



Oktober 2020

Revideret  
21. sep. 2020

# Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige

---

**Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for at  
udarbejde en tilstandsrapport.**

## OPDATERINGER I HÅNDBOGEN

**21. september 2020:** Side 23 - Definitionen af den røde skade er tilrettet.

## Indholdsfortegnelse

1. Huseftersynsordningens formål og regelgrundlag.....	6
1.1 Huseftersynsordningens formål.....	6
1.2 Lovgivning og retningslinjer.....	6
1.2.1 Lovgivning .....	6
1.2.2 Retningslinjer for bygningseftersynet.....	7
2. Hvervet som beskikket bygningsagkyndig.....	8
2.1 Personligt ansvar .....	8
2.2 Mentorordning .....	8
2.3 Ansvarsforsikring .....	9
2.4 Uvildighed .....	9
2.5 Bestilling af tilstandsrapporter.....	10
2.6 Vederlag for bygningseftersyn.....	10
2.7 Meddelelse til Sikkerhedsstyrelsen om erstatningskrav rejst mod den bygningsagkyndige .....	10
2.8 Øvrige krav til den beskikkede.....	11
2.9 Fortrydelsesret på tilstandsrapporter.....	11
3. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige .....	12
3.1 Klagesager .....	12
3.2 Disciplinærsager .....	12
4. Kvalitetskontrol af de bygningsagkyndiges arbejde.....	14
4.1 Teknisk revision .....	14
4.2 Administrativ kontrol.....	15
5. Ejendomme omfattet af huseftersynsordningen .....	16
5.1 Afgrænsning af ejendomme omfattet af huseftersynsordningen.....	16
5.1.1 Generelt.....	16
5.1.2 Blandet bolig og erhverv .....	17
5.1.3 Ejendommen skal være klart defineret.....	17
5.2 Omfanget af eftersynet på visse ejendomme.....	17
5.2.1 Ejerlejligheder .....	17
5.2.4 Ideelle anparter .....	18
5.2.5 Nedlagte landbrug.....	18
5.2.6 Landbrug med betinget købsaftale .....	19

5.2.7 Kolonihaver .....	19
6. Generelle retningslinjer for bygningsgennemgangen .....	20
6.1 Omfanget af bygningsgennemgangen.....	20
6.2 Visuel gennemgang uden destruktive indgreb .....	21
6.3 Skadesbegrebet.....	21
6.4 Vurderingsskalaen .....	22
6.4.1 Generelt om vurdering .....	22
Grå: Mindre alvorlige skader.....	22
Gul: Alvorlige skader.....	22
Rød: Kritiske skader .....	23
?: Mulige skader .....	23
7. Forberedelse af bygningsgennemgangen .....	23
7.1 Indhentning af skriftligt materiale fra ejeren .....	23
7.1.2 Tidligere tilstandsrapport.....	24
7.1.3 Energimærke .....	25
7.1.4 Andre bygningsoplysninger .....	25
7.2 Sælgers oplysninger om ejendommen.....	25
7.3 Oplysninger om sælger.....	26
7.4 Ejendomsstatus og ejendomstype.....	26
8. Bygningsgennemgangen .....	28
8.1 Bygningsgennemgangens formål .....	28
8.2 Tilstandsrapportens elementer.....	28
8.3 Rapportering af bygningernes tilstand .....	28
8.4 Formidling af bygningsgennemgangens registreringer .....	29
8.5 Opdeling af ejendommen.....	29
8.5.1 Opdeling af ejendommens bygninger.....	29
8.5.2 Inddeling i bygningsdele og rum.....	30
8.6 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang .....	30
8.6.1 Bygninger, som den bygningsagkyndige har undtaget i tilstandsrapporten... 30	
8.6.2 Bygningsdele, der var gjort utilgængelige under bygningsgennemgangen .....	32
8.6.3 Bygningsdele, som den bygningsagkyndige ikke kunne besigtige.....	33
8.7 Hustypebeskrivelse.....	33
8.8 Tagets restlevetid.....	34
8.9 Bygningskonstruktioner, oplysninger til ejerskifteforsikring .....	34
9. Ny tilstandsrapport og revision.....	36

9.1 Udarbejdelse af en ny tilstandsrapport .....	36
9.2 Revision af tilstandsrapporten .....	36

## 1. Huseftersynsordningens formål og regelgrundlag

### 1.1 Huseftersynsordningens formål

Huseftersynsordningen har eksisteret siden 1. januar 1996. Ordningen er frivillig, men anvendes i langt de fleste handler med enfamiliehuse. Huseftersynsordningens hovedformål er at beskytte forbrugere mod problemer med fysiske mangler og skjulte skader ved køb og salg af fast ejendom. For at benytte huseftersynsordningen skal køber fra sælger modtage en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring, hvor sælger tilbyder at betale halvdelen af forsikringspræmien, inden købsaftalen bliver indgået. Anvendes huseftersynsordningen, frigøres sælger for sit almindelige 10-årige sælgeransvar.

Ejerskifteforsikringen giver mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte (skjulte) for køber på købstidspunktet. Dækningens omfang fremgår af tilbuddet og forsikringsbetingelserne. Hvis køber ikke tegner en ejerskifteforsikring, vil sælger dog stadig være ansvarlig for forhold, der er opstået efter udarbejdelse af tilstands- og elinstallationsrapporten og frem til overtagelsen af ejendommen.

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

- Forhold uden for bygningerne, for eksempel kloakanlæg, nedgravede olietanke og forurenede 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.

Med en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport får køberen et hjælpemiddel til at vurdere ejendommens kvalitet og reelle værdi ud fra et overblik over skader, tegn på skader og typiske træk ved en ejendom af den pågældende alder og type.

### 1.2 Lovgivning og retningslinjer

#### 1.2.1 Lovgivning

Følgende love og bekendtgørelser regulerer huseftersynsordningen:

- [Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.](#) regulerer erhvervet som beskikket bygningsagkyndig samt disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.
- [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige](#) beskriver de nærmere bestemmelser for nævnets virke.
- [Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen](#) beskriver de nærmere bestemmelser om erhvervet som beskikket bygningsagkyndig og kravene til bygningsgennemgang og indberetning af tilstandsrapporter.

- [Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen](#) beskriver de nærmere bestemmelser om udarbejdelse af elinstallationsrapporter.
- [Lov om revision af huseftersynsordningen](#) beskriver de nye ændringer til tilstandsrapporten og trådte 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).
- [Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.](#)

### 1.2.2 Retningslinjer for bygningseftersynet

Det følger af bekendtgørelsen om beskikkede bygningsagkyndige, at den bygningsagkyndige skal følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og udarbejdelse af tilstandsrapporter. Disse retningslinjer fastsættes i denne håndbog.

Det er formålet med retningslinjerne i håndbogen at uddybe bekendtgørelsens bestemmelser i forhold til den praktiske del af arbejdet med tilstandsrapporterne. Kvaliteten af den bygningsagkyndiges arbejde og vurderingen af, om der er begået fejl, vurderes derfor ud fra retningslinjerne i denne håndbog og den praksis, der er opbygget i kontrollen med kvaliteten af tilstandsrapporterne og ved behandling af forbrugerklager over tilstandsrapporter.

