyldighedsperioden på 6 måneder. I denne situation kan sælgeroplysningerne være udfyldt og underskrevet af ejerforeningens administrator, men i så fald skal sælgeren også godkende og underskrive sælgeroplysningerne.

Prisen for en tilstandsrapport på fællesejet aftales individuelt i henhold til bilag 1 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

Har den sagkyndige sikker oplysning om, at der ikke er noget bygningsmæssigt fælleseje udover grunden, og undersøgelsen af det almindelige baggrundsmateriale ikke skaber tvivl om denne oplysning, kan man undlade at udarbejde tilstandsrapport for fællesejet. I stedet skrives det præcist i tilstandsrapporten for ejerlejligheden under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Andre bygningsoplysninger*", at der er tale om en ejerlejlighed i en ejerlejlighedsforening uden bygningsmæssigt fælleseje. Den sagkyndige skal efterspørge og angive skriftligt materiale om dette på en entydig måde. Hvis det ikke foreligger, skriver man, hvem oplysningen stammer fra.

3.02.4 Ideelle anparter

Ideelle anparter er en form for ejerskab, hvor en ejendom ejes i et fællesskab, der er sammensat af procentuelt definerede anparter. En samejeoverenskomst fastlægger her de enkelte anpartshaveres eksklusive brugsret (ikke ejendomsret) til specifikke områder i den



pågældende bygning – det kan være værelser, bygningsafsnit, boligceller eller hele lejligheder.

Samejet indebærer, at tilstandsrapporten ved salg af en enkelt ideel andel skal omfatte hele ejendommen og tilhørende andre bygninger. Alle boligceller i bygningerne skal således gennemgås i fuldt omfang.

Man må gerne opdele eftersynet i flere rapporter (jf. princippet i bekendtgørelsens § 21 om ejerlejligheder og fællesarealer). Dette indebærer, at tilstandsrapporten ved salg af en ideel andel typisk vil være betydelig mere omfattende end ved salg af en ejerlejlighed.

Det er sælger (indehaveren af den ideelle andel), der skal udfylde sælgeroplysningerne for hele ejendommen inklusive alle værelser, bygningsafsnit, boligceller eller hele lejligheder. Det er sælger, som skal skaffe adgang til alle boligceller i forbindelse med gennemgangen af ejendommen.

3.02.5 Nedlagte landbrug

Nedlagte landbrug er også omfattet af huseftersynsordningen. Landbruget er nedlagt, hvis landbrugspligten er ophævet, og ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælger eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køber.

Samtlige bygninger på ejendommen skal registreres i tilstandsrapporten.

3.02.6 Landbrug med betinget købsaftale

Landbrug, hvor købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, er omfattet af ordningen. Det skal anføres i tilstandsrapporten under *”Andre bygningsoplysninger”* eller *”Generelle kommentarer”*, at tilstandsrapporten først er gyldig, når landbrugspligten ophæves i forbindelse med salget af ejendommen.

Samtlige bygninger på ejendommen skal registreres i tilstandsrapporten.

3.02.7 Kolonihaver

Det kan ikke siges entydigt, om en kolonihave er omfattet af huseftersynsordningen. Dette vil afhænge af den konkrete juridiske konstruktion for kolonihaveforeningen, herunder om ejerforholdene svarer til ejerforholdene for fast ejendom, eller om der nærmere er tale om andelsbolig lignende forhold. Det er sælgers ansvar, at betingelserne for at anvende huseftersynsordningen og derved frigøre sig for sit sælgeransvar er opfyldt. Det vil derfor være op til sælger (og dennes rådgivere) at tage stilling til, om en kolonihave i det konkrete tilfælde er omfattet af ordningen.



4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen

4.01 Bygningsgennemgangens formål

Den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige foretager for at udarbejde en tilstandsrapport, har til formål at afdække skader ved bygningerne.

Efter § 2 a, stk. 1, 2. punktum, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er bygningsgennemgangens formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

I overensstemmelse med de forudsætninger om bygningsgennemgangens indhold, som følger af forarbejderne til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, indeholder § 13 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen en beskrivelse af bygningsgennemgangens nærmere formål. Det fremgår af bestemmelsen at:

”Bygningsgennemgangen har til formål, at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved bygningsgennemgangen 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det kritiske punkt er her, hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid og/eller mangelfuld vedligeholdelse. I grænsetilfælde vil denne opdeling bero på den bygningssagkyndiges faglige skøn, men det skal i den forbindelse understreges, at selv om et skadesforhold er forventeligt, så er det stadigvæk en skade, som skal registreres.

4.02 Bygningsgennemgangens grundlag

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige.

Medmindre andet aftales, skal bygningsgennemgangen være visuel med brug af enkle håndredskaber og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Der skal anvendes håndredskaber, som kan forudsættes anvendt i branchen. Se nærmere i [kapitel 4.06](#) om undersøgelsesmetoder og værktøjer.

Samtlige ejendommens bygninger er omfattet af huseftersynet og skal registreres og anføres under bygningsoversigten, også selvom de ikke er medtaget eller ikke er korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen. Dette gælder også bygninger under 10 m², der normalt ikke vil

**4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen**

fremgå af BBR, da der ikke er anmeldelsespligt. Den nedre grænse for bygninger, der skal medtages fremgår af [kapitel 5.02.1](#) om inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit.

Uden for bygningsgennemgangen falder efter § 15 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen:

- bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 14
- bygningens funktionsforhold ud over, hvad der omfattes af § 13
- bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstetiske og arkitektoniske forhold
- påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

Bygningsgennemgangen omfatter ikke indretninger uden for selve bygningerne eller forhold ved grunden, som ikke har indflydelse på bygningernes tilstand. Det vil f.eks. være rør- og stikledninger, der er nedgravet på grunden, udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden, nedgravede olietanke og fritstående læ- og havemure.

Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet. Er der for eksempel tale om en større overdækket terrasse, skal det overvejes at angive den med selvstændigt litra. Den bygningsagkyndige skal dog altid vurdere forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde.

4.03 Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygningsagkyndige på baggrund af bygningsgennemgangen i henhold til de til enhver tid gældende retningslinjer givet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Senest 14 dage efter bygningsgennemgangen skal tilstandsrapporten indberettes i de gældende skemaer på det internetbaserede informations- og forvaltningssystem, www.heweb.dk.

Tilstandsrapporten skal oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i købers vurdering af, om han vil købe ejendommen samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen i givet fald skal koste.



Tilstandsrapporten indeholder:

- beskrivelser og klassificering af de konstaterede skader eller tegn på skader for hver bygningsdel i ejendommens bygninger
- oplysninger om baggrundsmateriale og den sagkyndiges afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang
- sælgers oplysninger om ejendommen
- den sagkyndiges registrering af materialer og konstruktioner i de enkelte bygningsdele til brug for ejerskifteforsikringen.

Tillæg med andre oplysninger om ejendommen, der vedlægges som supplement til tilstandsrapporten af sælger eller sælgerens ejendomsmægler, er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

4.04 Skadesbegrebet

Det skal ved bedømmelse af en skade vurderes, om skaden udvikler sig, eller om det er en skade, som ikke vil udvikle sig yderligere. Hvis det er en skade, som er under udvikling, skal den bygningssagkyndige vurdere om udviklingen vil forvolde skader på andre bygningsdele.

Skadesbegrebet er defineret i 5 hovedgrupper: fysiske skader, fysiske mangler, fejl, åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen og forhold der medfører en risiko for personskade.

1. *Fysiske skader*, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke destruktive undersøgelser og orienterende målinger. Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen. Dette skal ikke forstås som den enkelte forbrugers subjektive vurdering, men som målestok for den bygningssagkyndiges professionelle skøn over omfanget af registreringsforpligtelsen.
2. *Manglende bygningsdele og andre fysiske forhold*, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Der kan være tale om manglende bygningsdele eller manglende montering af bygningsdele. Registreringen skal omfatte forhold, man med rimelighed kan forvente er i orden. Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen.
3. *Fejl*, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være:
 - udførelsesfejl (f.eks. bagfald i vådzone og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.)
 - materialefejl (f.eks. udviklingsskader/de første asbestfri eternitplader)
 - konstruktionsfejl (f.eks. dampspærre på den kolde side af konstruktionen).

Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen.

**4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen**

4. *Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen.* Skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. En bygning eller bygningsdel er ulovlig, hvis den var ulovlig på tidspunktet for opførelsen, eller da et eventuelt bygningsteknisk indgreb blev foretaget. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygningstekniske forskrifter. Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygningsagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale.
5. *Personskaderisiko.* Man skal registrere forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko. Hermed menes ikke en fjern og hypotetisk risiko for personskade, men en påregnelig og nærliggende risiko. Det kan for eksempel være:
 - risiko for kollaps eller nedfaldende bygningsdele
 - stærkt brandbare materialer
 - utilstrækkelig brandmodstandsevne
 - manglende eller utilstrækkelige flugtveje
 - sundhedsskadelige materialer
 - gennembrudt radonsikring i nyere huse, hvor det kan konstateres visuelt
 - skimmelsvamp og herunder nærliggende risiko for dette
 - beboelse i kælderrum, hvis lovlighed ikke kan konstateres
 - utilstrækkeligt aftræk eller friskluftstilførsel
 - utilstrækkelig faldsikring, herunder balustertæthed
 - skoldnings- eller forbrændingsrisiko.

Registreringspligten omfatter åbenlyse og væsentlige forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko, også selv om forholdene kan være forventelige for ejendommstypen.

Eksempler på skader

Bemærk, at disse eksempler kun er vejledende og ikke normgivende:

- Begroninger eller tilsmudsning af facader kan indikere problemer med tagnedløb eller problemer med afvanding af tagkonstruktionen, så der kan opstå risiko for opfugtning og følgeskader på den øvrige del af konstruktionen.
- Revner i vægge kan indikere stabilitetsproblemer i huset i form af mangelfuld vindafstivning
- Kalkudfældninger eller andre udfældninger ved rørsamlinger eller andre steder på den synlige del af installationerne kan indikere utætheder i rørsystemet.
- Afskalninger af tegltagsten eller mursten kan indikere en frostsprængning i materialet.
- Insektangreb i f.eks. træværk eller murværk, som kan reducere konstruktionens stabilitet.

Fine revner eller kalkspringere i enkelte mursten er som oftest stillestående og vil ikke udvikle sig videre. Disse kan derfor ofte betragtes som kosmetiske. Det samme gælder for



fine netrevner i betonoverflader, som ofte kun er tegn på udtørring i det yderste slamlag og et udtryk for udførelseskvaliteten.

Det er vigtigt, at det ud over registreringen af skader eller tegn på skader, også anføres, hvis der er tvivl eller mistanke om, at et symptom kan indikere, at en skade stadig udvikler sig. I mange tilfælde kan en fejl eller skade ikke direkte konstateres, men der kan være tegn på, at der er problemer. Det kan derfor være nødvendigt at foreslå yderligere undersøgelser, og disse bør i så fald præciseres i tilstandsrapporten.

Eksempel på indikatorer

Bemærk, at disse eksempler kun er vejledende og ikke normgivende:

- Hyppig påfyldning af vand på varmesystemet kan indikere en utæthed i de skjulte rør.
- Sjuskede udførte VVS-installationer kan indikere, at de ikke er udført af en fagmand, og dermed være fejlbehæftede.
- Fugtpletter på væg, f.eks. bag møbler eller gardiner, kan indikere kuldebro eller vandindtrængning.
- Lukkede ventilationshuller i krybekælder eller i tagkonstruktionen indikerer begrænsning i udluftning og efterfølgende fare for svampe eller rådgreb.

4.05 Karakterskalaen

4.05.1 Generelt

Der er tre forhold, som påvirker bedømmelsen af en bygningsdel i forhold til den forventede intakte tilstand: Alder, vedligeholdstilstand og skader (eller tegn på skader). Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal han foretage en vurdering af, om forholdet er stabilt, eller det vil udvikle sig. Herunder skal det skrives i tilstandsrapporten, hvilke konsekvenser en eventuel skadesudvikling skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også angives om skadesudviklingen også skønnes at få konsekvenser for andre tilstødende bygningsdele og hvilke.

En selvstændig bedømmelse af restlevetid og almindeligt slid ligger uden for huseftersynsordningen.

Karaktergivningen er i mange tilfælde vanskelig, og der er et betydeligt fagligt skøn involveret. Forskellen på K1 og K3 kan f.eks. skyldes en mindre forskel i den faglige vurdering af risikoen for skadens udvikling eller følgeskader inden for overskuelig tid, uden at det kan siges, hvilken vurdering der er den mest korrekte. Der vil således kunne forekomme acceptable forskelle mellem forskellige bygningssagkyndiges bedømmelse af det samme forhold. Men der vil selvfølgelig også kunne forekomme uacceptable forskelle, f.eks. hvis en vurdering afviger åbenlyst fra præcedens og det "almene tekniske fælleseje", uden det er begrundet.

Karakteren skal passe med beskrivelsen og en eventuel note. Dette er afgørende for, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden. Hvis der ikke er



overensstemmelse mellem karakter og beskrivelse, vil der være tvivl om, hvad der er gældende, og det medfører økonomisk risiko for køber og sælger. Hvis karakter og beskrivelse stemmer overens, men ikke svarer til skaden, er der også tale om den samme risiko.

De observerede skader eller tegn på skader klassificeres på et af karakterskalaens fem niveauer ud fra en vurdering af deres konsekvenser.

K0: Kosmetiske skader

Karakteren K0 beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen. Der vil være tale om overfladiske skader eller forhold, hvor der ikke er sket en egentlig molestering af byggematerialer. Sådanne forhold er normalt uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke indtrykket af bygningen.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Usædvanlig slidte og skjoldede gulve
- Misfarvninger eller skjolder, der er opstået ved, at der f.eks. er spildt vand på et gulv
- Malerstænk
- Små ujævnheder i bygningsdele
- Små skævheder i bygningsdele
- Løse dørhåndtag
- Ridser på døre, karme eller bygningsdele
- Manglende eller defekte tætningslister på døre eller vinduer, uden følgeskader.

K1: Mindre alvorlige skader

Karakteren K1 beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion. Der vil være tale om skader som ikke forværres med tiden, men hvis de ikke omtales, kan det give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der er opstået i forbindelse med bygningens opførelse eller kort tid herefter og skønnes at være i ro
- Fine netrevner i sokkelpuds (udtøringsrevner)
- Fine revner (der ikke skyldes sætnings-og/eller stabilitetsrevner)
- Kalkspringere i mursten
- Revner i indervægge af letbeton, som ikke fortsætter videre i konstruktionen og ikke skyldes sætnings- og/eller stabilitetsrevner
- Slidte og skjoldede gulve
- Defekter på dørplader (huller)
- Væg, der er skæv
- Overfladerust på VVS installationer.

