

Vejledende vægtskala for fejlangevnelser ved teknisk revision af tilstandsrapporter

Fejl i tilstandsrapporter kan have større eller mindre betydning. Der er brug for at synliggøre denne betydning på en skala, så der kan sammenlignes, diskuteres og tages konsekvenser på et let tilgængeligt grundlag.

Skalaen er et værktøj til brug ved vurderingen og kommunikationen ved den tekniske revision af tilstandsrapporterne. Den ændrer ikke ved reglerne for de sagkyndiges eftersyn på ejendommene, karaktergivning og beskrivelser af skader mv.

Fejl i form af skader, der helt er overset, er relativt enkle at forholde sig til. Det er straks mere kompliceret, hvis skaden er delvist beskrevet, eller hvis der er faglig uenighed om grundlaget.

Indledningsvis er der derfor i notatet anført nogle væsentlige grundelementer i det tekniske revisionsarbejde på følgende hovedpunkter:

- A) Vurdering af den sagkyndiges skadesbeskrivelse
- B) Vurdering af karaktergivningen
- C) Berettiget tvivl
- D) Formildende og skærpende omstændigheder
- E) Komplicerede ejendomme

Derefter opstilles vægtskalaen med retningslinier for anvendelsen og de afledte konsekvenser i sanktionssammenhæng, samt en række eksempler på fejlurderinger fordelt over skalaen.

A) Vurdering af den sagkyndiges skadesbeskrivelse

Den tekniske revisor (syns- og skønsmanden) skal kunne sætte sig i lægmandens sted, og vurdere om teksten i beskrivelser og noter er forståelige, og fremstiller skaden og dens mulige konsekvenser korrekt. Revisor skal i denne forbindelse danne sig et indtryk af den risiko, der kan være for brugerne af tilstandsrapporten, hvis skaden er beskrevet på en ufuldstændig, forkert eller meningsforstyrrende måde. Brugere skal ses i bred forstand, men omfatter først og fremmest sælger, køber og forsikringselskab, og desuden mægler, advokat, bank og realkreditinstitution.

Stavefejl og særprægede formuleringer, mindre afvigelser fra notereglene, eller brug af rådgivningsfraser er ikke særlig væsentlige i denne sammenhæng. Fagudtryk er heller ikke noget særligt problem, hvis de er til at forstå for brugerne.

En skade skal være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede skader, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå. En unøjagtig lokalisering af nogle karakteristiske skader ser måske ikke ud til at betyde noget, da de nemt kan erkendes på ejendommen. Opdages der efterfølgende en tilsvarende skade et andet sted,

vil der imidlertid være risiko for forveksling, med deraf følgende usikkerhed i parternes retsstilling. Det kan f.eks. blive vanskeligt overfor forsikringsselskabet at påvise, om en skade var omfattet af tilstandsrapporten eller ej.

Et andet eksempel på en risiko for brugerne kunne være en skade, hvor beskrivelsen er meningsforstyrende eller ufuldstændig, således at brugerne ikke tager de fornødne forholdsregler. Et ældre hus kan f.eks. have indvendige beklædninger af bløde træfiberplader (celotex), på vægge med opstigende grundfugt. Den sagkyndige beskriver beklædningen som en skadesrisiko med den oplysning, at den ikke er brandteknisk egnet, men glemmer den mest relevante information i dette tilfælde, nemlig at pladerne er fugtabsorberende, og giver risiko for skimmelsvamp i den pågældende situation. Efterfølgende viser der sig indeklimaproblemer og allergi hos en beboer, som følge af skimmelsvamp, hvilket indebærer en omfattende reovering med midlertidig genhusning. Da beklædningen i tilstandsrapporten er angivet som skade, og grundfugten vurderes som sædvanlig i et hus af denne alder, opstår tvivl om forsikringsdækningen.

Vægtningen af fejl i beskrivelserne vil afhænge af risikoens omfang og sandsynlighed, og vil i mange tilfælde have sin primære begrundelse heri. Det er meningen at opbygge en let tilgængelig oversigt med almindeligt forekommende fejl, og hvordan de skal begrundes og vægtes, og det vil i den forbindelse være værdifuldt med en løbende faglig diskussion.

B) Vurdering af den sagkyndiges karaktergivning

Et væsentligt moment i den tekniske revision består i vurderingen af den sagkyndiges karakteransættelse for de enkelte skader. Karakteransættelsen skal ses i sammenhæng med beskrivelse og eventuel note.

