

Bedømmelsesskalaen ved Teknisk Revision af tilstandsrapporter

I den tekniske revision lægges der vægt på, om skadesbeskrivelsen og karaktergivningen i tilstandsrapporten er korrekt. Erhvervs- og Byggestyrelsen anvender følgende vejledende vægtskala ved vurderingen af fejl i tilstandsrapporter. Det skal bemærkes, at den endelige afgørelse i revisionsager altid beror på et samlet skøn.

	Niveau A					Niveau B					Niveau C					Niveau D					Niveau E					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	U

Trin 0

Anvendes for den korrekte karakter og beskrivelse.

Niveau A

Her er der tale om bagatelfejl uden særlig betydning, den økonomiske risiko for brugerne er helt fraværende, eller under 10.000 kr., og eventuel personrisiko begrænset til forbigående gener.

Eksempel på niveau A, trin 3:

Den sagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af gulve med beskrivelsen ”Gulve under tæpper og større møbler er ikke besigtiget”. Begrundelsen for fejlen er, at det ikke fremgår hvilke gulve det drejer sig om. Når sælger fjerner sine tæpper og møbler, er det uklart hvilke gulve der er besigtiget, og hvilke der ikke er. Der kan derved opstå usikkerhed om hvor ansvaret for skader på gulvene skal placeres, hvis de ikke fremgår af tilstandsrapporten. Hvis risikoen for skader under tæpperne, som ejeren ikke kender, eller oplyser om, vurderes som lille, vægtes fejlen midt i niveau A.

Niveau B

Her er der tale om fejl med en udviklingsrisiko på 10-25.000 kr., samt en risiko for mindre uheld (f.eks. fri faldhøjde under ½ meter på steder, hvor der ikke forventes).

Eksempel på niveau B, trin 8:

Den sagkyndige har ikke angivet en K2 skade i karm- og bundstykker på to vinduer med fremskredne rådskader. Udskiftning skønnes at ligge i intervallet 10 - 25.000, hvorfor fejlen placeres midt i B-niveauet.

Niveau C

Her vurderes der at være en økonomisk risiko 25-50.000 kr., en nærliggende risiko for uheld (f.eks. fri faldhøjde ½-1 m på uventede steder) eller teoretisk risiko for ulykke eller brand (f.eks. manglende branddør).

Eksempel på niveau C, trin 13:

Den sagkyndige har ikke oplyst, at vinduet i et værelse på 1. sal ikke opfylder kravene til en redningsåbning. Niveau C vælges ud fra en teoretisk risiko for indebrænding, og da vinduet mangler så meget i bredden, at det ikke er egnet til formålet, placeres fejlen midt i niveauet.

Niveau D

En fejl af denne type ville medføre en økonomisk risiko 50-100.000 kr., risiko for større uheld (f.eks. fri faldhøjde 1-2 m) eller risiko for sygdom, ulykke eller brand (f.eks. uventilerede halogenspot).

Eksempel på niveau D, trin 18:

Den sagkyndige oplyser, at en værkstedsbygning på 30 m² er i god stand, men sammen med flere forfaldne bygninger er fravalgt, således at tilstandsrapporten kun omfatter boligdelen. Værdien af bygningen skønnes til ca. 3000 kr./m², altså i intervallet 50 – 100.000, hvorfor fejlen placeres midt i niveau D.

Niveau E

Her er der tale om økonomisk risiko over 100.000 kr. eller egentlig risiko for ulykke, sygdom eller brand (f.eks. nedstyrtende bygningsdele).

Eksempel på niveau E, trin 25:

Den sagkyndige har ikke registreret manglende ventilation af et hanebåndsloft under et tegltag med diffusionstæt undertag, ligesom det ikke kan konstateres, om ventilationen af skråvæggene er i orden. Der kan konstateres opfugtning til over 20 % i træværket og begyndende skimmeldannelse. Fejlen placeres på niveau E, da følgeskaderne kan blive betydelige, og øverst i niveauet, da skaderne først i fremskreden tilstand kan forventes erkendt af brugerne.

Trin U

Trin U anvendes primært, hvis der ønskes en tilkendegivelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Trin U anvendes tillige ved særlige omstændigheder, der kan have betydning for vurderingen af fejlen. Endeligt anvendes trin U i tilfælde, hvor en enkelt fejl vurderes til mere end 25 point.