

Udskriftsdato: 19. december 2025

BEK nr 1426 af 30/11/2016 (Historisk)

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin.,
Erhvervsstyrelsen, j.nr. 611012

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 1332 af 27/11/2018 - BEK nr 1587 af 10/11/2020

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen¹⁾

I medfør af § 2 a, stk. 2, og § 4, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015, og § 1, stk. 2, i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. fastsættes:

Kapitel 1

Ordningens omfang

§ 1. Huseftersynsordningen omfatter ejendomme som nævnt i § 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Kapitel 2

Ordningens forvaltning

§ 2. Huseftersynsordningen forvaltes af Sikkerhedsstyrelsen.

§ 3. Der oprettes en følgegruppe for huseftersynsordningen, hvis medlemmer udpeges af Sikkerhedsstyrelsen. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Danske Advokater/Danske Boligadvokater, Forsikring & Pension, Dansk Byggeri, Tekniq, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter, Danske Bygningskonsulenter, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Danske Arkitektvirksomheder, Associerede Danske Arkitekter, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrådet. Herudover har Sikkerhedsstyrelsen et medlem, som er formand.

Stk. 2. Følgegruppen

- 1) følger ordningen og er rådgivende for Sikkerhedsstyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter og
- 2) udtaler sig efter anmodning fra Sikkerhedsstyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne.

Stk. 3. Sikkerhedsstyrelsen kan fastsætte en forretningsorden for følgegruppen.

Kapitel 3

Beskikkelse som bygningssagkyndig

§ 4. Sikkerhedsstyrelsen beskikker et antal bygningssagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer. For at kunne beskikkes som bygningssagkyndig skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

- 1) Have en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse.
- 2) Have mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri.
- 3) Have deltaget i optagelseskursus og bestået en optagelsesprøve.
- 4) Være momsregistreret, eventuelt således at den virksomhed, hvori den bygningssagkyndige er ansat, er momsregistreret.
- 5) Være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering.

- 6) Ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende, for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr., har indgået og overholdt afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden eller har stillet sikkerhed.
- 7) Ikke have en gældende frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig.
- 8) Være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 2, omtalte erhvervserfaring skal være opnået efter afslutningen af en kompetencegivende uddannelse, jf. stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. Beskikkelse kan nægtes, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

§ 5. Personer omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, der midlertidigt og lejlighedsvist ønsker at udøve erhvervet som bygningssagkyndig, kan beskikkes som bygningssagkyndig, hvis den pågældende opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 3-8, samt § 4, stk. 3.

Stk. 2. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men der kan ansøges om genbeskikkelse. Det er en forudsætning for genbeskikkelse, at ansøgeren opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 4-8.

Stk. 3. Ved genbeskikkelse finder reglerne i § 8, stk. 4-6, endvidere anvendelse.

Stk. 4. Sager om etablering behandles efter reglerne i direktivets artikel 11-14 og 50-52.

§ 6. Personer, som er omfattet af § 5, stk. 1, skal indgive skriftlig anmeldelse til Sikkerhedsstyrelsen. Anmeldelsen skal ledsages af følgende dokumenter:

- 1) Dokumentation for forsikringsaftale eller anden form for personlig eller kollektiv beskyttelse i forbindelse med erhvervsansvar.
- 2) Dokumentation for tjenesteyderens nationalitet.
- 3) En attestation for, at tjenesteyderen er lovligt etableret i en medlemsstat for dér at udøve virksomhed som beskikket bygningssagkyndig, og at det på tidspunktet for udstedelse af attestationen ikke forbydes ham at udøve denne virksomhed, heller ikke midlertidigt.
- 4) Bevis for erhvervsmæssige kvalifikationer.
- 5) En hvilken som helst form for bevis på, at tjenesteyderen har udøvet den pågældende virksomhed i mindst to år i løbet af de sidste 10 år, hvis erhvervet eller uddannelsen til erhvervet ikke er lovreguleret i den pågældendes hjemland.

Stk. 2. Anmeldelse til Sikkerhedsstyrelsen skal fornyes en gang om året, hvis anmelderen agter at opretholde muligheden for midlertidigt og lejlighedsvist at levere tjenesteydelsen som beskikket bygningssagkyndig her i landet i løbet af det pågældende år.

§ 7. Personer, hvis erhvervsmæssige kvalifikationer anerkendes, skal være i besiddelse af de sprogkunderskaber, der er nødvendige for at kunne udøve erhvervet som beskikket bygningssagkyndig i Danmark.