Det øvrige materiale, som Sikkerhedsstyrelsen udgiver, er alene af vejledende karakter. Det betyder, at den beskikkede bygningsagkyndige ikke er forpligtet til at benytte følgende materiale i forbindelse med bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporter:

- Oversigt over byggeteknik og byggeskik
- Vejledninger til udarbejdelse af tilstandsrapporter
- Guider til vurdering af skader
- Vejledende skadestekster
- Nyhedsbreve
- Vejledning om brug af it-system

## 2. Hvervet som beskikket bygningsagkyndig

### 2.1 Personligt ansvar

En gyldig tilstandsrapport skal være udarbejdet af en bygningsagkyndig, der er beskikket af Sikkerhedsstyrelsen.

Beskikkelsen som bygningsagkyndig er personlig og således ikke knyttet til virksomheden. Det betyder, at den beskikkede bygningsagkyndige er personligt ansvarlig for at leve op til de gældende retningslinjer for ordningen. Den beskikkede bygningsagkyndige er altså eksempelvis ansvarlig for, at der tegnes en professionel ansvarsforsikring, at kvaliteten af de udarbejdede rapporter er tilstrækkeligt høj, og at man som beskikket er uvildig.

Hvis den bygningsagkyndige laver ansvarspådragende fejl i udarbejdelsen af rapporter, er den beskikkede bygningsagkyndige også personligt ansvarlig for disse. Det personlige ansvar gælder, uanset om den beskikkede er ansat i en virksomhed eller er selvstændig.

Den beskikkede bygningsagkyndige er personligt ansvarlig for at sørge for den professionelle ansvarsforsikringsdækning (uanset at forsikringen tegnes igennem arbejdsgiveren). Det betyder, at ansvaret for selvrisikoen også vil tilfalde den beskikkede i det tilfælde, hvor den ikke dækkes af arbejdsgiveren, eksempelvis ved arbejdsgiverens konkurs. Ligeledes kan gebyrer for henholdsvis udarbejdelse af tilstandsrapporter, beskikkelse og genbeskikkelse opkræves direkte hos den beskikkede.

### 2.2 Mentorordning

Ved de tre første bygningseftersyn efter beskikkelsen som bygningsagkyndig, skal den nybeskikkede bygningsagkyndige være ledsaget af en mentor (en erfaren beskikket bygningsagkyndig). Mentoren skal have mindst tre års erfaring med udarbejdelse af tilstandsrapporter. Mentoren må ikke være tildelt en advarsel eller en bøde eller være frataget sin beskikkelse.

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

Mentoren deltager i bygningsbesigtigelsen, vejleder den nybeskikkede bygningsagkyndige i tilfælde af tvivl og gennemlæser tilstandsrapporten, inden rapporten endeligt indberettes.

Mentoren underskriver en mentorerklæring, der sendes til Sikkerhedsstyrelsen. Følgende oplysninger skal fremgå af mentorerklæringen:

- Mentors navn og HE-nummer
- Den nybeskikkede bygningsagkyndiges navn og HE-nummer
- Ejendommens adresse, kommune og ejendomsnummer
- HE-rapportens løbenummer
- Besigtigelsesdato



## 2.3 Ansvarsforsikring

Den bygningsagkyndige skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring. Forsikringens omfang og vilkår skal mindst svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Forsikringen skal dække hele den periode, hvor køber kan rette krav imod den bygningsagkyndige. Det vil sige mindst 5 år efter den overtagelsesdato, der er aftalt mellem sælger og køber, og højst i 6 år fra tilstandsrapportens datering.

Det er et ubetinget krav til beskikkelsen, at den bygningsagkyndige 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 tilfælde, hvor den bygningsagkyndige overser skader i sin bygningsgennemgang.

Hvis den bygningsagkyndige udarbejder tilstandsrapporter uden at være forsikringsdækket, udsættes både den bygningsagkyndige samt køber og sælger for en alvorlig økonomisk risiko.

Konsekvensen er, at Sikkerhedsstyrelsen fratager den bygningsagkyndige sin beskikkelse. Derudover kan den bygningsagkyndige indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, og Sikkerhedsstyrelsen kan nægte en genbeskikkelse, fordi den bygningsagkyndige har udvist en adfærd, der giver grund til at antage, at den pågældende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningsagkyndig på forsvarlig måde.

## 2.4 Uvildighed

Den bygningsagkyndige skal fungere som en neutral og uafhængig part, der vurderer ejendommens bygninger. Det er derfor vigtigt, at den bygningsagkyndige giver en objektiv beskrivelse af de forhold, som er undersøgt. Den bygningsagkyndige skal derfor være uvildig i den enkelte sag og være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig.

Vurderingen af, hvorvidt den beskikkede bygningsagkyndige er uvildig, skal ske i hver enkelt sag og er altid konkret. Den beskikkede er ikke uvildig, hvis den beskikkede har en personlig tilknytning til køber eller sælger som for eksempel familie, nære venner eller forretningsforbindelser.

Uvildighed går begge veje. Det vil sige, at den beskikkede bygningsagkyndige ikke er uvildig, hvis der eksisterer et venskab eller fjendskab, eller hvis den beskikkede har en interesse i at finde flere eller færre skader, end der faktisk er.

Partiskheden udløber eller forældes i princippet ikke. Det er dog muligt, at der i praksis vil vise sig at være forskel på vurderingen af uvildighed, afhængigt af, hvor tæt tilknytningen er.

Vurderingen af, om den beskikkede bygningsagkyndige er uvildig, skal foretages ud fra et konkret skøn i hver enkelt sag, og det er den enkelte bygningsagkyndiges personlige ansvar at sikre, at det sker.

## 2.5 Bestilling af tilstandsrapporter

Som udgangspunkt bestiller sælger selv en tilstandsrapport hos den bygningsagkyndige, for eksempel ved at søge en bygningsagkyndig frem på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Alternativt kan ejendomsmægleren efter aftale med sælger rekvirere en tilstandsrapport via et forsikringselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Sælgers ejendomsmægler må ikke bestille en tilstandsrapport direkte hos en bygningsagkyndig, og den bygningsagkyndige må heller ikke modtage en bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsmægler. Desuden skal den bygningsagkyndige oplyse i tilstandsrapporten, hvis den sagkyndige har samarbejdsaftaler med forsikringselskaber eller andre med interesse i den aktuelle ejendomshandel.

Det er muligt at pålægge både sælgers ejendomsmægler og den bygningsagkyndige et ansvar, hvis reglerne om bestilling af tilstandsrapporter ikke overholdes. Sager herom kan indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

## 2.6 Vederlag for bygningseftersyn

Vederlaget for udarbejdelse af tilstandsrapporten aftales individuelt mellem den bygningsagkyndige og ejeren af ejendommen.

