

OKTOBER 2020

Vejledning til huseftersyn

Rev. 29-09.2020

REGISTRERING AF EJENDOMMENS BYGNINGER OG UNDTAGELSER





Opdatering af vejledningen

29.09.2020: Tilføjelser til afsnittet "Bygninger under 5 m²"



INDHOLD

REGISTRERING AF EJENDOMMENS BYGNINGER	4
UNDTAGELSE AF EN BYGNING	6
UNDTAGELSE AF BYGNINGSDELE	12
NÅR NOGET ER GJORT UTILGÆNGELIGT	15
ØVRIGE OPLYSNINGER.....	16



Registrering af ejendommens bygninger

Oplysningerne vedrørende ejendommens bygninger læses automatisk ind i Husweb, når adressen og ejendomsnummeret er valideret. Oplysningerne hentes fra OIS.dk. Der indlæses data som:

- Navn på bygningerne i form af deres anvendelse
- Størrelse (m²)
- Etager (udover kælder)
- Fordeling af m² mellem bolig og erhverv

Ejendomsnummeret er en unik identifikation af en ejendom. Det er en kombination af kommunens nummer og et nummer på ejendommen, som tilsammen danner det unikke ejendomsnummer.

Adressen er også unik, men der kan være mange stavemåder på vejnavne, så adressen alene kan medføre visse usikkerheder.

BBR-systemet ejes og holdes ajour af kommunerne. OIS (*Den Offentlige Informationsserver*) er den offentlige adgang hertil, og det er herfra, ejendommens data hentes ind i Husweb.

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m ²		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse / Carport	1973	137	-	2	-	123	-
B	Carport	1973	15	-	-	-	-	-
C	Anneks	-	50	-	-	-	-	-

Eksempel på, hvordan bygningsoplysningerne vises i tilstandsrapporten. Her er litra B undtaget.

Som udgangspunkt skal det være beboelsesbygningerne, der anføres øverst på listen, herefter eventuelt anneks, garager, gamle lader, carporte og drivhuse med simple skure nederst.

Bygningen kan beskrives som én bygning, også selvom den har tilbygninger, har forskellige tagkonstruktioner og/eller tagbelægninger eller andet. Hvis der benyttes en anden opdeling end den, der fremgår af BBR-ejermeddelelsen, skal de skønsmæssigt anslåede arealer af bygningerne fremgå af tilstandsrapporten.

Hvis der er behov for det, er det altid muligt for den bygningssagkyndige at rette i oplysningerne fra BBR. Eksempler på rettelser kan være:

- Åbenlyst forkerte arealangivelser.
- Bygningernes anvendelse passer ikke til de faktiske forhold.
- Bygninger, der er fjernet.
- Flere bygninger på ejendommen end angivet i BBR.

Den bygningssagkyndige har ikke pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen.

Den bygningssagkyndige skal derfor ikke foretage kontrolmåling, medmindre der er umiddelbare store forskelle mellem det faktiske areal og det, der er angivet i BBR-



meddelelsen. Det forventes, at den bygnings sagkyndige kan vurdere, om arealerne er +/- 10 % afvigende fra BBR-ejermeddelelsen. Er der eksempelvis foretaget en opmåling i forbindelse med udarbejdelsen af husets energimærke, skal arealerne ændres i Husweb og ledsages af en bemærkning herom i afsnittet "Afvigelse fra bygnings- og boligregistret (BBR)".

I tilstandsrapporten kunne afsnittet se således ud:

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Skur

- Er ikke oplyst i BBR.

Udover data vedrørende bygningerne indlæses stamdata vedrørende:

- Navn på sælger
- Adresse og ejendomsnummer
- Matrikelnummer
- Dato for trækingsdato i BBR-systemet
- Nummer og dato på tidligere tilstandsrapporter

Anvendelseskoder mv.

Huseftersynsordningen er en forbrugerbeskyttelsesordning og omfatter derfor kun ejendomme til boligformål for enten køber eller sælger. Bygninger er i BBR-registreringen anført ved en anvendelseskode. Følgende anvendelseskoder kan umiddelbart angive, at huseftersynsordningen kan finde anvendelse:

110, 120, 131, 132, 140, 510 og 540.