Stk. 2. Sikkerhedsstyrelsen kan kun kontrollere de i stk. 1 nævnte personers sprogkunderskaber, når det finder, at der er konkret og alvorlig tvivl herom.

§ 8. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men der kan ansøges om genbeskikkelse.

Stk. 2. Det er en forudsætning for genbeskikkelse, at ansøgeren opfylder betingelserne i § 4, stk. 1, nr. 1-2 og nr. 4-8. En godkendelse af en uddannelse eller af tilsvarende kundskaber i henhold til de regler, der var gældende på beskikkelsestidspunktet, er fortsat gældende ved genbeskikkelse.

Stk. 3. Kravet om erhvervsmæssig erfaring, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, anses tillige for opfyldt, hvis ansøgeren i en periode på 3 år inden ansøgningen om genbeskikkelse har indberettet mindst 60 tilstandsrapporter.

Stk. 4. Sikkerhedsstyrelsen kan bestemme, at bygningssagkyndige som betingelse for genbeskikkelse skal bestå en genbeskikkelsesprøve.

Stk. 5. Sikkerhedsstyrelsen kan inddrage tildelte advarsler, påtaler og pålagte bøder til ansøgeren i vurderingen af, om genbeskikkelse skal ske. § 4, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse ved genbeskikkelse.

Stk. 6. Ansøgning om genbeskikkelse skal være kommet frem til Sikkerhedsstyrelsen senest 3 måneder inden beskikkelsens udløb, hvis ansøgningen ønskes færdigbehandlet inden beskikkelsens udløb. Ansøgninger, der først modtages efter ansøgningsfristens udløb, vil blive behandlet i den rækkefølge, de er modtaget.

§ 9. Sikkerhedsstyrelsen træffer afgørelse om beskikkelsen senest 3 måneder efter modtagelsen af ansøgningen og alle nødvendige dokumenter, jf. dog § 5, stk. 4.

Stk. 2. Fristen kan dog forlænges én gang, hvis sagens kompleksitet berettiger det. Sikkerhedsstyrelsen begrundet forlængelsen og varigheden af forlængelsen og meddeler dette til ansøgeren inden udløbet af fristen i stk. 1.

§ 10. Når Sikkerhedsstyrelsen modtager en ansøgning om beskikkelse, sender Sikkerhedsstyrelsen en kvittering til ansøger med oplysninger om sagsbehandlingsfristen og klagemuligheder.

Kapitel 4

Virksomheden som bygningssagkyndig

§ 11. Den bygningssagkyndige skal

- 1) følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen,
- 2) afstå fra forsøg på at påvirke gennemførelsen af teknisk revision, herunder ved at rette henvendelse eller på anden måde påvirke ejeren af den ejendom, som revisionen vedrører,
- 3) ved de 3 første huseftersyn efter beskikkelsen som bygningssagkyndig være ledsaget af en beskikket bygningssagkyndig, der har mindst 3 års erfaring med udfærdigelse af tilstandsrapporter inden for huseftersynsordningen, og som ikke er optaget på listen på Erhvervsstyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk over bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde, inddraget beskikkelse som følge af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne eller fået frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig,
- 4) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen,
- 5) være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 5,
- 6) straks underrette Sikkerhedsstyrelsen om ændringer i sine forhold af betydning for beskikkelsen, herunder momsregistrering, jf. § 4, stk. 1, nr. 4, ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, og ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1, nr. 6,
- 7) overholde regler om betaling af gebyrer, jf. § 23,
- 8) ved rapporteringen benytte Sikkerhedsstyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem,
- 9) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig,
- 10) undlade at modtage bestilling af en tilstandsrapport fra sælgers ejendomsformidler,
- 11) i tilstandsrapporten oplyse om samarbejdsaftaler med forsikringsselskaber eller andre med interesse i den aktuelle ejendomshandel,
- 12) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet,
- 13) underrette Sikkerhedsstyrelsen, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af § 3, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
- 14) tilslutte sig de afgørelser, som Ankenævnet for Huseftersyn og disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige træffer, med mindre den pågældende bygningssagkyndige inden

30 dage efter forkyndelsen af afgørelsen har meddelt det pågældende nævn, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen,

- 15) oplyse bestiller af tilstandsrapporten om kontaktoplysninger til kvikskranken eller Sikkerhedsstyrelsen, de faglige organisationer, som den bygningssagkyndige er medlem af, sin faglige titel, hvilket EU-land der har udstedt titlen, erhvervsansvarsforsikringer og garantier, som den bygningssagkyndige har tegnet, samt kontaktoplysninger på forsikringsselskabet og oplysninger om, hvor forsikringen dækker geografisk, og
- 16) hvis bestiller af tilstandsrapporten anmoder herom, oplyse om de faglige regler, der gælder i det land, hvor den bygningssagkyndige er etableret, og hvordan der opnås adgang til dem.