Sikkerhedsstyrelsen opkræver et administrationsgebyr for hver tilstandsrapport, den bygningsagkyndige udarbejder. Administrationsgebyret kan lægges til det vederlag, som den bygningsagkyndige opkræver for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Hvis den bygningsagkyndige har en økonomisk interesse i, at en ejendom sælges, er han ikke uvildig. Det er et krav, at den bygningsagkyndige skal have betaling for de tilstandsrapporter, som han udarbejder. Fakturabeløbet eller betalingsfristen må ikke være afhængig af, om ejendommen sælges og hvornår. Den bygningsagkyndige må gerne give en lang frist på betalingen af rapporten eller yde kredit, men betalingstidspunktet må ikke afhænge af salgstidspunktet.

## 2.7 Meddelelse til Sikkerhedsstyrelsen om erstatningskrav rejst mod den bygningsagkyndige

Den beskikkede bygningsagkyndige skal underrette Sikkerhedsstyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningsagkyndige, jf. § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

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

Der er rejst erstatningskrav, når det er fremsat skriftligt til den bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndige skal anmelde erstatningskravet til sit ansvarsforsikringselskab og inden for 14 dage indberette til Sikkerhedsstyrelsen, at der er rejst et krav.

Der kan rejses erstatningskrav mod den bygningsagkyndige i op til 5 år, efter at huset er overtaget, hvis den bygningsagkyndige fejlagtigt har undladt at omtale et forhold i tilstandsrapporten eller har beskrevet et forhold utilstrækkeligt, dog maksimalt 6 år efter, at rapporten er udført.

## 2.8 Øvrige krav til den beskikkede

Ved gennemgangen af en bygning skal den bygningssagkyndige følge de krav, der fremgår af retningslinjerne i denne håndbog. Det er vigtigt, at den bygningssagkyndige er fortrolig med retningslinjerne og holder sig ajour med eventuelle opdateringer.

Den bygningssagkyndige skal ligeledes deltage i obligatoriske kurser og møder om huseftersynsordningen.

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

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.

Det er desuden et krav, at den bygningssagkyndige straks skal underrette Sikkerhedsstyrelsen om ændringer i sine forhold, der har betydning for beskikkelsen. Det gælder eksempelvis ændringer i forhold til momsregistrering, ansvarsforsikring og ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr.

## 2.9 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 hjemmeside 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 sættes i gang.

For yderligere oplysninger henvises til lov om visse forbrugerftaler.

## 3. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

### 3.1 Klagesager

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter. Forbrugere og forsikringsselskaber kan klage over en tilstandsrapport inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt kan der klages selvom om der er gået mere end 6 år.

Nævnet kan pålægge en beskikket bygningsagkyndig at betale erstatning for tab, som klager har lidt på grund af fejl og mangler i en tilstandsrapport. Nævnets afgørelser er skriftlige og sendes til klager, den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikrings-selskab. Nævnet forkynder desuden afgørelsen over for den bygningsagkyndige, hvis klageren har fået helt eller delvist medhold.

Nævnet kan beslutte, at den bygningsagkyndige 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.

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

I klagesager offentliggør nævnet på [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk) navnene på de bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser, og som ikke har meddelt nævnet dette inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Hvis den bygningsagkyndige efterfølgende efterlever afgørelsen, vil oplysningerne blive slettet. Den bygningsagkyndiges navn vil blive slettet fra listen på hjemmesiden 3 år efter optagelse.

Hvis nævnet under behandlingen af en klagesag konstaterer, at den bygningsagkyndige groft tilsidesætter sine pligter ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport, kan nævnet af egen drift rejse en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

### 3.2 Disciplinærsager

Personer (både fysiske og juridiske) med en retlig interesse i en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig kan anmode om, at der indledes en disciplinærsag. Anmodning herom skal indgives for nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse er foregået.

I disciplinærsager har den bygningsagkyndige mulighed for at møde 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 bygningsagkyndige at møde for nævnet, bør den bygningsagkyndige

forinden have afgivet sine bemærkninger til sagen skriftligt, så nævnssekretariatet har haft mulighed for at forelægge kommentarerne for skønsmanden inden nævnsmødet.

I disciplinærsager kan nævnet tildele den bygningsagkyndige påtaler og advarsler, pålægge bøder på op til 100.000 kr. eller frakende vedkommende retten til at udøve hvervet som beskikket bygningsagkyndig. Nævnet offentliggør navne og firmatilknytningsforhold for de beskikkede bygningsagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller har fået frakendt beskikkelsen. Offentliggørelsen sker på [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk) og på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), hvor datoen for meddelelsen af advarslen, bøden eller frakendelsen ligeledes anføres, og er gældende i 3 år.

## 4. Kvalitetskontrol af de bygningsagkyndiges arbejde

### 4.1 Teknisk revision

Den generelle kvalitetssikring af tilstandsrapporter foregår ved, at der udtages en række tilstandsrapporter til kvalitetskontrol (teknisk revision).

Tilstandsrapporterne udtages på baggrund af flere forskellige kriterier, eksempelvis screening for afvigende rapporter, opfølgende kontrol efter tildelte sanktioner og screening af klagesager, stikprøver, kvoteopfyldelse og særligt udvalgte målepunkter m.v. Alle beskikkede skal desuden udtages til kontrol og gennemgå en teknisk revision, inden de har udarbejdet de første 50 rapporter og derefter mindst én gang i løbet af deres treårige beskikkelsesperiode.

Kontrollen udføres som udgangspunkt på rapporter, der er højst tre måneder gamle. Tilstandsrapporten bliver gennemgået på ejendommen af en teknisk revisor. Teknisk revisor foretager en byggeteknisk gennemgang af hele ejendommen og kontrollerer, om tilstandsrapporten, herunder vurdering af alvorlighed, skadesbeskrivelser, risikovurderinger og eventuelle bemærkninger, er retvisende og forståelige.

Den bygningsagkyndige inviteres til at være til stede ved kontrolgennemgangen. Når den bygningsagkyndige deltager i den tekniske revisors gennemgang af ejendommen, kan den bygningsagkyndige svare på spørgsmål fra den tekniske revisor og dermed belyse eventuelle uklarheder på stedet. Det er muligt for den bygningsagkyndige at have en bisidder eller kollega med.

Den bygningsagkyndige 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 teknisk revisor en kontrolrapport, som den bygningsagkyndige får mulighed for at udtale sig om. Vurderingen af den bygningsagkyndiges arbejde sker ud fra en skala, som består af 5 niveauer (A-E), som hver har 3 trin. Placeringen af fejl på de 5 niveauer fastlægges som udgangspunkt efter, hvor væsentlige fejlene må antages at være, herunder fejlenes tekniske/økonomiske potentiale, samt gener eller egentlige risikoforhold for personer, der færdes i eller ved bygningen.

Nævnsekretariatet, i dette tilfælde Sikkerhedsstyrelsen, kvalitetssikrer den tekniske revisors kontrolrapport og foretager en samlet afvejning af, om der er grundlag for at tildele den bygningsagkyndige en sanktion ud fra vurderingerne efter vægtskalaen.

Hvis nævnsekretariatet vurderer, at der ikke er grundlag for en sanktion, bliver sagen afsluttet. Dette bliver meddelt til den bygningsagkyndige skriftligt.