Karaktergivningen er i mange tilfælde vanskelig, og der er et betydeligt fagligt skøn involveret. Forskellen på K1 og K3 kan f.eks. skyldes en mindre forskel i den faglige vurdering af risikoen for udvikling og følgeskader indenfor overskuelig tid, uden at det kan siges hvilken vurdering der er den mest korrekte, hvis skaden i øvrigt er velbelyst gennem beskrivelsen.

Karakteransættelsen skal være i overensstemmelse med beskrivelsen, og den afgørende vurdering ligger i, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden. Hvis der ikke er overensstemmelse mellem karakter og beskrivelse, vil der være tvivl om hvad der er gældende, med deraf følgende risiko for brugerne. Hvis karakter og beskrivelse stemmer overens, men ikke svarer til skaden, er der tale om en tilsvarende risiko.

Vægtningen af fejl i karaktergivningen foretages ligeledes i forhold til risikoens omfang og sandsynlighed, mens mindre afvigelser fra tilstandsrapportens systematik ikke skal have den store betydning, hvis skaden fremgår entydigt.

C) Berettiget tvivl

Et afgørende element i vurderingen af en fejl, er vurderingen af den sagkyndiges svigt i den forbindelse.

Der kan være berettiget tvivl om skaden kunne erkendes ved den sagkyndiges besigtigelse. Den kan f.eks. have udviklet sig, eller først være opstået senere, eller den kan have været utilgængelig som følge af snedække, oplag, eller de sædvanlige hindringer i form af tæpper, møbler mv.

Kravet om at den sagkyndige specifikt skal angive, hvad der ikke kunne besigtiges, og med en acceptabel begrundelse, er ufravigeligt. Hvis der ikke er taget entydige og velbegrundede forbehold i tilstandsrapporten, skal det som udgangspunkt påregnes, at hvad teknisk revisor kan se på stedet, har også den sagkyndige kunne se.

Hvis der derimod er normalt tilgængelige forhold, som ikke kan besigtiges, men hvor den sagkyndige ikke har taget forbehold, skal det manglende forbehold vurderes som en fejl. Vægten afhænger af den risiko der er, for at en bruger lider tab ved at disponerer i tillid til, at der ikke er fundet skader.

Hvis den sagkyndige modsat har angivet tilgængelige forhold som utilgængelige, og dermed undladt besigtigelse, angives fejl med tilsvarende vægt efter betydningen af bygningsdelen. Som udgangspunkt er der tale om en formel fejl, som ligger i den nedre ende af vægtskalaen. Hvis teknisk revisor desuden finder skader i området, skal de medregnes som fejl, der hver især vægtes fuldt ud efter deres betydning.

Situationen er lidt anderledes, hvis den sagkyndige har fravalgt sekundærbygninger, der burde være registreret, idet fejlen indebærer, at bygningen ikke omfattes af en eventuel ejerskifteforsikring. Indplaceringen på vægtskalaen svarer i det tilfælde til et skøn over bygningens fulde værdi, eller rydningsudgifterne, hvis de skønnes at være større. Der skal ikke kontrolleres for skader, idet fejlen har fået maksimal vægt på denne måde. Ved den begrænsede kontrol af bygningen der foretages, for at vurdere om fravalget har været acceptabelt, kan der dog i særlige tilfælde vise sig personrisiko forbundet med bygningens tilstand, som betyder, at fejlen skal vægtes højere.

Der kan opstå tvivl i en hel del grænsetilfælde. Det vil hyppigt være tilfældet i forbindelse med bagatelgrænsen, og i spørgsmålet om, hvornår afvigelser fra lovgivning og forskrifter er så åbenbare, at de skal registreres. I en del tilfælde vil det være vanskeligt at afgøre, om der reelt er personrisiko involveret, og et væsentligt afgrænsningsskøn skal ligeledes udøves i spørgsmålet om, hvad der skal forudsættes almindeligt bekendt for de forskellige ejendomsstyper.

I spørgsmålene om lovgivningen og brugernes kendskab til ejendomsstyperne, må det forudsættes, at de sagkyndige har en betydelig bedre indsigt end brugerne, og at denne indsigt kommunikerer klart, hvor der er brug for den. Alle afgrænsningsspørgsmål skal generelt afgøres ud fra, hvad en almindelig bruger må forventes at kunne vide, og har brug for af oplysninger.