**K2: Alvorlige skader**

Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro, men som ikke vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele
- Nedbrudte trækonstruktioner uden risiko for skader på andre bygningsdele
- Nedbrudte døre eller vinduer
- Utætte tagrender, hvis bygningen eller bygningsdele ikke kan tage skade
- Tærede beslag på døre eller vinduer
- Nedbrudte glaslister
- Punkterede termoruder
- Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kældervægge
- Defekte gulve
- Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget uden for vandbelastet vådzone
- Utætte fuger uden for vandbelastet vådzone.

K3: Kritiske skader

Karakteren K3 beskriver skader i udvikling, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Overskuelig tid er her bestemt som det tidsrum, som den beskikkede bygningssagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor. I vurderingen indgår det, om der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andet forebyggende arbejde. Vurderingen vil også være afhængig af selve bygningsdelen, dennes konstruktion, materialevalg, alder, beliggenhed, slid og stand.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro, og som vurderes til at medføre skader på andre bygningsdele
- Mangelfuld udluftning af krybekælder, når det vurderes, at det har betydning for konstruktionerne
- Revner i bærende konstruktionsdele
- Nedbrudte trækonstruktioner, hvor der er risiko for skader på andre bygningsdele
- Vandindsivning ved døre eller vinduer
- Mangelfulde (f.eks. bagfald) eller utætte tagrender, hvis bygningen eller bygningsdele kan tage skade (K1, hvis der ikke skønnes risiko for følgeskade)
- Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning
- Utætte tagflader, inddækninger og samlinger



4. Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen

- Utilstrækkelig eller manglende fastgørelse af tagbeklædning, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionen
- Skumunderstrøgne tagsten, når taget er, eller kan blive utæt, eller når lægter er eller kan blive opfugtet
- Nedbrydning eller deformation af undertag
- Mangelfuld udluftning af tagrum, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionerne
- Utætte fuger i vådzone, når der ikke er vådrumsmembran
- Afløb, der ikke er udført efter forskrifterne, så det skønnes, at der er risiko for følgeskader, - eksempelvis en forvitret rå betonudstøbning i gulvafløb i vandbelastet vådzone
- Fliser med markant mangelfuld vedhæftning til underlaget i vandbelastet vådzone
- Galvanisk tæring i installationer
- Synlige tæringer i VVS-installationer
- Kedler, hvor manglende ekspansionsmuligheder medfører risiko for sprængning af installationer (disse er endvidere åbenbart ulovlige)
- Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskafe, og som er åbenbar og visuel, herunder organiske/fugtabsorberende materialer i fugtige miljøer, der kan danne grobund for skimmelvækst.

UN: Bør undersøges nærmere

Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Det kan dog også være en ubetydelig lille skade, eller slet ikke nogen skade. Der vil i alle tilfælde være tale om forhold, som det kræver særlig specialviden at afkode.

Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber, idet skadens art, årsag, omfang eller konsekvenser først kan afklares ved en efterfølgende undersøgelse uden for huseftersynsordningen.

Ved anvendelse af UN skal det i videst muligt omfang specificeres, hvad den "nærmere undersøgelse" skal omfatte.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- Enkelte eller flere revner i fundamenter eller vægge, hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund, differenssætninger, udtørring eller rystelser fra trafik
- Skæve bygninger eller gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager
- Sætningsrevner og stabilitetsrevner, når årsagen ikke kan afklares/sandsynliggøres
- Indikationer på manglende udluftning af krybekælder, som bl.a. kan medføre råd eller svampeangreb i gulvkonstruktionerne



- Mug eller fugtskjalde på yder- eller indervægge, hvor det ikke kan afklares, om det skyldes kuldebroer i facaden, defekte vandførende installationer eller andre årsager som f.eks. utilstrækkelig fugtisolering af vægge mod ydre konstruktioner eller terræn
- Indikationer på manglende udluftning af tagrum, som bl.a. kan medføre råd eller svampeangreb i tagkonstruktionerne
- Snedækkede bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges
- Hyppig og langsommelig påfyldning af vand på varmeanlæg, som kunne skyldes utætheder i den skjulte installation eller i kedler m.m.

4.05.2 Eksempler på anvendelsen af karakterskalaen

Det er ikke muligt at opstille facitlister for klassifikation af skader. Karakteransættelsen beror på den bygningsagkyndiges faglige vurdering af de konkrete fysiske forhold og observationer, som findes på stedet i hvert enkelt tilfælde.

Det "samme forhold" kan være klassificeret forskelligt som en følge af individuelle forhold, og i det følgende er der givet tre eksempler på dette:

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

Eksempel 1: Løbesod

Løbesod på skorsten kan give 4-5 forskellige karakterer afhængig af forhold på stedet, selv om betegnelsen "løbesod" er den samme.

Karakteren K1 eller K0 anføres, hvis det er en gammel løbesodsskade, hvor årsagen til skaden er stoppet, så den ikke udvikler sig mere, eller hvis skorstenen ikke benyttes mere.

Karakteren K2 anføres, hvis det er en løbesodsskade, der er under udvikling, fordi årsagen ikke er stoppet. Det er kun skorstenen selv, der skades.

Karakteren K3 anføres, hvis det er en løbesodsskade, der er under udvikling, hvor årsagen ikke er stoppet. Fugten fra løbesoden vil her opfugte (og skader dermed også) de tilstødende trækonstruktioner eller lofter.

Karakteren UN anføres, hvis det er en løbesodsskade, hvor årsagen til løbesoden er ukendt, idet der kan være flere årsager eller kilder til skaden. Det kan skyldes lokale forhold, som den bygningsagkyndige ikke har mulighed for at afklare ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

Eksempel 2: Gulve

Skader på gulve kan give 4-5 forskellige karakterer afhængig af forholdene på stedet.

Karakteren K1 eller K0 anføres, hvis gulve kun er slidt i overfladen, og det ikke har nogen funktionsmæssig betydning. Det kan være afslidt lak, nedslidte men stadig intakte trappetrin eller gulvbelægninger, hvor overfladen er afslidt, men hvor belægningen ellers er intakt.



Karakteren K2 anføres, hvis gulve er skadet i en sådan grad, at der er risiko for brud, men ellers er uden fare for skade på andre bygningsdele og/eller personer. Det kan også være gulvbelægninger, der er ved at være slidt igennem.

Karakteren K3 anføres, hvor der i sjældne tilfælde kan være gulve eller trappetrin, der er slidt igennem, så der er risiko for brud, der kan medføre skade på andre bygningsdele og personskaade.

Karakteren UN anføres, hvis der er skader eller indikationer på skader eller svækkelser, og det ikke visuelt er muligt at afdække årsagen. Det kunne være gulve, der har skævheder, buler, lunger, ud over det forventelige eller lokale deformationer og "bløde" områder. Det kan også være belægninger, der udviser skader af en type, der visuelt ikke kan afdækkes.

Eksempel 3: Sætnings- og stabilitetsrevner i vægge

Revner i vægge kan give 4-5 forskellige karakterer afhængig af forhold på stedet, selv om betegnelsen "revner" i sig selv er den samme.

Karakteren K1 eller K0 anføres, hvis det skønnes, at revnen er gået i ro, og ikke giver anledning til andre skader. Mange huse har revner af denne type, som opstår kort efter, at huset eller tilbygningen er opført, hvorefter de normalt går i ro. De kræver dog stadig vedligeholdelse, men de giver normalt ikke anledning til skader.

Karakteren K2 anføres, hvis det skønnes, at sætnings- og stabilitetsrevner ikke er gået i ro, men at revnen ikke skønnes til at give skader på andre bygningsdele. Dette vil sige, at revnen i huset er under stadig udvikling og ikke vil stabilisere sig, samt at det kun er nævnte bygningsdel, der med tiden skades.

Karakteren K3 anføres, hvis det skønnes, at sætnings- og stabilitetsrevner ikke er gået i ro, og at revnerne giver anledning til skader på andre bygningsdele. Dette vil f.eks. sige aktive sætnings- og stabilitetsrevner, der forplanter sig op gennem bygningerne.

Karakteren UN anføres, hvis årsagen til revnerne i bygningen ikke kunne afdækkes visuelt af den bygningsagkyndige ved gennemgangen af ejendommen.

Den bygningsagkyndige har ikke altid en reel mulighed for at afdække den endelige årsag til revner i huse, da dette enten ville kræve en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene og/eller en beregning af husets konstruktioner, som i begge tilfælde falder uden for ordningen.

4.06 Undersøgelsesmetoder og værktøjer i forbindelse med visuelt eftersyn

Bygningsgennemgangen skal være visuel med brug af enkle håndredskaber til ikke destruktive undersøgelser, som kan forudsættes anvendt i branchen. Kriteriet for et ikke-destruktivt indgreb er, at den undersøgte konstruktion i det væsentlige efterlades som forefundet. Eftersynet bør underbygges af orienterende målinger.



Et visuelt eftersyn forudsætter:

- En solid byggeteknisk viden der i rimeligt omfang er opdateret på "det alment tekniske fælleseje", jf. definition af begrebet introduktionen til Teknisk Ståbi.
- Et godt kendskab til de bygningstyper af varierende alder, der er omfattet af ordningen, og hvor i bygningerne, der erfaringsmæssigt kan være skader eller tegn på skader.

Ved bygningsgennemgangen er det hensigtsmæssigt at anvende:

- En systematisk fremgangsmåde, der sikrer at alle bygningsdele gennemgås, herunder med fokus på de relevante opmærksomhedspunkter, jf. [kapitel 5.03.2](#) om opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele.
- En stikprøvevis udvælgelse af observationsfelter ved bygningsdele der omfatter mange ens komponenter, og derfor ikke kan forventes undersøgt i fuldt omfang. Observationsfelterne udvælges ud fra kendskabet til risikobehæftede områder, og udvides i det omfang, der her konstateres afvigende tilstande
- Eventuelle fotografier til internt brug, der beskriver skader og fastholde deres omfang og art. Dette er en hjælp, når rapporten skal udarbejdes, samt når/hvis forhold på stedet senere skal dokumenteres.

Som tekniske hjælpemidler anbefales den bygningsagkyndige at medbringe:

- en kraftig lygte, da der ikke er lys alle steder, hvor en bygning skal efterses
- bankeværktøj til registrering af hulheder/mangelfuld vedhæftning af puds og fliser
- et spejl til undersøgelse af bygningsdele, der kun indirekte er visuelt tilgængelige
- en fugtighedsmåler til stikprøvevis undersøgelser af fugtindhold i vægge (kapacitetsfugtmåler) og trækonstruktioner (indstiksfugtmåler)
- syl til stikprøvevis undersøgelser af trækonstruktioner m.m.
- skruetrækker til eventuel afmontering af lemme og gulvrister
- stige, som kan skydes eller foldes sammen, så den kan være i et bagagerum på en bil og udslået have en længde på ca. 3,5 meter
- kikkert for eftersyn af bygningsdele, hvor direkte besigtigelse ikke er muligt som følge af højder, placering og andre forhold
- vaterpas i kort udgave til stikprøvevis tjek af fald på gulve og tilsvarende målinger (det er en god idé, at der i vaterpasset er indbygget en vinkelmåler til stikprøvevis kontrol af taghældninger, hvis man ikke på anden måde foretager denne kontrol)
- fotografiapparat til egen dokumentation, så det er muligt at dokumentere forholdene, som de var ved gennemgangen af ejendommen
- målebånd eller tomkestok til brug for eventuel opmåling, der dog normalt ikke er omfattet af ordningen.

Det forventes, at der anvendes fugtighedsmåler, stikprøvevis i vådrum og på udvendig side af vådrumsvægge, i tagkonstruktionen, i andet træværk og på kældervægge. Det anbefales endvidere, at der foretages stikprøvevis skøn af revnevidder i beton eller murfacader.



Resultater fra sådanne orienterende målinger, eventuelt kombineret med fotografier, vil ofte være en støtte for entydige og objektive beskrivelse af eftersynets observationer. De kan endvidere få værdi ved en eventuel senere uenighed eller tvist.

4.07 Videregående undersøgelser uden for ordningen

Undersøgelser, som kræver specielt måleudstyr (f.eks. indeklimateundersøgelser) eller indgreb i konstruktionen (f.eks. kontrol af radonspærre), vil normalt ligge uden for det normale eftersyn og skal honoreres særskilt. Hvis det skønnes nødvendigt at følge op på specielle tilstande for at afklare risikoen for en skade i en bygningsdel, skal sådanne undersøgelser aftales på forhånd med sælgeren.

Som videregående ikke-destruktive undersøgelser kan nævnes trykmåling af centralvarmeanlæg, samt fotografering af kloakledninger.

Destruktive undersøgelser vil altid ligge uden for det normale eftersyn og skal honoreres særskilt.

Disse undersøgelser kan anbefales i bestemte situationer, hvor andre metoder viser sig utilstrækkelige.

Destruktive undersøgelser betyder, at der skal gribes ind i konstruktionen for at konstatere f.eks. svampeangreb i gulv eller kælderkonstruktionen. De bygningsmæssige indgreb skal altid aftales med sælger.



5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering

5.01 Forberedelsen af bygningsgennemgangen

Skriftligt baggrundsmateriale er et væsentligt led i forberedelsen af bygningsgennemgangen på ejendommen.

Den bygningssagkyndige skal i god tid inden bygningsgennemgangen bede ejeren om at finde relevant skriftligt materiale om ejendommen frem, så der bliver mulighed for at efterse det inden, eller senest i forbindelse med bygningsgennemgangen. Som standard skal den bygningssagkyndige spørge efter bygningstegninger og projektbeskrivelser. Hvis den bygningssagkyndige ikke har direkte adgang til det seneste energimærke, fordi det er fra før den 1. september 2006, må ejeren anmodes om at udskrive eller maile PDF-filen.

Den bygningssagkyndige skal endvidere spørge, om der foreligger rapporter efter særlige bygningsundersøgelser, forundersøgelser, geotekniske undersøgelser eller tilsvarende. Hvis der herunder fremkommer forhold, hvorom der skal foreligge lovpligtige attester, skal de ligeledes efterspørges.

Sælgeren skal fortrinsvis skrive sine oplysninger under *”Sælgers oplysninger om ejendommen”*, men der kan også være andre kilder til relevante oplysninger, som ikke er skriftlige, som f.eks. naboer eller andre parter i sagen. Den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til at søge oplysninger hos andre end ejeren eller dennes repræsentant, men skal tage stilling om oplysningernes relevans, hvis de alligevel bliver tilgængelige.

Materialet gennemgås for oplysninger af betydning for bygningsgennemgangen. Det kan for eksempel være om bygningernes historik vedrørende konstruktioner og tidligere skader, eller det kan være oplysninger om skjulte konstruktioner, som kan være nyttige ved vurdering af en eventuel følgeskaderisiko.

