



Sikkerhedsstyrelsen Infomøder 2025

19. -21. & 24.-25. november 2025

Infomøde 2025

INFO MØDE 2025



Obligatorisk informationsmøde for
beskikkede bygningssagkyndige

Agenda formiddagsmøder

08.30 – 09.00	Morgenmad	
09.00 – 09.05	Velkomst	FSK
09.05 – 09.15	Generelle informationer	
	- Fusion med Erhvervsstyrelsen	FSK
	- Ny gruppe af tekniske revisorer	FSK
	- Status tekniske revisioner 2025	FSK
09.15 – 10.15	Faglige emner	
	- Fra Nævnet: Stigning i sager med store erstatningsbeløb	FSK
	- Fokus på vådrum og redningsåbninger	FSK
	- Træterrasser som den primære adgangsvej	FSK
	- Galvanisk tæring på vandinstallationer	JAD
	- Brug af bemærkningsfedtet (den gode forklaring)	JAD
10.15 – 10.30	Kort, kaffepause	
10.30 – 10.50	Status ny Autorisationsordning for bygningssagkyndige	JAD
10.50 – 12.20	Bindingsværkshuse - Skader og opmærksomhedspunkter	SVA
12.20 – 12.30	Spørgsmål og afslutning	FSK





Generelle informationer

- Fusion med Erhvervsstyrelsen
- Ny gruppe af tekniske revisorer
- Status tekniske revisioner 2025



Fusion med Erhvervsstyrelsen

Som følge af det flerårige statslige arbejdsprogram skal Erhvervsministeriets koncern spare 118,8 mio. kr. frem mod 2030.

Sikkerhedsstyrelsen fusioneres med Erhvervsstyrelsen
Sikkerhedsstyrelsen vil herefter ophøre som selvstændig styrelse.

Formål: Fusionen er et led i et flerårigt statsligt arbejdsprogram, som har til formål at spare penge i staten.

Struktur: Sikkerhedsstyrelsen bliver en afdeling i Erhvervsstyrelsen.

Placering: Sikkerhedsstyrelsens fysiske placering i Esbjerg fastholdes.

Konsekvenser: Vi kender for nuværende ikke Konsekvenserne af fusionen, men det forventes at overgangen sker, uden at det går ud over hverken sikkerhed, tilsyn eller faglighed.