Alle spørgsmål om berettiget tvivl skal afgøres med et enten/eller. Berettiget tvivl kan ikke indgå som formildende omstændighed, men skal medføre, at fejlansvaret frafalder.

D) Formildende og skærpende omstændigheder

1) Formildende omstændigheder vil være en integreret del af fejlansvaret i mange af de situationer, hvor den sagkyndige faktisk har angivet noget, blot ikke tilstrækkeligt fyldestgørende.

Hvis der f.eks. gives fejl for en skade, som den sagkyndige rent faktisk har registreret på en utilstrækkelig måde, kan vægtningen blive lavere, end hvis skaden ikke var registreret. Fradraget vil afhænge af, hvor meningsforstyrrende teksten eller karakteren er.

Et særligt eksempel på denne type består i forhold, hvor oplysningerne findes i tilstandsrapporten, men ikke er placeret korrekt. Det kan f.eks. være en oplysning om lokalisering af et tæppe, der har forhindret besigtigelsen, der er placeret under forsikringsoplysningerne, eller skader, der kun fremgår af sælgeroplysningerne. Vægtningen vil afhænge af de problemer der vil kunne opstå, men typisk være væsentlig lavere, end hvis oplysningerne helt manglede.

Tilsvarende gælder, hvis skaden er placeret under et galt punkt i tilstandsrapporten. Hvis skadesbeskrivelsen og karakteren i øvrigt er korrekt, og fejlplaceringen ikke er meningsforstyrrende, skal vægtningen være helt minimal.

2) Skærpende omstændigheder vil typisk knytte sig til situationer, hvor den sagkyndige svigter i rollen som ekspert.

Fejl i forbindelse med en skade, det kræver fagkundskab at erkende, skal vægtes højere, end hvis skaden er åbenlys for den almindelige bruger. Tilsvarende gælder for skader, der befinder sig på steder, som den almindelige bruger ikke kan forventes at holde regelmæssigt øje med. Tillægget medfører som udgangspunkt, at skaden placeres øverst i det niveautrin på skalaen, der er aktuelt.

Hvis en skade giver flere symptomer, men alligevel ikke erkendes, skal den vægtes højere – det kan f.eks. være en funderingsfejl, som har givet revner i både formur og bagmur. Det gælder her, at et sådant forhold skal angives som en fejl, og at hvert symptom, som ikke er registreret, eller hvor sammenhængen ikke fremgår, medfører et tillæg til vægtningen. I praksis skal det ske ved angivelse af én fejl med normal vægtning, mens hvert af symptomerne angives som fejl med vægtning som tillæg, højest hvis den sagkyndige slet ikke har observeret delskaden. Fejl der vægtes som tillæg, placeres normalt på skalaens nederste niveau.

Et andet eksempel på dette kan være en korrekt angivet fugeskade i en bruseniche, hvor der ikke er undersøgt for følgeskader, som imidlertid kan konstateres i form af fugt i væggene. Der angives i dette tilfælde ikke fejl i forbindelse med fugeskaden, mens følgeskaden angives med fejl, der vægtes som tillæg. Hvis følgeskaden er så alvorlig, at den må betragtes som selvstændig skade, skal den vægtes fuldt ud.

En anden kilde til skærpende omstændigheder er den forudgående tilstandsrapport på ejendommen, samt lignende oplysninger, der er fremlagt i forbindelse med tilstandsrapporten, men ikke fremgår af den. Hvis der i den tidligere tilstandsrapport angives en skade, som endnu forefindes på ejendommen, men er negligeret, skal der vægtes højere, idet den sagkyndige skaber usikkerhed om hvorvidt skaden har været udbedret. Tilsvarende, hvis den sagkyndige medtager skader fra den tidligere rapport, selvom de rent faktisk er udbedret – eller hvis de er udbedret dårligt, således at der er opstået en ny skade, som imidlertid er beskrevet som den oprindelige, direkte fra den gamle rapport.

