

Nyhedsbrev nr. 2-2024 Huseftersynsordningen

Kære beskikkede bygningssagkyndig

Pointskala ved kontrol af tilstandsrapporter er ændret.

Sikkerhedsstyrelsen har revideret prisniveauerne i vægtskalaen, der bruges ved kvalitetskontrol af tilstandsrapporter. Dette er sket med accept fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og ændringerne vil træde i kraft pr. **1. februar 2024**.



8. januar 2024

Esbjerg Brygge 30
6700 Esbjerg
Tlf.: 33 73 20 00

sik@sik.dk www.sik.dk
CVR nr. 27 40 31 23

Baggrunden for denne revision er, at priserne for materialerne og udbedringsomkostningerne er steget igennem de senere år, og at en tilstandsrapport, der var retvisende i 2015, stadig bør være retvisende, selv om priserne er steget.

Pointskalaen beskrevet

De tekniske revisorer varetager kvalitetskontrollen med tilstandsrapporter. Efter hvert kontroleftersyn af en ejendom udarbejder den tekniske revisor en kontrolrapport, som viser resultaterne.

Den tekniske revisor registrerer i kontrolrapporten de forhold, hvor tilstandsrapporten ikke lever op til den forventede standard. Det afhænger af en konkret vurdering, om der er tale om fejl, og hvor stor en vægt fejlen skal tillægges.

De enkelte fejl i tilstandsrapporten niveauplaceres i vægtskalaen ud fra en vurdering af fejlens konsekvenser m.h.t. økonomisk tab og risiko for tab eller personskade. I den økonomiske estimering inddrages både de aktuelle udbedringsomkostninger og den potentielle økonomiske risiko, der kan sandsynliggøres, hvis ikke forholdet var blevet afdækket ved den tekniske revision.

Den nuværende vægtskala siden 1. oktober 2020:

Vægtskala														
Niveau A			Niveau B			Niveau C			Niveau D			Niveau E		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
kr. 0,00			Kr. 10.000			kr. 25.000			kr. 50.000			kr. 100.000		Kr. ∞

Prisniveauerne blev indført sammen med vægtskalaen for tekniske revisioner i 2008, og priserne er ikke blevet justeret siden.

Vægtskalaen blev senest ændret den 1. oktober 2020, hvor det alene var niveauernes point, som blev ændret, samt hvor mange point, der skulle til, for at tilstandsrapporten var at betragte som fejlbehæftet.

Tidligere vægtskala før d. 1. oktober 2020:

Vægtskala																										
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
kr. 0,00					Kr. 10.000					kr. 25.000					kr. 50.000					kr. 100.000					Kr. ∞	

Før den 1. oktober 2020 krævede det 25 point, før tilstandsrapporten blev betragtet som fejlbehæftet. I den nuværende vægtskala, gældende fra den 1. oktober 2020, betragtes en tilstandsrapport som fejlbehæftet, hvis den får 15 point ved en teknisk revision.

Vurderingen af point tager udgangspunkt i, at en fejl i tilstandsrapporten udløser det gennemsnitlige antal point på det pågældende niveau, medmindre der er tale om skærpene eller lempende omstændigheder. Dette betyder, at en skade, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten og som, med hensyn til udbedringsomkostninger eller økonomiske risici, beløbsmæssigt placerer sig i intervaller under Niveau A mellem 0 og 10.000 kr., ville udløse henholdsvis 3 point i den gamle skala og 2 point i den nuværende skala.

Pr. 1. februar 2024 vil vægtskalaen se således ud:

Vægtsskala															
Niveau A			Niveau B			Niveau C			Niveau D			Niveau E			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
kr. 0,00			Kr. 20.000			kr. 50.000			kr. 100.000			kr. 150.000			Kr. ∞

Helt konkret betyder ændringen, at prisen hæves mellem niveau A og B med 10.000 kr., mellem niveau B og C med 25.000 kr., og mellem niveau C og D samt mellem niveau D og E med 50.000 Kr.

Det skal dog tilføjes, at hvis skaden har karakter af, at der kan være risiko for personskade, vil vægtskalaniveauet altid være C8, uanset udbedringsomkostningerne. Dette kunne eksempelvis være oversete redningsåbninger.

Venlig hilsen
Sikkerhedsstyrelsen