Hvis ejer ikke er i besiddelse af tegningsmateriale m.v., kan dette i de fleste tilfælde rekvireres af sælger i det kommunale byggesagsarkiv, hvis den bygningssagkyndige mener, at det er nødvendigt for afklaring af en skadesrisiko. Det skal dog i hvert enkelt tilfælde altid vurderes, om der er tale om nødvendige og valide oplysninger.

Den tid der skal afsættes til at gennemgå materialet, må ikke undervurderes.

Den bygningssagkyndige skal sikre sig en rutine, så ejer reelt orienteres om, hvilket materiale der kan have betydning, og som giver ejeren tid til at finde det frem. Denne orientering kan f.eks. være en skriftlig standardfolder eller oplysningsseddel. I det samme materiale kan man også bede ejeren om at gøre ejendommen klar til bygningsgennemgangen, så for eksempel alle rum og bygningsdele er tilgængelige i optimalt omfang, herunder at der er adgang til skunke, krybekældre m.m. Ejeren bør i den forbindelse gøres opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke vil omfatte bygningsdele, der bevidst er gjort utilgængelige.



Ud over baggrundsmaterialet fra sælger skal den bygningsagkyndige også fremskaffe BBR-oplysninger, tidligere tilstandsrapporter og energimærker efter den 1. september 2006:

- *BBR-oplysninger* findes på www.ois.dk eller www.boligejer.dk. BBR-oplysningerne er en fast del af baggrundsmaterialet for bygningsgennemgangen, og det er den senest opdaterede udgave, der skal anvendes, hvilket den bygningsagkyndige kan sikre sig på en af disse hjemmesider.
- *Tidligere tilstandsrapporter* udarbejdet efter den 1. november 2004 findes på www.heweb.dk. Den bygningsagkyndige skal her undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inden for de seneste 6 år. Hvis det er tilfældet, er den seneste rapport en fast del af det baggrundsmateriale, som den bygningsagkyndige skal gennemgå inden bygningsgennemgangen. Den bygningsagkyndige bør dog være opmærksom på, om der er andre tilstandsrapporter, og i givet fald forsøge at få fat i dem. Hvis de kan fremskaffes, skal de også ses igennem for relevante oplysninger.
- *Energimærker* udarbejdet efter den 1. september 2006 findes på www.boligejer.dk, eller Energistyrelsens hjemmeside www.ens.dk. Hvis der er et energimærke, indgår det som en fast del af baggrundsmaterialet for bygningsgennemgangen. Bygningsagkyndige, der ikke selv er energikonsulenter, kan finde resumeer af energimærkerne fra før den 1. september 2006 på www.ois.dk, men selve energimærket skal rekvireres gennem ejeren. Oplysningerne i energimærket om installationer, ventilationsforhold m.v. kan være en hjælp, når den bygningsagkyndige forbereder bygningsgennemgangen og spørgsmålene til ejeren. Energimærker kan i særlige tilfælde også give mistanke om risikoforhold, som ikke kan identificeres visuelt, og derfor kræver en bemærkning i tilstandsrapporten.

5.02 Grundlaget for bygningsgennemgangen

5.02.1 Inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit

Bygningsgennemgangen omfatter samtlige bygninger inden for den samme ejendom, også selv om bygninger eller bygningsdele ikke er medtaget eller korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen.

Dog skal de følgende eksempler ikke registreres i tilstandsrapporten: Legehuse, foderbrædder, hundehuse, drivhuse, redskabshuse og andre tilsvarende mindre konstruktioner, såfremt de er under 4 m² og uden rand- eller punktfundament.

Er sådanne konstruktioner over 4 m² eller (uanset størrelse) med rand- eller punktfundament, skal de besigtiges og medtages i tilstandsrapporten, medmindre de kan undtages efter retningslinjerne i [kapitel 5.02.2.4](#) om sekundære bygninger.

Som grundlag for skadesregistreringen og for rapporteringen skal bygningerne afgrænses og identificeres enkeltvis med litrering (bogstavbetegnelse), og deres funktion og udformning skal beskrives i tilstandsrapporten.



For at sikre, at de enkelte skadesobservationer bliver placeret helt klart og entydigt, anbefales det, at sammenbyggede bygninger opdeles i flere litra efter alder, konstruktion og funktion. Bygningsafsnit, der er opført i flere omgange f.eks. med års mellemrum, bør tildeles hver sit litra-nummer, og bygningsafsnit med forskellige konstruktioner (herunder tagkonstruktioner) opdeles i litra på basis af disse forskelle. BBR-ejermeddelelsen foretager ikke denne opdeling af bygningerne.

En systematisk gennemført litrering efter disse regler vil dog ikke altid skabe klarhed om det besigtigedes omfang og skadernes placering. Det er derfor den bygningsagkyndiges ansvar, at opdele og litrere ejendommens bygninger på den mest hensigtsmæssige måde, så det fremgår, hvor der er væsentlige forskelle i bygningsafsnittenes alder, konstruktion og funktion. En hensigtsmæssig litrering vil ligeledes sikre, at der ikke opstår misforståelser og usikkerhed hos brugerne, når de enkelte skader skal genfindes på bygningerne.

Hvis der benyttes en anden opdeling end den, der fremgår af BBR-ejermeddelelsen, skal de skønsmæssigt anslåede arealer af de respektive bygninger fremgå af tilstandsrapporten. Det skal være tydeligt, hvor store de enkelte opdelte bygningskomplekser er.

Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at den bygningsagkyndige oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen i tilstandsrapporten. Dette gælder både antallet af bygninger, deres arealer samt oplysninger om de enkelte bygninger, så tilstandsrapporten bliver så retvisende som muligt. Dette gøres praktisk ved at sætte kryds under *"Bemærkninger"* i punktet: *"5. Er der afvigelser i forhold til BBR?"* Det skal skrives med ja/nej og angivelse af litra på bygningen. Da gennemgangen er visuel, skal der ikke foretages en egentlig opmåling af ejendommen, eller en detaljeret gennemgang af oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen sammenholdt med bygningernes indretning på stedet.

Små bygninger på under 10m², legehuse, hundehuse og foderhuse skal ikke noteres som afvigelser, da de ikke er anmeldelsespligtige, og derfor ikke vil fremgå af BBR.

5.02.2 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang

5.02.2.1 Generelt

Skader i skjulte eller vanskeligt tilgængelige bygningsdele byder ofte på de største problemer. En del problemer med manglende tilgængelighed kan løses, hvis sælger følger den bygningsagkyndiges anmodning om at gøre bygningsdelene så tilgængelige som muligt før bygningsgennemgangen, bl.a. så der er adgang til skunke, krybekældre m.m. Sælgers oplysninger kan også være en hjælp ved afdækning af skader i skjulte eller vanskeligt tilgængelige bygningsdele.

En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse.

Eksempler på skjulte bygningsdele:

- Spær og isolering i built-up tage og i parallel-tagkonstruktioner
- Strøer, isolering og opklodsning under stuegulve



- Betongulv under fast tæppe
- Bygningsdele bag fastholdt isolering. (Bygningsdele bag løst monteret/udlagt isolering skal ikke besigtiges, med mindre det skønnes at kunne bekræfte eller afkræfte en konkret mistanke om skadesudvikling, og det samtidig vurderes, at isoleringen kan efterlades som forefundet).

Lukkede og skjulte konstruktioner skal ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygningsagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem. Den bygningsagkyndige skal dog være opmærksom på, om der er indikationer på skader i skjulte konstruktioner.

5.02.2.2 Bygningskonstruktioner, som er gjort utilgængelige

Hvis den bygningsagkyndige finder anledning til at tro, at en bygning eller bygningsdel er gjort bevidst utilgængelig af sælger, skal det præcist noteres, hvori begrænsningen består og angives i tilstandsrapporten under *"Bemærkninger"* i punkt *"1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?"*.

Følgende eksempler er forhold, der kan betyde, at en bygning eller bygningsdel er gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige:

- Flyttekasser, der bevidst er anbragt foran skunklemmen, så der ikke er adgang til skunken
- Møbler, der er flyttet og spærrer for et eftersyn af en bygningsdel
- Hvis sælger ikke ønsker at give adgang til et rum, bygningsdel eller bygning
- Hvis et rum bevidst er fyldt af genstande for at forhindre adgang
- Hvis et rum eller bygning er aflåst og adgang ikke er mulig
- Hvis andre forhold indikerer at sælger bevidst i forbindelse med bygningsgennemgangen har forhindret besigtigelse af bygningsdele der normalt er visuelt tilgængelige.

Under bygningsgennemgangen er det den bygningsagkyndiges ansvar at vurdere, om ejendommen er tilgængelig i et omfang, så der er grundlag for en forsvarlig besigtigelse. Hvis det ikke er tilfældet bør gennemgangen udsættes, indtil ejendommen er gjort tilgængelig.

5.02.2.3 Normalt tilgængelige bygningsdele, som ikke kan besigtiges på grund af unormale adgangsforhold

Hvis den bygningsagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af manglende adgangsmuligheder, skal det noteres hvilke bygningsdele det drejer sig om med litra, og der skal også stå, hvad forhindringen bestod i. Hvis der f.eks. er en frihøjde på 50 cm i krybekælderen, er der ikke grundlag for et forbehold for fuldstændig besigtigelse. Krybekælderen skal besigtiges i det omfang, det er muligt, og det skal klart fremgå, hvordan afgrænsningen er. Eksempelvis: "Krybekælder vurderes som utilgængelig, da der er en frihøjde på ca. 50 cm. Krybekælderen er derfor kun besigtiget fra inspektionslem i fyrrum i et område op til 3 meter fra lemme."

Det følgende er eksempler på forhold, hvor bygningsdele, der normalt er tilgængelige, ikke kan besigtiges i normalt omfang:



- Beplantning eller andet dækker for bygningsdele
- Gulve, som er dækket af tæpper
- Manglende eller skjult adgangslem til krybekældre, skunk eller tagrum
- Når der er lem til tagrum, krybekælder, skunkrum og lignende, men rummet reelt er ufremkommeligt, så det muligt at besigtige fra lemmen x antal meter ind
- Når konstruktionerne giver unormale adgangsforhold eller som følge af forhold på stedet, der spærrer for adgangen til rummet. Det kan for eksempel være fastholdt isolering, eller løs isolering, som kan forventes at gå i stykker, hvis det flyttes
- Når det ikke er muligt at kravle sikkert rundt på stederne, og der ikke er tilstrækkeligt med frirum til, at den bygningsagkyndige kan færdes sikkert på området
- Manglende gangbro medfører normalt, at det forbundet med fare at færdes på området, og rummet betragtes derfor som utilgængeligt
- Bygningsdele, hvor det som følge af forhold på stedet ikke er muligt at besigtige f.eks. på grund af højder, skel, terrænfald eller andet.

Oplysninger om bygningsdele, der ikke er besigtiget eller kun delvist er besigtiget, skal skrives i tilstandsrapporten under "*Bemærkninger*" i de uddybende kommentarer i punkt 2.

For at udføre en sikker stikprøvemæssig kontrol af de bygningsdele, der er mest udsat for skader skal den bygningsagkyndige i rimeligt omfang være indstillet på selv at rykke på mindre møbler, genstande og tæpper. Ved den indvendige side af ydervæggene drejer det sig f.eks. om hjørnerne og den nederste del ved fodpanelerne. For gulve kan f.eks. kanterne mod ydervæggene være udsat for sætningsskader eller fugt.

5.02.2.4 Sekundære bygninger uden særlig byggeteknisk- eller brugsmæssig værdi

Alle bygninger på ejendommen skal registreres og som udgangspunkt medtages med samme grundighed i bygningsgennemgangen. Men hvis den bygningsagkyndige vurderer, at en bygning er i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport, kan en sådan bygning undtages for besigtigelse. Dette vil være tilfældet for helt inferiøre småbygninger (se ovenfor i [kapitel 5.02.1](#) om inddeling af ejendommen i bygninger og bygningsafsnit) og sekundære bygninger, der som følge af tilstanden er uanvendelige.

En sekundær bygning kan således undtages fra besigtigelse hvis:

1. Bygningen ikke er brugbar på grund af nedslidning, skader og/eller ustabilitet. Ved vurdering af om en sekundær bygning kan undtages fra besigtigelse skal den bygningsagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal.
2. Den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.



Sekundære bygninger, der kan undtages besigtigelse, angives i tilstandsrapporten under "Bemærkninger" i punkt 4. Undtagelsen skal være begrundet med en konkret angivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs.

Begrundelsen for undtagelse må ikke være påvirket af æstetiske eller arkitektoniske holdninger eller ønsker fra involverede parter. Det betyder, at sælger, mægler eller andre ikke kan forlange bygninger undtaget fra en besigtigelse som f. eks. gamle avlsbygninger ved nedlagte landbrug.

5.03 Bygningsgennemgangen

5.03.1 Generelt

Den bygningsagkyndige er at betragte som en neutral person, der har påtaget sig at vurdere bygningstekniske afvigelser ud fra en professionel viden om tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved bygningsgennemgangen kan den bygningsagkyndige frit vælge sin egen metode, men metoden skal dog sikre, at alle synlige bygningsdele besigtiges i forventeligt omfang, herunder i henhold til retningslinjerne for stikprøvevise undersøgelser. Se nærmere i [kapitel 4.06](#) om undersøgelsesmetoder og værktøjer.

5.03.2 Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion

Taget er en af de bygningskonstruktioner, der er mest udsat, og den største del af konstaterede bygningsskader er følgeskader på grund af utætheder i forbindelse med tagbelægninger og tagkonstruktioner. Derfor skal besigtigelsen af taget udføres med stor grundighed for at sikre, at alle væsentlige skader og tegn på skader er afdækket. Derved sikres det, at tilstandsrapporten giver så retvisende oplysninger om taget som muligt, så risikoen for klager minimeres.

I forbindelse med undersøgelse af tagkonstruktion, tagbelægning og skorsten bør den bygningsagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

Tagrum

- Aftræks- og udluftningskanaler, herunder kondensisolering og udluftning til det fri
- Utilstrækkelig eller manglende ventilation i konstruktionen, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade. Er især aktuelt, hvor loftskiven er efterisoleret, hvilket nedsætter temperaturen i tagrummet
- Kondensproblematik, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade
- Insektangreb i trækonstruktionen
- Råd og svampeangreb i trækonstruktionen



- Fugt i tagkonstruktionen og især ved skotrender, brandkamme, kvist- og skorstensinddækninger
- Fugt og mærker efter dryp i tagrummet på for eksempel spær, lægter, gangbro og isolering
- Fugtobservationer forventes fulgt op af fugtighedsmålinger, der noteres, hvis de ligger over normalintervallet (13-18 % efter årstid/vejrlig).