Ny gruppe af tekniske revisorer

NORDJYLLAND



Claus Tejsner



Mikkel Mortensen



Morten Lundby

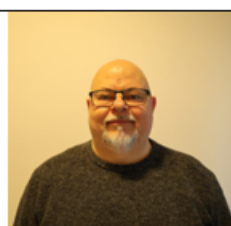


Peter Frilund

MIDTJYLLAND



Claus Jensen



Jens Bjerre



Kasper Høst-Aaris



Kenn Lyngby

SYDDANMARK



Brian Aaboe Sørensen



Gert Lomholt



Søren Thomsen

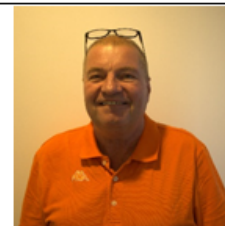


Thomas Löwenstein

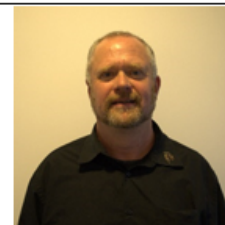
SJÆLLAND



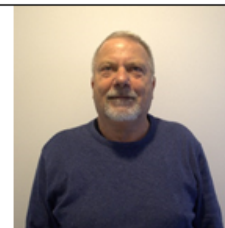
Leif Larsen



Michael Spove



Morten Juel



Ole Lentz Hansen

HOVEDSTADEN



Anders Bruhn



Morten Aagesen



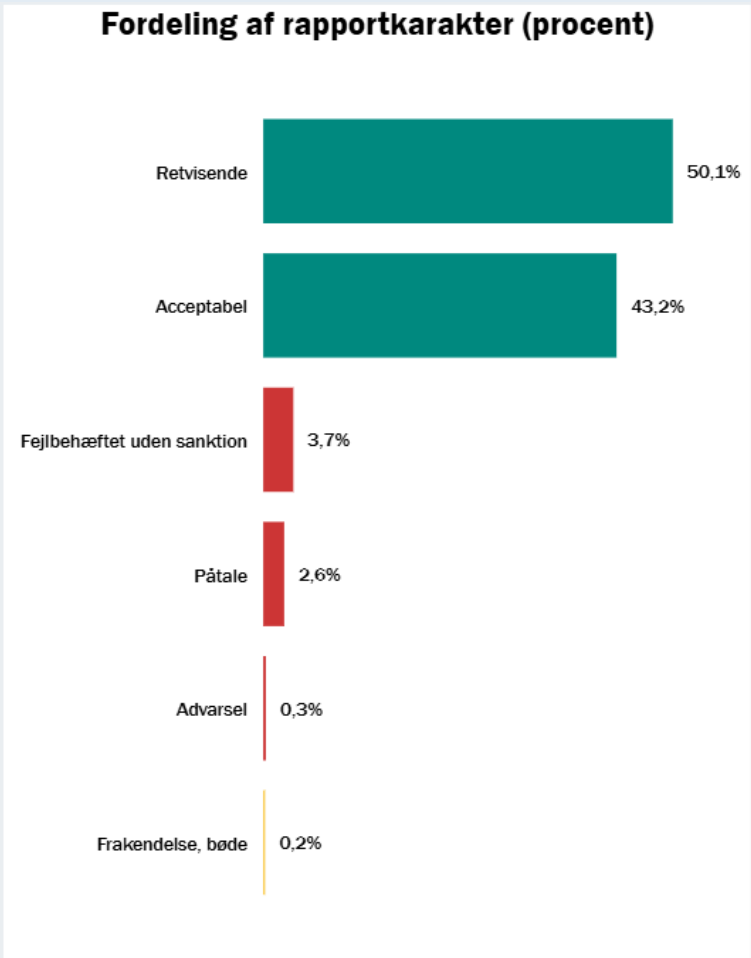
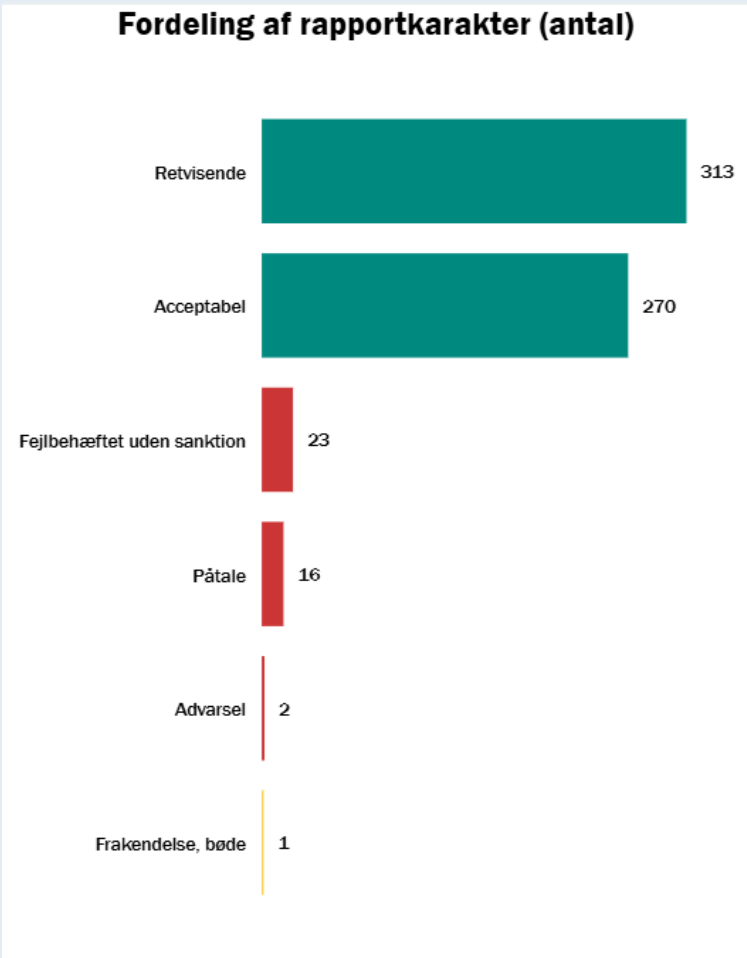
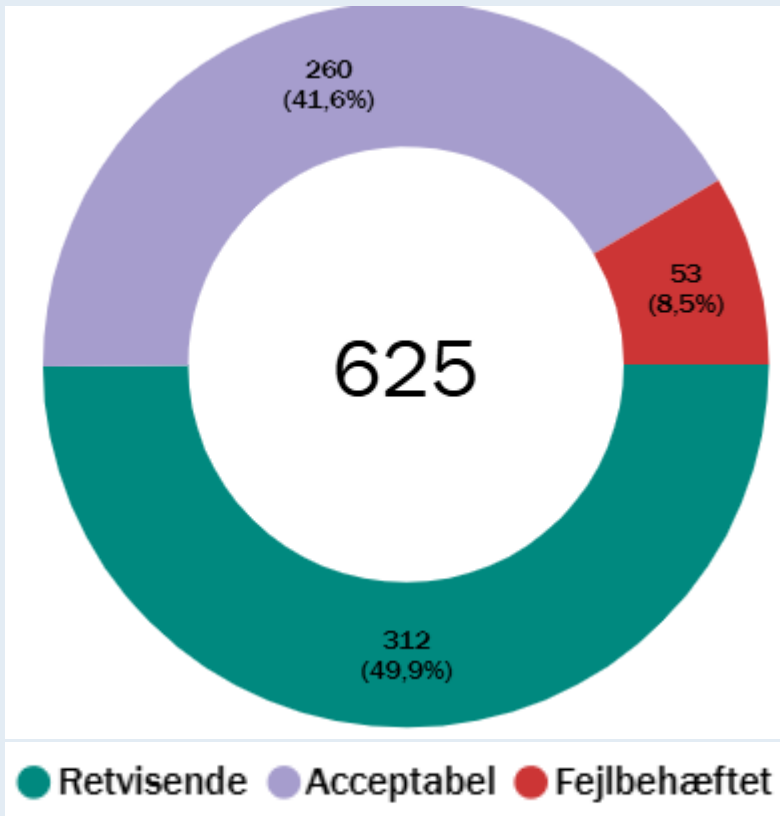
Ole Kjølhede



