

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis fra *Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige*

Klager over tilstandsrapporter og bygningssagkyndiges ansvar.

OVERSIGTER

10

AFGØRELSE

276

PERIODE

2001–2026

10 OVERSIGTER

Indhold

01	Den bygningssagkyndiges besigtigelsespligt og undersøgelsens omfang	5 afg.
02	Erstatningsudmåling og forbedringsfradrag i nævnets klagesager	6 afg.
03	Fejl vedrørende tag og tagkonstruktion i tilstandsrapporter	5 afg.
04	Forsikringsselskabets regres mod den bygningssagkyndige	7 afg.
05	Fugt, skimmel og vådrum i tilstandsrapporter	34 afg.
06	Fundament, revner og sætningsskader i tilstandsrapporter	48 afg.
07	Karaktergivning og notatpligt i tilstandsrapporter	59 afg.
08	Nævnets kompetence, klagefrist og forholdet til domstolene	73 afg.
09	Sælgeroplysninger, tidligere rapporter og BBR i huseftersynet	34 afg.
10	VVS-, afløbs- og varmeinstallationer i huseftersynet	5 afg.

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

01 PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over den bygningssagkyndiges besigtigelsespligt og undersøgelsens omfang

Rækkevidden af den visuelle, ikke-destruktive bygningsgennemgang i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges praksis

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 5 afgørelser · 2012–2023

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tilstandsrapporten hviler på en visuel og ikke-destruktiv gennemgang af bygningens umiddelbart tilgængelige og synlige bygningsdele. Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) prøver i sine klage- og disciplinærsager, om den bygningssagkyndige har udnyttet de normale adgangsveje (krybekælder, tagrum, skunk) og brugt sædvanlige håndredskaber – og om utilgængelige eller tildækkede bygningsdele er markeret som ikke-besigtiget med en opfordring til nærmere undersøgelse. Det centrale stridspunkt er grænsen mellem det, der »burde være set ved visuel inspektion«, og det, der er »skjult bag væg, tapet eller intakt konstruktion«. Oversigten kortlægger den målestok, DKBB anvender efter [LEFE § 3](#) og bekendtgørelse nr. 1587/2020, og den parallelle domstolsprøvelse, hvor navnlig Højesteret har afgrænset rapportens formål til bygningens fysiske tilstand.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** DKBB kræver, at den bygningssagkyndige udnytter de normale adgangsveje – krybekælder, tagrum og skunk – og bruger sædvanlige håndredskaber (lygte, fugtmåler, vaterpas, skruetrækker), før en bygningsdel kan udelades af gennemgangen.
- 02** DKBB afviser at pålægge ansvar for skader, der alene kunne være konstateret ved destruktive indgreb (opbrydning af konstruktioner, fjernelse af tapet eller fast gulvbelægning), idet gennemgangen efter bekendtgørelsen er visuel og ikke-destruktiv.
- 03** DKBB accepterer ikke en rent »visuel undskyldning«, når et synligt tegn på skade (fugtskjold, revne, deformation) burde have udløst en anmærkning eller en henvisning til nærmere undersøgelse.
- 04** DKBB kræver, at en bygningsdel, der ikke kunne efterses – fordi den var utilgængelig, aflåst, isoleret eller møbleret – oplyses og begrundes i rapporten; manglende adgang fritager for selve besigtigelsen, men ikke for oplysningspligten, jf. bekendtgørelsens § 20.

- 05** DKBB kræver, at en for den bygningssagkyndige »kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse«, fremgår af rapporten – i praksis ved karakteren UN, der fungerer som en advarselsslampe.
- 06** Tilstandsrapporten angår bygningens fysiske tilstand; Højesteret har fastslået, at kontrol af boligarealet ikke er en del af den bygningssagkyndiges undersøgelse.
- 07** DKBB's afgørelse er reelt bindende for den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikring, medmindre den sagkyndige inden 30 dage meddeler nævnet ikke at ville være bundet af kendelsen, jf. bekendtgørelsens § 11, nr. 14.
- 08** DKBB kræver, at den sagkyndige fremskaffer og inddrager en tidligere tilstandsrapport fra de seneste 6 år, så allerede kendte risikoforhold ikke overses, jf. bekendtgørelsens § 14.

§ 1 Retsgrundlaget: en visuel og ikke-destruktiv gennemgang af synlige, tilgængelige bygningsdele

Tilstandsrapporten udarbejdes af en beskikket bygningssagkyndig, og køberen kan efter [LEFE § 3, stk. 1](#) rette krav mod den sagkyndige for »fejl, der burde have været omtalt i rapporten«:

»Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten ... fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.«

Hvad den sagkyndige »burde« have set, afgøres af den bygningsgennemgang, som ministeren har fastlagt i medfør af bemyndigelsen i [LEFE § 4, stk. 2](#). De gældende regler står i [bekendtgørelse nr. 1587/2020 §§ 13-20](#). Gennemgangens formål er fastlagt i [§ 13](#): at afklare, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, ved at afdække »skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser«.

Den helt centrale afgrænsning af besigtigelsens omfang står i [§ 14](#):

»Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. ... Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.«

Fravalget af destruktive indgreb går helt tilbage til lovgivers oprindelige forudsætning i [Betænkning nr. 1276/1994, s. 217](#):

»Udvalget forudsætter, at den bygningsagkyndiges undersøgelse af ejendommen ... foretages med brug af håndredskaber og uden, at der foretages såkaldt destruktive fysiske indgreb i bygningen, dvs. uden at den bygningsagkyndige f.eks. skal bryde gulvbrædder op eller bore huller i vægge som led i undersøgelsen ... Viser undersøgelsen, at der er en for den bygningsagkyndige kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse, skal dette imidlertid fremgå af rapporten. Der er naturligvis ikke noget til hinder for, at parterne særskilt aftaler ... at denne skal foretage en grundigere undersøgelse, f.eks. af umiddelbart utilgængelige skunkrum.«

Metoden er videreført uændret og uddybet i [Betænkning nr. 1520/2010, s. 210](#). Det er denne ramme – visuel gennemgang, håndredskaber, ingen destruktive indgreb, men udnyttelse af normale adgangsveje – som DKBB

(og forgængerer Ankenævnet for Huseftersyn) lægger til grund, når nævnet vurderer, om besigtigelsen var tilstrækkelig.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4, stk. 2

§ 2 DKBB's prøvelse: skellet mellem »burde være set« og »skjult bag konstruktionen«

DKBB foretager en fuld faglig prøvelse af, om bygningsgennemgangen levede op til kravet om »professionel omhu« i § 14. Nævnet kan tilsidesætte den sagkyndiges vurdering, hvis et forhold burde have været afdækket inden for den visuelle metode. Prøvelsen er dog afgrænset af samme metode: nævnet pålægger ikke ansvar for skader, der kun kunne være fundet ved at bryde konstruktioner op, fjerne tapet eller løfte fast gulvbelægning.

Den retlige skillelinje følger af § 15, der udtrykkeligt holder visse forhold uden for gennemgangen:

»Uden for bygningsgennemgangen falder ... 2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 14 ...«

DKBB lægger derfor afgørende vægt på, om en skade var **synlig** eller **erkendbar** ved den visuelle gennemgang:

- **Synligt tegn på skade** (fugtskjold, revne, deformering, misfarvning) → burde være registreret, eller der burde være henvist til nærmere undersøgelse. En rent visuel undskyldning godtages ikke, hvis tegnet faktisk var til stede.
- **Skjult bag intakt konstruktion** (bag tapet, fast gulvbelægning, lukket væg) → falder uden for, medmindre der var udvendige, erkendbare tegn på skaden.

Lovgiver formulerede selv den positive pligt, der knytter sig til skellet: en for den sagkyndige »kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse«, skal fremgå af rapporten, jf. [Betænkning nr. 1276/1994, s. 217](#). Det er altså ikke nok, at skaden i sig selv er skjult – hvis der er erkendbare *tegn* eller en *kendelig risiko*, skal den sagkyndige reagere.

Domstolene har bekræftet denne linje. Vestre Landsret fastslog i [BS-2506/2011-VLR](#), at den bygningssagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved at oplyse, at tagbelægningen var ny:

»Uanset årsagen til den fejlagtige oplysning har den byggesagkyndige handlet ansvarspådragende over for køberne ved i tilstandsrapporten at have anført, at tagbelægningen var ny, hvilket han som byggesagkyndig burde have vidst ikke var tilfældet.«

Modsat illustrerer [BS-24997/2020-OLR](#) den anden side af skellet: her var en rådskade i køkkengulvets underliggende træbjælker ikke beskrevet i tilstandsrapporten, der alene nævnte knirkende trægulve (K1) og nedslidt gulvbelægning (K2). Da rådskaden lå skjult og ikke var beskrevet, blev den anset for en dækningsberettiget, skjult skade under ejerskifteforsikringen – et typeeksempel på en skade, der ligger uden

for den visuelle gennemgang. Disse mønstre afspejles i DKBB's løbende klagesager, hvor netop afgrænsningen mellem det erkendbare og det skjulte er det tilbagevendende stridspunkt.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

PRAKSIS Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe

17.03.2023

Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb

12.10.2012

Hvad DKBB lægger vægt på: adgangsveje, hjælpemidler og synlige tegn

På tværs af afgørelserne lægger DKBB vægt på en række faste omstændigheder, når nævnet vurderer, om besigtigelsen var fyldestgørende. Disse forhold har gentagne gange afgørende betydning for udfaldet:

- **Om de normale adgangsveje blev udnyttet.** Krybekælder, tagrum og skunk skal benyttes, hvis der er normal adgang (lem, gangbro, oplukkelig inspektionsåbning). Lovgiver forudsatte allerede i 1994, at den sagkyndige kun fritages for de »umiddelbart utilgængelige skunkrum«, og at en grundigere undersøgelse heraf kræver særskilt aftale, jf. [Betænkning nr. 1276/1994, s. 217](#).
- **Om sædvanlige håndredskaber blev brugt.** Den tekniske besigtigelsesordning, som huseftersynet bygger på, forudsatte brug af »simple håndredskaber som lygte, skruetrækker, træfugtighedsmåler, vaterpas, syl o.l.«, jf. [Betænkning nr. 1276/1994, s. 41](#). At undlade en orienterende fugtmåling, hvor der var tegn på fugt, kan derfor være en fejl.
- **Om der var synlige tegn, der burde have udløst en reaktion.** Fugtskjolder, revner og deformationer er netop de »tegn på skader«, som [§ 13](#) pålægger den sagkyndige at afdække.
- **Om bygningsdelen faktisk var tilgængelig på besigtigelsestidspunktet.** Var et tagrum gangbart og en lem oplukkelig, kan den sagkyndige ikke nøjes med en betragtning fra gulvet.

Grænsen for den visuelle metode er beskrevet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, gengivet i [Betænkning nr. 1520/2010, s. 433](#):

»Den bygningsagkyndige vurderer huset ud fra det, han umiddelbart kan se. Han må gerne bruge enkle tekniske hjælpe midler, men fjerner ikke gulvtæpper, særkede lofter osv. Derfor kan der være skader, som den bygningsagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.«

Ordningen forudsætter samtidig, at langt de fleste fejl rent faktisk afdækkes ved den visuelle gennemgang – det vurderedes, at »over 90 pct. af fejl og mangler eller tegn derpå opdages« – mens »et særligt problem er skjulte skader i utilgængelige eller svært tilgængelige bygningsdele«, jf. [Betænkning nr. 1520/2010, s. 211](#). DKBB accepterer altså ikke, at den sagkyndige henviser til metodens begrænsninger, når et forhold rent faktisk var synligt eller erkendeligt – sådan som det også blev fastslået i [BS-2506/2011-VLR](#).

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

PRAKSIS Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb

12.10.2012

§ 4 Utilgængelige, tildækkede og ikke-besigtigede bygningsdele – markerings- og oplysningspligten

Det er en grundpille i DKBB's praksis, at manglende adgang godt kan fritage for *selve besigtigelsen* af en bygningsdel, men ikke for *oplysningspligten*. Kan en bygningsdel ikke efterses – fordi den er aflåst, isoleret, møbleret eller på anden måde utilgængelig – skal dette fremgå af rapporten. § 20 er udtrykkelig:

»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. Finder den bygningssagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet ... skal dette anføres og begrundes i rapporten.«

Sammen med § 15, nr. 2 – der holder »bygningsdele, der ikke kunne efterses« uden for gennemgangen – indebærer det en klar arbejdsdeling: den sagkyndige må gerne *undlade* at besigtige det utilgængelige, men **skal markere det** som ikke-besigtiget og begrunde hvorfor. En tavs undladelse er i sig selv en fejl, mens en korrekt markering flytter risikoen over på køberen, der så opfordres til selv at få forholdet undersøgt nærmere.

Mekanismen til denne markering er karakteren UN (»Bør undersøges nærmere«). Håndbogen beskriver den, jf. [Betænkning nr. 1520/2010, s. 432](#):

»Den sagkyndige kan også bruge karakteren UN. Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.«

For at allerede kendte risici ikke overses, kræver § 14 endvidere, at den sagkyndige fremskaffer og inddrager en tidligere tilstandsrapport fra de seneste 6 år. Den, der vil klage over selve karakteren – altså den korrekte gradering (K0–K3 eller UN) af en bygningsdel, der *faktisk er besigtiget* – henvises til praksisoversigten [dkbb-karaktergivning-og-noter](#); nærværende oversigt angår alene, *hvornår* en bygningsdel skal besigtiges eller markeres som ikke-besigtiget.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20

§ 5 Grænsen til bygningens fysiske tilstand – Højesterets praksis om bl.a. boligareal

Den ydre grænse for besigtigelsespligten er, at tilstandsrapporten alene vedrører bygningens **fysiske tilstand** – ikke ejendommens retlige forhold, areal eller værdi. Højesteret har i tre sammenhængende domme fastslået, at

den bygningssagkyndiges undersøgelse ikke omfatter kontrol af boligarealet. I [sag 108/2011 \(U.2013.3175 H\)](#) udtalte Højesteret:

»Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.«

Samme dag traf Højesteret afgørelse i den parallelle [BS-24/2012-HJR](#), og linjen er videreført i [BS-47215/2019-HJR](#). Pointen for besigtigelsens omfang er, at den sagkyndige skal undersøge fysiske skader og tegn på skader – ikke verificere BBR-oplysninger, arealangivelser eller planløsning.