Bærende konstruktioner

- Konstruktive ændringer i forhold til den oprindelige konstruktion, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade opstår. For eksempel efter indgreb i gitterkonstruktioner, flytning af hanebånd, udveksling over større kviste, udnyttet tagetage i gamle bindingsværkshuse, hvor afstanden mellem spær stadig er 120-150 cm og lignende
- Nedbøjninger og deformationer, når det vurderes, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade. Dette gælder ikke forventelige aldersbetingede nedbøjninger, der er ren slid og ælde, som lidt pilhøjde på gamle bjælkelag, let nedbøjning af gamle lægter i ældre huse og lignende
- Stabilitet og vindafstivning, når det vurderes, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade.

Undertage

- Utætheder i undertaget
- Løst blafrende undertag. Skadesrisikoen er dog afhængig af materiale og årstid/temperatur. Er der tale om en synlig fejlmontering, skal det noteres om dette vurderes at kunne medføre skade
- Gennembrydninger og tilslutninger i undertaget
- Defekt og mørnet undertag.

Afhængig af tagmaterialerne og udførelsestidspunktet er der blevet stillet meget forskellige krav til undertaget og afstandslister mellem undertag og selve tagbeklædningen. Det skal derfor præciseres, at det ikke er afgørende, hvorvidt udførelsen af en konstruktion overholder gældende regler på opførelsestidspunktet. Det afgørende er, om der ved konstruktionen vurderes at være forhold, der i sig selv må betegnes som en skade, eller som kan udvikle sig til en skade.

Tagflader

- Utætheder i forbindelse med tagrender
- Utætheder omkring taggennembrydninger, skorstene, kviste, tagvinduer, ovenlys, inddækninger og skotrender
- Problematiske tagmaterialer, når man vurderer, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade, eksempelvis eternits udviklingsplader uden asbest
- Tæthed af taget

**5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering**

- Skumunderstrygning, der hovedsagelig blev anvendt i perioden 1970-1990. Denne kan være fugtgennemtrængelig på grund af mangelfuld hærdning, eller der kan opstå utætheder på grund af manglende fleksibilitet ved overhærdning
- Fastholdelse af tagbeklædning skal vurderes, og hvis den afviger fra generelle forskrifter og/eller den gængse byggemåde, skal det noteres om der skønnes risiko for skadesudvikling
- Defekt og/eller nedslidt tagbelægning
- Skader på tagbelægningen, hvis vindafstivningen i tagkonstruktionen ikke virker, dvs., hvis vindtrykket ikke overføres til fundamentet. Skaderne ses som revner i tagplader og tagsten samt i vægge.

2. Ydervægge

Skader på ydervægge vil oftest være i form af revnedannelser, afskalninger og frostskafer på grund af opfugtning af væggen. Skæve ydervægge (ude af lod), deformation på grund af sætninger i tagværk o. lign. er også hyppigt forekommende.

I vægge, hvor der indgår træ, f.eks. bindingsværk eller pudset træ, kan der være risiko for nedbrydning af de organiske materialer. I inder- og skillevægge især omkring vådrum er den almindeligste skade råd eller svampeangreb på grund af fugtudtrængning fra vådrummet eller skader som følge af fugt i konstruktioner, der ikke kan tåle fugt.

I forbindelse med undersøgelse af ydervægge bør den bygningsagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Revner, deformationer og sætninger ved bygningens svage punkter over døre og mellem facader og skillevægge (svigt i bæreevne)
- Stabilitetsrevner, hvor den vandrette belastning på huset ikke føres korrekt til fundamentet
- Udfældninger, misfarvninger, afskalninger, kalkspringere og frostskafer
- Facadebehandlinger, som medfører synlig eller målbar fugtophobning og efterfølgende frostskafer
- Nedbrudte fuger i murværk og karme samt indikationer på tæring af jern i overliggere
- Råd og svampeangreb i organiske byggematerialer
- Nedbrydning af bindingsværkskonstruktioner
- Pudsede træfacader og pudsede trækonstruktioner, hvor der er forøget risiko for nedbrydning af bagvedliggende konstruktioner
- Svigt i puds på facader og indervægge af gasbeton
- Bløde træfiberpladebeklædninger, hvor der er mistanke eller indikationer for fugtophobning forventes efterprøvet med fugtmåler
- Fugt fra vådrum som forventes efterprøvet ved fugtmålinger i tilstødende konstruktioner og rum
- Defekte, revnede og løse flisebeklædninger og defekte, utætte fuger



5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering

- Fugt (synlig og målbare) i vægge som følge af opstigning af grundfugt, defekte installationer og vægbeklædninger
- Sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opspringende regnvand.

3. Vinduer og yderdøre

Nedbrudt træ i trævinduer, dørkarme og rammer er her den mest almindelige skade. Nedbrudt træ skyldes for det meste mangelfuld overfladebehandling eller utæt glasisætningsmateriale. Termoruder, der er synligt punkterede, skal noteres i tilstandsrapporten. Herudover skal den bygningssagkyndige sætte kryds under *”Bemærkninger”* i punkt 3, om hvorvidt han finder det sandsynligt, at der kan forekomme punkterede termoruder, der ikke var synlige på besigtigelsestidspunktet på grund af rudernes tilstand/alder og de aktuelle temperatur- og vejrforhold.

I forbindelse med undersøgelse af døre og vinduer bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Nedbrydning af træ i karme og rammer især ved syd- og vestfacader, samt vådrum og soveværelser
- Nedbrudte glasisætningsmaterialer såsom fugebånd/kitning, glaslister og opklodsning.
- Døre og vinduer, hvor der ikke er konstruktiv beskyttelse i form af dybe karme eller stort tagudhæng
- Nedbrudt overfladebeskyttelse af døre og vinduer
- Nedbrydning og svigt i beslag
- Synlige punkterede termoruder
- Revner i ruder(brud)
- Deformationer af døre og vinduer, hvor det ikke er aldersmæssigt forventeligt.
- Delaminering af døre og vindue
- Kitfalse
- Topforsegling
- Vinduers egnethed som redningsåbninger, hvor det er påkrævet.

4. Fundamenter/sokler

De mest almindelige skader i fundamenter er sætningsskader på grund af ikke bæredygtigt underlag/blød bund. Mange mindre sætningsrevner i ældre ejendomme kan skyldes dårligt fundamentsmateriale, fundering i mindre dybde end 90 cm, eller manglende oprensning af fundamentsrender. Revner skal derfor vurderes ud fra lokalitet, bygningssalder og bygningstradition. Revner i nyere huse skal vurderes alvorligere end i ældre huse bl.a. ud fra kendskabet til sætningers forløb over tid.

I forbindelse med undersøgelse af fundamenter, sokler og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:



- Trapper, som ofte er påstøbt bygningens sokkel uden tilstrækkelig fundering, samt frostskafer og utætheder i trappen
- Revners bredde, dybde og længde, der kan indikere årsagen til revnerne
- Udførte reparationer af revner, som kan afdække, om revnerne er i ro eller om de er aktive, eller forsøgt camoufleret. Her skal dog sammenholdes med andre observationer af ydervæggen eventuelle revner, deformationer i bjælkelag/terrændæk, skæve gulve, revner i indvendige vægge, husets alder m.m. så det er helhedsbilledet, der afgør om et sætningsproblem er blevet camoufleret
- Sokkelstensfundamenter, som kan være særligt modtagelige over for frostpåvirkninger
- Sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opspringende regnvand
- Sætninger og deformationer
- Differenssætninger og forskydninger
- Fugtproblematik i forbindelse med utilstrækkelig funktion af fugtspærre
- Lyskassers fastholdelse og afløbsforhold
- Overgange mellem bygninger og læ- eller skelmure, hvor der er sammenbygning
- Overgange mellem oprindelige bygninger og nyere bygninger.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

De oftest forekommende skader ved kældre, krybekældre og terrændæk er fugt. Det ses som pletter eller udblomstringer på vægge, som råd og svampeangreb i trækonstruktionerne. Revner i kælderydervægge, der er opstået efter sætninger, er også en typisk skade.

I en mindre gruppe huse fra 60-erne og begyndelsen af 70-erne kan der være anvendt slagter som kapillarbrydende lag i terrændækket. Ved fugtpåvirkning kan dette slaggelag ekspandere og herved skubbe fundamentet ud så det revner og/eller skubbe gulvet op så det buler. Ses tegn på sådanne skader bør baggrundsmaterialet eftersøges for eventuelle oplysninger om slagter i konstruktionen, og hvis der er tvivl bør terrændækket undersøges nærmere.

I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Synlige, lugtbare og målbare indikationer på fugt. I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt og skal ikke nævnes, med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m. I nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventeligt og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller anden skade
- Skader der kan bero på opfugtet slaggelag i terrændækket
- Ventilation i kryberum, herunder om ventilationsriste er åbne og placeret korrekt
- Nedbrydning af træ som følge af råd, svamp eller insektangreb ved vederlag
- Revner i ydervægge i forbindelse med lyskasser og afløbsforhold for samme



5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering

- Rustangreb på armering i betonkonstruktioner
- Terrænforhold omkring huset, hvor overfladevand skal løbe væk fra huset
- Gulvkonstruktioner i krybekælder (jord, beton eller andet)
- Sætninger og deformationer af klaplag i terrændæk
- Beklædninger af gulve og vægge i kældre, hvor fugt kan ophobes bag beklædningerne.

6. Vådrum (Bad/toilet og bryggers)

Der skelnes mellem ældre vådrum uden vådrumssikring, hvor vandafvisningen beror på fliser/fuger eller anden overfladebehandling og nyere vådrum udført med vådrumsmembran bag overfladebeklædningen.

Bygningstekniske undersøgelser af, om der er udført vådrumsbehandling, ligger uden for bygningsgennemgangen, da dette normalt ikke kan konstateres visuelt. Vådrummets alder (før eller efter 1995) samt sælgers oplysninger kan imidlertid indikere, om det er tilfældet, og den bygningssagkyndige må her vurdere og notere, hvad han lægger til grund for sin angivelse af udviklingsrisikoen ved eventuelle skader.

Ved skadeslokaliseringen skal der skelnes mellem vandbelastet vådzone, hvor følgeskaderisikoen er størst og ikke vandbelastet vådzone/fugtigzone, hvor risikoen er mindre. Eventuelle skaders placering i forhold til disse zoner skal være angivet i rapporten.

De hyppigste problemer i og omkring ældre vådrum skyldes dårlige fuger, løse fliser og utætheder i og omkring installationer. Dette kan medføre opfugtning og skadesudvikling i tilstødende bygningsdele, som skillevægge og gulve (organiske og uorganiske materialer), herunder eventuelt indbyggede VVS-installationer.

I og omkring vådrum forventes den bygningssagkyndige i videst muligt omfang at foretage fugtmålinger (med indstiks- og kapacitetsfugtmåler), hvor relevante områder er tilgængelige. Ellers skal områderne anføres som "utilgængelige".

I forbindelse med undersøgelse af vådrum bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Rørtilslutninger til og fra installationsgenstande
- Gulvafløbsskålens overkant og tæthed i sammenbygning med gulvbelægning, samt om gulvafløbet er udført i henhold til gældende forskrifter og tilgængeligt for rensning.
- Intakthed af fuger omkring brusekabine og badekar
- Fald mod gulvafløb i vandbelastet vådzone
- Belægninger, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget
- Fliser på skillevægge
- Deformationer og revner i belægningerne
- Placering af rør i og uden for vådområder, samt tætninger af rør mod vægge og gulve
- Fuger i hjørner mellem vægge og mellem vægge og gulve
- Spor af fugt, samt mugpletter eller trænedbrydning i de tilstødende rum



- Træk i vinylbelægninger
- Svejsesømme i vinylbelægninger
- Lugte i vådrummet
- Misfarvninger og nedbrudte trækonstruktioner
- Fasthed af gulve og vægge.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

De almindeligste skader ved gulve skyldes sætninger eller fugt.

I forbindelse med undersøgelse af gulvkonstruktion og gulv bør den bygningsagkyndige være særligt opmærksom på disse forhold:

- Slip og uens afstand mellem fodpanel og gulv
- Sætninger og niveauforskelle
- Vand- eller fugtskader
- Nedbøjning og deformationer
- Svigt i opklodsning
- Delaminering af trægulve
- Overdrevent knirkende gulve
- Gulve under køkkenvaske og opvaskemaskiner
- Svigt i samling mellem brædder
- For defekter i flisegulve, revner, fuger og løse beklædninger
- Flisegulve på trækonstruktioner
- Insektskader
- Skæve gulve ud over, hvad man normalt kan forvente for ejendommstypen
- Slidte gulve ud over, hvad man normalt kan forvente for ejendommstypen.

8. Indervægge/skillevægge

I inder- og skillevægge især omkring vådrum er den almindeligste skade råd eller svampeangreb på grund af fugtudtrængning fra vådrummet eller skader som følge af fugt i konstruktioner, der ikke kan tåle fugt.

I ældre ejendomme uden fugtspærre på skillevægsfundament kan der være risiko for opstigende fugt. Denne risiko er større, hvis de tilstødende gulvkonstruktioner er ændret eller renoveret fra krybekældergulv til terrændæk.

I forbindelse med undersøgelse af yder- og terrændæk bør den bygningsagkyndige være særligt opmærksom på disse forhold:

- Revner, deformationer og sætninger ved bygningens svage punkter over døre og mellem facader og skillevægge
- Stabilitetsrevner, hvor den vandrette belastning på huset ikke føres korrekt til fundament



- Råd og svampeangreb i organiske byggematerialer
- Revnede samlinger i indervægge af gasbetonelementer
- Revner ved materialeskift
- Bløde træfiberpladebeklædninger, der forventes fugtmålt og vurderet med hensyn til brandrisiko.
- Fugt fra vådrum
- Defekte flisebeklædninger og fuger
- Svigt i bæreevne
- Fugt i vægge som følge af opstigende grundfugt, defekte installationer og vægbeklædninger.

9. Lofter/etageadskillelser

Indvendige skader vil som oftest skyldes manglende stabilitet i huset (vindafstivning), sætninger eller fugt.

I forbindelse med undersøgelse af lofter og etageadskillelser bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Revner
- Skjolder og fugtskader, herunder ved aftræksventiler og skorstengennemføringer
- Svigt i konstruktionerne
- Manglende stabilitet og vindafstivning i konstruktionerne
- Unaturlige nedbøjninger og deformationer
- Nedhængte lofter
- Loftbeklædninger med forøget brandrisiko.

10. Indvendige trapper

Indvendige trapper har sjældent alvorlige fejl eller skader.