Yvonne Barding

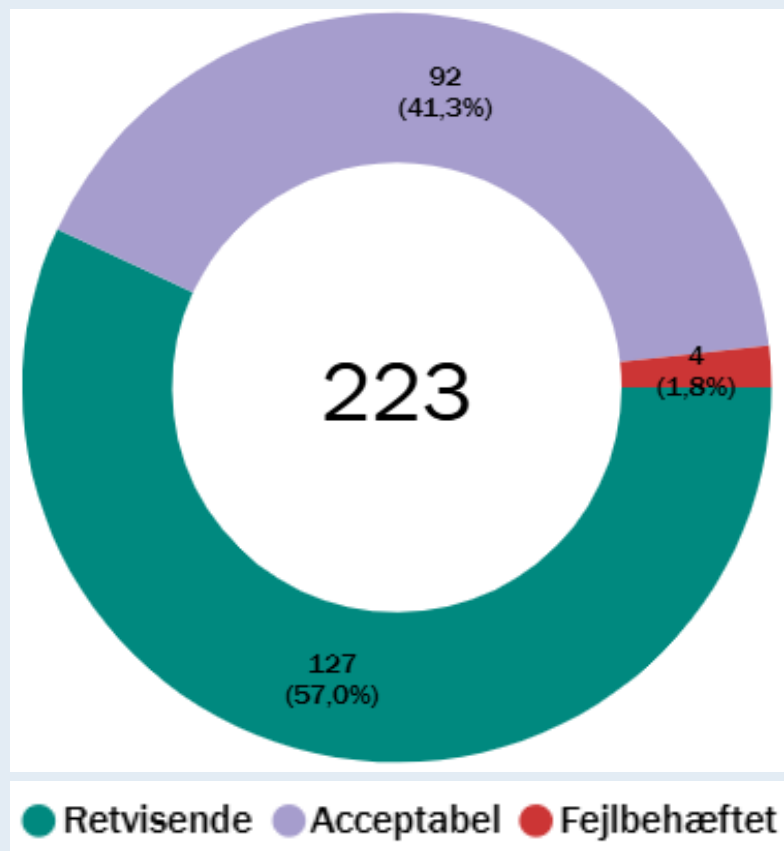
Status tekniske revisioner 2024

Fordelingen af rapportkarakterer 2024

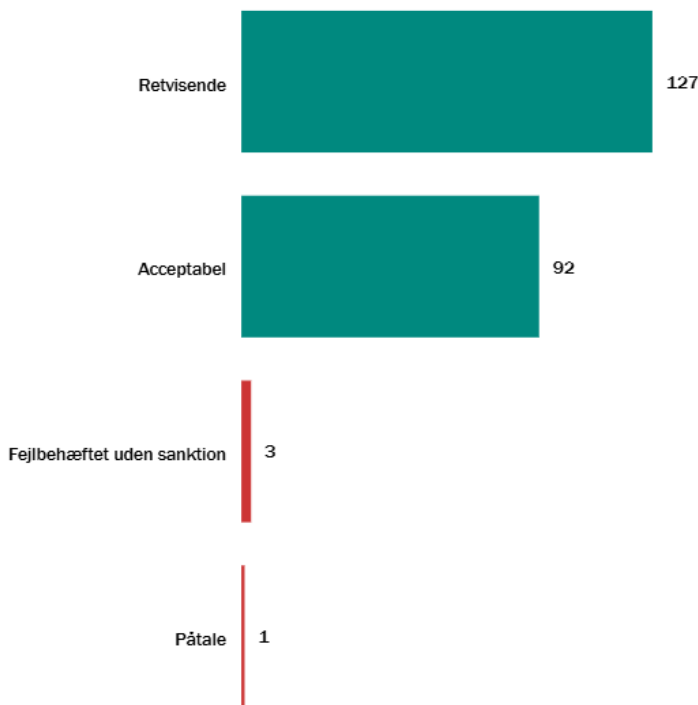


Status tekniske revisioner 2025

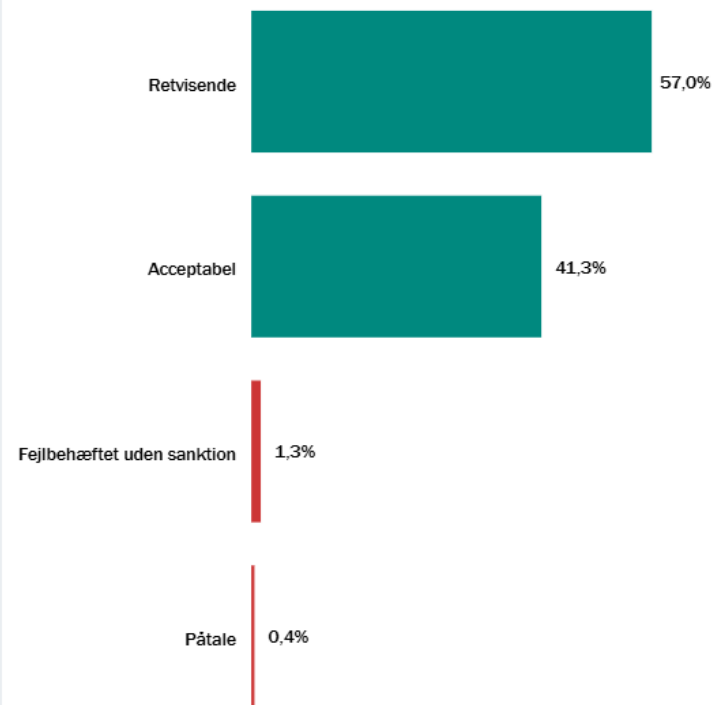
Fordelingen af rapportkarakterer 1. NOV 2025



Fordeling af rapportkarakterer (antal)



Fordeling af rapportkarakterer (procent)



Faglige emner

- Info fra Nævnet om klagesager
- Fokus på vådrum og redningsåbninger
- Træterrasser som den primære adgangsvej huset
- Galvanisk tæring på vandinstallationer
- Brug af bemærkningsfedtet (den gode forklaring)