I de tilfælde, hvor den tekniske revision afdækker fejl og mangler, som skønnes alvorlige nok til, at den bygningsagkyndige kan tildeles en sanktion, vil nævnsekretariatet lave en indstilling til nævnet om at rejse en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

## 4.2 Administrativ kontrol

Nævnsekretariatet foretager en administrativ kontrol af de bygningsagkyndige, hvor tilstandsrapporter udtages på baggrund af:

- Elektronisk screening på særligt udvalgte målepunkter
- Opfølgning på klagesager
- Opfølgning på tidligere administrative kontroller samt stikprøver
- Statistiske udtræk

Den administrative kontrol består i en gennemlæsning af tilstandsrapporter, som den bygningsagkyndige har udarbejdet.

Hvis den administrative kontrol viser, at den bygningsagkyndige skønnes at have udført tilstandsrapporterne tilfredsstillende, afsluttes sagen uden yderligere tiltag. Alternativt har nævnsekretariatet mulighed for at vejlede den bygningsagkyndige eller meddele en indskærpelse. Indskærpelsen vil medføre, at den bygningsagkyndige indstilles til teknisk revision.

Den bygningsagkyndige får en skriftlig tilbagemelding på den administrative kontrol.

## 5. Ejendomme omfattet af huseftersynsordningen

### 5.1 Afgrænsning af ejendomme omfattet af huseftersynsordningen

#### 5.1.1 Generelt

En ejendom er omfattet af ordningen, når ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse for sælger eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber.

Ordningen gælder eksempelvis også salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der fremover vil bruge ejendommen til erhverv, eller køb af egen bolig, der indtil overdragelsen har været brugt erhvervs-mæssigt. Ordningen gælder endvidere, hvis boligen er købt af et kreditinstitut, som har overtaget boligen på tvangsauktion.

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

At ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for køberen eller sælgeren, omfatter også tilfælde, der kan sidestilles hermed, f.eks., at ejendommen skal anvendes som bolig for familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig.

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 (husbåde)
- Ideelle anparter
- Sommerhuse
- Ejerlejligheder med tilhørende fællesareal
- Nedlagte landbrug
- Landbrugsejendomme, hvor et køb er betinget af, at landbrugspligten ophæves i forbindelse med salget
- Blandede bolig og erhverv – på visse betingelser.

Følgende er ikke omfattet af huseftersynsordningen:

- Ubebygget grund
- Grund med bygning under opførelse
- Aktie- eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig
- Andelsboliger
- Anpartsboliger
- Udlejningsejendomme og erhvervs-ejendomme (reglerne gælder dog for salg af egen bolig til en erhvervsdrivende, der f.eks. vil benytte ejendommen til forretning eller udlejning)
- Ejendomme med landbrugspligt
- Færdige huse til opstilling på købers grund



### 5.1.2 Blandet bolig og erhverv

En ejendom kan bestå af en blanding af bolig og erhverv. Det er en konkret vurdering, om en blandet bolig- og erhvervsejendom er omfattet af ordningen. Den bygningsagkyndige kan tage udgangspunkt i "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.

### 5.1.3 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 "Øvrige bygningsoplysninger" 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. Sælgeren har ansvar for, at betingelserne for at anvende huseftersynsordningen er opfyldt, så sælger kan frigøre sig for sit sælgeransvar. Hvis sælgeren ønsker, at der skal udarbejdes en tilstandsrapport, må sælger derfor sørge for at skaffe dokumentation fra tinglysningsretten for, at bygningen er selvstændigt registreret.

## 5.2 Omfanget af eftersynet på visse ejendomme

### 5.2.1 Ejerlejligheder

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

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

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

Sælgeroplysningerne på fællesejet udfyldes af sælger. Dette skal ses i lyset af, at sælger løbende har modtaget kopier af generalforsamlingsreferater, protokollater samt meddelelser fra administrator m.v. Den bygningsagkyndige skal ikke fremskaffe oplysningerne eller granske dokumenterne, men kan lægge sælgerens oplysninger til grund for sin udarbejdelse af rapporten.

Den bygningsagkyndige angiver i rapporten under "Øvrige bygningsoplysninger", hvad sælger oplyser om afgrænsningen af fællesejet og at rapporten 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.

Har den sagkyndige oplysninger om, at der ikke er noget bygningsmæssigt fælleseje, og undersøgelsen af det almindelige baggrundsmateriale ikke skaber tvivl om denne oplysning, kan man undlade at udarbejde tilstandsrapport for fællesejet. I stedet angives det under punktet "Øvrige bygningsoplysninger", at der er tale om en ejerlejlighed i en ejerlejlighedsforening uden bygningsmæssigt fælleseje. Den sagkyndige angiver samtidigt, hvilket materiale der dokumenterer det eller hvem oplysningen stammer fra.

#### **5.2.4 Ideelle anparter**

Ideelle anparter er en form for ejerskab, hvor en ejendom ejes i et fællesskab, der er sammensat af procentuelt definerede anparter. En sameje-overenskomst fastlægger 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 anpart skal omfatte hele ejendommen og tilhørende andre bygninger. Alle boligceller i bygningerne skal således gennemgås i fuldt omfang.

En mulighed er at opdele eftersynet i flere rapporter (jf. princippet om ejerlejligheder og fællesarealer i § 22 i bekendtgørelsen om beskikkede bygningsagkyndige). Dette vil så indebære, at tilstandsrapporten ved salg af en ideel anpart typisk vil være betydeligt mere omfattende end ved salg af en ejerlejlighed.

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

#### **5.2.5 Nedlagte landbrug**

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

Samtlige bygninger på ejendommen skal registreres i tilstandsrapporten.

### **5.2.6 Landbrug med betinget købsaftale**

Landbrug, hvor købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, er omfattet af ordningen. Det skal anføres i tilstandsrapporten under "Øvrige bygningsoplysninger," at tilstandsrapporten først er gyldig, når landbrugspligten ophæves i forbindelse med salget af ejendommen.

Samtlige bygninger på ejendommen skal registreres i tilstandsrapporten.

### **5.2.7 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.

## 6. Generelle retningslinjer for bygningsgennemgangen

### 6.1 Omfanget af bygningsgennemgangen

Bygningsgennemgangen er visuel og gør brug af enkle håndredskaber. Den sker derfor uden destruktive indgreb. Ved gennemgangen bruger den bygningsagkyndige sin indsigt og erfaring til at gennemgå ejendommen med professionel omhu.

Samtlige ejendommens bygninger er omfattet af huseftersynet. Det betyder, at samtlige bygninger skal registreres under bygningsoversigten. Det gælder, uanset om de ikke er medtaget eller ikke er korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen.

Det betyder:

- Bygninger under 5 m<sup>2</sup> skal ikke registreres eller indgå i eftersynet.
- Bygninger mellem 5 og 10 m<sup>2</sup> skal registreres og i nogle tilfælde indgå i eftersynet.
- Bygninger over 10 m<sup>2</sup> skal altid registreres, men kan undtages fra eftersyn, hvis de er uden værdi.

Læs mere i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 3 om "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".