I forbindelse med undersøgelse af indvendige trapper bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Løse trin
- Nedbrudte konstruktioner
- Knirkende konstruktioner
- Sikkerhedsvurdering og adgangsforhold
- Forskelle i trindhøjder og eventuelle skævheder.

C. Installationer

11. VVS-installationer

Eftersynet omfatter skader eller tegn på skader på installationerne, som er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.



I forbindelse med undersøgelse af VVS- og afløbsinstallationer bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på disse forhold:

- Om sælger oplyser, at der er behov for hyppig opfyldning af vand på centralvarmeanlæg. Det kan indikere en utæthed i rørsystemet, hvis efterfyldning ikke sker på ca. ½ min. (5-6 l vand til trykexpansionsbeholder)
- Synlige tegn på lækage, f.eks. rust- eller kalkudfældninger
- Tegn på opfugtning af fundamenter, ydervægge og skillevægge, f.eks. i form af misfarvning af trægulve eller tapet, hvor det vurderes, at installationer er trukket
- Utætheder ved radiatorventiler og synlige flader på radiatorer, typisk i bunden (brug spejl)
- Utætheder på faldstammer og afløbsrør
- Risiko for galvanisk tæring som følge af forkert udført installation (risiko skal vurderes efter installationens alder)
- Risiko for personskader i forbindelse med VVS-installationer, eksempelvis en kedel uden sikkerhedsventil eller en ventil, der ikke er ført til recipient, men peger ud mod gangareal i øjenhøjde
- Installationernes udførelse i forhold til den forventelige standard for hustypen.

Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. Der her er tale om anlæg, som forbrugere forventer, er udført af autoriserede fagfolk, og dette falder uden for den bygningssagkyndiges kompetenceområder.

Eftersynet omfatter ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationerne, og heller ikke om der er tilfredsstillende vandtryk, eller om afløbsforholdene virker, med mindre det har medført synlige skader eller tegn på skader.

5.04 Tilstandsrapporten punkt for punkt

5.04.1 Generelt

Tilstandsrapporten har følgende indhold:

- Forside
- Vigtige oplysninger om huseftersyn
- Tilstandsrapport for ejendommen
- Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen og generelle kommentarer til bygningens tilstand
- Registrering af bygningens tilstand, (herunder angivelse af tagets tabelbaserede restlevetid)
- Sælgers oplysninger om ejendommen
- Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
- Allonge (hvis denne forefindes).

Den færdige tilstandsrapport skal indeholde alle disse punkter i udfyldt stand.



5.04.2 Forside

Forsiden skal udfyldes med sælgers navn, identifikation af ejendommen ved vej og husnummer, evt. etage, postnummer, by, kommune-, ejendoms- og matrikelnummer.

Indholdsfortegnelsen angiver sidenumre for de enkelte dele i rapporten.

5.04.3 Vigtige oplysninger om huseftersynet

I dette afsnit er forudsætningerne for huseftersynet beskrevet ved en skematisk gengivelse af loven og bekendtgørelsen. Den bygningssagkyndiges funktion fremgår også af beskrivelsen. Der må ikke tilføjes yderligere generelle forbehold eller afgrænsninger af tilstandsrapporten.

5.04.4 Tilstandsrapport for ejendommen

Der skal afgives nøjagtige oplysninger om besigtigelsestidspunktet/datoen for eftersynet, samt start- og sluttidspunktet. Efter bekendtgørelsen skal tilstandsrapporten indberettes på www.heweb.dk senest 14 dage efter besigtigelsen.

Fejl i datooplysningerne og overtrædelse af 14-dagesreglen kan føre til en administrativ sanktion (i værste fald at beskikkelsen frakendes). Den bygningssagkyndige kan desuden pådrage sig et ansvar over for brugerne af tilstandsrapporten.

5.04.5 Sælger

Oplysningerne vedrørende sælger angives i overensstemmelse med de oplysninger, den bygningssagkyndige modtager ved bestillingen af tilstandsrapporten eller senere. Den bygningssagkyndige skal under kontaktoplysningerne så vidt muligt sikre, at telefon og mailadresse oplyses.

Oplysningerne om sælger skal være korrekte ved tilstandsrapportens datering og eventuelle fornyelser, men den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til rettelser, hvis der senere sker ændringer som følge af adresseændringer, dødsfald konkurs eller andet.

Den bygningssagkyndige skal ikke kontrollere oplysningerne, med mindre der er grund til at antage, at de ikke er rigtige. Oplysningerne vil i de fleste tilfælde blive automatisk udfyldt, hvis den bygningssagkyndige vælger en kladde i HEWEB, baseret på BBR-skemaet. Den bygningssagkyndige skal dog være opmærksom på, at disse oplysninger fra BBR kan være ufuldstændige.

Sælger er principielt ejeren af ejendommen på tidspunktet for tilstandsrapportens datering, og der vil normalt ikke være tvivl om, hvem det drejer sig om.

Der kan dog være følgende situationer, hvor en korrekt angivelse kræver særlig omhu:

- Hvis der er tale om flere ejere med samme bopæl, skal de alle anføres. Hvis der er tale om flere end 2, kan det dog være acceptabelt at anføre et af navnene og tilføje: "med flere". Hvis ejerne har forskellige adresser, kan der tilsvarende anføres et enkelt navn og tilføje: "med flere", sammen med denne ejers adresse og



kontaktoplysninger. Når der kun anføres et enkelt navn, skal dette vælges efter aftale med bestilleren.

- Hvis der er tale om et dødsbo, skal ejeren angives som: "Boet efter ... (navn)", sammen med bobestyrerens navn og kontaktoplysninger. Hvis dødsboet kun er én blandt flere ejere, angives det på linje med øvrige ejere, som nævnt ovenfor. I mange tilfælde vil der dog være tale om et uskiftet bo, hvor det er den efterladte, der skal anføres som sælger.
- Hvis der er tale om en ejendom på tvangsauktion, er den hidtidige ejer, uanset misligholdelsen, stadig den formelle ejer og skal dermed stå som sælger. Denne salgsform indebærer imidlertid begrænsninger i sælgeransvaret, ligesom salg fra dødsbo eller konkursbo, og det skal derfor skrives. Det sker ved at indsætte ordet (tvangsauktion) i parentes efter sælgers navn. Oplysningen om tvangsauktion vil ligeledes være relevant i tilstandsrapporten under "*Sælgers oplysninger om ejendommen*". Det kan desuden være relevant som begrundelse, hvis der ikke kan fremskaffes skriftligt baggrundsmateriale, eller hvis ejendommen ikke er ryddet eller gjort klart til den bygningssagkyndiges eftersyn. Se nedenfor i [kapitel 5.04.6](#) om følgende materiale forelå og [kapitel 5.04.8](#) om bemærkninger.
- Hvis der derimod er tale om et konkursbo, skal ejeren anføres således: " ... (navn) under konkurs", sammen med bobestyrerens navn og kontaktoplysninger.

5.04.6 Følgende materiale forelå

5.04.6.1 BBR-ejermeddelelse

BBR-oplysningerne findes på www.ois.dk eller www.boligejer.dk. Der er den senest opdaterede udgave der skal anvendes, hvilket den bygningssagkyndige kan sikre sig på en af disse hjemmesider.

Hvis der er forskellige opdateringsdatoer for de enkelte bygninger, anføres den seneste. Det er også acceptabelt at vælge udskriftsdatoen fra BBR-meddelelsen. Hvis den bygningssagkyndige vælger at basere sin kladde på BBR, bliver der indsat en automatisk udskriftsdato, som svarer til den dag kladden oprettes.

Hvis den bygningssagkyndige har bemærkninger til BBR-oplysningerne anføres de under "*Bemærkninger*" i punkt 5. Der skal afgives bemærkninger, hvis BBR afviger væsentligt fra de faktiske forhold. Hvis den bygningssagkyndiges litrering under "*Bygningsbeskrivelse*" ikke svarer til BBR, skal dette ligeledes afgives under "*Bemærkninger*" i punkt 5, også selv om arealangivelserne samlet set stemmer overens.

Småbygninger under 10 m² fremgår normalt ikke af BBR, og er ikke en 'væsentlig afvigelse'.

5.04.6.2 Tidligere tilstandsrapport lb.nr.

Den bygningssagkyndige er forpligtet til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inden for de seneste 6 år. Hvis der ikke er en tilstandsrapport, der er under 6 år gammel, skal dette oplyses. Punktet må aldrig være helt ubesvaret.



Den bygningsagkyndige kan som udgangspunkt regne med, at alle tilstandsrapporter efter 1. november 2004 findes på www.heweb.dk, og at de kan fremskaffes via kladdefunktionen. Det er kun den seneste tilstandsrapport, der skal skrives i dette punkt, og kun hvis rapporten er under 6 år gammel ved dateringen af den nye tilstandsrapport (de 6 år er ansvarsperioden for den tidligere tilstandsrapport).

Den forudgående tilstandsrapport anføres med sit H-nummer og en kort bemærkning. Hvis der er behov for længere bemærkninger, skal de skrives under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Andre bygningsoplysninger*". Hvis det drejer sig om forhold af generel betydning for forståelsen af ejendommens tilstand, kan der desuden være behov for omtale under "*Generelle kommentarer til bygningernes tilstand*".

Det er ikke meningen, at den bygningsagkyndige skal skrive kritiske bemærkninger om den tidligere tilstandsrapport, selvom der skulle vise sig betydelig faglige uenigheder. Der skal blot udvises sædvanlig faglig omhu i vurderinger og beskrivelser af skader på ejendommen, uafhængigt af om en kollega tidligere har vurderet dem anderledes.

Derimod skal det skrives, hvis der er oplysning om væsentlige skader eller risikoforhold, som ikke kan antages at være udbedret, men hverken kan bekræftes eller afkræftes. Denne type oplysninger skal som hovedregel også medføre et UN i den nye tilstandsrapport.

Der kan desuden være grund til at en faglig tilkendegivelse, hvis en tidligere oplyst alvorlig skade kan afkræftes, selv om den ikke er udbedret. Der er tale om en frivillig serviceoplysning, da den bygningsagkyndige ved ikke selv at angive noget, må antages at have taget stilling, men for at fjerne enhver usikkerhed hos brugerne om alvorlige forhold, bør det fremgå helt klart.

Her følger nogle eksempler på bemærkninger og opfølgning i forbindelse med den tidligere tilstandsrapport:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: Ingen ifølge registre.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-09991-0090. Intet at bemærke.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-09992-0091. Udført af undertegnede.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-08-09993-0092. Se bemærkning nedenfor under "*Andre bygningsoplysninger*": Der er i den tidligere tilstandsrapport angivet en kritisk sætningsskade i nordgavlen. Det er formodentlig en fejl, da der hverken er tegn på skade, eller spor efter udbedring.

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H-09-09994-0093. Se bemærkning nedenfor under "*Andre bygningsoplysninger*": Den tidligere tilstandsrapport angiver, at kælderen har været oversvømmet af kloakvand fra gulvafløbet. Oplysningen er derfor medtaget i pkt. 10.3.



10.3 Afløbsinstallationer: UN. Der er tidligere trængt kloakvand op i kælderen. Problemet kan skyldes opstuvning i det offentlige kloaksystem ved spidsbelastninger. Årsagen bør findes, så behovet for afværgeforanstaltninger kan vurderes nærmere.

Note: Oplysningen stammer fra den tidligere tilstandsrapport, men den nuværende ejer har ikke været ude for det siden overtagelsen i maj 2009.

Ældre tilstandsrapporter:

Den bygningssagkyndige bør endvidere være opmærksom på, om der er andre tilstandsrapporter, end den senest udførte. Hvis det vurderes af betydning, skal den bygningssagkyndige forsøge at få fat i dem. Relevante oplysninger anføres under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Andre bygningsoplysninger*". Tilstandsrapporter, fra før HEWEB blev taget i brug i slutningen af 2004, har et løbenummer, hvor årstallet ikke fremgår, og de skal derfor suppleres med årstallet.

Hvis den seneste tilstandsrapport på ejendommen er mere end 6 år gammel, er ansvaret som udgangspunkt udløbet for den, der har skrevet rapporten. Den skal anføres under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Tidligere tilstandsrapport*" med klar angivelse af, at den er ældre end 6 år f.eks.:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: H 909192 / 2003 (ældre end 6 år)

Den bygningssagkyndige kan på www.ois.dk eller www.boligejer.dk se alle løbenumre fra slutningen af 2004 og fremefter. En del af tilstandsrapporter fra før den tid er indscannet og kan også findes på www.ois.dk eller www.boligejer.dk. Den bygningssagkyndige har desuden en nem og direkte adgang til tidligere tilstandsrapporter i www.heweb.dk, uden at skulle søge noget frem. Når der oprettes en kladde baseret på en tidligere tilstandsrapport, vil de tilstandsrapporter, der er registreret på ejendommen, dukke op.

Der kan dog være gamle tilstandsrapporter, som ikke fremgår. Selv om der skulle være formodning om, at de findes, er det tilfældigt, om de kan fremskaffes, da de ikke alle opbevares centralt. Hvis ejeren eller dennes repræsentant ikke har tidligere rapporter, som ikke er i HEWEB, på www.ois.dk eller på www.boligejer.dk, er den bygningssagkyndige ikke forpligtet til at lede yderligere.

Hvis den bygningssagkyndige finder oplysninger i de gamle tilstandsrapporter, som stadig er relevante, skal der skrives en bemærkning under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Andre bygningsoplysninger*" og husk den gamle rapport's løbenummer. Oplysninger i gamle rapporter kan være relevante, hvis de er af væsentlige karakter, men ikke kan afklares ved eftersynet på ejendommen. Alderen på tilstandsrapporten og efterfølgende tilstandsrapporter vil dog ofte betyde, at oplysningerne ikke mere er relevante.

Pas på ved import fra en forudgående tilstandsrapport:

Hvis den bygningssagkyndige vælger at basere sin kladde på en tidligere tilstandsrapport i HEWEB, vil alle angivelser i den tidligere rapport blive overført til kladden. Den



bygningssagkyndige har det fulde ansvar for, at den nye tilstandsrapport baseres på hans eget eftersyn, og at karakterer og beskrivelser i den tidligere tilstandsrapport ikke genanvendes uforsættligt.

Funktionen har sine fordele i den direkte mulighed for at opfylde kravet om gennemsyn af den forudgående rapport. Det er også bekvemt, at ejendommens data m.v. bliver overført til kladden, men den bygningssagkyndige skal sikre en rutine, så disse data kontrolleres. Risikoen ved funktionen består i at eventuelle fejl, og dårlige beskrivelser ikke rettes, og at skadesangivelser ikke fjernes, selv om de er udbedret.