Dog kan andre bygninger indgå i ordningen, hvis de købes med privat boligformål for øje.



Undtagelse af en bygning

Det er udgangspunktet, at alle bygninger på ejendommen skal indgå i bygningsgennemgangen med samme grundighed som ved hovedbygningen.

Sekundære bygninger kan dog undtages fra bygningsgennemgangen under forudsætning af, at undtagelsen er velbegrundet.

Et eksempel på, hvorledes undtagelserne kan se ud i tilstandsrapporten, ses nedenfor.

BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

Værksted

- Bygningen har ikke nogen byggeteknisk værdi, da den er nedslidt og i meget ringe stand.

Drivhus

- Bygningen er af ringe byggeteknisk værdi

Skur

- Bygningen har ikke nogen byggeteknisk værdi, da den er opført af tilfældige materialer.

Bygninger under 5 m²

Bygninger eller andre bygningslignende konstruktioner under 5 m² skal ikke nævnes eller registreres i tilstandsrapporten. Det gælder eksempelvis:

- Egentlige bygninger under 5 m²
- Legehuse/legeborge
- Klatrestativer
- Volierer
- Mindre hobby-hønsehuse (ikke produktion)
- Simple skure og udhuse
- Redskabsskure i metal
- Overdækninger til brænde

Bygningslignende konstruktioner som disse har sjældent karakter af at være en egentlig bygning og har typisk ikke en anskaffelsesværdi, der kan forsvare, at der skal gennemføres et bygningseftersyn på disse.

Der vil i særlige situationer være bygninger under 5 m², der skal med i rapporten, hvis anskaffelsesværdien vurderes at være 10.000 kr eller mere.

Nedenstående illustrerer bygningslignende konstruktioner under 5 m², der ikke skal registreres i tilstandsrapporten.



1. Legeborg/legehus (haveinventar)



2. Simpelt stålpladeskur



3. Hønsesus



4. Brændeskur



5. Voliere



6. Et lille drivhus



7. Et sjovt baderum



8. Et legehus



9. Shelter



10. Simpelt dyreskur

Bygninger over 5 m²

Bygninger over 5 m² skal registreres i tilstandsrapporten.

Bygninger mellem 5 m² og 10 m², der kan undtages fra eftersynet

Der er mulighed for at undtage bygninger, hvis:

- de repræsenterer en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mindre end ca. 10.000 kr., og
- bygningen er mindre end 10 m².

Det gælder eksempelvis:

- Drivhuse
- Små træskure
- Brændeskure

Nedenstående illustrerer bygningslignende konstruktioner mellem 5 m² og 10 m², der kan undtages fra bygningseftersynet, dvs. de indskrives i tilstandsrapporten, men de skal ikke undersøges.



11. Mindre skur/udhus



12. Drivhus



13. Mindre udhus



14. Mindre skur/udhus

Bygninger over 5 m², som skal med i eftersynet

Bygninger over 5 m² med en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mere end ca 10.000 kr. skal indgå i bygningseftersynet. Det er eksempelvis:

- Drivhus, som har karakter af "orangeri".
- Anneks – isoleret og som bruges som gæstehus.
- Tehus/pavillon med god bygningsmæssig kvalitet.
- Isoleret og tør bygning, som anvendes fx til opbevaring af ejendele.
- Udhus, som er indrettet til værksted eller lignende.

Nedenstående illustrerer bygninger mellem 5 m² og 10 m², der grundet en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mere end ca 10.000 kr. skal indgå i bygningseftersynet.



15. Anneks (isoleret)



16. Tehus



17. Pavillon



18. Skur



19. Udestue (isoleret)



20. Skur

Bygninger over 10 m²

Bygninger over 10 m² skal altid registreres i tilstandsrapporten og skal som udgangspunkt indgå i bygningseftersynet.

Er bygningen uden reel teknisk eller økonomisk værd, skal den registreres, men skal ikke undersøges.

Bygninger, hvor det ikke tjener noget formål at udføre et bygningseftersyn

Sekundære bygninger kan være i så dårlig stand, at et bygningseftersyn bliver overflødigt. I det tilfælde kan bygningen undtages uanset dens størrelse eller skønnet indkøbsværdi.