Hvis den sagkyndige overser meget iøjnefaldende skader, kunne det synes logisk, at betragte dette som et markant fagligt svigt, og dermed en skærpene omstændighed, men som udgangspunkt er det ikke meningen. Ved vægtningen er det især risikoen for brugerne, der er udslagsgivende, og en iøjnefaldende skade, der nemt kan erkendes af brugerne, medfører ikke øget risiko for fejl disponeringer. En sådan fejl har som udgangspunkt normal vægt, og placeres midt i det niveau på skalaen, som den svarer til. Derimod kan denne type af fejl være indikation på, at en bygningsdel slet ikke er besigtiget. Hvis f.eks. et ødelagt tagedløbsrør med store fugtskader på facaden ikke er registreret, kan det enten skyldes, at den sagkyndige har glemt at taste denne ene skade ind, eller at facaden slet ikke er besigtiget. Hvis der er andre skader på facaden, men ingen af dem er registreret, kan man gå ud fra, at facaden ikke er besigtiget. Den manglende besigtigelse skal i det tilfælde betragtes som en selvstændig fejl, ud over de fejl der noteres for skaderne. (Fejlen vedrører således tilstandsrapportens bemærkninger, punkt 2, hvor den sagkyndige skulle have taget forbehold med en acceptabel begrundelse, hvis facaden ikke kunne besigtiges).

E) Reduktion for ejendommens kompleksitet

Fejl i tilstandsrapporter for store komplicerede ejendomme skal ikke vægtes så højt, som på de mere enkle, hvor fejlmulighederne typisk vil være færre, men ofte med større betydning i forhold til ejendommens værdi. Hvor kompliceret ejendommen er, defineres i den forbindelse direkte efter det antal skader den sagkyndige har registreret, hvorefter den samlede vægt af fejlene reduceres med én procent pr. skade ud over 10 stk. Den maksimale reduktion fastsættes til 50 %, som gælder for tilstandsrapporter med 60 registrerede skader og derover.

Vægtskalaen

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

Skalaen består af 5 niveauer (A-E), som hver har 5 trin. Der er således mulighed for at vægte en fejl fra 1 til 25 point. 25 point betyder, at fejlen er så alvorlig i sig selv, at den alene kan medføre en påtale. De 25 trin skal ikke anvendes, hvis de ikke er dækkende for situationen. (Der kan f.eks. mangle retningslinier for vurderingen, eller der kan være fejl, som vurderes direkte til en advarsel eller inddragelse af beskikkelsen).

De 5 niveauer fastlægges efter hvor væsentlige fejlene må antages at kunne være for brugerne af tilstandsrapporten. I gennemgangen af niveauerne nedenfor, belyses dette med fejlenes teknisk/økonomiske potentiale, samt regulære gener eller egentlige risikoforhold for personer, der færdes i eller ved bygningen.

Valget af niveau kan også begrundes med andre kriterier end de økonomiske og sikkerhedsmæssige, hvis det ud fra en almindelig betragtning må antages at være mere relevant. Det kunne f.eks. være en vurdering af hvor meget følgerne af en skade, der ikke er registreret, kan komme til at skæmme bygningens udseende. Konkret kunne det være en skalmuret nyere facade med talrige kalkspringere i stenene, der ikke var angivet af den sagkyndige, men måtte forudses at udvikle sig med en så

omfattende overfladeforvitring, at de fleste vil anse det som skæmmende for huset, uden dermed at skride til udskiftning af murværket. Jo tættere det må antages at være på en kostbar udskiftning eller renovering, des højere oppe på skalaen lægges den sagkyndiges fejl, og i det konkrete eksempel her, ville den som udgangspunkt ligge omkring midten.

De 5 trin i hvert niveau giver mulighed for en vis nuancering, hvilket har væsentlig betydning for de små fejl på de laveste niveauer, som er de hyppigste, og derfor kan få betydning samlet set. Skalaens spredning på 25 trin giver mulighed for en rimelig proportionalitet imellem fejlene. Samtidigt bliver det muligt at opsamle serier af småfejl, som samlet set kan vise væsentlige systematiske fejl i den sagkyndiges metode. I en kortere skala ville små fejl enten falde under laveste trin, eller få en uforholdsmæssig stor vægt i den samlede vurdering af tilstandsrapportens kvalitet.

Udenfor skalaen opereres med trin 0 og trin U til særlige situationer.

Begrundelser

Enhver fejlangivelse skal begrundes. Begrundelsen omfatter dels hvorfor der dømmes fejl, og dels placeringen på pointskalaen.

Fejlbegrundelsen vil typisk være, at en skade er overset, upræcist lokaliseret, med mangelfuld, meningsforstyrende eller uforståelig beskrivelse mv. Henvisninger til håndbog mv. anvendes i det omfang, det giver mening.

Placeringen på vægtskalaen vil typisk skulle begrundes i en vurdering af fejls omfang, og den risiko, der er forbundet med den, med udgangspunkt i retningslinierne for skalaen, eksempler og principielle afgørelser, når de foreligger. Desuden angives det, hvis der har været skærpente eller formildende omstændigheder, der har haft betydning for placeringen, eller hvis placeringen skyldes, at fejlen vægtes som tillæg til en anden fejl.