Sag	Arealafvigelse	Udfald
sag 108/2011 (U.2013.3175 H)	113 → 95,7 m ²	Afslag 50.000 kr.; arealkontrol ikke en del af den sagkyndiges undersøgelse
BS-24/2012-HJR	Oplyst > faktisk areal	Afslag 150.000 kr.; samme princip om fysisk tilstand
BS-47215/2019-HJR	148 → 128 m ²	Afslag 150.000 kr.; generel ansvarsfraskrivelse afskar ikke kravet

Dommene angår ganske vist sælgers ansvarsfritagelse efter [LEFE § 2, stk. 1](#), men begrundelsen – at rapportens og dermed den sagkyndiges undersøgelse er rettet mod den fysiske tilstand – afgrænser direkte, hvad besigtigelsespligten kan omfatte. Køberens videre erstatningskrav mod den sagkyndige og mod sælger behandles i [tilstandsrapport-mangler](#) og [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013

Klagebehandling, bindende virkning og disciplinæransvar ved DKBB

§ 6

DKBB behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Klageren skal som udgangspunkt først forelægge forholdet for den bygningssagkyndige, før der klages til nævnet, og sagerne afgøres typisk inden for ca. 6 måneder, jf. Håndbogens beskrivelse i [Betænkning nr. 1520/2010, s. 432](#).

Klageafskæring. Klagesystemet er forankret i bemyndigelsen i [LEFE § 4 b](#), hvorefter ministeren kan henlægge sine beføjelser til en styrelse og fastsætte regler om klageadgang, »herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed«. Nævnets afgørelse er dermed slutpunktet i det administrative system; derefter står alene domstolsprøvelse åben.

Bindende eller henstillende? Afgørelsen er reelt bindende for den bygningssagkyndige, men med en udtrykkelig framelding. Efter § 11, nr. 14 skal den sagkyndige

»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.«

Reagerer den sagkyndige ikke inden 30 dage, er kendelsen bindende, og kravet kan inddrives – i praksis via den lovpligtige professionsansvarsforsikring, som er en beskikkelsesbetingelse efter bekendtgørelsens § 4 (dækning i mindst 5 år efter overdragelsen). Frameldes kendelsen, må klageren forfølge sit krav ved domstolene, der ikke er bundet af nævnets afgørelse – hvilket forklarer den parallelle domstolspraksis ovenfor.

Reklamationsfrist. Et krav mod den sagkyndige skal rejses inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. LEFE § 3, stk. 2 – medmindre der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Disciplinærsporet. Ved siden af den konkrete klagesag fører Sikkerhedsstyrelsen teknisk revision og tilsyn, og DKBB kan i disciplinærsager tildele advarsler og bøder eller indstille til inddragelse af beskikkelsen ved alvorlige eller gentagne fejl, jf. bemyndigelsen i LEFE § 4, stk. 2 og pligterne i § 11. Det er værd at bemærke, at et **tillæg** til rapporten ikke er en del af tilstandsrapporten og derfor ikke kan påklages til nævnet, mens en **allonge** er en del af rapporten og dermed omfattet, jf. Betænkning nr. 1520/2010, s. 434.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 4

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4, stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b, stk. 2

§ 7 Sammenfatning og afgrænsning

DKBB's praksis om besigtigelsens omfang kan sammenfattes i nogle få bærende linjer:

- **Metoden er fast:** visuel gennemgang med håndredskaber og orienterende målinger, uden destruktive indgreb, men med pligt til at udnytte normale adgangsveje til krybekælder, tagrum og skunk, jf. § 14.
- **Det erkendbare er afgørende:** DKBB pålægger ansvar, når et synligt tegn eller en kendelig risiko for skade burde have ført til en anmærkning eller en UN-henvisning, men afviser ansvar for det, der reelt var skjult bag intakte konstruktioner, jf. § 15.
- **Markeringspligten kan ikke fraviges:** kan en bygningsdel ikke efterses, skal det oplyses og begrundes, jf. § 20.
- **Rapporten angår fysisk tilstand:** Højesteret har afgrænset undersøgelsen til bygningens fysiske tilstand, jf. sag 108/2011 (U.2013.3175 H) og BS-47215/2019-HJR.

Denne oversigt dækker, *hvornår og hvorvidt* en bygningsdel skal besigtiges eller markeres som ikke-besigtiget. Den dækker derimod ikke: den korrekte karaktergivning, når en bygningsdel faktisk er besigtiget (**dkbb-karaktergivning-og-noter**); erstatningsudmålingen og forbedringsfradraget (-

dkbb-erstatningsudmaaling-forbedringsfradrag); købers generelle erstatningskrav mod den sagkyndige (-tilstandsrapport-mangler); og krav mod sælger (koebsalgsfast-ejendom-mangler).

Et metodisk forbehold: DKBB's egne, ikke-offentliggjorte klage- og disciplinærafgørelser udgør den primære kilde til den detaljerede kasuistik, men anvender netop bekendtgørelsens §§ 13-20 som målestok. Oversigten er derfor forankret i dette regelgrundlag og lovgivers forudsætninger (Betænkning nr. 1276/1994 og Betænkning nr. 1520/2010) samt i den domstolsprøvelse, der efterprøver samme standard.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b

MATERIALE Citerede afgørelser

5 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

17.03.2023	Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	2931-3474
12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622

FORARBEJDE **Betænkninger** 2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet

02 PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over erstatningsudmåling og forbedringsfradrag i nævnets klagesager

Tabsopgørelse, »nyt for gammelt«-fradrag og mindstegrænse i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges klagesager

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 6 afgørelser · 2013–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Når Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) først har fundet, at en beskikket bygningssagkyndig er ansvarlig for en fejl, der burde have været omtalt i en tilstandsrapport, forskydes tvisten til udmålingen af køberens erstatning efter [§ 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) og dansk rets almindelige erstatningsretlige principper for professionsansvar. Denne oversigt samler de mønstre, der afgør tabsopgørelsen: valget mellem udbedringsomkostninger og værdiforringelse, fradraget for »nyt for gammelt«, fradraget for forhold køber alligevel måtte påregne, bagatel-/mindstegrænsen og skønserklæringens rolle. Da nævnet anvender de samme erstatningsregler som domstolene, belyses praksis gennem nævnets retsgrundlag sammenholdt med parallel domstolspraksis fra Højesteret og landsretterne, der fastlægger og illustrerer den linje, nævnet er bundet af. Oversigten dækker alene udmålingen – ikke selve ansvarsgrundlaget, jf. [dkbb-besigtigelsens-omfang](#) og [dkbb-karaktergivning-og-noter](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Den bygningssagkyndiges erstatningspligt er ikke beløbsmæssigt begrænset, men omfatter køberens fulde tab efter dansk rets almindelige erstatningsregler, jf. forarbejderne til LEFE § 3.
- 02** Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige opgør som udgangspunkt køberens tab som de dokumenterede udbedringsomkostninger på handelstidspunktet, men begrænser kravet til ejendommens værdiforringelse, hvor udbedring ville være uforholdsmæssig (fx nedrivning og genopførelse).
- 03** Nævnet kræver fradrag for »nyt for gammelt«, så køberen ikke stilles bedre end ved en korrekt tilstandsrapport, når udbedringen forbedrer ejendommen ud over dens tilstand før – men fradraget forudsætter, at det har støtte i en skønserklæring.
- 04** Nævnet fratrækker forhold, som køberen under alle omstændigheder måtte påregne – herunder almindeligt slid og ælde samt synlige forhold, køberen burde have opdaget.

- 05** Nævnet afviser krav, der ligger under en bagatel-/mindstegrænse, hvor udbedringsudgiften eller værdiforringelsen er ubetydelig både absolut og set i forhold til købesummen.
- 06** Nævnet lægger afgørende vægt på skønserklæringen ved opgørelsen af både udbedringsbehov og fradrag, og afviser poster og fradrag, der ikke har dækning i skønnet.
- 07** Erstatningskravet mod den sagkyndige er ikke undergivet de begrænsninger, der gælder for købers forholdsmæssige afslag mod sælger, og fradrag kan ikke begrundes med, at køber måske får glæde af udbedringen ved et senere salg.

Retsgrundlaget: LEFE § 3 og den bygningssagkyndiges

§ 1 professionsansvar

Huseftersynsordningen hviler på, at sælgeren efter § 2, stk. 1 som udgangspunkt fritages for at hæfte for bygningens fysiske mangler, når køberen har modtaget en tilstandsrapport (og elinstallationsrapport) samt tilbud om ejerskifteforsikring. Som modstykke giver § 3, stk. 1 køberen et direkte krav mod den sagkyndige:

Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.

Dette er et **professionsansvar**, ikke en overtagelse af sælgerens mangelshæftelse. Det fremgår udtrykkeligt af forarbejderne til den nyaffattede § 3, der sidestiller den bygningssagkyndiges og elinstallatørvirksomhedens ansvar:

Ansvar for den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har gennemgået ejendommens elinstallationer, er – på samme måde som den bygningssagkyndiges ansvar – et professionsansvar. Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.

Når ansvaret først er fastslået, gælder de almindelige erstatningsregler for udmålingen. Forarbejderne fastslår, at:

Erstatningspligten ... er ikke beløbsmæssigt begrænset. Spørgsmålet om, hvilke beløb køberen i givet fald kan kræve erstattet, afhænger således af de almindelige erstatningsregler, hvorefter der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab.

Ordningen trådte i kraft den 1. januar 1996 på grundlag af Justitsministeriets betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og blev gennemgribende revideret med virkning fra den 1. januar 2012 på grundlag af **betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**. Det er ved denne revision, at Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fik sin nuværende ramme. At køberens krav forudsætter et reelt økonomisk tab – og at dette kan være vanskeligt at opgøre – var allerede et tema i forarbejderne; det er netop denne tabsopgørelse, nævnet og domstolene strides om, når ansvaret er på plads. Selve ansvarsgrundlaget (besigtigelsens omfang og karaktergivning) behandles i [dkbb-besigtigelsens-omfang](#) og [dkbb-karaktergivning-og-noter](#), mens køberens krav mod sælgeren behandles i [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#).

At huseftersynet kun angår bygningens fysiske tilstand – og at det afgrænser, hvad der overhovedet kan udløse et krav mod den sagkyndige – blev understreget af Højesteret i [Sag 108/2011](#):

Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen

30.08.2013

Udbedringsomkostninger eller værdiforringelse – to veje til at opgøre § 2 køberens tab

Udgangspunktet er det fulde tab. I praksis opgøres dette normalt som **udbedringsomkostningerne** på handelstidspunktet, fordi de udtrykker, hvad det koster at bringe ejendommen op på den stand, en korrekt rapport havde stillet køberen i udsigt. Men hvor udbedring ville være uforholdsmæssig – fx hvis den reelt indebærer nedrivning og genopførelse – opgøres tabet i stedet som **værdiforringelsen**, dvs. forskellen mellem ejendommens værdi med de erkendte mangler og købesummen. Dette mønster ses i byretspraksis, jf. **BS-12684/2019-LYN**, hvor erstatningen blev fastsat som forskellen mellem ejendommens værdi med de erkendte mangler og købesummen og ikke som nedrivnings-/genopførelsesomkostningerne.

Værdiforringelsen er også målestokken, når køberens krav vurderes mod sælgeren. Højesteret formulerede testen i [Sag 108/2011](#):

Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

De to metoder udelukker ikke hinanden. I **BS-883/2014-VLR** kombinerede Vestre Landsret dem, da et nybygget hus havde funderings- og afstivningsmangler:

... det forholdsmeæssige afslag skal fastsættes med udgangspunkt i de af skønsmanden anslåede udbedringsomkostninger til henholdsvis efterfundering af ejendommen ved pælefundering på 1.187.500 kr. samt afstivning af gavle og facader på 125.000 kr. Landsretten tiltræder endvidere, at den værdiforringelse af ejendommen, der ... fortsat vil være efter udbedring af manglerne, ligeledes skal indgå ved fastsættelsen ...

Udbedringsomkostningerne dannede altså grundstammen, mens den tilbageværende værdiforringelse efter udbedring blev lagt oveni, og afledte omkostninger (flytning) blev holdt ude. For nævnet betyder det, at den sagkyndige hæfter for et tab, der svarer til det forholdsmæssige afslag, køberen kunne have opnået – opgjort enten som udbedringsudgift, som værdiforringelse eller som en kombination, afhængigt af manglens karakter.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen

30.08.2013

Landsretten · Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom

04.09.2015

§ 3 Fradraget for »nyt for gammelt« (standardforbedring)

Det bærende hensyn i udmålingen er, at huseftersynet ikke skal stille køberen **bedre**, end en korrekt tilstandsrapport ville have gjort. Når udbedringen indebærer, at en gammel, nedslidt bygningsdel udskiftes med en ny, opnår køberen en standardforbedring, og der skal derfor som udgangspunkt ske fradrag for »nyt for gammelt«. Højesteret bekræftede princippet i [BS-47985/2023-HJR](#):

Der gælder desuden et almindeligt princip om fradrag for forbedringer (nyt-for-gammelt) ved opgørelsen af udbedringsomkostningerne.