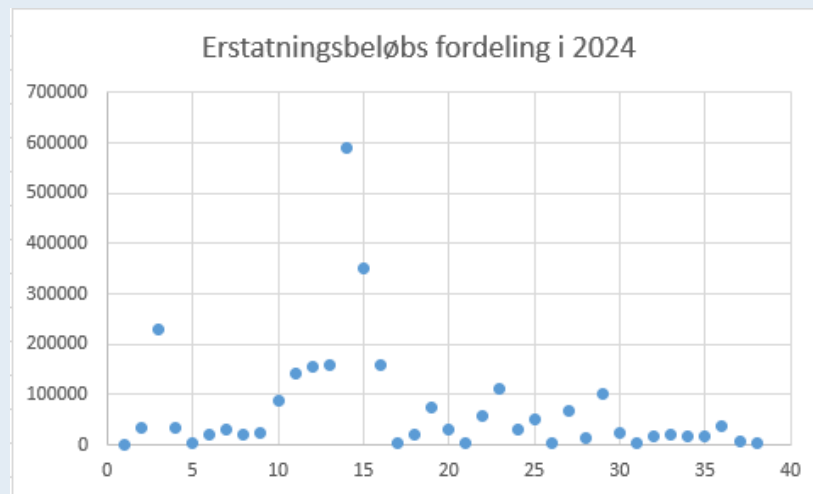
Info fra Nævnet om klagesager



Statistik om klagesager

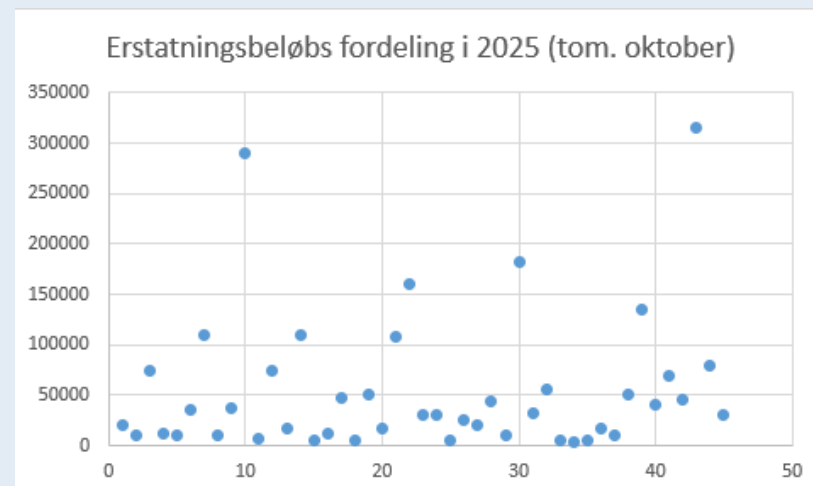
Gennemsnitligt erstatningsbeløb i 2024:
ca. 72.700 kr.

Der var både 8 sager under 10.000 kr.
og 8 sager over 100.000 kr. i 2024.



Gennemsnitligt erstatningsbeløb i 2025
(indtil videre): ca. 54.740 kr.

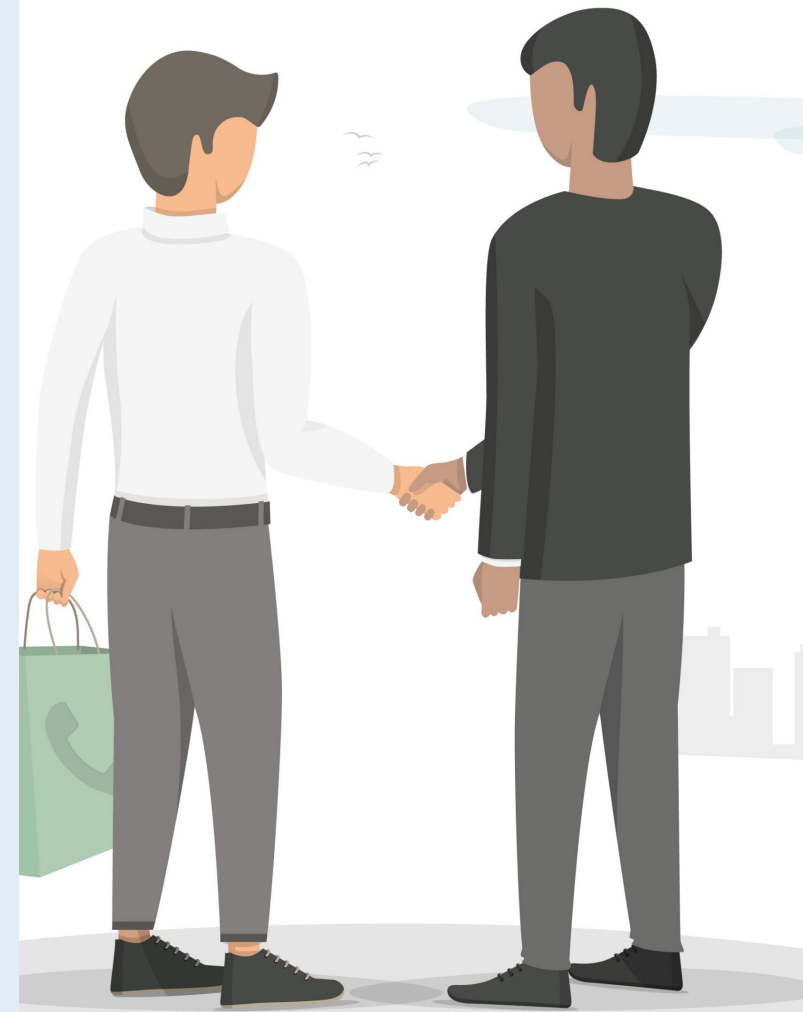
Der er 7 sager under 10.000 kr. og 8
sager over 100.000 kr. i 2025 indtil
videre.



Hvilken informationer kan findes på nævnets hjemmeside

- Liste over bygningssagkyndige, der ikke har fulgt nævnets afgørelse
- Liste over bygningssagkyndige med advarsler, bøder eller inddragelse af beskikkelsen
- Samt tidligere afgørelser i sager:

SENESTE AFGØRELSE		
25/02425 4. september 2025 - 25/02425 Område: Løfteretageadskillelser, Tagkonstruktion/... ☐ hurtig visning	25/02665 4. september 2025 - 25/02665 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten ☐ hurtig visning	25/02939 4. september 2025 - 25/02939 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten, V/S-... ☐ hurtig visning
25/04059 4. september 2025 - 25/04059 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten ☐ hurtig visning	25/03089 4. september 2025 - 25/03089 Område: Gulvkonstruktion og gulve, Vådrum ☐ hurtig visning	25/03708 4. september 2025 - 25/03708 Område: Yder- og indenvægge ☐ hurtig visning
25/02150 4. september 2025 - 25/02150 Område: Fundamenter/sokler ☐ hurtig visning	25/05148 4. september 2025 - 25/05148 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten ☐ hurtig visning	25/01475 4. september 2025 - 25/01475 Område: Fundamenter/sokler, Løfteretageadskillel... ☐ hurtig visning
25/02668 4. september 2025 - 25/02668 Område: Løfteretageadskillelser, Tagkonstruktion/... ☐ hurtig visning	25/02247 26. juni 2025 - 25/02247 Område: Yder- og indenvægge ☐ hurtig visning	25/04310 26. juni 2025 - 25/04310 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten ☐ hurtig visning
25/03590 26. juni 2025 - 25/03590 Område: Fundamenter/sokler, Gulvkonstruktion og... ☐ hurtig visning	25/02816 26. juni 2025 - 25/02816 Område: Tagkonstruktion/-belægning/skorsten ☐ hurtig visning	25/03494 26. juni 2025 - 25/03494 Område: Yder- og indenvægge, Øvrige ☐ hurtig visning



Statistik om klagesager

Tendenser for de ”dyre” sager er:
”ejendommens bund og top”

- Krybekældre
- Fundament primært sætninger
- Tagkonstruktioner

SKADE



Statistik om klagesager

Krybekældre

- Skønsmanden vurderer, at den manglende ventilation til krybekælderen har medført skimmel i konstruktionen. Skønsmanden bemærker, at omtalte vandskade kan have accelereret skimmeldannelsen i krybekælderen. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have forholdt sig kritisk til de små ventilationshuller, når der ydermere er flere huller, der er sløjfet i forbindelse med opførelsen af terrændækket.
- Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført ovenstående forhold i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 160.000 kr. på baggrund af skønsmandens vurdering.



Statistik om klagesager

Tagkonstruktion -

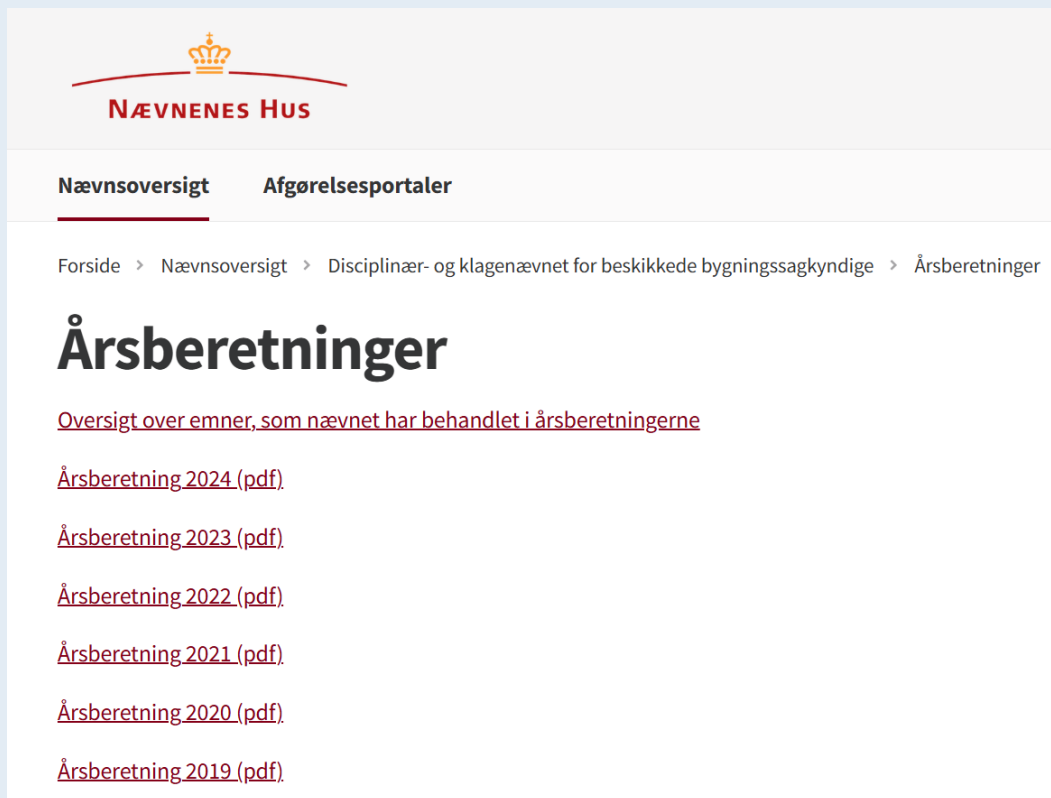
Uddrag forhold 17

- Skønsmanden konstaterede, at der indvendigt på tag mod nord var områder, hvor tagpladerne var lappet, og at der rundt omkring på taget var små huller. I ejendommens to længer konstaterede han lysindfald ved skotrender, rygninger og samlinger i enkelte tagplader. De eksisterende tagplader er opsat på gamle lægter.
- Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag til 84.000 kr. efter fradrag for forbedring. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.