§ 12. Sikkerhedsstyrelsen skal træffe afgørelse om fratagelse af beskikkelsen, hvis

- 1) den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1, nr. 6, eller
- 2) den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af ansvarsforsikring som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 5.

Kapitel 5

Bygningsgennemgang

§ 13. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

§ 14. Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige skal via en henvendelse til Sikkerhedsstyrelsen undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport og i bekræftende fald fremskaffe den senest udarbejdede rapport, således at den kan indgå i grundlaget for eftersynet. De 6 år regnes fra den nye rapports datering. Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

§ 15. Uden for bygningsgennemgangen falder

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

§ 16. Til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen skal den bygningssagkyndige anmode bygningens ejer om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-ejermeddelelser.

§ 17. Den bygningssagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen ud over bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 6

Hustypebeskrivelse

§ 18. Den bygningssagkyndige skal med tilstandsrapporten udlevere en generel hustypebeskrivelse, der er relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører. Er der foretaget tilbygning eller væsentlig ombygning, kan der udleveres flere generelle typebeskrivelser, der er relevante for den samme bygning.

Kapitel 7

Tilstandsrapport

§ 19. Tilstandsrapporten, der indeholder resultatet af bygningsgennemgangen, herunder oplysning om den forventede restlevetid for den del af bygningens tag (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid, samt et af sælger udfyldt sælgeroplysningsskema, skal afgives på et skema, der er godkendt af Sikkerhedsstyrelsen. Den bygningssagkyndige afgiver rapporten tillige med en (eller flere) generel hustypebeskrivelse relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører, jf. § 18, til den, der har bestilt huseftersynet, og indberetter rapporten elektronisk via Sikkerhedsstyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem, jf. § 11, nr. 8, senest 14 dage efter bygningsgennemgangens foretagelse.

§ 20. I rapporten skal oplyses, hvis den bygningssagkyndige finder, at en bygningsdel må antages at være gjort utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen samt i givet fald begrundelsen herfor.

Stk. 2. Finder den bygningssagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet i forbindelse med rapportens udarbejdelse, skal dette anføres og begrundes i rapporten.

§ 21. Tilstandsrapporter kan fornyes, og den bygningssagkyndige bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formindsket vederlag, der skal betales. Fornyelsen meddeles til den, der har bestilt fornyelsen, og indberettes elektronisk via Sikkerhedsstyrelsens internetbaserede informations- og forvaltningssystem, jf. § 11, nr. 8, senest 14 dage efter den fornyede bygningsgennemgang er foretaget. Den fornyede rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 22. Ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge tilstandsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejligheden og for fællesejet, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Kapitel 8

Gebyrer

§ 23. Sikkerhedsstyrelsen opkræver følgende gebyrer hos den bygningssagkyndige:

- 1) Gebyr for beskikkelse kr. 1.345.
- 2) Gebyr for fornyelse af beskikkelse kr. 670.
- 3) Administrationsgebyr pr. udleveret tilstandsrapportskema kr. 146.
- 4) Kursusgebyr for deltagelse på optagelseskursus kr. 12.989.

Stk. 2. For hver udarbejdet tilstandsrapport kan den bygningssagkyndige tillægge sit vederlag et administrationstillæg på kr. 146 til dækning af det hos den bygningssagkyndige opkrævede administrationsgebyr.

Kapitel 9

Ikrafttræden

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2017.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1598 af 14. december 2015 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen ophæves.

Erhvervsstyrelsen, den 30. november 2016

VICTOR KJÆR

/ Line Wenzel Nygård

- ¹⁾ Bekendtgørelsen gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, EU-Tidende 2005, nr. L 255, side 22, som senest ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/55/EU af 20. november 2013 om ændring af direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer og forordning (EU) nr. 1024/2012 om det administrative samarbejde ved hjælp af informationssystemet for det indre marked ("IMI-forordningen"), EU-tidende 2013, nr. L 354, side 132, og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, EU-Tidende 2006, nr. L 376, side 36.