I den sag fremgik fradraget direkte af skønsmandens opgørelse:

Post	Beløb
Brutto udbedring (2019-priser)	130.000 kr.
Fradrag 10 % for handelstidspunkt	-13.000 kr.
Fradrag for forbedringer (nyt-for-gammelt)	-40.000 kr.
Netto udbedringsbehov	80.000 kr.

Tilsvarende foretog Vestre Landsret i [BS-11274/2024-VLR](#) en skønsmæssig nedsættelse, fordi nye klinker udgjorde en forbedring i forhold til de gamle.

Fradraget er imidlertid ikke automatisk. Det forudsætter konkret støtte i skønnet. I [BS-50238/2023-HJR](#) afviste Højesteret et »nyt for gammelt«-fradrag:

Skønserklæringerne giver ikke grundlag for at foretage fradrag efter princippet om »nyt-for-gammelt«. Det har ikke betydning for tabets opgørelse, om C eventuelt vil kunne medtage udbedringsomkostningerne som en forbedring ved et senere salg af andelsboligen.

Mønsteret kan sammenfattes således:

Sag	Forbedringsfradrag	Begrundelse
BS-47985/2023-HJR	Ja (40.000 kr.)	Skønsmanden havde kvantificeret forbedringen
BS-11274/2024-VLR	Ja (skønsmæssigt)	Nye klinker = forbedring i forhold til gamle
BS-50238/2023-HJR	Nej	Skønserklæringerne gav ikke grundlag; mulig fremtidig gevinst ved salg er uden betydning

For nævnet betyder det, at det skal trække standardforbedringen fra, når skønnet viser, at udbedringen forbedrer ejendommen ud over dens tilstand før – men ikke må skønne et fradrag ind, som den tekniske dokumentation ikke understøtter.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025

§ 4 Fradrag for forhold køber måtte påregne – og bagatel-/mindstegrænsen

Ud over »nyt for gammelt« reduceres tabet for forhold, som køberen **under alle omstændigheder måtte påregne**. Det omfatter almindeligt slid og ælde samt forhold, der var synlige eller burde have været opdaget. I [BS-11274/2024-VLR](#) holdt landsretten således synlige fejl ved tagrender og murværk, som en tømreruddannet køber burde have opdaget, samt almindeligt slid, ælde og en gammel, synlig fugtskjold uden for afslaget. I byretspraksis ses dette mønster i [BS-632/2006-RAN](#), hvor tabet blev opgjort som udbedringsomkostningerne med fradrag for de reparationer, som køberen under alle omstændigheder måtte påregne.

Dertil kommer en **bagatel-/mindstegrænse**. Selv en konstateret fejl udløser intet krav, hvis udgiften er ubetydelig – både absolut og i forhold til købesummen. Højesteret formulerede prøven i [BS-47985/2023-HJR](#):

Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed ...

Netto udbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. svarende til ca. 2,5 % af købesummen – for mangler, der ikke gjorde badeværelset uanvendeligt – lå under bagatelgrænsen, og kravet faldt bort. Omvendt fandt Højesteret i [Sag 108/2011](#), at en værdiforringelse på 50.000 kr. hverken absolut eller i forhold til en købesum på 900.000 kr. var et uvæsentligt beløb, og kravet kunne derfor gøres gældende. Mindestegrænsen for afslag fremgår tilsvarende af byretspraksis, jf. [BS-1701/2009-HER](#). Nævnet anvender denne nedre tærskel som filter: småforhold, der ligger inden for, hvad en almindelig bolighandel må rumme, fører ikke til erstatning.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025

§ 5 Skønserklæringens betydning og dokumentationskravet

Tabsopgørelsen er i praksis et bevisspørgsmål, og skønserklæringen er det centrale bevismiddel – både for udbedringsbehovet og for de fradrag, der skal foretages. Allerede i **betænkning nr. 1520/2010 om**

huseftersynsordningen blev det fremhævet, at kravet om et reelt tab kan volde vanskeligheder, fordi den sagkyndiges arbejde i vid udstrækning beror på et skøn:

Kravet om, at køber skal have lidt et tab, volder ... vanskeligheder. Det skyldes, at den sagkyndiges funktion ... primært består i et skøn over omkostninger ved udbedring af skader og forventet restlevetid på bygningsselementer. Det er sjældent, at køber vil kunne dokumentere et økonomisk tab ved, at den sagkyndiges skøn viser sig at være ukorrekte.

Det stiller krav til, hvad parterne kan løfte. Bevisbyrden for tabets størrelse – og for et fradrag – påhviler den, der gør det gældende, og kravet skal kunne genfindes i skønnet. Det illustreres af samspillet mellem de tre Højesteretsdomme: i [BS-47985/2023-HJR](#) var både handelstidspunkts- og forbedringsfradraget kvantificeret i skønnet og blev lagt til grund, mens »nyt for gammelt«-fradraget i [BS-50238/2023-HJR](#) blev afvist, netop fordi »skønserklæringerne giver ikke grundlag« for det. I [BS-11274/2024-VLR](#) blev skønnets poster gennemgået enkeltvis, og overlappende poster (75.000 kr.) samt usikre poster blev skåret fra. Og i [BS-883/2014-VLR](#) byggede afgørelsen på skønsmandens opgørelse af udbedringsudgiften kombineret med en ejendomsmæglers skønserklæring om den tilbageværende værdiforringelse. Mønsteret er klart: nævnet lægger skønnet til grund og afviser både erstatningsposter og fradrag, der ikke har dækning i den tekniske vurdering.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025
Landsretten · Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom	04.09.2015

Hvad nævnet lægger vægt på – vurderingsmønsteret i tabsopgørelsen

§ 6

Selv om udmålingen beror på et konkret skøn, kan man udlede et fast vurderingsmønster, som nævnet anvender, når ansvaret er fastslået. Nævnet lægger navnlig vægt på følgende:

- **Et dokumenteret udbedringsbehov.** Udgangspunktet er udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet, som de fremgår af skønserklæringen. Udokumenterede eller usikre poster trækkes ud (jf. [BS-11274/2024-VLR](#)).
- **At køberen ikke stilles bedre end ved en korrekt rapport.** Forbedres ejendommen ved udbedringen, sker der fradrag for »nyt for gammelt« – forudsat skønsmæssig dækning (jf. [BS-47985/2023-HJR](#) og afvisningen i [BS-50238/2023-HJR](#)).
- **Fradrag for det påregnelige.** Almindeligt slid og ælde samt synlige forhold, køberen burde have taget højde for, indgår ikke i tabet.
- **En nedre tærskel.** Bagatelagtige forhold – ubetydelige absolut og i forhold til købesummen – udløser intet (jf. [BS-47985/2023-HJR](#)).
- **Proportionalitet i metodevalget.** Hvor udbedring ville være uforholdsmæssig, opgøres tabet som værdiforringelsen frem for udbedringsudgiften.

Omvendt har det afgørende betydning for udfaldet, at erstatningskravet mod den sagkyndige sigter mod køberens **fulde tab** og ikke er begrænset på samme måde som et forholdsmæssigt afslag mod sælgeren. Højesteret fremhævede i [BS-50238/2023-HJR](#):

En købers erstatningskrav omfatter det fulde tab og er således ikke begrænset til det beløb, som køberen har betalt for en forbedring, der viser sig at være mangelfuld.

Dermed kan erstatningen i nævnets sager overstige fx den oprindelige pris for et mangelfuldt udført arbejde, så længe den modsvarer det dokumenterede, korrekt opgjorte tab efter fradrag for forbedring og påregnelige forhold.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025

§ 7 Klagebehandling ved DKBB og sammenhængen med domstolspraksis

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige behandler køberes klager over beskikkede bygningssagkyndiges tilstandsrapporter – fejl, mangler og rådgiveransvar – og kan i den forbindelse tage stilling til køberens erstatningskrav efter [§ 3](#). En central adgangsbetingelse er reklamationsfristen i [§ 3, stk. 2](#):

Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige ... meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten.

Fristen gælder dog ikke, hvis den sagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Den egentlige forældelse af pengekravet behandles særskilt i [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

Nævnets behandling står ikke alene. Køberens krav mod den sagkyndige kan indbringes for de almindelige domstole, der anvender de samme erstatningsretlige principper for tabsopgørelsen, som er beskrevet ovenfor. De her citerede domme fra Højesteret ([Sag 108/2011](#), [BS-47985/2023-HJR](#) og [BS-50238/2023-HJR](#)) og landsretterne ([BS-883/2014-VLR](#) og [BS-11274/2024-VLR](#)) udgør derfor den autoritative ramme, nævnet er bundet af, og illustrerer både metodevalget (udbedring kontra værdiforringelse), forbedringsfradraget og bagatelgrænsen. Samspillet med ejerskifteforsikringen og forsikringsselskabets regres mod den sagkyndige behandles i [dkbb-regres-fra-ejerskifteforsikring](#).

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013

REFERENCE Lovgrundlag

2 paragraffer

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#)

stk. 1

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

stk. 1, 2

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

30.04.2024 Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed bs-47985-2023-hjr

20.02.2024 Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris bs-50238-2023-hjr

30.08.2013 Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen 108-2011

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

27.02.2025 Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader 9901-11585

04.09.2015 Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom 6581-7911

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

06.12.2022 Ophævelse af kontrolafgift grundet havari og parkeringsselskabets manglende medvirken park-7911

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet

03

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over fejl vedrørende tag og tagkonstruktion i tilstandsrapporter

Skade kontra forventelig nedslidning, restlevetid og besigtigelse af tagrum i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges praksis

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 5 afgørelser · 2012–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tag og tagkonstruktion er blandt de hyppigste skadestyper i klagesager ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Denne oversigt samler det retsgrundlag, nævnet prøver tilstandsrapporten imod – lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og bekendtgørelsen om huseftersynsordningen – med den parallelle domstolspraksis om tagmangler i bolighandler. Den gennemgående problemstilling er, hvornår en nedslidt tagbelægning er en »skade« eller et »tegn på skade«, som den bygningssagkyndige skulle have registreret, og hvornår der blot er tale om forventelig ælde, der falder uden for ansvaret. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige måler rapporten mod et intakt tag af samme alder og lægger navnlig vægt på, om den sagkyndige visuelt har udnyttet adgangen til tagrum og undertag.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige måler tilstandsrapportens beskrivelse af taget mod et tilsvarende intakt tag af samme alder, jf. bekendtgørelsens § 13 – ikke mod et nyt tag.
- 02 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser klager over forhold, der alene er udtryk for sædvanligt slid og ælde, som er normalt for tagets alder, jf. bekendtgørelsens § 15, nr. 6.
- 03 Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den sagkyndige udnytter en tilgængelig tagluge og visuelt besigtiger tagrummet, og at bygningsdele, der ikke kunne efterses, udtrykkeligt anføres i rapporten, jf. bekendtgørelsens §§ 14 og 15, nr. 2.
- 04 Gennemgangen er visuel og uden destruktive indgreb, så skjulte skader i undertag, spær og tagkonstruktion kun udløser kritik, når der ved eftersynet var synlige tegn på skaden.
- 05 En klart forkert oplysning om tagets alder eller restlevetid – fx »nyt tag« om et udtjent tag – er en selvstændig, ansvarspådragende fejl, jf. lovens § 2 a, stk. 2, og § 3.
- 06 Manglende eller defekte inddækninger, skotrender, tagrender og nedløb skal registreres som skade eller tegn på skade, når de giver nærliggende risiko for følgeskader, jf. bekendtgørelsens § 13.

07 Nævnets klageafgørelse er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage framelder sig og henviser forbrugeren til domstolene, jf. bekendtgørelsens § 11, nr. 14.

§ 1 Retsgrundlaget og nævnets dobbelte prøvelse i tagsager

Klager over tag og tagkonstruktion afgøres af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på grundlag af [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) og bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, kan køber efter [§ 2, stk. 1](#) ikke længere påberåbe sig over for sælger, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Til gengæld kan køber efter [§ 3](#) rette et erstatningskrav direkte mod den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, for »fejl, der burde have været omtalt i rapporten«.

Forarbejderne understreger, at der er tale om et *professionsansvar* og ikke en overtagelse af sælgers mangelshæftelse:

Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.

Nævnet arbejder i to spor. I *disciplinærsporet* påses, om den sagkyndiges arbejde lever op til de faglige normer; nævnet kan tildele advarsel, pålægge bøde eller inddrage beskikkelsen ved alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, og sanktionerne offentliggøres på en liste, jf. [§ 11, nr. 3](#). I *klagesporet* tager nævnet stilling til forbrugers økonomiske krav som følge af fejl i rapporten.

Prøvelsens genstand er fagligt afgrænset. Tag og tagkonstruktion er en del af »bygningens fysiske tilstand« – i modsætning til fx boligareal, hvor Højesteret i [U.2013.3175 H](#) og den samtidige [BS-24/2012-HJR](#) fastslog, at en arealafvigelse ikke har »en sådan relation til bygningens fysiske tilstand«, at den er omfattet af ordningen. Et tag falder derimod klart inden for. Nævnet foretager en fuld faglig prøvelse af, om rapporten opfylder kravene i bekendtgørelsens [§ 13–§ 15](#), men prøver ikke de forhold, som [§ 15](#) udtrykkeligt holder uden for bygningsgennemgangen. Den lovgivningsmæssige baggrund er beskrevet i Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013

§ 2 Skade eller forventelig ælde – nævnets centrale sontring ved tagbelægning

Den gennemgående tvist i tagsager er, om en nedslidt tagbelægning (tegl, eternit/asbest, tagpap eller skifer) er en *skade* – eller blot forventelig ælde. Målestokken står i § 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 [...]