Statistik om klagesager

Det er muligt at tilgå årsberetningen fra Disciplinær og klagenævnet på deres hjemmeside:




NÆVNEHUS

Nævnsoversigt **Afgørelsesportaler**

Forside > Nævnsoversigt > Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige > Årsberetninger

Årsberetninger

[Oversigt over emner, som nævnet har behandlet i årsberetningerne](#)

[Årsberetning 2024 \(pdf\)](#)

[Årsberetning 2023 \(pdf\)](#)

[Årsberetning 2022 \(pdf\)](#)

[Årsberetning 2021 \(pdf\)](#)

[Årsberetning 2020 \(pdf\)](#)

[Årsberetning 2019 \(pdf\)](#)



Årsberetning 2024

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Fokus på vådrum og redningsåbninger



Fokus på vådrum

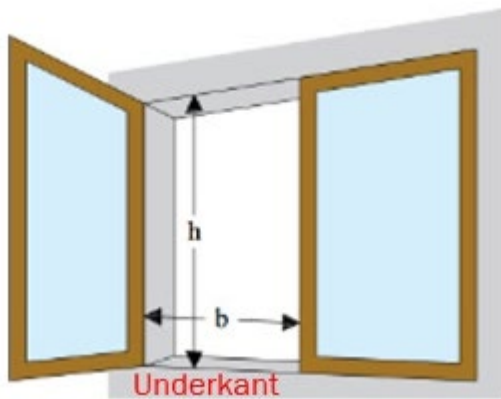
- Vådrum er stadig højt på listen over rum der kommer klager ind over.
 - Primært i bygninger med organiske konstruktioner skal fokus skærpes

- ↓ 33. Vådrum I - definition
- ↓ 34. Vådrum II - gulve og vægge
- ↓ 35. Vådrum III - gulvafløb
- ↓ 36. Vådrum IIII - manglende vedhæftning af belægninger



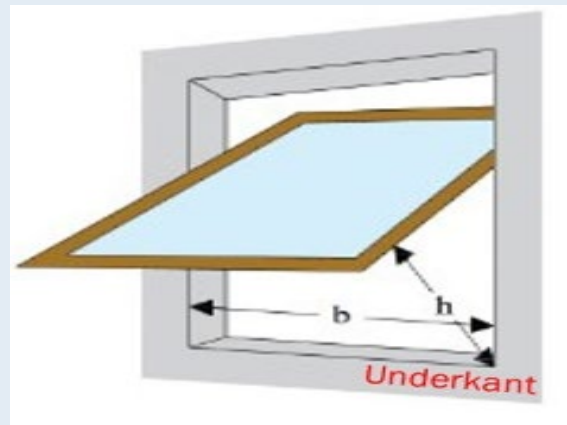
Fokus på redningsåbninger

Husk at se efter, hvis du er i tvivl



Krav til størrelse på redningsåbninger
hvor underkanten er:

Mindre end 2 meter over terræn
 $H + B = \text{min } 1,5 \text{ meter}$
 $H = \text{min. } 50 \text{ cm}$
 $B = \text{min. } 50 \text{ cm}$



Mere end 2 meter over terræn
 $H + B = \text{min } 1,5 \text{ meter}$
 $H = \text{min. } 60 \text{ cm}$
 $B = \text{min. } 50 \text{ cm}$



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset

Er denne terrasse en del af ordningen?

Hvis der var terrasse hele vejen rundt om huset, var hele terrassen så en del af ordningen?

Hvornår skal en skade på terrassebrædderne registreres?



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset

Hvis den venstre hjørnestolpe er rådden og det er uden for den primære adgangsvej, skal denne skade så registreres?



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset

Hvad er der af krav i henhold til byggelovgivningen for Sommerhuse & Fritliggende enfamiliehuse, der udelukkende anvendes til boligformål?

§ 48

Adgangsforhold

Bygninger, opholdsarealer og parkeringsarealer skal have adgangsforhold, der sikrer, at brugerne ved egen hjælp kan komme frem til dem, ind i dem samt frem til deres funktioner.

Stk. 2. Sommerhuse er ikke omfattet af bestemmelserne i kapitel 2 om adgangsforhold.

Stk. 3. Fritliggende enfamiliehuse, der udelukkende anvendes til boligformål, er ikke omfattet af bestemmelserne i kapitel 2 om adgangsforhold, jf. dog § 51, stk. 3, og § 52.

§ 51

Ved alle adgange til bygninger skal det sikres, at brugerne ved egen hjælp kan komme ind i bygningen.

Stk. 3. For fritliggende enfamiliehuse er der krav om niveaufri adgang ved mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen

§ 52

Yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.

Stk. 2. På den side af døren, der åbner imod personen, skal der være mindst 0,50 m ved siden af døren modsat hængselsiden.

Stk. 3. Stk. 2 gælder ikke for fritliggende enfamiliehuse.



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset

Hvad siger Håndbogen!

Havemure og terrasser, der er sammenbygget med de besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet. Er der for eksempel tale om en større overdækket terrasse, skal det overvejes at angive den med selvstændig bogstavbetegnelse.

Hvad siger Vejledning 3. Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser!

Den bygningssagkyndige skal derfor besigtige:

Terrasser, altaner, svalegange, balkoner, franske altaner mm.
Det er alene forhold, der udgør en del af bygningen, som skal besigtiges af den bygningssagkyndige.

Den bygningssagkyndige skal derfor besigtige:
Terrasser/tagterrasser, hvor der er et rum nedenunder.



Træterrasser der er den primære adgangsvej huset

Hvad siger Vejledning 3. (fortsat)

Terrasser, der ligger på samme bjælkelag som huset. Det vil sige, at der er udlagt et fuldt bjælkelag, som er bærende for hus og terrasse på samme tid (fx Kalmarhuse).

Terrasser, der danner indgang til fx sommerhuse – dvs. at terrassen også er et gangareal.

Den bygningssagkyndige skal ikke besigtige:

Terrasser af beton- eller anden form for belægningssten.