Efter de hidtidige erfaringer med vurdering af fejl, vil de tekniske, økonomiske og sikkerhedsmæssige begrundelser være de mest almindelige, og er derfor brugt i beskrivelserne og eksemplerne for de enkelte niveauer i det følgende. Det betyder ikke, at placeringen på skalaen ikke kan begrundes på andre måder, jf. eksemplet med kalkspringerne ovenfor.

Skalaen blev taget i brug i januar 2010 samtidig med at den tekniske revision overgik til afvikling på herev.dk, og der er efterhånden opbygget en lettilgængelig eksempelsamling, med alle de afgørelser styrelsen har truffet på de enkelte niveauer og trin. Eksemplerne forefindes under kontrolrapportens respektive punkter på herev.dk. Ved vægtningen og begrundelserne kan man derefter støtte sig til sammenlignelige forhold, men begrundelserne må ikke begrænses til, at styrelsen tidligere har afgjort en sag på denne måde. Hver enkelt fejl skal behandles individuelt, da der som regel vil være forskel på de situationer de indgår.

En af de vanskelige afgrænsninger ved den teknisk revision er den såkaldte bagatelgrænse, eller spørgsmålet om, hvornår en skade er så væsentlig, at den ubetinget skal medtages i tilstandsrapporten. Retningslinierne for skalaen viser nogle metoder til at vurdere væsentlighed,

men det bemærkes, at bagatelgrænsen ikke er en fast defineret størrelse. Når en lille fejl begrundes, skal det ske med en klar argumentation, som må antages at kunne forstås og tiltrædes i almindelighed. Hvis begrundelsen for fejlens væsentlighed f.eks. er de gener, som skaden kan afstedkomme, skal generne være reelle og omtales konkret.

Skalaens niveauer

Niveau A: Bagatelfejl uden særlig betydning hver især. Omfatter skader, som hovedsagelig skal registreres, for ikke at skabe usikkerhed hos brugerne. Desuden skader der ikke er lokaliseret korrekt på ejendommen eller bygningsdelen, men hvor det ikke betyder så meget, hvis de forveksles med andre skader. Manglende eller ufuldstændige beskrivelser, som ikke er særlig hasarderede. Mindre unøjagtigheder i forbehold. Manglende og unøjagtige oplysninger om fremlagt materiale. Manglende eller utilstrækkelig generel beskrivelse af almindelige bygningstyper, forudsat, at der ikke i den anledning er risiko for en fejlvurdering af ejendommen.

Vedrørende økonomisk potentiale omfatter niveauet de fejl i den sagkyndiges registrering, hvor den økonomiske risiko for brugerne af tilstandsrapporten er helt fraværende, eller i værste fald skønnes til under 10.000 kr., og hvor der ikke er andre forhold som begrunder et højere niveau.

Vedrørende personrisiko og regulære gener omfatter niveauet fejl vedrørende byggetekniske forhold, der er forbundet med forbigående gener (f.eks. stank, overophedning eller mgl. opvarmningsmulighed, lav dørhøjde, mgl. friskluftstilførsel). De sagkyndiges pligt til registrering er som nævnt ikke ændret, men retningslinierne har indflydelse på den vægt, som fejl i registreringen vil blive vurderet efter.

Niveauet kan desuden bruges i forbindelse med mere alvorlige forhold med formildende omstændigheder. Desuden kan det blive aktuelt i fejlangivelser, som omfatter flere beslægtede skader eller symptomer på skader, hvor kun hovedskaden får fulde point, mens resten vægtes som tillæg. (Det kan f.eks. være en fliseskade på væggen, en klinkeskade på gulvet og en fugeskade, alle i samme brusekabine, samt en følgeskade i form af opfugtning af væggen ind til stuen. Hvis ingen af skaderne er opdaget af BS er det en betydelig fejl, men ikke 4 betydelige fejl. En af dem gives fuld vægt, og de tre andre får vægt som tillæg).