Målestokken er altså et *intakt tag af samme alder* – ikke et nyt tag. Spejlbilledet står i § 15, nr. 6, hvorefter »påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder« falder uden for gennemgangen. Et fyrre år gammelt eternit- eller tegltag, der nærmer sig sin tekniske levetid, er derfor som udgangspunkt ikke en skade, blot fordi belægningen er udtjent. Omvendt kan løse eller nedskredne sten, frostsprængte og afskallede teglsten, revnede bølgeeternitplader med begyndende nedbrydning, blæredannelse og utætheder i tagpap eller manglende understrygning udgøre skader eller *tegn på skader*, fordi forholdene giver »nærliggende risiko for skader«.

Nævnet lægger ved denne sondring vægt på, om forfaldet overstiger det aldersforventede, og om der er konkrete tegn (utætheder, fugtspor, nedbrudt materiale), der gør risikoen nærliggende. Restlevetiden er et selvstændigt tema: § 2 a, stk. 2 hjemler udtrykkeligt, at tilstandsrapporten skal indeholde »oplysning om restlevetiden på bygningens tag«. En klart forkert angivelse er derfor i sig selv en fejl. Det illustreres skarpt af BS-2506/2011-VLR, hvor tilstandsrapportens resumé angav »ny tagbelægning«, mens taget reelt havde en restlevetid på 8-9 år:

Uanset årsagen til den fejlagtige oplysning har den byggesagkyndige handlet ansvarspådragende over for køberne ved i tilstandsrapporten at have anført, at tagbelægningen var ny, hvilket han som byggesagkyndig burde have vidst ikke var tilfældet.

Afgørende for udfaldet er altså, om afvigelsen mellem den angivne og den faktiske tilstand er så markant, at en fagligt forsvarlig visuel besigtigelse ville have afsløret den. (Fugt- og skimmelskader med kilde i vådrum eller kælder behandles i dkbb-fugt-skimmel-og-vaadrum, og selve karakterskalaen i dkbb-karaktergivning-og-noter.)

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a, stk. 2

PRAKSIS Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb

12.10.2012

Den visuelle gennemgang – undertag, spær og besigtigelse af tagrummet

Tagets vanskeligste temaer ligger ofte skjult: undertag, lægter, spær, hanebånd og fugt-/råds-kader i tagrummet. Her sætter § 14 rammen:

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. [...] Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

Den sagkyndige skal altså ikke åbne tagkonstruktionen, men skal foretage en *visuel* gennemgang med professionel omhu. Det giver to faste linjer i nævnets vurdering. For det første falder bygningsdele, »der ikke kunne efterses«, uden for gennemgangen, jf. § 15, nr. 2 – men det forudsætter, at de reelt ikke kunne efterses, og at dette fremgår af rapporten. For det andet kan et tagrum, der er tilgængeligt gennem en taglug, efterses, og nævnet lægger vægt på, om den sagkyndige har udnyttet adgangen og faktisk besigtiget tagrummet for tegn på fugt, råd og utæt undertag. Undlades en mulig besigtigelse – eller noteres det ikke, at tagrummet var utilgængeligt – vil en efterfølgende skjult skade typisk blive bedømt som en fejl, fordi forholdet kunne og burde have været konstateret visuelt.

Grænsen mellem det skjulte og det synlige er afgørende. I [BS-11274/2024-VLR](#) var spær og tagkonstruktion ramt af råd og svamp i et omfang, der ifølge skønsmanden ville føre til delvist kollaps af taget inden for ti år. Landsretten sondrede mellem på den ene side de *skjulte* mangler i tagkonstruktionen (råd og svamp i spær og tagbelægning), der berettigede til forholdsmæssigt afslag, og på den anden side forhold, der var synlige eller burde være opdaget. Samme sontring styrer nævnets vurdering af den sagkyndige: et ansvar forudsætter, at der ved den visuelle gennemgang var *synlige tegn* på den skjulte skade – fx fugtskjolder, misfarvninger eller nedbøjninger i tagrummet. (Selve den bærende tagkonstruktion behandlet som sætnings-/styrkeproblem hører under [dkbb-fundament-revner-sætningsskader](#).)

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

PRAKSIS **Landsretten** · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader

27.02.2025

Inddækninger, skotrender, tagrender og nedløb – det synlige skal registreres

Inddækninger ved skorsten, kviste og gavle, skotrender, tagrender og nedløb er typisk *synlige* bygningsdele og hører derfor til kernen af det, den sagkyndige skal afdække. Efter § 13 regnes »manglende bygningsdele og andre fysiske forhold« for skader eller tegn på skader, »når disse forhold giver nærliggende risiko for skader«. En defekt skotrende, en utæt inddækning eller et manglende/forkert dimensioneret nedløb, der leder vand ind i eller ned ad konstruktionen, er dermed et registreringspligtigt tegn på skade – ikke kun den følgeskade, vandet senere forvolder.

Nævnet lægger her vægt på, at jo mere umiddelbart iagttageligt et forhold er, desto vanskeligere er det for den sagkyndige at undgå kritik, hvis det ikke er nævnt. Den synlige karakter kan dog samtidig friholde for ansvar i forhold til køber: er forholdet så åbenbart, at en køber selv kunne konstatere det, kan det tale imod både mangelsansvar og afslag. I [BS-11274/2024-VLR](#) blev netop fejl ved tagrender og murværk, som en bygningsskyndig køber (uddannet tømrer) burde have opdaget, samt en gammel, synlig fugtskjold i loftet, ikke anset for at berettigede til afslag – mens de skjulte råds-kader gjorde. For nævnet betyder dette mønster, at en

synlig, men uomtalt defekt inddækning eller tagrende ligger tæt på en fejl, mens skjulte følger af samme defekt vurderes efter, om der var synlige tegn på besigtigelsestidspunktet.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

PRAKSIS **Landsretten** · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader

27.02.2025

§ 5 Dokumentations- og beviskrav samt reklamationsfrister

Den, der vil gøre gældende, at et tagforhold burde have været omtalt, bærer bevisbyrden for, at forholdet *forelå og var synligt på besigtigelsestidspunktet*. Det er ofte vanskeligt, fordi et tag ændrer sig over tid, og fordi gennemgangen alene er visuel. I praksis afgøres tagsager derfor i vidt omfang på skønserklæringer om tagets stand og restlevetid – som i **BS-2506/2011-VLR**, hvor skønsmanden fastsatte den faktiske restlevetid til 8-9 år over for rapportens »ny tagbelægning« og dermed gav grundlag for at opgøre tabet.

Den sagkyndiges eget materiale vejer tungt: registreringer, fotos og noter om, hvad der blev efterset, og hvad der ikke kunne efterses. § 14 pålægger desuden den sagkyndige at fremskaffe en eventuel tidligere tilstandsrapport fra de seneste 6 år, så tidligere noter om taget indgår i grundlaget – en oversiddelse heraf kan i sig selv være en fejl.

Tidsmæssigt er adgangen til at klage afgrænset af § 3, stk. 2:

Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige [...] meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten.

Fristen er absolut (5 år fra overtagelsen, dog senest 6 år fra rapportens datering) og gælder enhver, der har et økonomisk krav som følge af en udeladelse i rapporten. Den gælder dog ikke, hvis den sagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt – hvilket har selvstændig betydning i tagsager, hvor en positivt forkert oplysning om fx tagets alder kan løfte forholdet op i grov uagtsomhed.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2

PRAKSIS **Landsretten** · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb

12.10.2012

§ 6 Klagebehandling: bindende eller henstillende – og samspillet med ejerskifteforsikringen

En klage indgives til nævnet, der oplyser sagen og indhenter den sagkyndiges bemærkninger. Nævnets *disciplinære* afgørelser (advarsel, bøde, inddragelse af beskikkelse) er bindende myndighedsafgørelser. I *klagesagen* om forbrugers økonomiske krav gælder derimod en særlig konstruktion: den bygningssagkyndige er efter [§ 11, nr. 14](#) forpligtet til at

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.

Afgørelsen er altså som udgangspunkt bindende, men den sagkyndige (eller dennes ansvarsforsikring) kan inden 30 dage framelde sig og henvise forbrugeren til domstolene – på samme måde som ved de finansielle ankenævn. En frameldt klageafgørelse virker dermed reelt henstillende.

Samspillet med ejerskifteforsikringen er centralt i tagsager. Ejerskifteforsikringen dækker efter [§ 5](#) i mindst 10 år fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved overtagelsen, og »som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten«. Det skaber et trekantsforhold om taget:

- Er tagskaden **korrekt beskrevet** (fx med en lav karakter eller en kort restlevetid), er forholdet hverken en mangel over for sælger eller dækket af forsikringen – køber har købt »med åbne øjne«.
- Er skaden **ikke nævnt**, men var skjult og uden synlige tegn, dækker forsikringen typisk, og den sagkyndige fritages, fordi forholdet ikke kunne ses.
- Er skaden **klart forkert beskrevet** (som »nyt tag« om et udtjent tag), kan forsikringen afvise med henvisning til rapporten, og forbrugeren retter da kravet mod den sagkyndige efter [§ 3](#).

Den sagkyndiges karaktergivning og ordvalg om taget er dermed ofte det, der afgør, om regningen ender hos ejerskifteforsikringen eller hos den sagkyndige selv. Selve karaktermetodikken behandles i [dkbb-karaktergivning-og-noter](#), mens stormskade på tag som forsikringsbegivenhed hører under [stormskade-skybrud-piskeregn](#) og [bygningforsikring](#).

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen [§ 11](#)

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. [§ 3](#)

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. [§ 5, stk. 1](#)

§ 7 Sammenhæng med domstolspraksis om tagmangler

Nævnets klageafgørelser kan indbringes for domstolene, og en række domme bekræfter og supplerer linjen om tagmangler i tilstandsrapporter.

Sag	Tagforhold	Resultat
BS-2506/2011-VLR	Rapporten angav »ny tagbelægning«; reel restlevetid 8-9 år	Den byggesagkyndige (rapportudsteder) handlet ansvarspådragende; erstatning til køber
BS-11274/2024-VLR	Skjult råd og svamp i spær/tagkonstruktion; synlige fejl ved tagrender	Forholdsmæssigt afslag for de <i>skjulte</i> skader; synlige forhold og ælde gav ikke afslag

På det principielle plan har Højesteret afstukket rammen for, hvad huseftersynet dækker. I [U.2013.3175 H](#) og [BS-24/2012-HJR](#) blev det fastslået, at ordningens genstand er bygningens *fysiske tilstand* – hvilket tag og tagkonstruktion utvivlsomt er, modsat boligareal. I [BS-47215/2019-HJR](#) fastslog Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse ikke afskærer køber fra forholdsmæssigt afslag, når der er givet en konkret urigtig oplysning – et princip, der slår igennem, når en tilstandsrapport positivt fejlbeskriver taget.

Landsretsdommene viser de to typiske udfald: en positivt forkert oplysning om tagets alder eller restlevetid fører til ansvar, mens skjulte råds-kader i spær uden synlige tegn fordeles efter, hvad en køber med rimelighed kunne forvente. Byretterne behandler de indbragte sager i første instans – herunder, som i [BS-1701/2009-HER](#) (Retten i Herning), mangler ved et tegtag, hvor restlevetid og et eventuelt afslag måles mod ordningens bagatel-/mindstegrænse, jf. [§ 15, nr. 1](#) om bagatelagtige forhold. Købers eventuelle mangelskrav mod sælger – afgrænset fra kravet mod den sagkyndige – behandles i [koebsalgsfast-egjendomm-mangler](#).

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012

§ 8 Sammenfatning af nævnets linje i tagsager

Tagsager ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afgøres i et fast mønster, der kan sammenfattes således:

- **Målestokken er et intakt tag af samme alder**, ikke et nyt tag, jf. [§ 13](#). Sædvanligt slid og ælde, der er normalt for tagets alder, falder uden for ansvaret, jf. [§ 15, nr. 6](#).
- **Gennemgangen er visuel og uden destruktive indgreb** ([§ 14](#)). Skjulte forhold i undertag, lægter og spær udløser kun kritik, når der ved eftersynet var synlige tegn på skaden.
- **Tagrummet skal besigtiges**, når en tagluge gør det muligt, og bygningsdele, der ikke kunne efterses, skal udtrykkeligt angives ([§ 15, nr. 2](#)).
- **Synlige defekter** i tagbelægning, inddækninger, skotrender, tagrender og nedløb skal registreres som skade eller tegn på skade ([§ 13](#)).

- **Restlevetiden på taget** er en selvstændig oplysning, og en klart forkert angivelse er en ansvarspådragende fejl (§ 2 a, stk. 2, § 3).
- **Klageafgørelsen er bindende**, medmindre den sagkyndige framelder sig inden 30 dage (§ 11, nr. 14), og den 5-/6-årige reklamationsfrist i § 3, stk. 2 afgrænser adgangen.

Domstolene har bekræftet denne sondring mellem positivt forkerte oplysninger (ansvar) og forventelig nedslidning (intet ansvar), jf. [BS-2506/2011-VLR](#) og [BS-11274/2024-VLR](#). Oversigten afgrænses fra [karaktergivning og noter](#), fra [fugt, skimmel og vådrum](#), fra [fundament, revner og sætningsskader](#), fra [stormskade](#) og [bygningsforsikring](#) samt fra [købers mangelskrav mod sælger](#).

