

Udskriftsdato: 21. december 2025

BEK nr 13 af 12/01/2012 (Gældende)

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: Justitsmin., j.nr. 2011-7005-0004

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 1091 af 07/10/2014 - BEK nr 1250 af 11/11/2015

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I medfør af § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, fastsættes:

§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

- 1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.
- 2) Indeholder tilbuddet vilkår om en selvrisiko, må selvrisikoen ikke overstige 5.000 kr. for det enkelte dækningsberettigende forhold jf. bilag 1, nr. 2. Den samlede selvrisiko må ikke overstige 50.000 kr. i forsikringstiden. Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet.
- 3) Det skal fremgå af tilbuddet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilag 1.

§ 2. De i § 1, nr. 2, og bilag 1, nr. 4, litra a, nævnte beløb reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2016.

Stk. 2. Regulering efter stk. 1 sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb vedrørende selvrisiko pr. skade samt beløbsgrænsen for, hvilke skader der ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet, afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 100. Det regulerede beløb vedrørende den samlede maksimale selvrisiko i forsikringstiden afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1.000. Det regulerede beløb vedrørende den maksimale erstatning for forøgede byggeudgifter afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 10.000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding.

Stk. 3. Justitsministeren bekendtgør hvert tredje år de afrundede beløbs størrelse.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. maj 2012 og har virkning for oplysninger om tilbud på ejerskifteforsikring, som sælgeren afgiver efter ikrafttrædelsen.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ophæves.

Justitsministeriet, den 12. januar 2012

MORTEN BØDSKOV

/ Rikke-Louise Ørum Petersen

Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.:

- 1) Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.
Forhold, der knytter sig til de i nr. 2, litra b og c, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
Forhold, der knytter sig til den i nr. 2, litra a, nævnte dækning, omfattes endvidere ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.
Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af en undersøgt bygning.
- 2) Forsikringen dækker:
 - a) Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - c) Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
- 3) Forsikringsdækning efter nr. 2, litra a og b, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
- 4) Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. nr. 2, dækker forsikringen også følgende udgifter:
 - a) Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.
 - b) Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.
 - c) Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.
- 5) Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
- 6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

- a) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
 - b) Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog nr. 2, litra a og b, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. nr. 2, litra c.
 - c) Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.
 - d) Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
 - e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
 - f) Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. nr. 2, litra c.
 - g) Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
 - h) Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.
 - i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
 - j) Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.
 - k) Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. nr. 2, litra c.
 - l) Forhold under 5.000 kr., jf. § 1, nr. 2.
- 7) Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
 - 8) Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i bilag 2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i bilaget indeholdte afskrivningstabeller.
 - 9) Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
 - 10) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.

- 11) Forsikringen gælder i 5 år fra det tidspunkt, hvor køberen overtog ejendommen, men kan af køberen forlænges til at dække i 10 år fra det nævnte tidspunkt, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag, jf. bilag 1, nr. 8.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1:

Bygningsdel	Afskrivningstabel
Tagdækning og inddækning	
- naturskifer	Tabel A
- tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
- tegl, falstagsten	Tabel B
- tegl, glaserede teglsten	Tabel B
- kobbertag	Tabel C
- betontagsten	Tabel D
- eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
- eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
- tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
- tegltagsten med fugesystem	Tabel F
- betontagsten med fugesystem	Tabel F
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning på mere end 10 grader)	Tabel F
- zinktag	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål)	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
- eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
- stråtag	Tabel G
- træspån (ubehandlet)	Tabel G
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning under 10 grader)	Tabel H
- tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H
- tagdækning med stenlag	Tabel H
- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
- eternitskifer uden asbest	Tabel I
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I

- plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
- plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L
Undertagkonstruktion	
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (lukket tagdækning)	Tabel D
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (åben tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning)	Tabel F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning)	Tabel H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	Tabel K
Vinduer og yderdøre	
- hårdt træ (løvtræ, tropiske træarter og kernetræ af fyr)	Tabel A
- metal	Tabel A
- blødt træ og metal	Tabel D
- plast	Tabel E
- blødt træ, vakuum-imprægneret	Tabel F
- tagvinduer, blødt træ, metalinddækninger	Tabel F
- blødt træ, ikke vakuum-imprægneret	Tabel H
Vægkonstruktion	
- murværk (tegl)	Tabel A
- naturstensfacader (granit)	Tabel A
- bindingsværk inklusiv tavl	Tabel A
- brædder og konstruktionstræ (høvlet, behandlet)	Tabel A
- porebeton (med overfladebehandling)	Tabel B
- beton	Tabel C
- naturstensfacader (marmor, sandsten)	Tabel D
- murkroner og læmure (metal- og steninddækning)	Tabel D
- eternit med asbest	Tabel D
- metal	Tabel D
- facadeglas	Tabel D
- træpladebeklædning (behandlet)	Tabel E
- vindsheder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E
- porebeton (uden overfladebehandling)	Tabel F
- vindsheder og sternbrædder (behandlede)	Tabel F
- konstruktionstræ, savskåret (ubehandlet)	Tabel G
- puds på tegl	Tabel G
- puds på minraluld	Tabel H
- vindsheder og sternbrædder (trykimprægneret)	Tabel H
- murkroner og læmure (rulleskifte)	Tabel I
- eternit uden asbest	Tabel I
- vindsheder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J
- puds på træ	Tabel J

Gulvkonstruktion	
- massive trægulve	Tabel B
- lameltrægulve	Tabel E
- linoleum	Tabel G
- vinyl, laminat og kork	Tabel I
- tæpper og nålefilt	Tabel J
- gulvmaling og lakering	Tabel M
Vandsystem	
- afløbsinstallationer (støbejern og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D
- rørinstallationer, varme (stål og plast)	Tabel E
- radiatorer, støbejern	Tabel E
- rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
- kedler, støbejern (olie/brænde)	Tabel G
- radiatorer, pladejern	Tabel H
- kedler, pladejern (olie/brænde)	Tabel H
- varmtvandsbeholdere (forråd)	Tabel H
- varmevekslere (opvarmning)	Tabel H
- solfangere, plade	Tabel H
- vandvarmere (el)	Tabel I
- varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	Tabel I
- kedler, væghængte (gas)	Tabel J
- kedler, kondenserende (olie)	Tabel J
- varmepumper	Tabel J
- solfangere (vakuum)	Tabel J

Tabel A:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

Tabel B:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct.
105 år	46 pct.
120 år	37 pct.
135 år	30 pct.
150 år	23 pct.
Mere end 150 år	20 pct.
Alder indtil	Erstatning

Tabel C:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
40 år	93 pct.
50 år	78 pct.
60 år	63 pct.
70 år	48 pct.
80 år	37 pct.
90 år	30 pct.
100 år	23 pct.
Mere end 100 år	20 pct.

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Tabel E:

Alder indtil	Erstatning
21 år	100 pct.
28 år	93 pct.
35 år	78 pct.
42 år	63 pct.
49 år	48 pct.
56 år	37 pct.
63 år	30 pct.
70 år	23 pct.
Mere end 70 år	20 pct. (lameltrægulve dog 0 pct.)

Tabel F:

Alder indtil	Erstatning
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

Tabel G:

Alder indtil	Erstatning
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)

Tabel H:

Alder indtil	Erstatning
12 år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.
24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.
36 år	30 pct.
40 år	23 pct.
Mere end 40 år	20 pct.

Tabel I:

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

Tabel J:

Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct.

Tabel K:

Alder indtil	Erstatning
6 år	100 pct.
8 år	93 pct.
10 år	78 pct.
12 år	63 pct.
14 år	48 pct.
16 år	37 pct.
18 år	30 pct.
20 år	23 pct.
Mere end 20 år	20 pct. (tæpper og nålefilt dog 0 pct.)

Tabel L:

Alder indtil	Erstatning
4,5 år	100 pct.
6 år	93 pct.
7,5 år	78 pct.
9 år	63 pct.
10,5 år	48 pct.
12 år	37 pct.
13,5 år	30 pct.
15 år	23 pct.
Mere end 15 år	0 pct.

Tabel M:

Alder indtil	Erstatning
3 år	100 pct.
4 år	93 pct.
5 år	78 pct.
6 år	63 pct.
7 år	48 pct.
8 år	37 pct.
9 år	30 pct.
10 år	23 pct.
Mere end 10 år	0 pct.

Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i bilag 1. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til bilag 1, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Dette bilag indeholder en række eksempler på forhold, som i *almindelighed* vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke-berettigende, i henhold til bilag 1.

Herudover indeholder dette bilag en række eksempler på dækning af forøgede byggeudgifter, jf. bilag 1, nr. 4, litra a.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer. De enkelte bygningsdele/installationer er angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling.