Efter § 15 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen indgår følgende ikke i bygningsgennemgangen:

- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- Bygningsdele, der ikke kunne efterses
- Bygningens funktionsforhold
- Bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- Æstetiske og arkitektoniske forhold
- Sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder
- Indretninger uden for selve bygningen, for eksempel vandstik
- Løsøre, for eksempel 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 for eksempel være rør- og stikledninger, der er nedgravet på grunden, udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden, nedgravede olietanke og fritstående læ- og havemure.

Den bygningsagkyndige skal dog altid vurdere tydelige forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde.

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.

## 6.2 Visuel gennemgang uden destruktive indgreb

Bygningsgennemgangen skal være visuel, og den bygnings sagkyndige gør kun brug af enkle håndredskaber til ikke destruktive undersøgelser. Kriteriet for et ikke destruktivt indgreb er, at den undersøgte konstruktion i det væsentlige efterlades i samme stand som inden gennemgangen. Destruktive undersøgelser betyder, at der skal gribes ind i konstruktionen for at konstatere f.eks. svampeangreb i gulv eller kælderkonstruktion. De bygningsmæssige indgreb skal altid aftales med sælger.

Der skal anvendes håndredskaber, som kan forudsættes anvendt i branchen til at foretage orienterende målinger.

Undersøgelser, som kræver specielt måleudstyr (f.eks. indeklimatestninger) eller indgreb i konstruktionen (f.eks. kontrol af radonspærre) ligger uden for eftersynet.

## 6.3 Skadesbegrebet

Skadesbegrebet er defineret i 4 hovedgrupper:

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.
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, som man med rimelighed kan forvente er i orden.
3. **Fejl**, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke længere er i udvikling. Hvis den bygnings sagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen herfor skrives i bemærkningsfeltet under skadesbeskrivelsen.
4. **Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen** skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygnings tekniske forskrifter.

Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygnings sagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale.

Læs mere om "Skade og vurdering" i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2.

Læs mere om "Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport" i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7.

## 6.4 Vurderingsskalaen

### 6.4.1 Generelt om vurdering

En skade eller tegn på skade på en bygningsdel skal bedømmes i forhold til, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Den bygningsagkyndige vurderer ikke bygningsdelens restlevetid eller vedligeholdelsestilstand.

Den bygningsagkyndige skal foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser skaden skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også vurderes, hvilke konsekvenser skadesudviklingen kan få for andre bygningsdele. Herunder vurderer den bygningsagkyndige også, om skaden er stabil, eller om den vil udvikle sig yderligere.

Der er et betydeligt fagligt skøn forbundet med vurderingen af skaders alvorlighed. Der kan derfor forekomme helt naturlige og acceptable forskelle mellem forskellige bygningsagkyndiges bedømmelse af den samme skade, uden at dette udgør en fejl i rapporten og uden at det kan afgøres, hvilken vurdering der er den mest korrekte. Der vil også kunne forekomme uacceptable forskelle, eksempelvis når en vurdering uden grund afviger åbenlyst fra præcedens og det "alment tekniske fælleseje".

Der skal være sammenhæng imellem skade, vurdering, risiko og bemærkninger, for at der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden.

De observerede skader eller tegn på skader klassificeres på fire niveauer ud fra en vurdering af, hvor alvorlige deres konsekvenser kan være.

Konsekvenser forstås her som en samlet betegnelse, henholdsvis brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser, samt personskaderelaterede konsekvenser som tilskadekomst, helbredsgener eller død.

Alvorligheden afhænger blandt andet af skadens omfang, risikoen for skade på andre bygningsdele og personskaderisikoen.

#### **Grå: Mindre alvorlige skader**

Vurderingen "Grå" beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion eller som alene har mindre alvorlige konsekvenser. Det vil sige, at Grå karakteriserer skader, som husejeren skal være opmærksom på, men som husejeren kan vælge at leve med. Skaderne forværres normalt ikke med tiden eller kun i begrænset omfang, da det er en mindre skade, som typisk ikke vil udvikle sig ved normal drift og vedligehold af bygningen.

#### **Gul: Alvorlige skader**

Vurderingen "Gul" beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. Det betyder, at den bygningsagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele.

Længere sigt er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt efter en periode på ca. 2 år.

### **Rød: Kritiske skader**

Vurderingen "Rød" beskriver skader, som allerede har medført eller vil medføre alvorlige skader på kort sigt. Det betyder, at den bygningssagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det har medført eller kan medføre skader på andre bygningsdele.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt inden for en periode på op til ca. 2 år. I vurderingen indgår det, om der skal sættes ind med yderligere vedligeholdelsesarbejder ud over den normale drift eller andet forebyggende arbejde. I vurderingen indgår samtidig, om skaden medfører risiko for personskade.

### **?: Mulige skader**

Vurderingen "Mulige skader" beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, en ubetydelig, lille skade eller slet ikke nogen skade. Derfor bør skadens art, omfang og konsekvenser altid undersøges nærmere. Der vil i alle tilfælde være tale om forhold, som kræver særlig specialviden.

Vurderingen "Mulige skader" skaber uklarhed for køber, og derfor skal det i videst muligt omfang specificeres, hvad den "nærmere undersøgelse" skal omfatte.

Læs mere om vurderingen af skader i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2 "Skade og vurdering".

Læs mere om "Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport" i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7.

## **7. Forberedelse af bygningsgennemgangen**

### **7.1 Indhentning af skriftligt materiale fra ejeren**

Den bygningssagkyndige skal bede ejeren om at finde relevant skriftligt materiale om ejendommen frem, så den bygningssagkyndige har mulighed for at gennemse det inden bygningsgennemgangen. Relevant materiale er eksempelvis bygningstegninger, projektbeskrivelser og energimærker.

Den bygningssagkyndige skal endvidere spørge, om der findes rapporter om særlige bygningsundersøgelser, forundersøgelser, geotekniske undersøgelser eller tilsvarende. Er der forhold, hvor der skal foreligge lovpligtige attester, skal den bygningssagkyndige også spørge efter dem.

Den bygningssagkyndige er ikke forpligtet til at søge oplysninger hos andre end ejeren eller dennes repræsentant, men skal tage stilling til oplysningernes relevans, hvis de alligevel bliver tilgængelige.

Hvis ejeren ikke er i besiddelse af tegningsmateriale m.v., kan den bygningssagkyndige bede ejeren om at rekvirere materialet i det kommunale byggesagsarkiv. Det er dog kun

relevant, hvis den bygningsagkyndige mener, at det er nødvendigt for afklaring af en skadesrisiko.

Ud over baggrundsmaterialet fra sælger skal den bygningsagkyndige fremskaffe BBR-oplysninger, tidligere tilstandsrapporter og energimærker, som er lavet inden for de seneste 6 år:

- **BBR-oplysninger** findes på [www.ois.dk](http://www.ois.dk) eller [www.boligejer.dk](http://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** findes på Husweb. 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.
- **Energimærker** udarbejdet efter den 1. september 2006 findes på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) eller Energistyrelsens hjemmeside [www.ens.dk](http://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](http://www.ois.dk), men selve energimærket skal rekvireres gennem ejeren.