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

PRAKSIS	Landsretten · Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	27.02.2025
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13	Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14
Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2 stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

MATERIALE Citerede afgørelser

5 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		2
27.02.2025	Sælgere frifundet for ophævelse af ejendomshandel men dømt til at betale forholdsmæssigt afslag for skjulte tagskader	9901-11585

12.10.2012 Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendoms køb

2200-2622

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over forsikringsselskabets regres mod den bygningssagkyndige

Samspillet mellem ejerskifteforsikring, husforsikring og den bygningssagkyndiges professionsansvarsforsikring – set fra DKBB og domstolene

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 7 afgørelser · 2013–2024

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt behandler forsikringsselskabets regres mod den beskikkede bygningssagkyndige og samspillet mellem ejerskifteforsikring, husforsikring og den sagkyndiges lovpligtige professionsansvarsforsikring. Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) prøver, om en tilstandsrapport lider af en fejl, der »burde have stået i rapporten« efter [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3](#) – men selve regreskravet og fordelingen ved dobbeltforsikring afgøres af domstolene efter [forsikringsaftalelovens §§ 41-44](#). Oversigten kobler nævnets prøvelsesgrundlag og det lovpligtige ansvarsforsikringskrav sammen med den parallelle domstolspraksis, navnlig Østre Landsrets dom i BS-24997/2020-OLR om regres mellem hus- og ejerskifteforsikring efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018. Oversigten behandler ikke selve ejerskifteforsikringens dækning over for køber ([ejerskifteforsikring](#)), bygningsforsikringens skadesopgørelse ([bygningssagkyndiges bygningsforsikring](#)), den generelle regreslære ([subrogation-regres-forsikring](#)) eller købers direkte krav mod den sagkyndige ([tilstandsrapport-mangler](#)).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** DKBB prøver alene, om tilstandsrapporten lider af en fejl, der »burde have stået i rapporten« efter LEFE § 3 – nævnet afgør derimod ikke selve regreskravet eller dobbeltforsikringsfordelingen mellem selskaberne, som henhører under domstolene (og ejerskifteforsikringens dækning under Ankenævnet for Forsikring).
- 02** DKBB kræver, at en kritik af den bygningssagkyndige hviler på en tilsidesættelse af de faglige normer for huseftersynet – den sagkyndige »overtager« ikke sælgerens mangelshæftelse og hæfter ikke for skjulte fejl, der ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget.
- 03** DKBB accepterer, at den sagkyndiges undersøgelsespligt er begrænset til bygningens fysiske tilstand (skader, tegn på skader og nærliggende risiko for skader); forhold som boligareal, BBR-oplysninger og rent retlige forhold falder uden for det, der »burde have stået i rapporten« (Højesteret).
- 04** DKBB's afgørelser er som udgangspunkt bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet (tilslutningsordningen i beskikkelsesbekendtgørelsens § 11).

- 05** DKBB/Sikkerhedsstyrelsen kræver, at den bygningssagkyndige er dækket af en lovpligtig professionsansvarsforsikring (mindst 5 år efter overdragelsen, dog længst 6 år fra rapportens datering) og underretter Sikkerhedsstyrelsen, når der rejses krav efter LEFE § 3.
- 06** En skjult skade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kan være dækningsberettiget under både husforsikring og ejerskifteforsikring og dermed udløse dobbeltforsikring efter forsikringsaftalelovens §§ 41-44; en allerede karaktergivet skade er derimod som udgangspunkt undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning.
- 07** Efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018 fordeles udgifterne mellem hus- og ejerskifteforsikring efter forsikringsaftalelovens almindelige regler, og der ses en stigende tendens til regreskrav mellem selskaberne.
- 08** Forsikringsselskabet kan efter almindelige forsikringsretlige principper indtræde (regres) i køberens krav mod den ansvarlige bygningssagkyndige, og tabet bæres i den indbyrdes fordeling som udgangspunkt af den ansvarsforsikrede sagkyndige, jf. erstatningsansvarslovens regler om flere skadevoldere.

Retsgrundlaget: den bygningssagkyndiges professionsansvar bag forsikringsregressen

§ 1

Huseftersynsordningen hviler på en kæde af ansvarssubjekter, som regressen følger. Sælger fritages for mangelshæftelse, når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, jf. [LEFE § 2, stk. 1](#). Køber kan til gengæld rette krav direkte mod den bygningssagkyndige for fejl i rapporten, jf. [LEFE § 3](#):

»Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, (...) fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.«

Det er dette krav – køberens (og afledet heraf sælgerens og forsikringsselskabets) krav mod den sagkyndige – der danner grundlag for forsikringsregressen. Den sagkyndiges ansvar er et **professionsansvar**, ikke en overtagelse af sælgerens mangelshæftelse. Det fremgår udtrykkeligt af forarbejderne til § 3 (revisionen af huseftersynsordningen i 2011):

»Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.«

Forsikringsleddet er todelt. Ejerskifteforsikringen tegnes af køber og skal efter [LEFE § 5](#) i mindst 5 år (med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år) dække fejl ved bygningens fysiske tilstand, som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten; det nærmere dækningsomfang fastsættes efter [LEFE § 5, stk. 3 i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer](#) (BEK nr. 13 af 12. januar 2012). Den sagkyndige skal på sin side være dækket af en lovpligtig professionsansvarsforsikring, jf. [beskikkelsesbekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 5](#), der »dækker i mindst 5 år efter overdragelsen (...), dog længst i 6 år fra rapportens datering«. Når ejerskifteforsikringen har dækket en skjult skade, der burde have stået i rapporten, er det den sagkyndiges professionsansvarsforsikring, regressen i sidste ende rettes mod.

LOV

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5, stk. 3

DKBB's prøvelseskompetence: hvad nævnet kan – og ikke kan – § 2 afgøre

DKBB's prøvelse er afgrænset til kerneproblemstillingen i regressagerne: **om tilstandsrapporten lider af en fejl, der burde have stået i rapporten**, og om den bygningssagkyndige derved har handlet ansvarspådragende eller disciplinært kritisabelt. Nævnet kan på den baggrund give kritik, tildele advarsel eller bøde og – ved alvorlige eller gentagne fejl – inddrage eller frakende beskikkelsen, ligesom det i klagesager kan tage stilling til køberens erstatningskrav efter [LEFE § 3](#).

Nævnet afgør derimod **ikke** de spørgsmål, som regressagerne reelt stranded på mellem selskaberne:

- Fordelingen ved dobbeltforsikring mellem hus- og ejerskifteforsikring efter [forsikringsaftalelovens §§ 41-44](#) afgøres af domstolene – eksemplificeret ved [BS-24997/2020-OLR](#), hvor parterne netop var to forsikringsselskaber, ikke den sagkyndige.
- Selve ejerskifteforsikringens dækning over for køber prøves af Ankenævnet for Forsikring og domstolene.

DKBB's vurdering af rapportens kvalitet er således **forudsætningen** for regreskravet, men det er domstolene, der pådømmer det økonomiske krav og dobbeltforsikringsfordelingen. Sammenhængen sikres reguleringsmæssigt ved, at den sagkyndige efter [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11, nr. 13](#) skal 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.« – dvs. netop når et forsikringsselskab forfølger sit regreskrav.

LOV

Forsikringsaftaleloven § 41

Forsikringsaftaleloven § 44

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1

PRAKSIS · **Landsretten** · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådska-

17.03.2023

Bindende eller henstillende? Tilslutningsordningen, § 3 ansvarsforsikringen og sagsgangen

For regressens praktiske gennemførelse er det afgørende, om DKBB's afgørelse binder den sagkyndige. Udgangspunktet er, at afgørelsen er bindende, men med en opt-out: efter [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11, nr. 14](#) skal den bygningssagkyndige

»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«.

Meddeler den sagkyndige (eller dennes ansvarsforsikringsselskab) inden for 30-dages-fristen, at man ikke ønsker at være bundet, må kravet forfølges ved domstolene. Det er denne mekanisme, der gør, at de tungtvejende

regressager – hvor ansvarsforsikringsselskabet bestrider »burde have stået i rapporten«-vurderingen eller kravets størrelse – typisk ender i retten frem for ved endelig nævnsafgørelse.

De forsikringsmæssige rammer, DKBB-systemet bygger på, fremgår i øvrigt af beskikkelsesbekendtgørelsen: den sagkyndige skal være dækket af professionsansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, og skal straks underrette Sikkerhedsstyrelsen om ændringer i forsikringsforholdet. Køberens og dermed forsikringsselskabets adgang til at gøre kravet gældende er undergivet reklamationsfristen i LEFE § 3: krav mistes, hvis der ikke reklameres »inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering« – medmindre den sagkyndige har givet garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Fristen gælder »for enhver (køber, sælger eller andre)«, herunder et regressøgende forsikringsselskab, der indtræder i køberens krav.

LOV

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2

»Burde have stået i rapporten«: hvad DKBB og domstolene lægger vægt på

Det centrale bevistema – som DKBB og domstolene afgør efter samme kriterium – er, om forholdet **burde have været omtalt** i rapporten, dvs. om den sagkyndige har tilsidesat de faglige normer ved sin visuelle besigtigelse. Vurderingen trækker på flere faste hensyn:

- **Synlighed og erkendbarhed.** Huseftersynet er en visuel gennemgang uden destruktive indgreb. Var skaden eller tegnene på skade tilgængelige og erkendbare ved en normgerns besigtigelse, taler det for ansvar; var de reelt skjulte, hæfter den sagkyndige ikke, da professionsansvaret netop ikke omfatter »skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget«.
- **Korrekt registrering og karaktergivning.** Det vægter, om en konstateret skade er registreret og karaktergivet retvisende. Var et forhold slet ikke nævnt – som rådskaden i BS-24997/2020-OLR – er det netop fraværet, der både udløser ejerskifteforsikringens dækning og kan begrunde ansvar.
- **Afgrænsning af eftersynets genstand.** Den sagkyndiges undersøgelse omfatter bygningens *fysiske tilstand*. Højesteret fastslog i Sag 108/2011 og i BS-24/2012-HJR, at urigtige arealoplysninger ikke er en fysisk mangel omfattet af ordningen:

»Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1.«

Forhold som areal, BBR og rent retlige forhold falder dermed uden for det, der »burde have stået i rapporten«, og kan ikke bære et regreskrav mod den sagkyndige – et princip Højesteret videreførte i BS-47215/2019-HJR. Loven trækker selv grænsen skarpt for skjulte forhold: efter LEFE § 2, stk. 6 kan køber påberåbe sig forhold ved stikledninger og kloakker, »medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten«.

LOV

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023

Dobbeltforsikring mellem hus- og ejerskifteforsikring: Østre Landsrets dom i BS-24997/2020-OLR

Den ledende dom om regres på området er [BS-24997/2020-OLR](#). En rådskaade i et køkkengulv og de underliggende træbjælker var **ikke** beskrevet i tilstandsrapporten fra marts 2019 (rapporten nævnte kun knirkende trægulve (K1) og nedslidt gulvbelægning (K2)). Husforsikringselskabet (Tryg) udbetalte erstatning til husejeren og søgte derefter forholdsmæssig regres hos ejerskifteforsikringselskabet (Dansk Boligforsikring). Tvisten rejste to spørgsmål: om skaden var dækket af *begge* forsikringer, og om ejerskifteforsikringer overhovedet er omfattet af dobbeltforsikringsreglerne.

Landsretten besvarede begge bekræftende:

»Landsretten fandt, at rådskaaden i køkkengulvet og de underliggende bjælker var dækningsberettiget under både Tryg Forsikrings husforsikring og Dansk Boligforsikrings ejerskifteforsikring, da skaden ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Retten fastslog, at ejerskifteforsikringer er omfattet af reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven.«

Reglerne fordeler ansvaret mellem selskaberne: hvert selskab hæfter »som om det var eneforsikrer«, jf. [FAL § 41](#), og når flere selskaber er ansvarlige, »fordeles ansvaret selskaberne imellem i forhold til de beløb, for hvilke hvert af dem hæfter«, jf. [FAL § 42](#); subsidiaritetsforbehold og forbehold om anden forsikring reguleres af [FAL § 43](#), og underretningsspligten af [FAL § 44](#).

Afgørende for tidslinjen er **Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018**. Under sagen oplyste Forsikring & Pensions Responsumudvalg, at branchen før og under den nu ophørte aftale generelt erstattede den slags skader over bygningssikringen, mens udgifterne efter ophøret fordeles efter de almindelige regler i forsikringsaftaleloven – og at der efter ophøret ses »en stigende tendens til regreskrav mellem selskaberne«. Det er denne praksisændring, der har gjort regres mellem hus- og ejerskifteforsikring til et selvstændigt stridsfelt.

Den modstående indsigelse – at ejerskifteforsikringen er subsidær og undtager forhold dækket af anden forsikring – knytter sig til de **allerede karaktergivne** forhold: ejerskifteforsikringselskabet gjorde gældende, at en K2-karakter (nedslidt gulvbelægning) udelukkede dækning efter dets betingelser og minimumsbekendtgørelsens undtagelse for forhold dækket af anden forsikring. Landsretten lagde dog vægt på, at den egentlige rådskaade ikke var beskrevet, og at den derfor var dækningsberettiget under begge policer. Heri ligger oversigtens kernemodsatning: **»burde have stået i rapporten«** trækker mod dækning og regres, mens **»allerede karaktergivet«** trækker mod undtagelse.

LOV	Forsikringsaftaleloven § 41	Forsikringsaftaleloven § 42	Forsikringsaftaleloven § 43
	Forsikringsaftaleloven § 44		
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5, stk. 1		

PRAKSIS	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023
---------	--	------------

§ 6 Regres mod den sagkyndige og dennes ansvarsforsikring – almindelige forsikringsretlige principper

Hvor det foregående angik regres *mellem* forsikringsselskaber, angår dette regres *mod den bygningssagkyndige*. Her gælder, at et forsikringsselskab efter almindelige forsikringsretlige principper kan indtræde i den dækkedes krav mod den ansvarlige. Højesteret har senest understreget dette udgangspunkt i [BS-34778/2023-HJR](#): det »følger af almindelige forsikringsretlige principper, at et forsikringsselskab i denne situation som udgangspunkt kan gøre regres«, og det er ikke en forudsætning, at adgangen er udtrykkeligt aftalt i policen.