Træterrasser med eller uden overdækning og bund af brædder, som ligger på et selvstændigt bjælkelag – også selv om det er fastgjort til bygningen



Galvanisk tæring på vandinstallationer

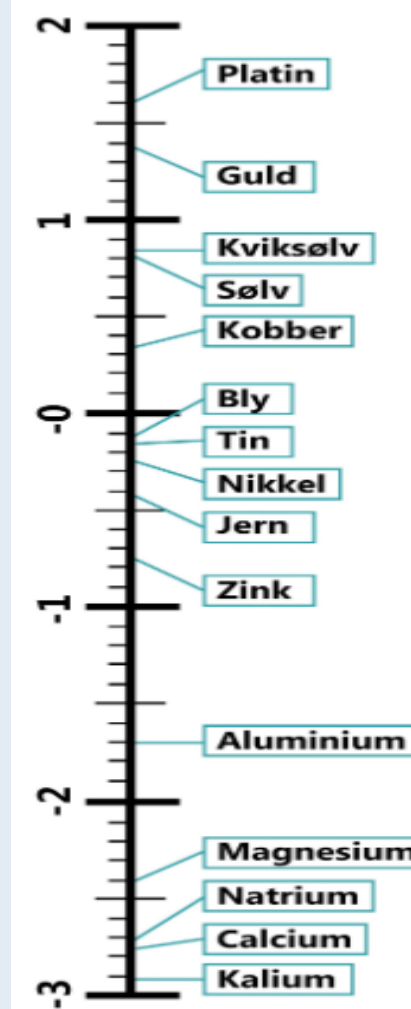


Galvanisk tæring

- Tæring af rør indvendig fra på vandinstallationer
- Opstår når rør og fittings er monteret i forkert spændingsrækkefølge på vandinstallationen. Jo ædlere metal er, jo tættere på installationen skal komponenten monteres.
- Hører under skadesbegreb nr. 2. Manglende bygningsdele og andre fysiske forhold

Hvis du er i tvivl om systemet er lukket, så noter det som en skade i tilstandsrapporten.

spændingsrækken



Galvanisk tæring

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
29		Der er kobberør før jernrør på vandinstallationen.	Forholdet medfører : risiko for galvanisk tæring og dermed risiko for utæthed samt vandskade.	Der kunne ikke konstateres tegn på tæring eller utætheder.

Eksempel på beskrivelse af skaden.

Vi anbefaler skaden registreres som en rød skade, da det ofte ikke er muligt at se skaden inden røret er gennemtæret.

Galvanisk tæring

Eksempler på forkert montage



Brug af bemærkningsfedtet (den gode forklaring)



Bemærkningsfeltet

Brug gerne bemærkningsfeltet.

- Men brug det kun hvis det giver
mening for skaden

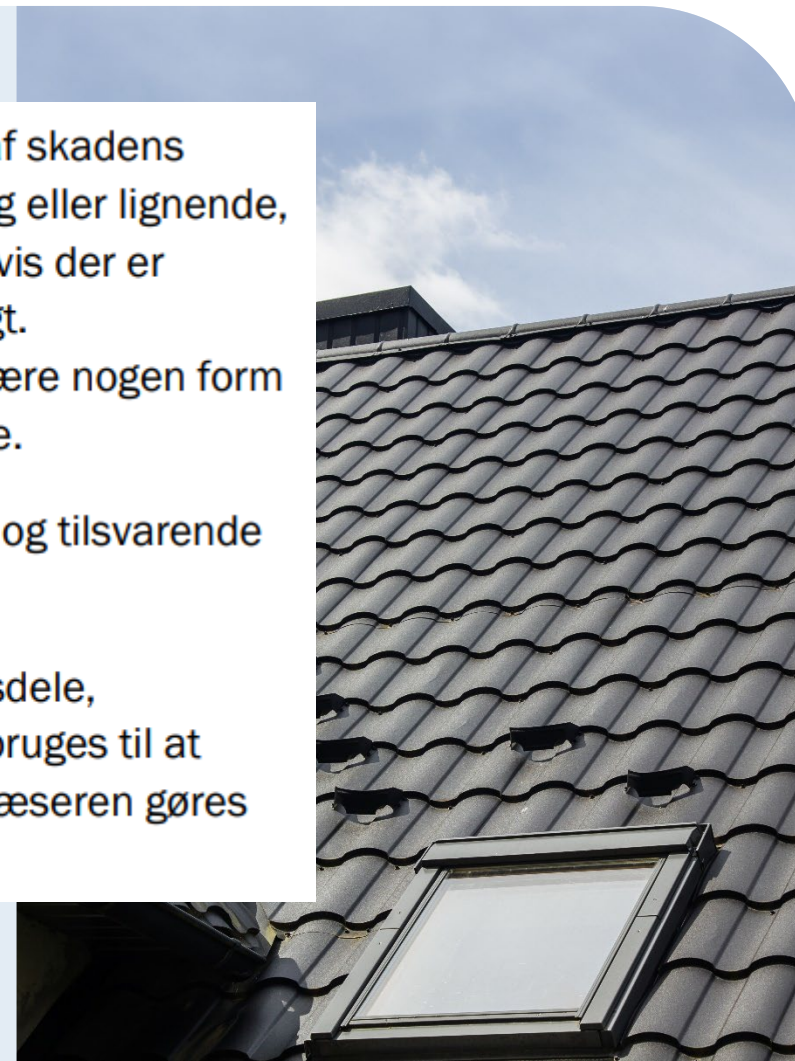


Skadesbegreb nr. 3

Bemærkning: Her kan du angive årsagen til skaden, give en uddybning af skadens omfang, samt en beskrivelse af konstruktionens opbygning eller lignende, Derudover kan man her kæde skaderne sammen, f.eks. hvis der er udvendige skader, som afspejler sig i fugtpletter indvendigt. Tilstandsrapporten er en skadesrapport, og der bør ikke være nogen form for vejledning om vedligeholdelse, udbedring eller lignende.

Specifikke lovkrav, vejledende værdier for grænseværdier og tilsvarende bør ikke indgå som en del af forklaringen på skaden.

Hvis der fx er tale om skader af typen manglende bygningsdele, udførelsesfejl, materialefejl eller lignende, skal kolonnen bruges til at angive, om der er synlige skader eller ej. Det er vigtigt, at læseren gøres opmærksom på, om der reelt er konstateret en skade.



Den gode beskrivelse

Skadesnummer	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er flere gulvklinter med nedsat vedhæftning udenfor bruseniche ved døråbning	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

Skadesnummer	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		På loftet omkring ovenlys er der skjolder efter fugt	-	Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade eller kondens.