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Fundamenter /sokler	– fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion – skade på fundament og/eller sokkel som følge af opfugtning af kapillarbrydende lag gjort af slagge	– revner uden betydning for bygningens konstruktion (f.eks. svind- eller udtørningsrevner)
Kældre /krybekældre /terrændæk	– større revner i terrændæk (f.eks. betondæk), der skyldes sætning af bygningskonstruktionen som følge af manglende eller utilstrækkelig fundering – manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp	
Yder- og indervægge	– større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen – større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for	– revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer og/eller udførelsesmetode

	skade på facade eller indvendige overflader – større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse – manglende forankring af gavltre-kant med nærliggende risiko for nedstyrtning – vandskade på væg mod vådrum, der skyldes utætte fuger i vådrumszone	– løs eller afskallet puds og/eller maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid – revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid – revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner – udfaldne murværksfuger som følge af murbiangreb – stedvis skrukke/hule fliser
Vinduer og døre	– rådskader i trærammer eller glas-lister, som ikke alene skyldes aldersnedslidning – fejlmonterede døre og vinduer – større revner i sålbænke, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) fugt i underliggende vægkonstruktion	– punkterede termoruder – ridser i vinduesglas – slidte låsemekanismer – vinduer, som på grund af skævhed eller almindelig aldersbetinget slid ikke kan åbnes
Lofter/etage-adskillelser	– underdimensioneret etageadskillelse, som giver sig udslag i kraftig nedbøjning og/eller risiko for svigt – store skævheder ved nedhængte eller forsænkede lofter (f.eks. profilbræddelofter) som følge af mangelfuld opsætning og/eller stabilitet	– revner, huller, løs puds mv. i et loft, der er skjult under et forsænket loft, når forholdet er uden betydning for anvendelsen af det forsænkede loft – manglende planhed af profilbrædder som følge af sjusk ved montering eller efterfølgende materialekrybning
Gulvkonstruktion og gulve	– opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	– revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv – pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe

		– lokale lunger og mindre skævheder på gulve – stedvis skrukke/hule fliser eller klinker – knirkende gulve
Indvendige trapper	– mangelfuld forankring	– knirkende trappetrin
Tagkonstruktion	– kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær – utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader – mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp – fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion – utætheder i indbygget tagrende, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) råds-kade i udhængsbrædder eller spærrender	– tegltag med manglende eller forkerte afstandslist, når dette ikke har betydning for tagets funktion – fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion – bagfald og/eller lunger på tagrenden, hvor vand samler sig lokalt i renden – tagsten eller -plader med mindre lokale afskalninger på grund af aldersbetaget slid
Bad/toilet og bryggers	– utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl – revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	– manglende vådrumsmembran i våd-zoner – manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv
Vvs-installationer	– ikke-godkendte trykledninger	– brugsvandsinstallation oprindelig opført før 1972 med samlinger i skjulte konstruktioner

	– forkerte rør og indbygningsskåle i gulvafløb og vægge – underdimensionerede kedler – manglende vandtryk – manglende eller væsentlig nedsat funktion af samt ulovlige forhold ved gulvvarmeanlæg, fjernvarmeanlæg, gasfyr, oliefyr, træpillefyr, solfangeranlæg, jordvarmeanlæg, luft-til-luft-varmeanlæg eller airconditionanlæg – brugsvandsinstallation oprindelig opført efter 1972 med samlinger i skjulte konstruktioner – anvendelse af galvaniserede rør i brugsvandsinstallation opført efter 1972	
Elinstallationer	– indbygningsspot opsat direkte i isolering – skjult transformer (til f.eks. halogenbelysning) – tynde, bløde ledninger brugt som fast installation – forkerte dåser bag stikkontakter – samlemuffer skjult i bygningsdele – overskydende ledningslængder, såkaldte »fuglereder« skjult bag stikkontakter eller over nedsænkede lofter	– anvendelse af ledninger i forkerte farver – forhold vedrørende installationer uden for bygningerne (f.eks. have-lamper)

Forøgede byggeudgifter	– merudgift ved udskiftning til termoruder i forbindelse med dækningsberettigende skade på gamle (enkeltglas) vinduer – merudgift ved øget isolering, herunder kraftigere spær og lægter, ved udbedring af dækningsberettigende skade på tagkonstruktion – myndighedskrav vedrørende redningsåbninger	
------------------------	---	--