Regreskravet er et **afledet krav**: selskabet indtræder ved udbetalingen i skadelidtes (her køberens) krav mod skadevolderen og kan ikke opnå mere, end skadelidte selv kunne. Det fremgår af Højesterets dom i [BS-18176/2023-HJR](#), hvor retten fastslog, at et regreskrav som afledet krav som udgangspunkt forrentes på samme måde som det oprindelige krav. Overført på huseftersynsordningen indtræder ejerskifteforsikringsselskabet i køberens krav efter [LEFE § 3](#) mod den sagkyndige, med den samme »burde have stået i rapporten«-betingelse og den samme reklamationsfrist.

Forarbejderne til § 3 forklarer, hvordan byrden ender hos den ansvarsforsikrede sagkyndige i den indbyrdes fordeling, når både sælger og den sagkyndige er ansvarlige:

»Der vil efter omstændighederne kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der kan tages hensyn til, at den virksomhed, der har udarbejdet [rapporten], er ansvarsforsikret, jf. erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, sammenholdt med § 19, stk. 2, nr. 1. Sælgeren vil have fuld regres mod den virksomhed, der har udarbejdet [rapporten], såfremt denne er ansvarsforsikret, og sælgerens ansvar alene beror på, at sælgeren har givet en garanti i tillid til den fejlagtige rapport (...).«

Er den sagkyndige selv blevet insolvent, kan den skadelidte/regressøgende efter [FAL § 95, stk. 2](#) rette et **direkte krav** mod professionsansvarsforsikringen. Højesteret præciserede i [Sag 282/2011](#), at skadelidte herved »indtræder i den sikredes ret«, således at selskabet kan gøre de samme indsigelser gældende, som det kunne over for den sikrede – eksempelvis en aftalt selvrisiko. Den lovpligtige uafhængige ansvarsforsikring efter [beskikkelsesbekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 5](#) sikrer netop, at der er en solvent modpart at føre regressen mod.

LOV

[Erstatningsansvarsloven § 19, stk. 2](#)[Erstatningsansvarsloven § 25, stk. 2](#)[Forsikringsaftaleloven § 95, stk. 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Forrentning af kommunale regreskrav for sygedagpenge efter erstatningsansvarslovens § 16 14.05.2024

Højesteret · Forsikringsselskabs adgang til regres og tilbagebetaling ved urigtige risikoplysninger om bilens faste bruger 19.02.2024

Højesteret · Højesterets afklaring af arbejdsgiverbegrebet i sygedagpengeloven og fortolkning af 'det fulde krav' i forsikringsaftaleloven 28.06.2013

§ 7 Sammenfatning: nævnets rolle og regressens vej gennem systemet

Regres mod den bygningssagkyndige forløber ad to spor, der bør holdes adskilt:

- Selskab mod selskab (dobbeltforsikring).** Når en skjult skade ikke er nævnt i rapporten, kan den være dækket af både hus- og ejerskifteforsikring, og udgiften fordeles efter [forsikringsaftalelovens §§ 41-44](#). Efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018 er dette blevet et selvstændigt og voksende tvistefelt, jf. [BS-24997/2020-OLR](#).
- Selskab mod den sagkyndige (professionsansvar).** Forsikringsselskabet indtræder i køberens krav efter [LEFE § 3](#) og forfølger den sagkyndiges lovpligtige ansvarsforsikring efter almindelige forsikringsretlige principper, jf. [BS-34778/2023-HJR](#).

DKBB's rolle er knyttet til det andet spor og ligger forud for det økonomiske opgør: nævnet vurderer, om rapporten lider af en fejl, der **burde have stået i rapporten**, og om den sagkyndige har tilsidesat de faglige normer – men nævnet pådømmer ikke dobbeltforsikringsfordelingen og ikke ejerskifteforsikringens dækning over for køber. Det afgørende skel går mellem en skade, der burde have været beskrevet (som trækker mod dækning og regres), og en allerede karaktergivet skade (som trækker mod undtagelse). Inden for huseftersynsordningens genstand – bygningens fysiske tilstand – bærer regressen; uden for den, fx ved arealfejl, kan den ikke føres mod den sagkyndige. DKBB's afgørelser binder den sagkyndige via tilslutningsordningen i [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11, nr. 14](#), medmindre vedkommende inden 30 dage frabeder sig at være bundet – hvorefter sagen må finde sin endelige afgørelse ved domstolene.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 41](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Forsikringsselskabs adgang til regres og tilbagebetaling ved urigtige risikooplysninger om bilens faste bruger 19.02.2024

Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe 17.03.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Forsikringsaftaleloven § 41	Forsikringsaftaleloven § 42
Forsikringsaftaleloven § 43	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2 stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5

MATERIALE Citerede afgørelser

7 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

6

14.05.2024 Forrentning af kommunale regreskrav for sygedagpenge efter erstatningsansvarslovens § 16 bs-18176-2023-hjr

19.02.2024 Forsikringsselskabs adgang til regres og tilbagebetaling ved urigtige risikooplysninger om bilens faste bruger bs-34778-2023-hjr

23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
28.06.2013	Højesterets afklaring af arbejdsgiverbegrebet i sygedagpengeloven og fortolkning af 'det fulde krav' i forsikringsaftaleloven	282-2011
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
17.03.2023	Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved råds-kade	2931-3474

05

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over fugt, skimmel og vådrum i tilstandsrapporter

DKBB's vurdering af den bygningssagkyndiges ansvar for oversete fugt-, skimmel- og vådrumsforhold

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 34 afgørelser · 2002-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fugt, skimmel og vådrum er en af de tungeste klagekategorier ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) og det tidligere Ankenævn for Huseftersyn. Næsten alle sager drejer sig om, hvorvidt den bygningssagkyndige burde have set – og i tilstandsrapporten enten karaktergivet eller anvist til nærmere undersøgelse (UN) – et fugt- eller skimmelangreb i kælder, krybekælder, tagrum, ydervæg eller badeværelse. Oversigten samler DKBB's egne afgørelser og sammenholder dem med landsrettens domme om den sagkyndiges professionsansvar. Det gennemgående kriterium er, om forholdet var konstaterbart ved en visuel, ikke-destruktiv gennemgang på besigtigelsestidspunktet; retsgrundlaget er LEFE §§ 2-4, lov om beskikkede bygningssagkyndige og huseftersynsbekendtgørelsen med tilhørende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** DKBB lægger afgørende vægt på, om fugt- eller skimmelangrebet var konstaterbart ved en visuel, ikke-destruktiv gennemgang på besigtigelsestidspunktet – ikke om skaden senere viser sig at være alvorlig eller dyr.
- 02** DKBB kræver, at den bygningssagkyndige reagerer på synlige fugtindikationer (fugtskjolder, misfarvning, afskalning, saltudtræk, løstsiddende tapet, defekte fuger) ved at give en skadeskarakter eller anvise undersøgelse nærmere (UN/farvekode).
- 03** DKBB accepterer, at skader skjult bag fliser, tapet, forsatsvægge eller opmagasinerede effekter ikke kan kræves opdaget, fordi huseftersynet er visuelt og uden destruktive indgreb.
- 04** DKBB afviser klager, hvor klageren ikke kan sandsynliggøre, at fugten eller skimlen var synlig på besigtigelsestidspunktet, eller hvor klageren ikke har lidt et dokumenteret økonomisk tab.
- 05** Et forbehold for manglende adgang fritager kun den sagkyndige, hvis det er fagligt berettiget og dækker netop det område, hvor skaden sad; et uberettiget eller for bredt forbehold er i sig selv en fejl.

- 06** Ved vådrum kræver DKBB, at synlige forhold (manglende eller forkert fald mod afløb, defekte fuger, løse/skrukke fliser, ulovligt gulvafløb) registreres, mens den skjulte vådrumsmembran som udgangspunkt ikke kan bedømmes uden destruktive indgreb.
- 07** DKBB kræver, at den bygningssagkyndige foretager fugtmåling, hvor Håndbogen og synlige eller lugtmæssige indikationer tilsiger det – en undladt fugtmåling i et vådrum kan i sig selv være ansvarspådragende.
- 08** DKBB's afgørelser er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage meddeler, at vedkommende ikke vil være bundet, hvorefter sagen kan indbringes for domstolene; krav forældes efter LEFE's 5-/6-årsfrist.

§ 1 Retsgrundlaget og DKBB's prøvelse af tilstandsrapporten

Huseftersynsordningen hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) (LEFE). Efter [LEFE § 2](#) frigøres sælgeren som udgangspunkt for mangelshæftelse, når køberen har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, og efter [§ 3](#) kan køberen til gengæld rette et erstatningskrav direkte mod den bygningssagkyndige »for fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Det er denne professionsansvarsnorm DKBB administrerer.

Tilstandsrapportens genstand er snæver. Efter [LEFE § 2a](#) gælder:

»Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning's fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.«

Rapporten skal efter [§ 4](#) udarbejdes af en beskikket bygningssagkyndig efter et godkendt skema, og de nærmere regler er fastsat i [bekendtgørelsen om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter](#) (oprindeligt den samlede [bekendtgørelse om huseftersynsordningen](#) fra 2015, nu opdelt). Ordningen forvaltes af Sikkerhedsstyrelsen, og den bygningssagkyndige skal efter [§ 11](#) følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer, dvs. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.

Metoden er kernen i hele klageområdet. Allerede [betænkning nr. 1276/1994](#) forudsatte, at gennemgangen sker visuelt og uden destruktive indgreb, men med en sikkerhedsventil, jf. [betænkning nr. 1520/2010 s. 211](#):

»Viser undersøgelsen, at der er en for den bygningssagkyndige kendelig risiko for fejl, der ikke kan afsløres ved den foretagne undersøgelse, skal dette imidlertid fremgå af rapporten.«

Håndbogen omsætter dette til et karaktersystem. I den dagældende udgave, gengivet i [betænkning nr. 1520/2010 s. 433](#), opereres med K0 (kosmetiske), K1 (mindre alvorlige), K2 (alvorlige), K3 (kritiske) og UN (bør undersøges nærmere) – ved Håndbogens revision i 2020 afløst af farvekoder (grå/gul/rød), jf. DKBB's brug af karakteren »GUL« i nyere sager. Om UN hedder det:

»Denne karakter skal forstås som en advarselsslampe, der tændes. Her er noget, som kræver en nærmere undersøgelse, end eftersynet har mulighed for.«

DKBB's prøvelse går herefter ud på, om rapporten lever op til kravene i bekendtgørelsen og Håndbogen – ikke på at omgøre sælgers mangelsansvar eller forsikringens dækning. Klageadgangen følger af [lov om beskikkede](#)

bygningssagkyndige § 6, hvorefter både køber og sælger kan klage, og nævnet kan tilkende klageren en erstatning. Højesteret har afgrænset rapportens genstand i **BS-24/2012-HJR** ([U.2013.3175](#)), hvor en forkert arealangivelse ikke blev anset for en mangel »der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand«, at den var omfattet af § 2 – tilstandsrapporten dækker netop skader, tegn på skader og risici for skader, dvs. fugt-, skimmel- og vådrumsforhold.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4](#)

PRAKSIS · Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport

30.08.2013

§ 2 Kernekriteriet: konstaterbar fugtindikation versus skjult skade

Det gennemgående spørgsmål i DKBB's fugtsager er, om forholdet var visuelt konstaterbart på besigtigelsestidspunktet. Forarbejderne formulerer normen sådan, jf. [betænkning nr. 1520/2010 s. 216](#):

»Allerede efter gældende ret skal den bygningsagkyndige således angive i tilstandsrapporten, hvis der er visuelt tilgængelige indikationer på, at der foreligger en skjult skade.«

DKBB lægger derfor vægt på, om fugten manifesterede sig synligt (fugtskjolder, misfarvning, afskalning, løstsiddende tapet, lugt), og **bevisbyrden** for, at indikationerne var til stede ved besigtigelsen, påhviler klageren. I [25/04355](#) blev den sagkyndige frifundet, selv om nævnet fandt rapportens forbehold om krybekælderens uberettiget: det var ikke »tilstrækkelig sandsynliggjort«, at der ved besigtigelsen var synlige tegn på fugt eller skimmel. Samme bevisproblem afgjorde [Journalnr. 4222](#), hvor det ikke kunne fastslås, hvornår huller i badeværelsesgulvet var opstået.

Modstykket er kravet om, at den sagkyndige reagerer, når der er synlige tegn. Det illustreres tydeligt af [21/11105](#), hvor nævnet foretog en differentieret vurdering af fugt i tre vægge:

- **Skillevæg mellem entré og stue** (fri, med løstsiddende tapet som synlig indikation): fejl – burde have været registreret. Erstatning 30.000 kr.
- **Stuevægge dækket af møbler**: ikke fejl – den sagkyndige har ikke pligt til at flytte møbler.
- **Ydervægge med fugt skjult bag forsatsvægge**: ikke fejl – opdagelse krævede destruktivt indgreb (boring).

Grænsen mod den skjulte skade bekræftes af [24/00442](#), hvor fugt først kunne måles efter boring i murværket, og en lav sokkelhøjde »som udgangspunkt ikke skal registreres som en skade«, medmindre der er synlige følgevirkninger. I [Journalnr. 6067](#) frifandtes den sagkyndige for indvendig fugt, der ikke var synlig nok til at give anledning til yderligere undersøgelser, men blev pålagt ansvar for udvendigt synlige forhold (manglende sokkelpuds og terrænfald ind mod huset).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar trods uberettiget forbehold om krybekælder	12.11.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningssag mod bygningssagkyndig vedrørende terrasse over sokkelniveau og fugt i murværk	14.08.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for manglende registrering af fugt i skilleveg	25.04.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om fugt og sokkelforhold i tilstandsrapport	15.08.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om fugt og huller i gulv i tilstandsrapport	18.03.2005

§ 3 Hvad DKBB lægger vægt på ved fugt og skimmel i kælder, krybekælder og tagrum

Kælder, krybekælder og tagrum er overrepræsenteret i klagerne, bl.a. fordi disse rum normalt ikke er godkendt til beboelse og derfor falder uden for ejerskifteforsikringens fugtdækning, jf. [betænkning nr. 1520/2010 s. 119-120](#). DKBB lægger her vægt på fire tilbagevendende forhold:

1. Alders- og typerelativ vurdering. Fugt vurderes ikke mod et nyt hus, men mod tilsvarende ældre huse. I Håndbogen hedder det ([betænkning nr. 1520/2010 s. 433](#)):

»Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.«

Derfor frifandt DKBB den sagkyndige i [22/00145](#) om en ejendom fra 1847 – skimmel skal kun registreres, hvis den er visuelt konstaterbar og overstiger det forventelige for alderen.