#### **7.1.1 BBR-ejermeddelelse**

Den senest opdaterede udgave af BBR-oplysningerne findes på [www.ois.dk](http://www.ois.dk) eller [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

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

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

#### **7.1.2 Tidligere tilstandsrapport**

Den bygningsagkyndige er forpligtet til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inden for de seneste 6 år. Hvis der ikke er udarbejdet tidligere tilstandsrapporter, skal dette oplyses. Det er kun den seneste tilstandsrapport, der skal angives i dette punkt, og kun hvis rapporten er under 6 år gammel ved dateringen af den nye.

Den tidligere tilstandsrapport anføres med dens H-nummer og dato.

Den bygningsagkyndige gennemgår den tidligere rapport med henblik på oplysninger om væsentlige skader eller risikoforhold, som ikke kan antages at være udbedret.



Den bygningssagkyndige kan vælge at basere sin kladde på en tidligere tilstandsrapport med eller uden skadesregistreringer. Den bygningssagkyndige har i det tilfælde det fulde ansvar for, at den nye tilstandsrapport baseres på eget eftersyn og at vurderinger og beskrivelser i den tidligere tilstandsrapport ikke genanvendes uden åbenlys grund.

### **7.1.3 Energimærke**

Det seneste energimærke anføres med sit løbenummer, årstal og oplysning om, hvorvidt det er gældende eller udløbet.

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.

### **7.1.4 Andre bygningsoplysninger**

Den bygningssagkyndige angiver, hvilket yderligere materiale om ejendommen, der 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 tilknyttes yderligere en bemærkning, hvis der er kendskab til særligt relevant materiale, der ikke kan fremskaffes. Materialet skal anføres entydigt, så det senere kan identificeres, hvis der skulle blive brug for det.

Hvis der foreligger relevante oplysninger, der ikke er skriftlige, skal de anføres med oplysning om kilden.

## **7.2 Sælgers oplysninger om ejendommen**

Sælgers oplysninger indgår som en væsentlig del af den bygningssagkyndiges baggrund for bygningsgennemgangen. 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 skaden kun viser sig i en bestemt slags vejr.

Sælgeroplysningerne har ingen formel udløbsdato. Sælger er ansvarlig for, at oplysningerne er korrekte på tidspunktet for indrapportering.

Oplysningerne fra sælger indgår i baggrundsmaterialet for bygningsgennemgangen og skal bekræftes eller afkræftes under skadesregistreringen for hver bygningsdel. 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.

Spørgsmålene i skemaet kan kun udfyldes af en, som har indgående kendskab til huset, og udfyldelsen må ikke overlades til andre. Hvis dette ikke er muligt, skal spørgsmålene ikke besvares, og grunden skal angives i tilstandsrapporten under "Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af XX".

Læs mere i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 6 om Sælgeroplysninger.

### 7.3 Oplysninger om sælger

Den bygningsagkyndige angiver sælgers navn og kontaktoplysninger i overensstemmelse med de oplysninger, den bygningsagkyndige modtager fra sælger. Den bygningsagkyndige skal så vidt muligt sikre, at telefon og mailadresse oplyses. Disse oplysninger vil ikke fremgå af den endelige rapport, men er nødvendige af hensyn til Sikkerhedsstyrelsens kvalitetskontrol.

Oplysningerne om sælger skal være korrekte ved tilstandsrapportens datering og på tidspunktet for eventuelle fornyelser, men den bygningsagkyndige er ikke forpligtet til at rette oplysningerne, hvis der sker ændringer som følge af adresseændringer, dødsfald, konkurs eller andet, efter at tilstandsrapporten er udfyldt.

Den bygningsagkyndige skal ikke kontrollere oplysningerne, med mindre der er grund til at antage, at de ikke er rigtige.

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

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

- Hvis der er tale om mere end én ejer med samme bopæl, skal de begge anføres. Hvis der er tale om flere end to ejere, vil det være acceptabelt at anføre et af navnene og tilføje: "med flere". Hvis ejerne har forskellige adresser, kan der tilsvarende anføres en enkelt adresse og tilføjes: "med flere".
- Hvis der er tale om et dødsbo, skal ejeren angives som: "Boet efter ... (navn)", sammen med bobestyrerens navn og kontaktoplysninger. Hvis der er flere ejere, og én af dem er et dødsbo, angives begge som ejere. 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 hvis sælger er et dødsbo eller konkursbo, og det skal derfor angives. Det sker ved at indsætte ordet (tvangsauktion) i parentes efter sælgers navn.
- Hvis der er tale om et konkursbo, skal ejeren anføres således: " ... (navn) under konkurs", sammen med bobestyrerens navn og kontaktoplysninger.

### 7.4 Ejendomsstatus og ejendomstype

Ejendomsstatus er en juridisk angivelse, der ikke må forveksles med ejendomsstypen. 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, så køber og sælger risikerer at træffe beslutninger på et forkert grundlag. 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](http://www.ois.dk) eller [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Ejendommens status registreres som én af følgende:

- Nedlagt landbrug
- Dødsbo
- Tvangsauktion
- Konkursbo
- Ejendommen henligger forladt
- Fredet ejendom
- Bevaringsværdig ejendom
- Ejerbolig

Samtidig vælges én af følgende ejendomstyper:

- Byhus
- Dobbeltus
- Ejerlejlighed
- Enfamilieshus
- Flerfamilieshus
- Fritidshus
- Ideel anpart
- Kædehus
- Rækkehus
- Sommerhus
- Stuehus til nedlagt landbrug

## 8. Bygningsgennemgangen

### 8.1 Bygningsgennemgangens formål

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil sige, hvorvidt der er skader eller tegn på skader ved bygningerne såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Derudover regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold som skader, når de giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller 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. Hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid eller mangelfuld vedligeholdelse, vil ofte bero på den bygningssagkyndiges faglige skøn.

### 8.2 Tilstandsrapportens elementer

Tilstandsrapporten har følgende indhold:

1. Forside
2. Det skal du vide om tilstandsrapporten
3. Hustypebeskrivelse (Kendetegn og byggeteknik + opmærksomhedspunkter)
4. Tagets restlevetid
5. Bygninger i tilstandsrapporten
6. Skadesoversigt
7. Sælgeroplysninger
8. Om huseftersynsordningen
9. Oplysninger til ejerskifteforsikring

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

### 8.3 Rapportering af bygningernes tilstand

En skadesangivelse i tilstandsrapporten skal omfatte:

- Vurdering af skadens alvorlighed
- Skadesbeskrivelse
- Vurdering af den risiko, skaden medfører
- Eventuelle yderligere bemærkninger, eksempelvis om årsagen til skadens opståen.

**Vurdering af skadens alvorlighed** fastsættes efter den tidshorisont, som skaden vil udvikle sig indenfor.

**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 i rummet eller på bygningsdelen skal være entydigt beskrevet, så skaderne let

kan genfindes på ejendommen. Hvis en skade ses flere steder i et rum eller på en bygningsdel, skal det noteres, og der bør i så fald angives, hvor skaden typisk kan ses.

**Risikoen** er den bygningsagkyndiges vurdering af, hvilken risiko den konstaterede skade medfører. Risici skal specificeres i risikofeltet, da en ikke-sagkyndig forbruger ikke kan forventes at kunne vurdere risikoen på egen hånd. Det gælder både risikoen for den konkrete bygningsdel og en eventuel risiko for følgeskade eller personskaade.