Det kan eksempelvis være situationer, hvor:

- Bygningen er ustabil (byggeteknisk vurderet).
- Bygningen er ikke brugbar på grund af nedslidning.
- Bygningen kan ikke anvendes til andet end sin oprindelige funktion. Dette kan være en tidligere produktionsbygning, som ikke kan anvendes uden store og konstruktive ændringer eller en nedslidt staldbygning.

Eksempler på bygninger, som kan undtages fra eftersynet grundet ringe byggeteknisk værdi



21. Ingen stabilitet og uden restværdi.



22. Omfattende nedbrydning (skader i tag, råd i vægge).



23. Ingen stabilitet og uden restværdi
(risiko for kollaps af hvælvinger, revner i vægge)



24. Ingen stabilitet og uden restværdi
(risiko for svigt i lofter/etager, revner i vægge)



25. Nedslidt. Huller i tag og ingen varme



26. Råd og insektskader (gl. indretning med uens gulve)



27. Ingen stabilitet og uden restværdi



Undtagelse af bygningsdele

Det er ikke alt, den bygningssagkyndige kan tilgå med de undersøgelsesmetoder og værktøjer, der forudsættes anvendt ved bygningseftersynet eller som den bygnings-sagkyndige umiddelbart kan se med det blotte øje. Derfor kan det være nødvendigt at gøre opmærksom på, at der eventuelt er dele af bygningen, der ikke er eftersat under bygningseftersynet.

Et eksempel på, hvordan undtagelserne kan se ud i tilstandsrapporten ses nedenfor.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

- Sokkel mod nord er i område ud for værelser ikke besigtiget på grund af beplantning.
- Tagrum er besigtiget fra område ved loftslemmen, da der ikke er gangbro.
- Gulv i stue og værelser er ikke besigtiget, da der er faste væg-til-væg-tæpper.
- Der er ingen adgang til krybekælderen, da den er fyldt op med polystyrenkugler.

I det følgende er listet en række forhold, der kan give anledning til at undtage en given bygningsdel fra bygningseftersynet. Der er tale om eksempler, der kan vejlede den bygningssagkyndige i situationer, hvor der opstår tvivl om beføjelser, adgangsforhold eller lignende.

Høje bygninger

Den bygningssagkyndige skal som minimum have en ca. 3,2 meter lang stige med til brug under eftersynet.

Tagfladen besigtiges fra stigen, som flyttes rundt om bygningen, hvor de udvendige forhold tillader en sikker opstilling. Der er ingen krav om, at den bygningssagkyndige skal gå på tage, hverken flade tage eller tage med hældninger.

I nedenstående situationer er der tale om helt normale forhold, hvor taget eller dele heraf indgår i bygningseftersynet, men hvor eftersynet blot ikke kan gennemføres på sædvanlig vis.

- Hvis tagfoden er mere end 3,5 meter over terræn, er det ikke muligt at besigtige taget fra stigen. Derfor må den bygningssagkyndige foretage eftersynet stående på terrænet og benytte sig af enten kikkert eller fotografering.
- Hvis dele af taget ikke kan ses, hverken fra en stige eller ved besigtigelse fra terræn. Det kan være taget på en kvist, områder bag en skorsten eller øverste del af et mansardtag eller "københavnertage".
- Hvis overfladerne på flade tage og tage med lav taghældning kan være svære for den bygningssagkyndige at se fra en optimal vinkel.

Der tages ikke forbehold for bygningsdele på høje bygninger, som opfylder ovenstående normale forhold.

Lukkede konstruktioner

Rigtig mange konstruktioner i bygninger er lukkede og utilgængelige for besigtigelse under et eftersyn. Der er tale om helt normale utilgængelige konstruktioner, hvorfor der ikke skal



tages forbehold for, at disse ikke er besigtiget. Eksempler på skjulte konstruktioner uden forbeholdsberettigelse er:

- Konstruktioner bag skråvægge (paralleltag)
- Konstruktioner bag loft til kip (paralleltag)
- Konstruktioner mellem loft og tag ved flade tage (paralleltag)
- Konstruktioner bag forsatsvægge på ydervægge, kældervægge og skillevægge

Naboskel

Hvis en bygning står i skel, bør den bygningsagkyndige undersøge, om naboen tillader adgang til nabogrunden for at tjekke væggen og fundamentene. I modsat fald skal der tages et begrundet forbehold for, at bygningsdelene i skel ikke er besigtiget.