Når funktionen anvendes, skal den bygningssagkyndige derfor være meget opmærksom på sine forpligtelser til uvildig vurdering af skaderne, og entydige, dækkende og fuldt forståelige beskrivelser.

5.04.6.3 Energimærke

Hvis der er et energimærke, indgår det som en fast del af baggrundsmaterialet for eftersynet, og punktet skal altid besvares.

Det seneste energimærke anføres med sit løbenummer, årstal og oplysning, om det er gældende eller udløbet. Gyldighedsperioden regnes fra dateringen og er 5 år for boliger og for sommerhuse over 120 m², og 10 år for mindre sommerhuse. Der er ikke pligt til energimærkning af bygninger under 60 m², men lejligheder på under 60 m² skal være omfattet af et mærke, hvis de ligger i en større bygning.

Den bygningssagkyndige skal særlig være opmærksom på, at gyldighedsperioden den 10. april 2008 blev forlænget fra 3 til 5 år for mærker, der var gyldige den 1. januar 2006. Der står i disse mærker, at de gælder 3 år, men løbetiden er altså 5 år, hvilket der skal gøres opmærksom på.

Her følger nogle eksempler på besvarelse af punktet:

Energimærke: Ejendommen er ikke energimærket.

Energimærke: Ingen. Nyt mærke er under udarbejdelse.

Energimærke: E101010. Udløbet, kunne ikke fremskaffes.

Energimærke: E121212. Udløbet i 2008.

Energimærke: E717171. Forlænget til 27.10.2010.

Energimærke: 200099991. Gældende til 17.10.2010.

Oplysningerne i energimærket om installationer, ventilationsforhold m.v. kan være en hjælp, når den bygningssagkyndige forbereder eftersynet og spørgsmålene til ejeren. De kan i særlige tilfælde også give mistanke om risikoforhold, som ikke kan afklares visuelt, og derfor kræver en bemærkning i tilstandsrapporten.



Skulle det vise sig nødvendigt at afgive en sådan bemærkning, indsættes den under *"Følgende materiale forelå"* i punktet *"Andre bygningsoplysninger"* med henvisning til kilden. Hvis bemærkningen er af mere generel karakter for ejendommen, indsættes den i stedet under *"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand"*. Uafklarede forhold af alvorlig karakter vil som regel også medføre en UN-angivelse under *"Registrering af bygningens tilstand"*.

Et eksempel på en sådan reaktion kunne være følgende:

Energimærke: 200099992. Udløber 2013. Se bemærkning under *"Andre bygningsoplysninger"*: Energimærket angiver, at der er isoleret krybekælder under bygning A. Se nærmere under pkt. 2.6.

2.6 Ventilation: UN. Der er oplysning om krybekælder, men det kan ikke visuelt afgøres, om der er terrændæk eller krybekælder. Der er ingen synlige ventilationsriste.

Note: Oplysningen om krybekælder findes i det tidligere energimærke, som angiver, at der er indblæst isolering i en krybekælder under bygning A. Denne udførelse skal normalt baseres på en ingeniørrapport, og konstruktionen skal ventileres. En indelukket krybekælder vil udgøre en risiko for fugtskader og koncentration af sundhedsskadelig radon.

5.04.6.4 Andre bygningsoplysninger

Under dette punkt skal man skrive, hvilket skriftlige materiale om ejendommen, som er udleveret af ejeren eller rekvireret på anden vis. Det er typisk bygningstegninger, projektbeskrivelser og eventuelt rapporter efter særlige bygningsundersøgelser, forundersøgelser, geotekniske undersøgelser eller tilsvarende samt lovpligtige attester.

Der er ubegrænset skriveplads i punktet, og det er væsentligt, at den bygningsagkyndige skriver sine oplysninger på en logisk og overskuelig måde.

Hvis der ikke foreligger relevant materiale: Punktet skal altid besvares. Hvis der ikke er relevant materiale eller oplysninger, skal det fremgå entydigt. Der tilknyttes yderligere en bemærkning, hvis der er kendskab til særligt relevant materiale, der ikke kan fremskaffes.

Hvis der foreligger materiale: Materialet skal kun skrives, hvis det er relevant, og ikke hører til under de foregående punkter. Materialet er relevant, hvis vurderes, at det indeholder oplysninger af interesse for eftersynet, også selv om der ikke er noget at bemærke. Materialet skal anføres, så det senere kan identificeres, hvis der skulle blive brug for det. Som relevant materiale anføres også tilstandsrapporter og energimærker, der er ældre end de senest forudgående.

Hvis det skriftlige materiale indeholder oplysninger, der giver anledning til nærmere omtale, alvorlig skadesangivelse eller UN-karakter i tilstandsrapporten, skal der tilføjes en kort bemærkning, som forbereder brugerne på, at der er tale om vigtigt kildemateriale. Mere generelle kommentarer om ejendommens tilstand, forbehold, skadesangivelser og materialeangivelser hører ikke til i dette punkt, men skrives de relevante steder med henvisning til kilden.



Hvis der foreligger relevante oplysninger, der ikke er skriftlige: Hvis der er fremkommet mundtlige oplysninger, må den bygningsagkyndige nøjternt vurdere, om der kan fæstes lid til oplysningerne, eller om de har karakter af rygter eller ubegrundede påstande.

Hvis en oplysning er væsentlig, og ikke er åbenlyst utroværdig, skal den anføres med oplysning om kilden, hvis den ikke kan afklares endeligt ved besigtigelsen. Oplysninger, der ikke kan afklares, skal som hovedregel også følges op med UN karakter i registreringsafsnittet.

Brug af punktet i sammenhæng med de foregående punkter: Som tidligere beskrevet, kan der være brug for uddybende bemærkninger i forbindelse med BBR-meddelelsen, den forudgående tilstandsrapport og det seneste energimærke.

Bemærkninger af indholdsmæssig betydning skrives som hovedregel under dette punkt, idet de foregående har mere oversigtsmæssig funktion. Ved angivelsen af en oplysning, skal der henvises til kilden.

Bemærkninger under "Andre bygningsoplysninger" skal relaterer til den konkrete ejendom.

Det er ikke den bygningsagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen eller de øvrige dokumenter.

5.04.7 Bygningsbeskrivelse

Boligtype:

Boligtypen kan vælges fra drop-down-listen i HEWEB eller skrives i fri tekst, hvis der ikke findes en passende type i listen.

Hvis ingen af mulighederne i drop-down-listen kan anvendes, skal den bygningsagkyndige angive typen i fri tekst. Typen skal angives så præcist og beskrivende som muligt, da det kan have betydning for forståelsen af tilstanden. Det er f.eks. ikke ligegyldigt, om en type angives som "Længehus" eller "Oprindelig kostald fra 1870", da det sidste siger mere om bygningens karakteristika. Der er ingen faste retningslinjer for typebeskrivelsen, men den skal holdes inden for 50 anslag. Typebeskrivelsen og statusbeskrivelsen skal supplere hinanden, og gentagelser skal derfor undgås.

Der findes ganske mange bygningstyper, og i et stort antal tilfælde er der tale om anonyme og ukarakteristiske typer, hvor angivelsen ikke vil være ligetil. Det er i orden med en tilsvarende anonym beskrivelse, som f.eks. "Ældre fuldmuret hus i 1½ etage", men angivelsen skal være uden værdidom. Helt intetsigende eller direkte misvisende betegnelser må ikke forekomme.

Der følger her nogle eksempler på typeangivelser, som dels omfatter standardtyper, og dels angivelser i fri tekst. Listen er ikke udtømmende, og skal blot tjene til inspiration:



1700-tals bindingsværk	Svensk træhus
1800-tals byhus	1.-salslejlighed i patriciervilla
Tidligere statshusmandsbrug	Tidligere landarbejderbolig til Fuglsang
Bedre Byggeskik-hus	4.-salslejlighed i ombygget kornsilo
Stationsbyhus	Bjælkehytte
Fabriksarbejderbolig	Gårdhavehus i klyngebebyggelse
Stuehus fra gård	Klassisk muret rækkehus fra 20'erne
Muremestervilla	Taglejlighed i købstadshus
Funkisvilla	Del af bofællesskab med 21 boliger
Bungalow	Del af oldekolle
Patriciervilla	Individuelt selvbyggerhus
Arkitekttegnet 50'erhus	Præfabrikeret elementhus
Parcelhus fra 70'erne	Eksperimenterende økohus
Postmodernistisk hus	Plusenergihus

Boligtypen registreres f.eks. som:

- Parcelhus
- Byhus
- Enfamiliehus
- Tofamiliehus
- Rækkehus
- Sommerhus
- Ejerlejlighed
- Klyngehus
- Kædehus

Hvis det er oplyst, anføres det endvidere, om huset er opført som et typehus og eventuelt med navnet på samme.

Ejendomsstatus:

Ejendomsstatus er en præcis juridisk angivelse, der ikke må forveksles med boligtypen. Drop-down-listen i HEWEB dækker de almindeligste tilfælde, men der kan være mere sjældne eksempler, hvor det er nødvendigt med fri tekst. Ejendommens status skal i visse tilfælde suppleres med oplysning om ejerforhold, som indebærer begrænsninger i



sælgeroplysningerne, eller kan have betydning for sælgeransvaret. Der er tilsvarende en drop-down-liste til de supplerende oplysninger.

Det er væsentligt, at den bygningsagkyndige gør sig bekendt med ejendommens status og skriver den korrekt. Fejl under "Ejendomsstatus" kan være af meget alvorlig karakter, idet misforståelser kan føre til helt eller delvist ugyldige tilstandsrapporter, og deraf følgende fejldispositioner hos brugerne. For eksempel kan det få alvorlige konsekvenser, hvis en ideel anpart besigtiges som en ejerlejlighed.

Den bygningsagkyndige skal dog ikke kontrollere oplysningerne fra ejeren eller dennes repræsentanter, ud over hvad der fremgår af BBR-meddelelsen og oplysningerne på www.ois.dk eller www.boligejer.dk. I tilfælde af uoverensstemmelser, skal den endelige kilde til oplysningen anføres under "*Generelle kommentarer til bygningernes tilstand*".

Det er sælgerens anvendelse af ejendommen, der er udgangspunktet for angivelsen. Huseftersynsordningen kan anvendes, selv om ejendommen ikke tidligere har været anvendt til boligformål, blot den er bestemt til dette for køberen. I så tilfælde skal det anføres under "*Følgende materiale forelå*" i punktet "*Andre bygningsoplysninger*" eller under "*Generelle kommentarer til bygningernes tilstand*", at tilstandsrapporten først er gyldig, når ejendommen er taget i anvendelse som bolig for køberen.

De almindeligste statusangivelser er følgende:

- Enfamiliehus
- Flerfamiliehus med ... boliger
- Blandet bolig- og erhvervsejendom
- Landbrug under nedlæggelse
- Ejerlejlighed i ejendom med ... lejligheder
- Ejerlejlighed i blandet bolig- og erhvervsejendom
- Ejerlejlighed i ejendom uden fælleseje
- Sommerhus
- Sommerhus opdelt i ideelle anparter
- Ejerlejlighed i sommerhuskompleks
- Kolonihavehus med overnatningstilladelse

Ejendommens status registreres f.eks. som:

- Ejerbolig
- Ideel anpart
- Ejerlejlighed
- Nedlagt landbrug
- Landbrug, hvor landbrugspligten ophæves i forbindelse med salg
- Dødsbo
- Erhvervsbygning, der overgår til boligformål efter salg

I bygningsoversigten anføres ejendommens bygninger/bygningsafsnit enkeltvis identificeret med litra betegnelse. Se [kapitel 5.02](#) om grundlaget for bygningsgennemgangen.

*Generel supplerende hustypebeskrivelse:*

Den bygningssagkyndige skal sørge for, at der sammen med tilstandsrapporten udleveres en generel supplerende hustypebeskrivelse vedrørende den hustype, som tilstandsrapporten angår.

Hustypebeskrivelserne vil ingen indflydelse have på den bygningsgennemgang, som den bygningssagkyndige skal foretage, eller hvad der skal anses for en skade ved den pågældende ejendom. Hustypebeskrivelserne vil heller ingen indflydelse have på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Hustypebeskrivelserne giver en generel beskrivelse af den pågældende hustypes konstruktionsmæssige forhold og de særlige karakteristika ved den pågældende hustype man som forbruger skal være særligt opmærksom på. Hustypebeskrivelsen indeholder endvidere en generel beskrivelse af tidstypiske kendetegn ved det oprindelige kloaksystem samt oplysninger om radon.

Hustypebeskrivelserne forbereder brugerne af tilstandsrapporten på den byggeteknik, der er normal for hustypen, og den standard, man kan forvente af denne type. Brugerne får derved bedre mulighed for at afstemme deres forventninger med, at skader i én bygningstype ikke nødvendigvis også ville være skader i en anden bygningstype.

Der er udarbejdet 27 unikke hustypebeskrivelser samt 4 hustypebeskrivelser vedrørende typiske tilbygningssformer, der alle fremgår af en drop-down-liste i HEWEB.

Den bygningssagkyndige skal fra drop-down-listen i HEWEB vælge den af de 27 unikke hustypebeskrivelser, der passer bedst til den hustype, som tilstandsrapporten vedrører. Er der foretaget tilbygninger til ejendommen kan der i HEWEB foretages yderligere et valg, så den bygningssagkyndige kan vælge en af 4 hustypebeskrivelser vedrørende tilbygninger.

Herudover kan den konkrete ejendom have undergået så væsentlige bygningsændringer, at én hustypebeskrivelse ikke længere er dækkende for ejendommen i sin helhed. Der er derfor i HEWEB mulighed for i sådanne tilfælde at vælge yderligere en hustypebeskrivelse, så der udleveres flere hustypebeskrivelser, som alle er relevant for det pågældende hus.

Endelig kan der opstå den situation, at der ikke findes en hustypebeskrivelse, der passer til den ejendom, der besigtiges. Her skal den bygningssagkyndige i drop-down-listen i HEWEB vælge den "hustype", der er benævnt "Hustype ikke udleveret". Dette formodes at være sjældent forekommende, da den bygningssagkyndige forudsættes at vælge den hustypebeskrivelse, der passer bedst til hustypen.

Ved den bygningssagkyndiges valg af hustypebeskrivelse tilknyttes denne automatisk til tilstandsrapporten som en færdig pdf, der indberettes sammen med tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige kan i særlige tilfælde, hvor der måtte være behov for dette supplere hustypebeskrivelserne med nogle konkrete bemærkninger under "*Generelle kommentarer til bygningernes tilstand*".

*Tagets restlevetid:*

Den bygningssagkyndige skal i tilstandsrapporten angive den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Hovedbygningen skal identificeres ved at anvende bygningens litrering (bogstavbetegnelse), jf. kapitel 5.02.1.

Angivelsen af tagets forventede restlevetid skal bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid.