Eksempler, niveau A:

Eksempel, niveau A, trin 1 (mindst mulige vægt): Den sagkyndige har angivet K1 med beskrivelsen ”Enkelte revner i soklen”. Begrundelsen for fejlen består i, at revnerne hverken er specificerede eller lokaliserede. Fejlen er af formel karakter, hvor risikoen for brugerne primært består i, at de skal lede efter revnerne, og gætte sig til hvad de skyldes. Der vil desuden være risiko for forveksling, hvis der er værre revner, som den sagkyndige har overset, og som brugerne negligerer, da de tror det er den harmløse K1-skade. Forvekslingsmuligheden anses i dette tilfælde som teoretisk, således at fejlen ikke indebærer egentlig risiko, og derfor placeres i bunden af skalaen.

Eksempel, niveau A, trin 3 (midt i niveauet): 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.

Eksempel, niveau A, trin 5 (øverst i niveauet): Den sagkyndige har ikke angivet en K3-skade i form af en galvanisk tæring i en fitting under køkkenvasken. Baggrunden for vurderingen af fejlen er, at den utæthed der må forudses, kan indebære vandskade på køkkenskabe og gulvkonstruktion af træ. Udskiftning, udtørring og opretning af eventuelle følgeskader skønnes til under 10.000 kr., hvorfor fejlen placeres i niveau A. Da skaden ikke uden videre erkendes af andre end fagfolk, før rørbruddet indtræffer, placeres fejlen øverst i niveauet.

Niveau B: Fejl med et potentiale for udbedring af skaden, eller mulig udviklingsrisiko i størrelsesorden 10-25.000 (herunder risiko for tab for en part i sagen, som følge af fejlen). (Bemærk dog, at langt fra alle fejl kan vurderes økonomisk med nogenlunde sikkerhed, om overhovedet). Niveauet vil desuden være typisk for væsentlige skader med for lav karakter eller meningsforstyrrende tekst, samt for overdrivelser af småskader.

Vedrørende personrisiko omfatter niveau B fejl i registreringen af skader mv., hvor der er risiko for mindre uheld (f.eks. stærkt nedsat skridsikkerhed i badeværelse, åbent lampeudtag udenfor normal rækkevidde og fri faldhøjde under ½ meter på steder, hvor der ikke forventes (f.eks. i døråbninger)).

Niveauet kan desuden anvendes ved skærpene eller formildende omstændigheder fra andre niveauer.

Eksempler, niveau B:

Eksempel, niveau B, trin 6 (nederst i niveauet): Den sagkyndige har angivet K1 med beskrivelsen "Vandskjold ved loftsventil i bruseniche". Skaden skyldes imidlertid kondensdråber fra aftræksventilen, som er uisoleret. Selvom loftet repareres, er der risiko for at årsagen ikke erkendes, således at der udvikler sig følgeskade i loftsstrukturen, med en udgift til isolering og genopretning over 10.000 kr., altså niveau B. Da den sagkyndige har angivet noget, om end utilstrækkeligt, placeres fejlen nederst i niveauet.

Eksempel, niveau B, trin 8 (midt i niveauet): 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.

Eksempel, niveau B, trin 10 (øverst i niveauet): Den sagkyndige har overset en K3 for et lampeudtag uden afdækning, som kan nås fra en hems i et værelse. Da der er en mindre risiko for direkte kontakt med strømførende dele, placeres fejlen på niveau B, og da lampeudtaget kan nås af et energisk barn fra hems, vælges højeste trin.

Niveau C: Udbedring og/eller risiko 25-50.000. Nærliggende risiko for uheld (f.eks. fri faldhøjde ½-1 m på uventede steder, ustabil loftslem med risiko for slag i hovedet). Teoretisk, men ikke

nærliggende risiko for ulykke eller brand (f.eks. manglende branddør, manglende redningsåbning, større celotexbeklædninger, manglende fejlstrømsrelæ).

Niveauet kan desuden bruges ved skærpende eller formildende omstændigheder fra andre niveauer.

Eksempler, niveau C:

Eksempel, niveau C, trin 11 (nederst i niveauet): BS har ikke angivet, at et pænt understrøget tegltag på et hus fra halvtredserne mangler tagstensbindere. Baggrunden for vurderingen er risikoen for stormskade med nedstyrtende tagsten. Personrisikoen er dog teoretisk, hvorfor fejlen placeres på niveau C. Understrygningen antages at binde tagfladen sammen, og dermed modvirke stormskade, så længe den er intakt, hvorfor fejlen placeres på nederste trin. I vurderingen indgår at brugerne bør være orienteret om risikoen, hvis den løbende vedligeholdelse af understrygningen forsømmes.

Eksempel, niveau C, trin 13 (midt i niveauet): 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.