Gangbro

I tagrum er der kun krav om, at der skal være en gangbro, hvis der er tekniske installationer, som skal serviceres fra broen. Der er ikke tale om et unormalt forhold eller en skade i tagrummet, hvis der ingen gangbro er. Tagrummet besigtiges udelukkende fra lemmen, hvis der ingen gangbro er, og forholdet anføres som et forbehold i tilstands-rapporten.

Er der ikke gangbro i hele tagrummets længde, anføres det ligeledes som et forbehold. Det skal da præciseres, hvilken udstrækning gangbroen har. Det vil sige, at der ikke må indgå afstands begrænsninger for besigtigelsen

Er der skader på gangbroen, anføres de i skadesoversigten.

Inspektionslemme

Ved inspektion af krybekældre, tagrum, skunke eller lignende, har den bygningsagkyndige disse muligheder:

Er inspektionslemmen placeret sådan, at man uden risiko kan anvende den både på vej ind og ud af rummet, og har den en størrelse på min. ca. 50 x 60 cm, skal rummet som udgangspunkt besigtiges.

Er lemmen lille og pladsen for trang, besigtiges rummet fra området ved lemmen. I det tilfælde anvendes en god lygte til at se de områder, der ligger længere væk fra lemmen. Det vil sige, at der ikke må indgå afstands begrænsninger for besigtigelsen.

Krybekælder, tag- og skunkrum

Små og ufremkommelige rum skal som udgangspunkt besigtiges af den bygningsagkyndige, hvis frirummet ca er 60 x 60 cm eller større. Lokalt under fx bjælker eller installationer kan frirummet være mindre end 60 cm.

Fælles for disse rumtyper er, at dele af rummet ikke skal undtages med begrænset udsyn som argument. Fx kan den bygningsagkyndige ikke undtage den del af tagrummet, der ligger længere væk fra loftlemmen end ca. 3 meter. Enten efterses hele rummet eller også foretager den bygningsagkyndige inspektionen fra lemmen.

Oplagring eller bare mange ting

Oplagring er, når kasser, møbler, flyttekasser eller andre materialer er stablet op og forhindrer den bygningsagkyndige i at se en eller flere bygningsdele. Kan vægge, gulve og måske lofter ikke besigtiges, kan der tages forbehold for det, der er skjult bag oplagringen. Det er vigtigt at anføre, hvilke bygningsdele der ikke var synlige under bygningseftersynet.



Der skal ikke tages forbehold for sædvanligt omfang af opbevaring eller depotlignende forhold som fx, at der er mange reoler eller hylder i et viktualierum eller garage.

Møblering

Der skal ikke tages forbehold for bygningsdele, der ikke besigtiges på grund af møbler i en beboelse.

Mængden af møbler i et hjem kan være meget varierende, og som udgangspunkt er alle niveauer af møblering normale. Alle lette møbler, som ikke er fastgjorte og som kan flyttes, skal flyttes, hvis der er behov for det. Der skal således heller ikke tages forbehold for konstruktioner bag fast inventar.

Væg-til-væg-gulvbelægning

Hvis væg-til-væg-gulvbelægninger såsom tæpper, klikgulve, linoleum m.fl. ligger på et oprindeligt gulv af parket, trægulve, klinker eller lignende, kan der tages forbehold for, at det oprindelige gulv ikke kan besigtiges.

Ligger de faste væg-til-væg-gulvbelægninger i stedet på et undergulv (blændgulv) af beton, træplader eller lignende, skal der derimod ikke tages et forbehold, da undergulvet som udgangspunkt altid er en skjult bygningsdel.

Er den bygnings sagkyndige i tvivl om undergulvets materiale, kan der tages et forbehold.