**Bemærkningsfeltet** bruges til uddybende kommentarer til skader og konstruktioner samt skadesårsager og sammenhænge til andre skader ved bygningen. Feltet kan ligeledes bruges til at specificere den faglige vurdering, eksempelvis hvis en skade normalt gives vurderingen rød, men i det pågældende tilfælde er vurderet til grå. Bemærkningsfeltet må ikke bruges til at give forslag til, hvilken metode skader kan udbedres efter, da rådgivning ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Bemærkningsfeltet kan også bruges til at henvise til sammenhængen mellem flere skader.

Alle felter skal udfyldes for hver skade. Har den bygningsagkyndige intet at bemærke, eksempelvis fordi en given skade ikke medfører en risiko eller der ingen yderligere bemærkninger er, skal den bygningsagkyndige ikke notere noget i feltet, som efterlades blankt.

Forskellige skadestyper må ikke beskrives samlet under ét punkt, men skal angives under hver sit selvstændige punkt med selvstændig vurdering under det relevante rum eller den relevante bygningsdel.

## 8.4 Formidling af bygningsgennemgangens registreringer

Når bygningsgennemgangens observationer samt faglige skøn og vurderinger overføres til tilstandsrapporten, skal den bygningsagkyndige sætte sig i ikke-bygningsagkyndige brugeres sted og vurdere, om teksten i skadesregistreringens felter er forståelig og fremstiller skaden korrekt og fyldestgørende. Hvis registreringerne er knappe, stikordsagtige og fagligt indforståede, bør de omformuleres og forklares med alment forståelige ord og sætninger.

En væsentlig faktor i skadesangivelsen er den bygningsagkyndiges vurdering af risikoen ved de enkelte forhold. Risikobeskrivelsen skal ses i sammenhæng med beskrivelsen af forholdet og den eventuelle tilhørende bemærkning. Der skal altid være overensstemmelse mellem karakteren og de øvrige felter. Det vil eksempelvis være uacceptabelt at benytte risiko- eller bemærkningsfeltet til at "tale en skade ned".

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.

## 8.5 Opdeling af ejendommen

### 8.5.1 Opdeling af ejendommens bygninger

Som grundlag for skadesregistreringen og for rapporteringen skal bygningerne på ejendommen afgrænses og identificeres enkeltvis med bogstavbetegnelse (litrering) efter deres anvendelse og eventuelle udformning.

Det er vigtigt, at opdelingen tager udgangspunkt i at gøre tilstandsrapporten læsbar og nem at forstå for en forbruger. Det betyder, at den bygnings-sagkyndige skal opdele og registrere ejendommens bygninger ud fra deres anvendelse, hvilket i nogen tilfælde kan være forskellig fra den inddeling, der er lagt op til i BBR-ejermeddelelsen.

For at sikre, at de enkelte skadesobservationer bliver placeret helt klart og entydigt, anbefales det, at bygninger, der er opført ad flere omgange, f.eks. med års mellemrum, bør tildeles hver sin bogstavbetegnelse, såfremt de fremstår arkitektonisk eller konstruktivt forskellige.

Hvis den bygnings-sagkyndige benytter en anden opdeling end den, der fremgår af BBR-ejermeddelelsen, skal de skønsmæssigt anslåede arealer af bygningerne fremgå af tilstandsrapporten.

### **8.5.2 Inddeling i bygningsdele og rum**

Tilstandsrapporten skal oplyse om skader eller tegn på skader ved bygningerne med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i prisfastsættelsen og købers vurdering af ejendommen.

Skadesoversigten er inddelt i et afsnit for skader uden på hovedbygningen, skader inde i hovedbygningen og skader i sekundære bygninger.

Ved skader på hovedbygningens yderside skal skadesoversigten opdeles i bygningsdele. Den bygnings-sagkyndige kan notere skader under henholdsvis tag, ydervægge, vinduer/døre porte og fundament/sokkel.

Skader inde i hovedbygningen opdeles på rumniveau. Det betyder, at skader skal fremgå af tilstandsrapporten under det relevante rum. Findes en skade i flere rum, skal den bygnings-sagkyndige notere skaden under samtlige rum, hvor skaden er konstateret.

Sekundære bygninger opdeles ikke nødvendigvis i rum. Alle skader kan registreres i samme rum.

## **8.6 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang**

### **8.6.1 Bygninger, som den bygnings-sagkyndige har undtaget i tilstandsrapporten**

Alle bygninger på ejendommen skal registreres og medtages med samme grundighed i bygningsgennemgangen.

Den bygnings-sagkyndige kan dog vurdere, at en sekundær bygning er i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at udfærdige en tilstandsrapport. I det tilfælde kan den pågældende bygning undtages for besigtigelse.

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 bygnings-sagkyndige 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, sparsomme og mindre kostbare materialer på kort tid og uden særlige omkostninger.

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.

Undtager den bygningssagkyndige en sekundær bygning fra besigtigelse, angives det under "Bygning i tilstandsrapporten" under feltet "Bygninger, som den bygningssagkyndige har undtaget". Undtagelsen skal være konkret begrundet.

Hovedbygningen kan ikke undtages fra gennemgangen grundet dårlig stand eller ringe byggeteknisk værdi. Er hovedbygningen i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at udarbejde en tilstandsrapport, eksempelvis fordi den er så nedslidt eller skadet, at der er sammenstyrtningsfare, skal den bygningssagkyndige i stedet vejlede sælgeren om muligheden for at undlade at udarbejde en tilstandsrapport og hvilken betydning, det får for sælgerens ansvar. Ønsker sælgeren fortsat at få udarbejdet en tilstandsrapport, gennemgår den bygningssagkyndige ejendommen med den grundighed, som forventes af et bygningseftersyn.

Læs mere om bygninger, der undtages, i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 3 om "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".

### **8.6.2 Bygningsdele, der var gjort utilgængelige under bygningsgennemgangen**

Den bygningsagkyndige beder inden besøget ejeren om at gøre ejendommen klar til bygningsgennemgangen, så for eksempel alle rum og bygningsdele er tilgængelige, herunder at der er adgang til skunke, krybekældre m.m. Ejeren bør i den forbindelse gøres opmærksom på, at ejerskifteforsikringen normalvis ikke vil omfatte bygningsdele, der bevidst er gjort utilgængelige.

Hvis den bygningsagkyndige under bygningsgennemgangen finder anledning til at tro, at en bygning eller bygningsdel er gjort bevidst utilgængelig af sælger, skal det noteres i tilstandsrapporten under "Bygninger i tilstandsrapporten" under feltet "Bygningsdele, der var gjort utilgængelige under bygningseftersynet".

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.

Læs mere om bygninger, der undtages, i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 3 om "Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser".



### 8.6.3 Bygningsdele, som den bygningsagkyndige ikke kunne besigtige

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 og hvad forhindringen bestod i. Oplysninger om bygningsdele, den bygningsagkyndige ikke eller kun delvist kunne besigtige, skrives i tilstandsrapporten under "Bygninger i tilstandsrapporten" under feltet "Bygningsdele, som den bygningsagkyndige ikke kunne besigtige".