2. Tilgængelighed og forbehold. Et forbehold skal være berettiget og dække netop det sted, hvor skaden sad. I [23/14518](#) frifandtes den sagkyndige, fordi rapporten klart anførte, at »krybekælderen udelukkende er besigtiget fra det nordvestlige hjørne grundet rør«, og skaden ikke var synlig derfra. Omvendt holdt forbeholdet ikke i den ledende ældre sag [Journalnr. 066-02](#): en del af krybekælderen under adgangslemmen var tilgængelig og viste tydelig fugt, så forbeholdet ikke kunne medføre ansvarsfrihed (erstatning 37.000 kr.; efterfølgende stadfæstet ved dom). Samme linje følges i [Journalnr. 8171](#), hvor den sagkyndige burde have taget et specifikt forbehold ved stærkt begrænsede adgangsforhold i stedet for blot at give K1, og i [25/05730](#), hvor en teglforsatsvæg i et fyldt fyrrum var utilgængelig.

3. Korrekt karakter og note ved synlige tegn. Fugtskjolder og afskallet puds skal registreres. I [Journalnr. 10032](#) fandt nævnet, at vand på kældergulvet burde have fået UN frem for K2, og at der burde have været en note om forventelige skjulte skader bag træbeklædning i et fugtigt kældermiljø; derimod var skjulte skader i en lukket flad tagkonstruktion ikke en fejl. I [Journalnr. 4069](#) (tidligere vandmølle med blankt vand i krybekælderen og 36 % fugt i træværket) var den manglende anmærkning klart ansvarspådragende.

4. Tidligere oplysninger om huset. DKBB lægger vægt på husets fugthistorik. I [Journalnr. 5050](#) var det en forsømmelse, at en ny rapport – hvor krybekælderen fremstod tør pga. en affugter – ikke nævnte, at en tidligere rapport havde konstateret fugt og skimmel og givet UN.

Fører forholdet ikke til et tab, afvises sagen. I [Journalnr. 15106](#) afvises en klage om fugtig krybekælder, dels fordi firmaet tilbød at dække selvriskoen (intet tab), dels fordi et omfangsdræn ligger uden for huseftersynsordningen.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Sag om bygningssagkyndiges ansvar for registrering af forsatsvægge og fugtforhold i kælderrum og stueplan	29.09.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Frifindelse af bygningssagkyndig for manglende registrering af skimmelsvamp i svært tilgængelig krybekælder	18.03.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar vedrørende skimmelsvamp i krybekælder	15.08.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over manglende bemærkninger om fugtig krybekælder i tilstandsrapport	14.09.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende skimmelsvamp og fugt i tagkonstruktion og kælder	11.08.2010
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om skimmelsvamp i krybekælder og råd i vinduer i tilstandsrapport	22.09.2009
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning om fugt i krybekælder i tilstandsrapport	26.05.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om fugt i tilstandsrapport for tidligere vandmølle	11.06.2004
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende beskrivelse af fugt i krybekælder i tilstandsrapport	27.08.2002

§ 4 Vådrum: synlige tegn, fald mod afløb og den skjulte membran

For badeværelser skelner DKBB skarpt mellem det synlige og det skjulte. Den **skjulte vådrumsmembran** kan som udgangspunkt ikke bedømmes uden destruktive indgreb og er derfor ikke kritisabel at undlade. I [Journalnr. 16092](#) frifandtes den sagkyndige, fordi en kontrol af vådrumsmembranen og en skjult ulovlig rørføring »ville kræve destruktive indgreb i vægge og gulve«, hvilket falder uden for ordningen.

De **synlige** forhold skal derimod registreres. DKBB lægger navnlig vægt på fald mod afløb, fuger og fliser:

- **Manglende/forkert fald.** I [21/01086](#) løb vand fra brusenichen mod toilettet; kombinationen af forkert fald, mangelfuld flisevedhæftning og afløbsproblem skulle have udløst K3 i stedet for K1 (erstatning 21.000 kr.). I [23/08914](#) fastslog nævnet, at en korrekt udført kugletest ville have afsløret bagfald uden for brusenicherne, og at forholdet burde have fået karakteren »GUL« (erstatning ca. 30.000 kr. pr. badeværelse med forbedringsfradrag).
- **Fliser og fuger.** I [Journalnr. 6031](#) skulle skrukke fliser have fået K1 og en revne i brusenichen K3 – mens fugtskade i naboværelset, som var skjult bag møbler ved besigtigelsen, ikke kunne bebrejdes den sagkyndige.
- **Ulovligt gulvafløb.** I [Journalnr. 15009](#) blev et ikke VA-godkendt gulvafløb anset for et K3-forhold (erstatning 5.000 kr.), ligesom synlige fugtskjolder på facademuren (K1, 5.000 kr.).

De samme synlige funktionsmangler ved badeværelser går igen i domstolspraksis, jf. [BS-1408/2022-OLR](#), hvor revner og afskalninger blev anset for funktionelle mangler, der berettigede et forholdsmæssigt afslag.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS	Landsretten · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	16.02.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fald i badeværelsesgulve	12.01.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning af forkert fald på badeværelsesgulv i tilstandsrapport	20.08.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over huseftersynsrapport vedrørende VVS-installationer og vådrumskrav i en tilbygning	21.11.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Manglende anmærkninger om fugt i murværk og ulovligt gulvafløb	24.08.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning af skrukke fliser og fugtskade i badeværelse i tilstandsrapport	16.06.2006

§ 5 Fugtmåler og grænsen for den ikke-destruktive metode

Fugtmåleren er det centrale hjælpemiddel, men den er ikke et tryllederskab. I [betænkning nr. 1520/2010 s. 422](#) beskrives, at den sagkyndige anvender indstiksmåler i træ og kapacitetsmåler (fx en Gann-måler) i øvrige materialer, men at målingen kun giver et »øjebliksbillede«:

»Det betyder, at en fugtmåling aldrig vil stå alene.«

DKBB lægger vægt på, at den sagkyndige **foretager** måling, hvor Håndbogen og synlige eller lugtmæssige indikationer tilsiger det. At undlade dette kan i sig selv være en fejl: i [20/09988](#) burde den sagkyndige have foretaget fugtmåling i badeværelset i overensstemmelse med Håndbogen; en måling ville have afsløret forhøjet fugt under håndvasken, og forholdet skulle have været beskrevet som UN med note om, at årsagen ikke var synlig og krævede nærmere undersøgelse. Tilsvarende fandt nævnet i [Journalnr. 8171](#), at den sagkyndige burde have foretaget stikprøvevise fugtmålinger og indstik i træværk, der trods nymalede overflader ville have afsløret rådskader.

Måleren skal dog ikke bruges til at finde det, der reelt er skjult. Hvor fugt sidder bag fliser, tapet eller forsatsvægge og kun kan påvises ved boring eller demontering, falder forholdet uden for den ikke-destruktive metode, jf. [24/00442](#) og [21/11105](#). DKBB lægger således vægt på, om der forelå et synligt eller lugtmæssigt **fareSignal**, der burde have udløst måling eller en UN-anvisning – ikke på, om en tilbundsående (ofte destruktiv) undersøgelse i bagklogskabens lys ville have fundet skaden.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningssag mod bygningssagkyndig vedrørende terrasse over sokkelniveau og fugt i murværk	14.08.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for manglende registrering af fugt i skillevej	25.04.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs vurdering af misfarvninger og manglende fugtmåling i badeværelse	12.04.2021

§ 6 Karaktervalg, bevis og afgrænsning mod det vedligeholdelsesmæssige

En stor del af sagerne handler om, hvorvidt det rette karaktertrin er valgt, og om en høj karakter (eller UN) er påkrævet. DKBB lægger vægt på den faktiske risiko på besigtigelsestidspunktet og advarer mod overdramatisering. I [Journalnr. 16066](#) fastholdt nævnet, at en K2 for sætningsrevner var korrekt på besigtigelsestidspunktet, og at en UN »ville have været en unødigt dramatisering«; de senere alvorlige skader skyldtes pæleramning på nabogrunden – en uforudsigelig efterfølgende hændelse. I [Journalnr. 6050](#) blev K1 for et skum-understrøget tag tiltrådt, fordi der ikke kunne måles fugt, og vand-/fygesnesindtrængning blev anset for et vedligeholdelsesspørgsmål.

Omvendt kan flere mindre fugt-/fugtrelaterede forhold tilsammen udløse ansvar, selv om hvert enkelt ligger under nævnets mindstegrænse: i [Journalnr. 15019](#) blev det samlede antal oversete tagskader anset for en væsentlig mangel (erstatning 61.500 kr.).

Nyere praksis viser også grænserne for, hvad nævnet overhovedet kan prøve. I [25/05477](#) udtalte nævnet sin faste praksis:

»Hvis et forhold i det væsentlige er ændret eller udbedret før skønsforretningen, vil det normalt ikke være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen.«

I samme sag frifandtes den sagkyndige, fordi undertagets levetid ifølge rapporten var udløbet i 1999, hvorfor køberen ikke kunne have en berettiget forventning om et funktionsdygtigt undertag – der var dermed intet erstatningsberettiget tab.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende udtjent undertag og skjulte mangler ved vinduesinddækninger	05.12.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over karakter for sætningsrevner i tilstandsrapport afvist efter skadeforværring fra nabobyggeri	31.10.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet adskillige mangler ved tag i tilstandsrapport	24.08.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over karakter K1 for tag understrøget med skum i tilstandsrapport	15.08.2006

§ 7 Klagebehandling, prøvelse og bindende virkning ved DKBB

Klageadgangen følger af [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6](#):

»Klage over en tilstandsrapport kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører. ... Nævnet kan ved klage over en tilstandsrapport tilkende klager en erstatning. Nævnet kan opkræve et gebyr for at få behandlet en klage.«

Sagerne oplyses typisk ved **syn og skøn**, hvis erklæring nævnet i vidt omfang følger; taber klageren, pålægges denne ofte skønsomkostningerne, og klagegebyret tilbagebetales ikke (se fx [23/14518](#) og [25/04355](#)).

DKBB lægger desuden vægt på to adgangsbetingelser, der ofte afgør fugtsager:

- **Økonomisk tab.** Navnlig en klagende sælger skal kunne dokumentere et tab. Klager afvises, hvor ejendommen endnu ikke er solgt, jf. [Journalnr. 11030](#) og [Journalnr. 8120](#), eller hvor tabet er dækket på anden vis, jf. [Journalnr. 15106](#).
- **Bevismæssig egnethed og mindstegrænse.** Sager med modstridende forklaringer afvises som uegnede, jf. [Journalnr. 6151](#), og enkeltforhold under nævnets mindstegrænse afvises efter [bekendtgørelsen om disciplinær- og klagenævnet § 10, stk. 2](#).

Nævnets afgørelse er **bindende** for den bygningssagkyndige med en frakoblingsmulighed. Efter [beskikkelsesbekendtgørelsen § 11](#) skal den sagkyndige

»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«.

Meddeler den sagkyndige dette, må klageren søge kravet gennemført ved domstolene. Endelig gælder en absolut **reklamationsfrist** efter [LEFE § 3](#): krav skal rejses inden 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, medmindre den sagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar trods uberettiget forbehold om krybekælder	12.11.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Frifindelse af bygningssagkyndig for manglende registrering af skimmelsvamp i svært tilgængelig krybekælder	18.03.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over manglende bemærkninger om fugtig krybekælder i tilstandsrapport	14.09.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over UN-karakter for sætningsrevner i tilstandsrapport	15.06.2011
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over UN-karakter for sætningskader i tilstandsrapport	22.08.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Ansvar for håndskrevet note om udbedret ventilation i tilstandsrapport	27.09.2006

§ 8 Sammenhæng med domstolspraksis

DKBB's afgørelser indgår i et større billede, hvor domstolene afgør samspillet mellem den sagkyndiges professionsansvar, sælgers mangelsansvar og forsikringernes dækning. Domstolsprøvelsen sker navnlig ved by- og landsret; Højesteret har afgrænset tilstandsrapportens genstand (jf. [BS-24/2012-HJR](#) ovenfor), men ses ikke at have taget direkte stilling til den sagkyndiges ansvar for oversete fugt-/skimmelforhold.

Sælgers grove uagtsomhed sætter rapportens forbehold i relief. I [BS-7037/2024-VLR](#) havde sælgerne i tilstandsrapporten kun oplyst om begrænset vandindtrængen i kælderen, »formodet udbedret«, selv om vandstanden tidligere havde nået 40 cm. Landsretten fandt, at sælgerne havde handlet groft uagtsomt efter [LEFE § 2, stk. 5](#), og dømte dem til at betale 145.625 kr. Tilsvarende blev en murer-sælger, der selv havde udført ulovligt dræn, anset for groft uagtsom i [BS-2534/2011-VLR](#) om skjulte fugtproblemer i en kælder.

Den sagkyndiges parallelle ansvar. I [BS-1989/2007-VLR](#) hæftede sælgere og bygningssagkyndig solidarisk (50/50) for revne- og funderingsskader, fordi den sagkyndige havde tilsidesat sin pligt til at indhente tidligere tilstandsrapporter. I [BS-2506/2011-VLR](#) var en urigtig oplysning om »ny tagbelægning« – trods registrerede fugtskjolder – ansvarspådragende for den byggesagkyndige.