Sne

Hvis der i vinterhalvåret ligger sne på tagflader eller op ad soklen eller facaden, kan der tages forbehold for de bygningsdele, som er dækket af sne og dermed ikke kan besigtiges. Omfanget og hvor på huset sneen ligger, skal beskrives præcist.

Beplantning, brændestabler eller andet, der skærmer for udvendige bygningsdele

Dele af soklen, facaden, vinduer, døre eller lignende kan være skjult bag beplantning, brændestabler eller tilsvarende.

Såfremt bygningsdelene kan besigtiges på ca. 80% af arealet, skal der ikke tages forbehold for de sidste 20%, som ikke kan besigtiges. Dette kræver dog, at de 20% er fordelt på flere mindre områder forskellige steder på bygningen. Udgør de 20% eksempelvis en samlet facade mod vest, bør der tages et forbehold.

Terrasser, altaner, svalegange, balkoner, franske altaner mm.

Det er alene forhold, der udgør en del af bygningen, som skal besigtiges af den bygnings sagkyndige.

Den bygnings sagkyndige **skal** derfor besigtige:

- **Terrasser/tagterrasser**, hvor der er et rum nedenunder
- **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
- **Overdækkede terrasser** – her besigtiges taget og siderne (ikke belægningssten)
- **Altaner og balkoner**
- **Franske altaner**



- **Svalegange**

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

Hvis den bygningssagkyndige er i tvivl om, hvornår eksempelvis en tagterrasse skal besigtiges og evt. vælger den fra, skal valget altid begrundes i afsnittet om undtagelser.

Aflåste rum

Ved besigtigelser vil det kunne ske, at et rum er aflåst, fx et teknikrum i et udlejningssommerhus eller et mindre rum i et udhus.

Hvis det sker, kan der tages et forbehold med begrundelse i, at rummet var aflåst og hvorfor det var aflåst.

Hvad siger Arbejdstilsynet?

Da de bygningssagkyndige ikke laver fysisk arbejde under eftersynet, men er på besigtigelse, er der ifølge oplysninger fra Arbejdstilsynet ikke nogen regler, som sætter begrænsninger for eftersynets gennemførelse.

Når noget er gjort utilgængeligt

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

- 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 for at forhindre adgang.

Hvis der i forbindelse med bygningseftersynet hverken er bygninger, rum eller bygningsdele, der er gjort utilgængelige, vises dette i tilstandsrapporten.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSTILSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskriftforsikringen.

- Ingen bygningsdele var gjort utilgængelige.



Øvrige oplysninger

I tilstandsrapporten er det muligt at anføre oplysninger, som kan være vigtige for rigtigheden af rapporten. Disse oplysninger anføres som øvrige oplysninger og vises i tilstandsrapporten i feltet:

ØVRIGE OPLYSNINGER:

- Ingen øvrige oplysninger

Der kan noteres oplysninger som eksempelvis:

- At den pågældende tilstandsrapport skal ses i sammenhæng med en anden rapport. Det er typisk ved ejerlejligheder, hvor der laves en rapport for både lejligheden og fællesdelen.
- Der er lavet mere end én rapport på ideelle anparter.
- Der er tale om et landbrug, hvor rapportens gyldighed er afhængig af, at landbrugspligten ophæves.
- En erhvervsjendom sælges som beboelse, således at rapportens gyldighed er afhængig af, at ejendommen skifter status til beboelse.
- Kælderen er besigtiget som kælder eller disponible rum, selv om sælgeren anvender denne som beboelse. Den bygnings-sagkyndige har således ikke forholdt sig til lovligheden (bygningslovgivningen) af, at kælderen anvendes til bolig.
- Hvis rum eller bygningsdele er under opførelse, skal det anføres, hvilke dele der er besigtiget og hvilke der ikke er.

I tilfælde af, at specielle forhold som ovenstående er gældende på en konkret ejendom, skal den bygnings-sagkyndige være særligt opmærksom på ikke at registrere skader, der modsvarer det konkrete forhold. Det kunne eksempelvis være, at hvis kælderen er besigtiget som kælder, bør der ikke registreres skader eller forhold pga. manglende opfyldelse af krav til beboelse.