Samtidig skal det i en note angives, hvilken del af taget der har dannet grundlag for vurderingen af tagets forventede restlevetid. I noten skal endvidere angives den forventede restlevetid for hver enkelt del af bygningens tag (undertag, inddækning og tagbelægning). Den bygningssagkyndige skal angive, om den pågældende bygningsdel må forventes at have en restlevetid "på højst 5 år", "mellem 5 og 10 år" eller i "længere tid end 10 år", eller om restlevetiden er "ukendt" (ikke kan vurderes).

Der vil i forbindelse med angivelse af restlevetiden i tilstandsrapporten blive indsat en standardtekst om:

- at der alene er tale om et opslag i en restlevetidstabel, der baserer sig på en gennemsnitsbetragtning med hensyn til de anvendte materialer,
- at den bygningssagkyndige således ikke har foretaget et selvstændigt skøn, og
- at den pågældende bygningsdel som følge af lokale, geografiske forhold mv. kan vise sig at have en kortere restlevetid.

I praksis skal den bygningssagkyndige angive restlevetiden for hovedbygningens tag ved i HEWEB at vælge en af de følgende restlevetider for hver del af bygningens tag (undertag, inddækning og tagbelægning):

Restlevetid > 10 år
5 - 10 år
Højst 5 år
Ukendt

Endvidere er det under den forventede restlevetid for undertag og inddækning tillige muligt at vælge henholdsvis "taget er opført uden undertag" og "taget er opført uden inddækning".

Angivelsen af restlevetiden skal alene baseres på de oplysninger, den bygningssagkyndige kan skaffe om tagets alder, og det materiale, der er anvendt til opførelse af den pågældende bygningsdel. Ud fra disse oplysninger skal den bygningssagkyndige foretage et opslag i nedenstående tabel over middellevetid på tagdækning, inddækning og undertagskonstruktioner og angive restlevetiden ved afkrydsning i HEWEB. Der indgår således ikke et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom i angivelsen.



5. Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering

Skulle der i praksis opstå den situation, at den bygningsagkyndige ikke ud fra de foreliggende baggrundsoplysninger om ejendommen eller fra sælger kan få oplyst, hvornår taget eller dele heraf (undertag, inddækning eller tagbelægning) er opført, vil der i HEWEB i stedet for afkrydsning af restlevetiden skulle vælges en afkrydsning af, at tagets restlevetid ikke er oplyst, da der ikke er kendskab til opførelsestidspunktet. Det betyder, at den bygningsagkyndige i de tilfælde, hvor den forventede restlevetid for mindst én del af bygningens tag er ukendt, skal konkludere, at "den forventede restlevetid for taget ikke kan oplyses, fordi" og så angive årsagen.

Hvis taget er opført uden undertag og/eller inddækning, skal angivelsen af restlevetiden alene baseres på den del eller de dele af taget, som taget består af. Endvidere skal det afkrydses i HEWEB hvilke dele af taget, der ikke forefindes. Er taget f.eks. opført uden inddækning, skal restlevetiden angives for tagbelægning og undertag og samtidig skal det afkrydses, at taget er opført uden inddækning.

Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der skal oplyses. Dette skal angives i noten.

Tagdækning (-215.03) og inddækning (-215.10)		Middellevetid i år
1	Naturskifer	Ubegrænset
2a	Tegl, vingetagsten, røde	> 100
2b	Tegl, vingetagsten, gule og brune	60
2c	Tegl, falstagsten	> 100
2e	Tegl, glaserede tagsten	> 100
2f	Tegltagsten med fugesystem	60
3a	Betontagsten	80
3b	Betontagsten med fugesystem	60
4a	Eternitbølgeplader med asbest	80
4b	Eternitbølgeplader uden asbest	30
4c	Eternitskifer med asbest (taghældning > 35 gr)	80
4d	Eternitskifer med asbest (taghældning < 35 gr)	50
4e	Eternitskifer uden asbest	30
5a	Stråtag	50
5b	Træspån (ubehandlet)	50
6a	Stål- og aluminiumtag (belagt, hældning > 10 gr)	60
6b	Stål- og aluminiumtag (belagt, hældning < 10 gr)	40
6c	Kobbertag	100



6d	Zinktag	60
7a	Tagpaptage (hældning > 10 gr)	40
7b	Tagpaptage (hældning < 10 gr)	30
7c	Tagdækninger med stenlag	40
8a	Plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	15
8b	Plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	25
9a	Aftrækshætter, inddækninger, skot- og tagrender (metal)	60
9b	Aftrækshætter, inddækninger og tagrender (plast)	60
Undertagkonstruktion (-215.02)		
11a	Faste undertage af brædder/krydsfiner med belægning (lukket tagdækning)	80
11b	Faste undertage af brædder/krydsfiner med belægning (åben tagdækning)	60
12a	Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning)	60
12b	Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	40
13a	Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning)	40
13b	Frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	20

5.04.8 Bemærkninger

Her skal den bygningsagkyndige beskrive afgrænsningen af bygningsgennemgangens omfang på baggrund af registrerede forhold og omstændigheder på ejendommen.

1. *Er der bygningsdele eller bygninger, som er gjort utilgængelige?*
Hvis den bygningsagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af bevidst blokerede adgangsmuligheder, skal det her præcist angives, hvilke bygningsdele der ikke er besigtiget, og hvori blokeringen består.
2. *Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?*
Hvis der på grund af unormale adgangsforhold ikke kunne foretages en forsvarlig besigtigelse og det derfor er nødvendigt at tage forbehold, skal det angives her. Beskrivelsen af det, der ikke er besigtiget skal være helt klart og entydigt stedsfæstet, så der ikke kan rejses tvivl om, hvad der er besigtiget, hvis bygningsdelene på et



senere tidspunkt bliver tilgængelige, f.eks. fordi indboet fjernes i forbindelse med fraflytningen.

Hvis der er tvivl om, hvad der er besigtiget, kan det skabe væsentlig tvivl om parternes retsstilling. Det vil f.eks. ikke kunne afgøres, om en skade rent faktisk har været skjult af indbo, eller eventuelt er opstået på et senere tidspunkt, og i værste fald kan den forveksles med andre skader, der er registreret i tilstandsrapporten på en tilsvarende upræcis måde.

Hvis begrænsninger giver mulighed for delvis besigtigelse skal dette skrives.

Eksempelvis: "Krybekælder vurderes som utilgængelig, da frihøjden kun er på ca. 50 cm og er kun besigtiget fra inspektionslem i fyrrum, i et område op til 3 meter fra lemme."

3. *Er der særlige bemærkninger til termoruder?*

(Der afkrydses ja/nej til følgende spørgsmål:)

Er det overvejende sandsynligt, at der kan forekomme punkterede termoruder, der ikke var synlige på besigtigelsestidspunktet på grund af rudernes tilstand/alder og de aktuelle temperatur- og vejrforhold?

(Herudover kan der eventuelt gives bemærkninger til termoruder i fritekst).

4. *Er sekundære bygninger i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?*

Her angives de sekundære bygninger, der undtages fra besigtigelse. Undtagelsen skal være konkret begrundet med en kort beskrivelse af tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår for brugerne, at tilstandsrapportering vil være meningsløs. Se nærmere [kapitel 5.02.2.4](#) om sekundære bygninger.

5. *Er der afvigelser i forhold til BBR?*

Her anføres, om der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-registrets oplysninger.

5.04.9 Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Resumeet indeholder udelukkende et resume over registrering af skader og tegn på skader på beboelsesdelen(e) og omfatter ikke sekundære bygninger. Bygningen eller bygningerne er inddelt i 11 bygningsdele:

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
2. Ydervægge
3. Vinduer og døre
4. Fundament/sokler
5. Kældre/krybekældre/terrændæk
6. Vådrum

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulv
8. Indervægge/skillevægge



9. Lofter/etageadskillelser

10. Indvendige trapper

C. Installationer

11. VVS-installationer

De registrerede skader på de enkelte bygningsdele opsummeres her dels som en skadeskarakter, dels som det antal bemærkninger, der har været i de enkelte kategorier. Under "Note" skrives det, om der er noter til det pågældende hovedpunkt.

5.04.10 Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

I dette felt skal den bygningssagkyndige give en konklusion på tilstandsrapportens byggetekniske gennemgang, og angive i hvilken grad tilstanden afviger fra den forventede tilstand. Angivelsen skal være uden værdidom, og anprisninger må ikke forekomme.

Tilstanden i sekundære bygningers bør også kommenteres.

Under dette punkt kan den bygningssagkyndige også angive forhold ved den fysiske tilstand, der ikke skønnes at give anledning til skader eller risiko for skader, men som den bygningssagkyndige alligevel vurderer, kan have betydning for bedømmelsen af bygningen. Hvis der eksempelvis i en projektbeskrivelse fra baggrundsmaterialet er angivet, at der er slagter i terrændæk, og den bygningssagkyndige ikke har registreret følgeskader, skal risikoen ved materialet angives her med en begrundelse for, hvorfor der ikke vurderes at være nogen risiko. Forholdet bør også angives under "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring".

Hvis der er ombygningsarbejder i gang på ejendommen, bør ombygningstilstanden specificeres her, da forståelsen af skadesrapporteringen ellers kan være kompliceret. Det er den bygningssagkyndiges opgave at vurdere i hvert enkelt tilfælde, om det giver mening at udarbejde tilstandsrapport for en bygning, herunder også hvis den er under ombygning.

I dette felt kan man også indsætte supplerende oplysninger til andre af tilstandsrapportens felter, som måtte have begrænset skriveplads.

Der må dog under ingen omstændigheder gives oplysninger i dette felt, der ikke har relation til ejendommen.

Endvidere kan den bygningssagkyndige, såfremt der i særlige tilfælde måtte være behov herfor, angive, om ejendommen typemæssigt afviger væsentligt fra den eller de standardfoldere om hustype, som den bygningssagkyndige har valgt at tilknytte rapporten.

5.04.11 Rapportering af bygningens tilstand

Bygningsgennemgangens skadesregistreringer angives for hver bygning/bygningsafsnit i henhold til litreringen.

En skadesangivelse i tilstandsrapporten skal omfatte *skadesbeskrivelse, karakter og eventuelt en note*.



Skadesbeskrivelsen: skal være en kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold, hvor også præcisering af omfang og udbredelse fremgår. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre, nuværende eller senere opståede forhold. Skadens placering på bygningen/bygningsdelen skal være entydigt beskrevet, så skaderne kan genfindes på bygningen af brugerne. Hvis en skade er generelt udbredt på en bygningsdel skal dette skrives, og der bør i så fald angives hvor på bygningsdelen, skaden typisk kan ses.

Karakteren: skal sættes ud fra karakterskalaen, som er nærmere beskrevet i [kapitel 4.05](#) om karakterskalaen, efter en vurdering af, om der er en udviklingsrisiko forbundet med skadesforholdet.

Noten: kan anvendes til flere formål.

Hvis en beskrevet skade kan udvikle sig (K2) eller give en risiko for følgeskade (K3), vil der i langt de fleste tilfælde være behov for, at disse risici bliver specificeret i en note, da de ikke kan forventes, at være åbenbare for en ikke sagkyndig bruger. Ligeledes gælder, at hvis en skade normalt gives K3, men i det pågældende tilfælde er vurderet til K1, så vil der være behov for at specificere denne faglige vurdering i en note som begrundelse for karakteren.

I noten kan den bygningsagkyndige endvidere skrive uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt udrede skadesårsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen.

I noten må ikke gives forslag til metode for udbedring af skader, da rådgivning ikke er omfattet af huseftersynsordningen (og i øvrigt kan være behæftet med rådgiveransvar).

Forskellige skadestyper må ikke beskrives samlet under ét punkt, men skal angives under hver sit selvstændige punkt med selvstændig karakter. Den enkelte skadesangivelse må kun indeholde beskrivelser af flere skader, hvis det er samme skadestype på samme bygningsdel og med samme karakter.

5.04.12 Formidling af bygningsgennemgangens registreringer

Når bygningsgennemgangens observationer samt faglige skøn og vurderinger overføres til tilstandsrapporten, skal den bygningsagkyndige i rimeligt omfang kunne sætte sig i ikke-bygningssagkyndige brugeres sted og vurdere, om teksten i beskrivelser og noter er forståelige og fremstiller skaden korrekt og fyldestgørende. Hvis notaterne fra bygningsgennemgangen er knappe, stikordsagtige og fagligt indforståede, bør de omformuleres og udbygges i alment forståelige ord og sætninger.

Et væsentligt moment i skadesangivelsen er den bygningsagkyndiges vurdering af udviklingsrisikoen ved de enkelte forhold som grundlag for karakteransættelsen. Udviklingsrisikoen (karakteren) skal ses i sammenhæng med beskrivelsen af forholdet og den eventuelle tilhørende note. Der skal altid være overensstemmelse mellem karakteren og noten. Det vil eksempelvis være uacceptabelt at give K1 for et forhold, hvis det i noten er anført: "Bør udbedres for at undgå følgeskader".



Det afgørende er, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden, så brugerne kan tage forholdets reelle betydning i betragtning.

5.04.13 Beskikket bygningssagkyndig

Under *"Beskikket bygningssagkyndig"* angives de personlige oplysninger, samt kontaktoplysninger og eventuelt firmatilknytningsforhold for den beskikkede bygningssagkyndige. Endvidere angives det, hvis tilstandsrapporten er udarbejdet i samarbejde med et forsikringsselskab, og hvem der har bestilt rapporten.

5.04.14 Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers oplysninger indgår som en væsentlig del af den bygningssagkyndiges baggrund for huseftersynet. Den bygningssagkyndige bør hjælpe sælger med besvarelsen af *"Sælgers oplysninger om ejendommen"*. Den bygningssagkyndige bør spørge sælgeren om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som sælger vil opdage ved at bo i huset – f.eks. fordi fejlen kun viser sig i et bestemt slags vejr.

Udover de obligatoriske felter kan sælger afgive yderligere relevante oplysninger om ejendommen under *"Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler"*.

Oplysninger, som sælger afgiver om skader, indgår i baggrundsmaterialet for bygningsgennemgangen, og skal kommenteres (bekræftes/afkræftes) som skadesregistrering under den respektive bygningsdel eller under *"Generelle kommentarer"*. Finder den bygningssagkyndige på grundlag af sin erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger, skal dette også skrives i rapporten.

Den bygningssagkyndige anfører i rapporten, om sælger var til stede ved huseftersynet, og om sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet.

Spørgsmålene i skemaet kan kun udfyldes af en, som har indgående kendskab til huset, og dette kan ikke overdrages til andre. Hvis dette ikke kan realiseres, skal spørgsmålene ikke besvares, og grunden skal angives i tilstandsrapporten under *"Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af"*. En af årsagerne kan typisk være, at der er tale om et dødsbo.