Eksempler på hvor skader kan have sammenhæng

Eksempler på skader der kan have sammenhæng:

- Opfugtning af murværk og ingen tagrende → Sammenkæde skaderne i bemærkningsfeltet
- Revner på ydermuren og revner samme sted på indermuren → Sammenkæde skaderne i bemærkningsfeltet
- Skjolder på loftet og oplysning i sælgeroplysninger om tidligere utæthed i taget → Sammenkæde skaderne i bemærkningsfeltet
- Revnede vægfliser i brusenichen og fugt i væggen på bagsiden af brusenichen → Sammenkæde skaderne i bemærkningsfeltet



Kort, kaffepause

Der er pause i 15 min



Status ny Autorisationsordning for bygningssagkyndige



Hvad betyder det?

Ændre huseftersynsordningen for den del som udarbejder tilstandsrapporter fra en personlig beskikkelse til en autorisationsordning på virksomhedsniveau.



Fem hovedpunkter i den nye ordning



Autorisation af virksomheder

- KLS
- Egenkontrol
- Audit



Forbrugerklager til Nævnenes Hus

- Erstatning



Kursus for bygningssagkyndige

- Samme adgangskrav
- Erhvervsakademier



Dig der allerede er bygningssagkyndig

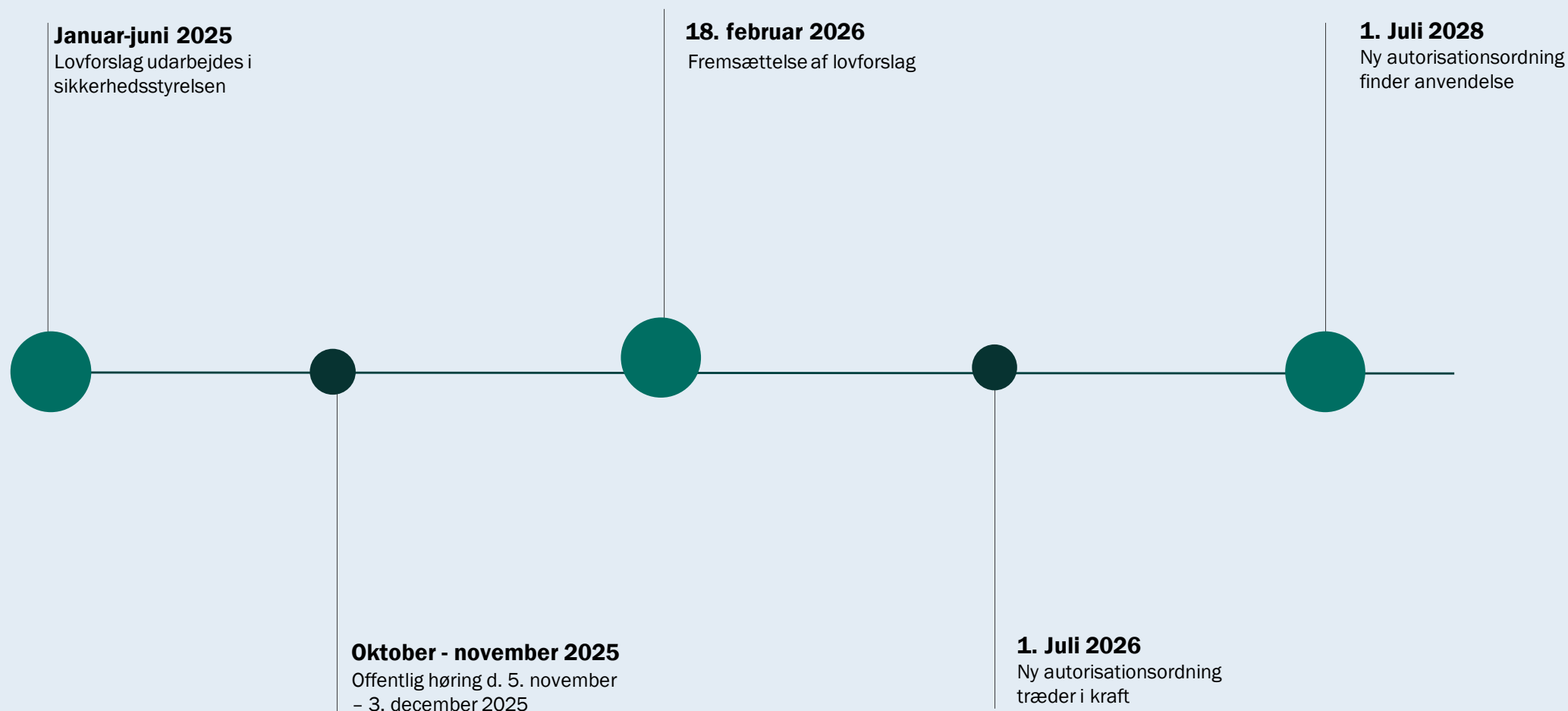
- Din uddannelse gælder stadig
- Selvstændig = Autorisation
- Ansat = forsat være ansat



Kontrol med kvalitet

- Myndighed kontrollerer kvaliteten
- Ikke et låst format

Tidshorisont– Omlægning af Huseftersynsordningen



Status ny Autorisationsordning for bygningssagkyndige

Er du nysgerrig og vil du gerne læse lovforslaget?

Så tjek det her:

<https://hoeringsportalen.dk/>

Søg efter høringer → Søg efter sikkerhedsstyrelsen →
*Høring over udkast til lovforslag om autorisation af
virksomheder på huseftersynsområdet*

Bindingsværkshuse - Skader og opmærksomhedspunkter



Bindingsværkshuse - Skader og opmærksomhedspunkter

1 spalte med tekst

Spørgsmål & Afslutning



Tak for denne gang
& kom godt hjem