Eksempel, niveau C, trin 15 (øverst i niveauet): Den sagkyndige har ikke registreret, at der i en kold skunk forefindes 1½ meter vandrør uden isolering. Begrundelsen for vurderingen er risikoen for frostsprængning. I værste fald vurderes udgiften til vandskader at kunne beløbe sig til 25 – 50.000, hvorfor niveau C vælges. Da forholdet ikke vil være åbenbart for andre end fagfolk, og i øvrigt er gemt i skunken, placeres fejlen på øverste trin.

Niveau D: Udbedring og/eller risiko 50-100.000. Risiko for større uheld (f.eks. fri faldhøjde 1-2 m, brudrisiko i trappe trin, kontakt med strømførende dele for pølfingre). Egentlig, om end mindre sandsynlig risiko for sygdom, ulykke eller brand (f.eks. manglende eller skadet radonsikring i beboelsesrum (i nyere huse), udbredt skimmel i kælder, uventilerede halogenspot, celotex på vægge med grundfugt).

Niveauet kan desuden bruges ved skærpende eller formildende omstændigheder fra andre niveauer.

Eksempler, niveau D:

Eksempel, niveau D, trin 16 (nederst i niveauet): Den sagkyndige har angivet K1 for ”Revnedannelser i loftsskifferum” med en note om at ”Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning”. Der er imidlertid tale om en K3-skade i form af åbne, gennemgående revner i brandvæggen i et rækkehus. Der vurderes at være en egentlig, om end mindre sandsynlig risiko for brandsmitte, hvorfor niveau D vælges, idet udgiften til brandsikring ikke vil give et højere resultat. Da den sagkyndige trods alt har oplyst noget om revnerne, placeres fejlen nederst i niveauet.

Eksempel, niveau D, trin 18 (midt i niveauet): 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.

Eksempel, niveau D, trin 20 (øverst i niveauet): Den sagkyndige har angivet fugt i kælder, højtliggende terræn mv. Der kan imidlertid også konstateres fugt i nogle indvendige celotexbeklædninger, borebiller i gulvkonstruktionen mv., hvilket ikke er oplyst. Der kan ikke konstateres synlig skimmeldannelse, men risikoen medfører en placering af fejlen i niveau D. Den manglende opfølgning på fugtindikationerne betyder, at fejlen placeres øverst i niveauet.

Niveau E: Udbedring og/eller risiko over 100.000. Egentlig risiko for ulykke, sygdom eller brand (f.eks. fri faldhøjde over 2 m, direkte kontakt med strømførende dele, nedstyrtende bygningsdele, udbredt skimmel i beboelsesrum, elinstallationer med tegn på overophedning i brandbare omgivelser).

Anvendes tillige ved skærpende omstændigheder fra andre niveauer.

Eksempler, niveau E:

Eksempel, niveau E, trin 21 (nederst i niveauet): Den sagkyndige har angivet K1 for et eternittag ”med lette afskallinger”. Taget er imidlertid helt udtjent, flere steder repareret med overmalet lærredstape, og der er åbne revner i toppen af bølgeprofilerne flere steder, men ikke iøjnefaldende. Den forudsigelige tagudskiftning, inkl. følgeskader, vurderes til mere end 100.000, hvorfor fejlen placeres i niveau E. Da den sagkyndige har gjort opmærksom på taget, placeres fejlen nederst i niveauet.

Eksempel, niveau E, trin 23 (midt i niveauet): Den sagkyndige har ikke registreret et uautoriseret udtag af en blød forlængerledning fra en samledåse i loftsrum til nogle indbyggede spots, hvor ledningen viser tegn på svidning. Fejlen placeres midt i niveau E, da der skønnes at være brandfare.

Eksempel, niveau E, trin 25 (kan i sig selv medføre påtale): Den sagkyndige har ikke registreret manglende ventilation af et hanebåndsloft under et tegtag 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 0 og trin U falder i princippet ikke indenfor skalaen.

Trin 0 anvendes for den korrekte karakter og beskrivelse. Trinnet anvendes af de parter i diskussionen, som ikke mener der er tale om en fejl. Det vil typisk være den sagkyndige selv, eller teknisk revisor, der frafalder en fejlansøgelse, som følge af den sagkyndiges kommentarer. De efterfølgende instanser kan ligeledes få brug for trinnet i deres vurdering.