Den bygningssagkyndige skal indføre sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. I forbindelse med oplysningsskemaet skal den bygningssagkyndige spørge husejeren om alle forhold, der er relevante for undersøgelsen, og sikre at besvarelsen er entydig og forståelig.

5.04.15 Bygningskonstruktioner, oplysninger til ejerskifteforsikring

I dette afsnit registreres materialer og kommentarer til de enkelte bygningsdele. Der er frihed i udformning af kommentarerne, men de skal være entydige og klart redegøre for de observationer, som er gjort under bygningsgennemgangen.

Da gennemgangen er visuel, er oplysningerne om de anvendte bygningsmaterialer baseret på et skøn ud fra de givne grundlag og oplysninger på stedet. Den beskikkede bygningssagkyndige kan ikke drages til ansvar for oplysninger, som kræver en undersøgelse, der ikke er omfattet af ordningen. Eksempelvis byggematerialer bag pudsede facader,



isoleringsmaterialer, isoleringstykker, materialer i bagmur der er skjult og gulvkonstruktioner, der ikke er visuelt tilgængelige.

Der skal anføres:

- Bygning
- Bygningsdel og positionsnummer
- Materiale og konstruktion
- Kommentarer til materialer eller konstruktioner, herunder kommentarer til specielle materialer eller konstruktioner.

5.04.16 Allonge

Hvis der i tilstandsrapportens gyldighedsperiode foretages en udbedring af en konstateret skade, eller der opdages en fejl i rapporten, kan dette rettes ved at udstede en allonge til den eksisterende rapport.

Det er den bygningsagkyndiges ansvar at afgøre, om en allonge skal udarbejdes og hvad den skal indeholde. Allongen er en del af tilstandsrapporten og er derfor omfattet af huseftersynet. En allonge har retsvirkning fra dateringen og vil ikke forlænge den oprindelige tilstandsrapports gyldighedsperiode. Hvis en allonge ikke er bestilt af sælger, skal allongen sendes til ejeren af ejendommen.



6. Når bygningsgennemgangen er gennemført

6.01 Indberetning af tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige giver tilstandsrapporten til den, der har bestilt huseftersynet, og indberetter rapporten i HEWEB, senest 14 dage efter bygningsgennemgangen er foretaget.

Alle tilstandsrapporter udarbejdes elektronisk i pdf-format via hjemmesiden www.heweb.dk, som stilles til rådighed af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Når en tilstandsrapport er oprettet i HEWEB, er det ikke muligt at annullere den. Se dog nærmere i [kapitel 6.04](#) om muligheden for at ændre i en indberettet tilstandsrapport.

Ved indberetningen af tilstandsrapporten skal den bygningssagkyndige angive sit konkrete tidsforbrug for besigtigelsen. Den bygningssagkyndige skal skrive start- og sluttidspunktet for besigtigelsen. Eventuelt skrivebordsarbejde på stedet skal således ikke registreres eller være med i det tidsinterval, der anføres.

Hvis det ikke er muligt at angive tid for hver enkelt besigtigelse, f.eks. ved mange ensartede boliger, kan tiden fordeles skønsmæssigt på hver enkelt bolig.

Når der skal udarbejdes tilstandsrapport for ejerlejligheder, skal der udarbejdes en tilstandsrapport både for lejligheden og fællesarealet. Den bygningssagkyndige skal fordele den samlede besigtigelsestid på ejendommen på henholdsvis lejligheden og fællesarealet, så det bliver synligt hvor lang tid, der bruges på hver del.

Alle tilstandsrapporter arkiveres i HEWEB. Rapporterne kan genfindes ud fra oplysninger om ejendommens adresse, dato for bygningsgennemgangens gennemførelse, den bygningssagkyndiges navn, rapportens løbenummer eller BBR-ejendomsnummer. Tilstandsrapporterne bliver opbevaret i mindst 10 år fra datoen for bygningsgennemgangens gennemførelse eller i længere tid, hvis der er opstået juridiske problemer med bygningsgennemgangen eller tilstandsrapporten i den mellemliggende periode.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter offentliggør data om tilstandsrapporter via Den offentlige Informationsserver, www.ois.dk. Det er dog kun ejeren af en bygning, der har adgang til tilstandsrapporten for sin ejendom.

6.02 Fortrydelsesret på tilstandsrapporter

Sælger har mulighed for at fortryde en bestilling af en tilstandsrapport inden for 14 dage, hvis der er tale om fjernsalg. Fjernsalg dækker over aftaler, der indgås ved brug af fjernkommunikation, dvs. uden at forbrugeren og den bygningssagkyndige mødes fysisk. Det kan for eksempel være, hvis forbrugeren afgiver sin bestilling på tilstandsrapporten ved at klikke på et ikon på den bygningssagkyndiges internetside eller ved at ringe og afgive bestilling.



Den bygningssagkyndige har dog mulighed for at aftale med forbrugeren, at fortrydelsesretten bortfalder, når den bygningssagkyndige starter udførelsen af tilstandsrapporten. Dette omfatter også den bygningssagkyndiges indledende forberedelse til selve huseftersynet, f.eks. fremskaffelse af tegningsmateriale, forsikringspolice, sælgeroplysninger og lignende. Aftalen om bortfald af fortrydelsesretten skal være indgået med sælger, før arbejdet begyndes.

For yderligere oplysninger henvises til lov om visse forbrugerftaler.

6.03 Fornyelse af en tilstandsrapport

6.03.1 Generelt

En tilstandsrapport har en gyldighed på 6 måneder, og derefter skal den fornyes for at have retsvirkning. Inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode på 6 måneder kan der ske fornyelse af tilstandsrapportens gyldighedsperiode med yderligere 6 måneder.

Ved fornyelsen skal der udarbejdes en ny tilstandsrapport med et nyt løbenummer, og denne nye tilstandsrapport afløser så den oprindelige.

Hvis fornyelsen alene skal rette rent formelle fejl kort efter besigtigelsen, dvs. navne, adresser, meningsforstyrrende trykfejl og lignende, kan det ske uden en genbesigtigelse. En fornyelse af tilstandsrapporten kan ske uden en genbesigtigelse, hvis det sker kort tid efter indberetningen. Kort tid vil være inden for en måned.

Hvis fornyelsen sker senere end efter en måned efter indberetningen, skal der genbesigtiges for at forlænge tilstandsrapportens gyldighedsperiode. Den bygningssagkyndige bestemmer dog, i hvilket omfang en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formindsket honorar, der skal betales. Efter udløbet af gyldighedsperioden på 6 måneder skal der ske en normal bygningsgennemgang.

Hvis den bygningssagkyndige alene skal rette rent formelle fejl, kan den bygningssagkyndige med fordel benytte sig af en allonge, som der ikke bliver opkrævet gebyr for. Se nærmere nedenfor i [kapitel 6.04.2](#) om allonge.

Den fornyede tilstandsrapport meddeles til den, der har bestilt fornyelsen, og den skal indberettes elektronisk, senest 14 dage efter den fornyede bygningsgennemgang er foretaget. Den fornyede tilstandsrapport træder i stedet for den oprindelige.

Der vil blive opkrævet det normale administrationsgebyr for fornyelse af tilstandsrapporten.

I tilknytning til fornyelsen anbefales det, at man indberetter en allonge til den tidligere fejlbehæftede rapport, så det fremgår, at denne rapport udgår og er erstattet af den nye rapport med lb nr. H-xx-xxxx osv.

6.03.2 Honorar for fornyelse

Ved fornyelse af tilstandsrapporter skal det aftales inden fornyelse finder sted, hvilket formindsket vederlag, som sælger skal betale.



Den bygningssagkyndige må godt afgive et samlet tilbud på at udfærdige en tilstandsrapport og en eventuel fornyelse af tilstandsrapporten, så længe den samlede pris ikke overstiger det maksimale vederlag, som angivet i bilag 1 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Hvis den bygningssagkyndige tilbyder at foretage fornyelsen gratis, er der intet til hinder for dette, så længe prisen for den oprindelige tilstandsrapport ikke overstiger maksimalvederlaget.

Den samlede pris for tilstandsrapporten og fornyelsen må dog gerne overstige maksimalvederlaget for tilstandsrapporten, når fornyelsen bliver foretaget som en separat ydelse senere, og fornyelsen bliver selvstændigt aftalt og faktureret.

6.04 Hvordan kan en bygningssagkyndig ændre i en indberettet tilstandsrapport?

6.04.1 Generelt

Hvis den bygningssagkyndige f.eks. har indberettet en tilstandsrapport med fejl eller hvis en konstateret skade er udbedret, er der to muligheder for at rette tilstandsrapporten:

1. Ved brug af en allonge (et tillæg til tilstandsrapporten), jf. [kapitel 6.04.2](#) om allonge
2. Ved at udarbejde en helt ny rapport til erstatning for den oprindelige rapport, jf. [kapitel 6.03](#) om fornyelse af en tilstandsrapport.

6.04.2 Allonge

Fejl i en tilstandsrapport kan rettes ved en allonge (et tillæg) til den eksisterende tilstandsrapport. Det ændrer ikke gyldighedsperioden for tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige bestemmer om og i hvilket omfang, en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig ved udarbejdelse af en allonge.

Det er muligt at udarbejde allonger til en tilstandsrapport i hele rapportens gyldighedsperiode. Hvis der i 6 måneders gyldighedsperioden bliver foretaget en udbedring af en konstateret skade, eller hvis den bygningssagkyndige bliver opmærksom på yderligere forhold ved ejendommen, der burde have været nævnt i tilstandsrapporten, kan der udstedes en allonge til den eksisterende tilstandsrapport.

En allonge vil ikke forlænge den oprindelige tilstandsrapports gyldighedsperiode. Hvis en allonge ikke er bestilt af sælger, skal allongen sendes til ejeren af ejendommen.

Det er kun den bygningssagkyndige, der har udarbejdet en tilstandsrapport, som kan udarbejde en allonge til rapporten. Hvis der opstår behov for at få lavet en allonge, og den pågældende bygningssagkyndige er forhindret, kan der altid udarbejdes en ny tilstandsrapport, eventuelt med oplæg fra den tidligere rapport. En bygningssagkyndig kan ikke tvinges til at udarbejde en allonge efter forbrugerens ønske eller krav.

Der vil ikke blive opkrævet administrationsgebyr for indberetning af en allonge.



6.05 Udarbejdelse af tillæg

6.05.1 Generelt

Der kommer nye krav til tilstandsrapporterne fra 1. maj 2012. De nye regler gælder for handler med fast ejendom, der indgår efter denne dato. Det betyder, at tilstandsrapporter, der er udarbejdet (dvs. indberettet) mindre end 6 måneder før den 1. maj 2012 (altså fortsat gyldige rapporter), fra lovens ikrafttræden ikke (længere) vil opfylde de krav, der stilles til tilstandsrapportens indhold, og derfor ikke (længere) vil kunne danne grundlag for tegning af en ejerskifteforsikring.

Er en tilstandsrapport således udarbejdet mellem 1. november 2011 og 30. april 2012, må sælger derfor enten få udarbejdet en ny tilstandsrapport eller bede den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, om at udarbejde et tillæg (se § 23 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen), så tilstandsrapporten inklusive tillæg opfylder de nye krav. Dette skal ske for at kunne tegne en ejerskifteforsikring.

Et tillæg til en tilstandsrapport udarbejdet eller fornyet mellem 1. november 2011 og 30. april 2012, skal indeholde oplysning om restlevetiden på bygningens tag sammen med oplysning fra sælger om, hvorvidt der er varmeinstallationer og/eller termostatsventiler, som ikke virker. Derudover skal der med tillægget udleveres en hustypebeskrivelse for bygningen, jf. § 18. Den bygningssagkyndige bestemmer om og i hvilket omfang, en fornyet bygningsgennemgang er nødvendig.

[Kan kun udarbejdes af den, der har udarbejdet den oprindelige tilstandsrapport. Indberettes i HEWEB som allonge og der er ikke noget administrationsgebyr].

Tillægget skal afgives på et skema, der er godkendt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

I praksis er dette skema en særlig defineret allonge i HEWEB. Denne særlige allonge vil automatisk komme frem, den første gang en bygningssagkyndig efter den 1. maj 2012 vil indberette en allonge på en fortsat gyldig tilstandsrapport udarbejdet af denne bygningssagkyndige inden den 1. maj 2012.

Tillægget samt hustypebeskrivelsen indberettes elektronisk via Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters indberetningssystem HEWEB senest 14 dage efter tillæggets udarbejdelse.

Efter indberetning af tillægget udgør tillægget en integreret del af tilstandsrapporten. Tillæggets gyldighed ophører med udløbet af tilstandsrapportens gyldighed og kan ikke forlænges, idet en eventuel ny tilstandsrapport for samme ejendom vil blive udarbejdet efter de nye regler.

6.05.2 Honorar for tillæg

Honorar for udarbejdelse af tillæg fremgår af bilag 1 til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.



For udarbejdelse af et tillæg kan den bygningssagkyndige kræve et vederlag på maksimalt 25 pct. af grundtaksten for tilstandsrapporten.

6.06 Statistisk bearbejdning af tilstandsrapporter

Hver måned udarbejdes der statistikker på grundlag af de indberettede tilstandsrapporter. Statistikkerne kan ses på www.huseftersyninfo.dk.

Statistikkerne omfatter bl.a.:

- Antal udarbejdede tilstandsrapporter
- Antal udarbejdede tilstandsrapporter fordelt på geografisk placering
- Den geografiske fordeling af de beskikkede bygningssagkyndige
- Antal udarbejdede tilstandsrapporter pr. beskikket bygningssagkyndig.

6.07 Erstatningskrav og nævnssager rejst mod den bygningssagkyndige

Den beskikkede bygningssagkyndige skal underrette Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige, jf. § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

En køber eller sælger, der har et økonomisk krav mod den bygningssagkyndige, kan rette et erstatningskrav mod denne.

Der er rejst erstatningskrav, når det er fremsat skriftligt til den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige skal anmelde erstatningskrav til sit ansvarsforsikringsselskab og inden for 14 dage indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at der er rejst et krav.

Der kan rejses erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i op til 5 år, hvis denne fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i tilstandsrapporten eller har beskrevet et forhold utilstrækkeligt.

Reklamationsfristen løber som udgangspunkt fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køber og sælger. Uanset den aftalte overtagelsesdag skal der dog under alle omstændigheder reklameres over for den bygningssagkyndige senest 6 år efter tilstandsrapportens datering. Hvis den bygningssagkyndige har fornyet tilstandsrapporten gælder fristen på 6 år fra fornyelsen.

Sagsgangen i nævnssager fremgår af [kapitel 2.09](#) om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.