En bygningsdel kan ikke besigtiges, såfremt den er skjult eller vanskeligt tilgængelig. Det er tilfældet, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse. Lukkede og skjulte konstruktioner skal ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygningsagkyndige ikke kan besigtige dem. Den bygningsagkyndige skal i rimeligt omfang være indstillet på selv at flytte 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.

Den bygningsagkyndige skal stadig være opmærksom på, om der er indikationer på skader i bygningsdele, som ikke kunne besigtiges.

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

- Beplantning dækker for bygningsdele
- Gulve er dækket af væg-til-væg-tæpper
- Manglende eller skjult adgangslem til krybekælder, skunk eller tagrum
- Når tagrum, krybekælder, skunkrum og lignende reelt er ufremkommeligt, så det kun er muligt at besigtige fra lemmen
- Fastholdt isolering, eller løs isolering, som kan forventes at gå i stykker, hvis det flyttes for at besigtige bygningsdelen. Det kan f.eks. være isolering bag skunklemmen
- Utilstrækkeligt frirum til, at den bygningsagkyndige kan færdes sikkert på området
- Loftsrums uden gangbro betragtes som utilgængeligt, da det er forbundet med fare at færdes på området
- Bygningsdele, hvor det som følge af forhold på stedet ikke er muligt at besigtige f.eks. på grund af unormale højder, skel, terrænfald eller andet

Særligt vedrørende besigtigelse af krybekælder gælder det, at den bygningsagkyndige skal besigtige krybekælderen, såfremt der er en frihøjde over 60 cm. Dog kan der lokalt ved rør eller bjælker være ned til 50 cm, uden at der er grundlag for et forbehold for fuldstændig besigtigelse.

## 8.7 Hustypebeskrivelse

Hustypebeskrivelserne giver en generel beskrivelse af den pågældende hustypes konstruktionsmæssige forhold og de særlige karakteristika, forbrugeren skal være særligt

opmærksom på. Hustypebeskrivelsen indeholder et afsnit om "Kendetegn og byggeteknik". Dette vælger den bygningsagkyndige ud fra hustypen. Det er kun muligt at vælge én hustype, og der skal angives en hustype, for at rapporten kan dannes.

Derudover består hustypebeskrivelsen af en række opmærksomhedspunkter, som automatisk sammensættes ud fra den bygningsagkyndiges oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner og bygningernes materialer.

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

## 8.8 Tagets restlevetid

Den bygningsagkyndige skal i tilstandsrapporten angive den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Hovedbygningen identificeres ved at anvende bygningens bogstavbetegnelse.

Angivelsen af tagets forventede restlevetid består i en angivelse af restlevetiden for de respektive dele af taget, det vil sige undertag og tagbelægning.

Angivelsen af restlevetiden skal alene baseres på de oplysninger, som den bygningsagkyndige kan skaffe om tagets alder og det materiale, der er anvendt til opførelse af den pågældende bygningsdel. Ud fra de oplysninger genereres restlevetiden og vises på en tidslinje. Der indgår således ikke et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom i angivelsen.

Har den bygningsagkyndige ingen oplysninger om, hvornår taget eller dele heraf (undertag, skotrender eller tagbelægning) er opført, skal der i Husweb i stedet angives, at tagets restlevetid er ukendt, da der ikke er kendskab til opførelsestidspunktet.

Er der foretaget en delvis udskiftning af taget vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der skal oplyses.

Læs mere om tagets restlevetid i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 1 Hustypebeskrivelse.

## 8.9 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 det givne grundlag og oplysninger på stedet. Den beskikkede bygningsagkyndige kan ikke drages til ansvar for oplysninger, som kræver en undersøgelse, der ikke er omfattet af ordningen. Det gælder eksempelvis byggematerialer bag pudsede facader, isoleringsmaterialer, isoleringstykkelser, materialer i bagmur, der er skjulte og gulvkonstruktioner, der ikke er visuelt tilgængelige.

Den bygningsagkyndige skal registrere:

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

Læs mere om materialeregistrering i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 5 "Oplysninger til ejerskifteforsikringen".

## 9. Ny tilstandsrapport og revision

### 9.1 Udarbejdelse af en ny tilstandsrapport

En tilstandsrapport har en gyldighed på 6 måneder, og derefter skal der udarbejdes en ny rapport for at have retsvirkning. Det er altid den sidst udarbejdede tilstandsrapport, som er gældende. En tilstandsrapport kan anvendes ved flere hushandler inden for gyldighedsperioden.

Udarbejdes der en ny tilstandsrapport inden for den første tilstandsrapports gyldighedsperiode, har den nye rapport en gyldighedsperiode på 6 måneder og erstatter den forrige tilstandsrapport.

En ny rapport kræver en ny besigtigelse. Den bygningsagkyndige vurderer, i hvilket omfang ejendommen skal gennemgås igen. Efter udløbet af gyldighedsperioden på 6 måneder skal der altid ske en fuld bygningsgennemgang.

Den nye tilstandsrapport skal indberettes elektronisk senest 14 dage efter, at bygningsgennemgangen er foretaget. Den nye tilstandsrapport træder i stedet for den oprindelige.

### 9.2 Revision af tilstandsrapporten

Hvis den bygningsagkyndige ønsker at revidere rapporten, f.eks. fordi rapporten er indberettet med fejl eller hvis en konstateret skade er udbedret, er der to muligheder for at rette tilstandsrapporten:

1. Ved en revision, eller
2. Ved at udarbejde en helt ny rapport til erstatning for den oprindelige rapport.

Fejl i en tilstandsrapport kan rettes ved en revision af den eksisterende tilstandsrapport. Revisionen ændrer ikke gyldighedsperioden for tilstandsrapporten. Tilstandsrapportens løbenummer tilføjes et ekstra nummer, som indikerer, hvilken revision af rapporten der er gældende. Eksempelvis vil revision nr. 2 af en tilstandsrapport have løbenummer H-20-06500-0178-02.

Den bygningsagkyndige vurderer, i hvilket omfang det er nødvendigt med en fornyet bygningsgennemgang ved en revidering.

Det er muligt at revidere en tilstandsrapport i hele rapportens gyldighedsperiode.

Hvis en revision er bestilt af andre end sælger, skal den reviderede rapport sendes til ejeren af ejendommen.

Det er kun den bygningsagkyndige, der har udarbejdet en tilstandsrapport, som kan revidere sin egen rapport. Hvis der opstår behov for at få revideret en rapport og den pågældende bygningsagkyndige er forhindret, kan der altid udarbejdes en ny tilstandsrapport, eventuelt med oplæg fra den tidligere rapport. En bygningsagkyndig kan ikke tvinges til at revidere en rapport efter forbrugers ønske eller krav.

Der vil ikke blive opkrævet administrationsgebyr for at revidere en tilstandsrapport. Det anbefales ikke at lave mere end 3 revisioner af samme tilstandsrapport.

Læs mere om hvordan en tilstandsrapport revideres i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 4 "Revision af en tilstandsrapport".