Trin U anvendes i de særlige tilfælde, hvor en part ikke ser sig i stand til at placere fejlen, før der foreligger en principiel tilkendegivelse fra styrelsen (skal kun anvendes undtagelsesvis). Desuden kan trinnet anvendes, hvis der er særlige omstændigheder, der måske kan have betydning for vurderingen af fejlen (den sagkyndige kan f.eks. have oplyst, at han ikke kunne besigtige et

loftsrum på grund af et brækket ben, og revisor er i tvivl, om det er en acceptabel grund (hvilket det dog ikke er).

Endelig kan trin U anvendes i de ekstreme tilfælde, hvor en enkelt fejl vurderes til mere end 25 point (der findes ikke eksempler i det hidtidige materiale, men et eksempel kunne være en tilstandsrapport, som var udarbejdet uden besigtigelse, hvis dette kan konstateres med sikkerhed).

Konsekvens af pointscoren

Skalaen anvendes tillige til en vejledende karakteristik af tilstandsrapportens kvalitet, målt på en sammentælling af de angivne fejl og afvigelser fra retningslinierne. Sammentællingen skal forinden reduceres med den ovenfor nævnte reduktion for ejendommens kompleksitet.

En tilstandsrapport med 0 – 10 point betegnes som retvisende.

En tilstandsrapport med 11 – 24 point betegnes som acceptabel.

En tilstandsrapport med 25 – 49 point betegnes som fejlbehæftet.

En tilstandsrapport med 50 – 75 point betegnes som alvorligt fejlbehæftet.

En tilstandsrapport med over 75 point betegnes som uacceptabel.

Mindst 25 point svarer til en eller flere fejl i et omfang, som efter bekendtgørelsens § 7 stk. 2 kan medføre en påtale. Hvis fejlene i en tilstandsrapport giver mindst 25, men ikke flere end 49 point, vurderes de som udgangspunkt til en påtale.

Mindst 50 point svarer til alvorlige eller gentagne fejl i et omfang, som efter bekendtgørelsens § 7 stk. 1 kan medføre en advarsel eller inddragelse af beskikkelsen. 50-74 point vurderes som udgangspunkt til en advarsel, mens 75 point og derover som udgangspunkt kan medføre en inddragelse af beskikkelsen.

Den hidtidige sammentælling af sanktioner vil stadig være gældende – dvs. at 2 på hinanden følgende påtaler normalt vil medføre en advarsel (uanset at deres samlede pointtal kan være over 75). Tilsvarende kan en advarsel og en påtale medføre en inddragelse af beskikkelsen, uanset den rækkefølge de to sanktioner er givet i. Det samme gælder en advarsel, der efterfølges af en advarsel.

Samlet vurdering

Sammentællingen af point, og de deraf følgende konsekvenser, er vejledende, og skal suppleres med en samlet vurdering af situationen. Ved den tekniske revision skal denne vurdering forberedes, med henblik på den afsluttende sagsbehandling i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og til dette formål angiver parterne følgende oplysninger:

- 1) Det angives, om usikkerheden i den gennemførte vægtning samlet set er lav, normal eller forhøjet. Hvis vilkårene har været ens ved besigtigelsen og kontroleftersynet, og fejlene er almindeligt forekommende, og godt belyst af retningslinier og præcedens, er usikkerheden lav. Er de derimod usædvanlige, eller hvis den risiko der er forbundet med dem er vanskelig at vurdere, vil usikkerheden være forhøjet.

Usikkerheden har særlig betydning, hvis det samlede pointtal ligger

på, eller lidt over, den vejledende grænseværdi for et sanktionsniveau, og vil i det tilfælde kunne indebære, at sanktionen ikke gennemføres.

- 2) Det angives, om der har vist sig særlige forhold, som kan have betydning for sagen. Det kan være meget forskelligartede og uforudsigelige forhold, og det må som udgangspunkt påregnes, at de ikke er almindeligt forekommende. De følgende eksempler er ikke udtømmende, og der kræves en åben opmærksomhed hos parterne, så alle forhold, der kan have betydning, kommer frem.

Et eksempel kunne være, at den sagkyndige af helbredsmæssige årsager har været forhindret i at udtale sig under revisionen, og der derved er opstået usikkerhed om nogle forhold, som kunne være belyst af den sagkyndige.

Et andet eksempel kunne være, at ejendommen er af en så usædvanlig konstruktion, at den ikke vil være dækket af den ekspertise, der kan forventes af en sagkyndig.

Opdateret 1. februar 2008 / HAN
Revideret 28. marts 2011 / JKI