Forsikringsamspillet. At en fugt-/rådskaade ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, har også forsikringsretlige følger. I [BS-24997/2020-OLR](#) var en rådskaade i et køkkengulv, som ikke fremgik af rapporten, dækningsberettiget under både husforsikring og ejerskifteforsikring, og landsretten anvendte forsikringsaftalelovens regler om [dobbeltforsikring \(§§ 41-44\)](#) på regres mellem selskaberne. Endelig viser [BS-53307/2019-VLR](#) (skimmel og et ulovligt indrettet badeværelse i en bolig), at de forhold, DKBB vurderer i tilstandsrapporten, går igen i landsrettens mangelssager.

Området falder uden for de praksisoversigter, der særskilt behandler [ejerskifteforsikringens dækning af skjulte fugtmangler](#), [skimmelsvamp i lejlighed og huslejenedsættelse](#), [vandskaade/skybrud som forsikringsbegivenhed](#) og [DKBB's karaktergivning og noter](#).

LOV

Forsikringsaftaleloven § 41

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

PRAKSIS	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Landsretten · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder	17.01.2025
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023
	Landsretten · Erstatningsansvar ved mangelfuld dræning og skjulte fugtproblemer ved boligsalg	18.10.2012
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012
	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008

§ 9 Sammenfatning

DKBB's praksis om fugt, skimmel og vådrum kan koges ned til et konstaterbarhedskriterium: den bygningssagkyndige hæfter for det, der var synligt eller gav synlige/lugtmæssige indikationer på besigtigelsestidspunktet, men ikke for det skjulte.

- DKBB **kræver**, at synlige fugtindikationer (fugtskjolder, misfarvning, afskalning, løstsiddende tapet, defekte fuger, forkert fald) registreres med korrekt karakter eller anvises til nærmere undersøgelse (UN/farvekode), og at der foretages fugtmåling, hvor Håndbogen og indikationerne tilsiger det.
- DKBB **accepterer**, at skader skjult bag fliser, tapet, forsatsvægge eller i utilgængelige krybekældre og tagrum ikke opdages ved den visuelle, ikke-destruktive metode, og at den skjulte vådrumsmembran som udgangspunkt ikke kan vurderes.
-

DKBB **afviser** klager, hvor det ikke er sandsynliggjort, at forholdet var synligt ved besigtigelsen, hvor skaden er udviklet eller udbedret senere, eller hvor klageren ikke har lidt et dokumenteret tab.

- Et forbehold for manglende adgang frifinder kun, når det er fagligt berettiget og dækker netop skadestedet.
- Domstolene supplerer billedet: sælgers grove uagtsomhed kan udløse mangelsansvar trods rapportens forbehold, den sagkyndige kan hæfte solidarisk, og en ubeskrevet skade får betydning for forsikringernes dækning og regres.

For den bygningssagkyndige er den praktiske lære, at det sjældent er selve den skjulte fugtskade, men derimod den manglende reaktion på et synligt fareSignal – eller et uberettiget forbehold – der fører til kritik og erstatning.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3		
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar trods uberettiget forbehold om krybekælder	12.11.2025	
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fald i badeværelsesgulve	12.01.2024	
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for manglende registrering af fugt i skilleveg	25.04.2022	
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs vurdering af misfarvninger og manglende fugtmåling i badeværelse	12.04.2021	

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4

MATERIALE Citerede afgørelser

34 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS	1
30.08.2013 · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
LANDSRETTE · ANKEINSTANS	6
17.01.2025 · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder	10233-12014
17.03.2023 · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	2931-3474
16.02.2023 · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	4674-5613

18.10.2012	Erstatningsansvar ved mangelfuld dræning og skjulte fugtproblemer ved boligsalg	244-284
12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS 27		
05.12.2025	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende udtjent undertag og skjulte mangler ved vinduesinddækninger	25/05477
12.11.2025	Bygningssagkyndig frifundet for ansvar trods uberettiget forbehold om krybekælder	25/04355
29.09.2025	Sag om bygningssagkyndiges ansvar for registrering af forsatsvægge og fugtforhold i kælderrum og stueplan	25/05730
14.08.2024	Erstatningssag mod bygningssagkyndig vedrørende terrasse over sokkelniveau og fugt i murværk	24/00442
18.03.2024	Frifindelse af bygningssagkyndig for manglende registrering af skimmelsvamp i svært tilgængelig krybekælder	23-14518
12.01.2024	Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fald i badeværelsesgulve	23/08914
15.08.2022	Bygningssagkyndig frifundet for ansvar vedrørende skimmelsvamp i krybekælder	22/00145
25.04.2022	Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for manglende registrering af fugt i skilleveg	21/11105
20.08.2021	Klage over manglende anmærkning af forkert fald på badeværelsesgulv i tilstandsrapport	21/01086
12.04.2021	Klage over bygningssagkyndigs vurdering af misfarvninger og manglende fugtmåling i badeværelse	20/09988
21.11.2016	Klage over huseftersynsrapport vedrørende VVS-installationer og vådrumskrav i en tilbygning	Journalnr. : 16092
31.10.2016	Klage over karakter for sætningsrevner i tilstandsrapport afvist efter skadeforværring fra nabobyggeri	Journalnr. : 16066
14.09.2015	Afvisning af klage over manglende bemærkninger om fugtig krybekælder i tilstandsrapport	Journalnr. : 15106
24.08.2015	Klage over tilstandsrapport: Manglende anmærkninger om fugt i murværk og ulovligt gulv afløb	Journalnr. : 15009
24.08.2015	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet adskillige mangler ved tag i tilstandsrapport	Journalnr. : 15019
15.06.2011	Afvisning af klage over UN-karakter for sætningsrevner i tilstandsrapport	Journalnr. : 11030
11.08.2010	Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende skimmelsvamp og fugt i tagkonstruktion og kælder	Journalnr. : 10032
22.09.2009	Klage over manglende anmærkninger om skimmelsvamp i krybekælder og råd i vinduer i tilstandsrapport	Journalnr. : 8171

22.08.2008	Afvisning af klage over UN-karakter for sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 8120
27.09.2006	Ansvar for håndskrevet note om udbedret ventilation i tilstandsrapport	Journalnr.: 6151
15.08.2006	Klage over karakter K1 for tag understrøget med skum i tilstandsrapport	Journalnr.: 6050
15.08.2006	Klage over manglende anmærkninger om fugt og sokkelforhold i tilstandsrapport	Journalnr.: 6067
16.06.2006	Klage over manglende anmærkning af skrukke fliser og fugtskade i badeværelse i tilstandsrapport	Journalnr.: 6031
26.05.2005	Klage over manglende anmærkning om fugt i krybekælder i tilstandsrapport	Journalnr.: 5050
18.03.2005	Klage over manglende anmærkninger om fugt og huller i gulv i tilstandsrapport	Journalnr.: 4222
11.06.2004	Klage over manglende anmærkninger om fugt i tilstandsrapport for tidligere vandmølle	Journalnr.: 4069
27.08.2002	Manglende beskrivelse af fugt i krybekælder i tilstandsrapport	Journalnr.: 066-02

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet

06

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over fundament, revner og sætningsskader i tilstandsrapporter

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges praksis om sætningsrevner, funderingssvigt og UN-anvisning

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 48 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fundament-, revne- og sætningssager er de økonomisk tungeste klagesager ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB), fordi funderingssvigt i yderste konsekvens fører til efterfundering eller nedrivning. Praksisoversigten kortlægger, hvornår nævnet anser den bygningssagkyndige for at have begået en ansvarspådragende fejl efter [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#), sammenholdt med registreringspligten i [huseftersynsbekendtgørelsens § 13](#) og omhugskravet i [§ 14](#). Hovedmønsteret er, at DKBB sjældent bebrejder den sagkyndige den enkelte revne, men konsekvent statuerer ansvar, når et samlet skadesbillede – revnet sokkel, skæve gulve, klemmende døre og forskudte vinduespartier – ikke er sammenkædet og udmøntet i en UN-anvisning. Oversigten inddrager tillige den parallelle domstolspraksis, hvor byret og landsret har fastholdt og skærpet nævnets linje om undersøgelsespligt og solidarisk hæftelse med sælger.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** DKBB kræver, at den bygningssagkyndige foretager en helhedsvurdering af flere sætningstegn – revnet sokkel, lunke i gulv, skæve vægge og klemmende døre – og beskriver dem som ét samlet sætningsproblem frem for som isolerede, lavt karaktersatte enkeltforhold.
- 02** DKBB kræver karakteren »UN« (Undersøges Nærmere), når sokkelrevner har forløb op i murværket, eller når det ikke kan vurderes, om sætningerne er i ro; en beskrivelse som »K1 – enkelte mindre revner i sokler« er da en ansvarspådragende fejl.
- 03** DKBB accepterer, at den bygningssagkyndige frifindes, når UN-anmærkningen faktisk er givet med en note om, at årsag og omfang bør undersøges nærmere – også selv om det senere viser sig, at funderingen er gennemgribende mangelfuld.
- 04** DKBB afviser, at den bygningssagkyndige hæfter for funderingsforhold, der kun kunne afdækkes ved geoteknisk undersøgelse, når de visuelt konstaterbare tegn var beskedne og alderssvarende – bygningsgennemgangen er visuel og uden destruktive indgreb.

- 05 DKBB kræver, at simple tekniske hjælpemidler som vaterpas anvendes, når der er synlige indikationer på sætning; en undladelse heraf er forsømmelig, selv om skævheden er svær at se med det blotte øje.
- 06 DKBB afviser klager som bevismæssigt uegnede, når det påklagede forhold er udbedret inden syn og skøn, fordi det da ikke kan fastslås, hvordan tilstanden var på besigtigelsestidspunktet.
- 07 Sondringen mellem gul og rød skade beror efter DKBB's praksis på en konkret vurdering af det forventede tidspunkt for svigt eller væsentlig forværring af bygningsdelens funktion – ikke på skadens senere udvikling.
- 08 Fotodokumentation fra selve besigtigelsen er i DKBB's praksis det stærkeste bevismiddel for, hvad der var synligt, og kan alene bære en frifindelse, når skaden senere er forværret.
- 09 Den bygningssagkyndiges pligt til at inddrage tidligere rapporter rækker efter nævnets praksis kun til den seneste tilstandsrapport udarbejdet inden for de seneste 6 år; men er den sagkyndige faktisk bekendt med tidligere registrerede sætnings- eller funderingsforhold, skal forholdet undersøges og anføres.
- 10 Erstatning forudsætter, at udbedringsomkostningerne overstiger nævnets mindstegrænse, som anvendes pr. forhold; flere revneskader på samme bygningsdel kan dog sammenlægges, så grænsen overskrides.
- 11 Domstolene opgør tabet i grove funderingssager som værditab (købspris minus handelsværdi med manglerne) og lader bygningssagkyndig og sælger hæfte solidarisk, med intern fordeling der tager hensyn til sælgers grove uagtsomhed og den sagkyndiges ansvarsforsikring.

Retsgrundlaget: professionsansvaret efter LEFE § 3 og registreringspligten for revner og deformeringer

§ 1

Køberens krav mod den bygningssagkyndige hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#), hvorefter køberen kan fremsætte krav om skadeserstatning »for fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Bestemmelsen står selvstændigt ved siden af sælgerens ansvarsfritagelse efter [§ 2, stk. 1](#) og gælder, uanset om sælger er fritaget. Kravet skal rejses inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. [§ 3, stk. 2](#).

Answarets karakter er præciseret i forarbejderne til revisionen af huseftersynsordningen i 2011, hvor det om den sagkyndiges ansvar hedder:

»Ansaret for den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har gennemgået ejendommens elinstallationer, er – på samme måde som den bygningssagkyndiges ansvar – et professionsansvar. Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangels hæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.«

Denne sondring mellem *professionsansvar* og *mangels hæftelse* er selve nøglen til DKBB's praksis i funderingssager: nævnet spørger aldrig, om ejendommen er mangelfuld, men alene om den sagkyndige – bedømt ud fra de faglige normer – burde have registreret og karaktersat de synlige tegn.

Den faglige norm er udmøntet i huseftersynsbekendtgørelsen. Efter § 13 har bygningsgennemgangen til formål at afdække, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og bestemmelsen nævner udtrykkeligt *deformeringer, svækkelser og revnedannelser* som skader eller tegn på skader – herunder forhold, der giver »nærliggende risiko for skader«. Efter § 14 skal gennemgangen foretages »med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige«, og den skal være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Samme bestemmelse pålægger den sagkyndige at undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og i givet fald at fremskaffe den seneste.

Negativt afgrænses pligten i § 15, hvorefter bl.a. bagatelagtige forhold, bygningsdele der ikke kunne efterses, og »sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder«, falder uden for gennemgangen. Endelig skal den sagkyndige efter § 16 *anmode* ejeren om foreliggende skriftligt materiale såsom tegninger og beskrivelser – en anmodningspligt, ikke en fremskaffelsespligt, hvilket nævnet har lagt vægt på i 23/07205, hvor det blev fastslået, at den sagkyndige ikke er forpligtet til selv at fremskaffe gamle tegninger, som sælger ikke har fremlagt.

Ordningens formål og udvikling er beskrevet i **Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen** (Justitsministeriet), hvor det fremhæves, at hovedformålet er at give køberen »et fyldestgørende beslutningsgrundlag med hensyn til eventuelle mangler ved ejendommen, før der handles«. Netop dette formålshensyn – beslutningsgrundlaget før handlen – er den tilbagevendende begrundelse, når DKBB statuerer ansvar for manglende UN-anvisning.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1, 2

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport 10.10.2023

§ 2 Nævnets prøvelseskompetence og prøvelsesintensitet i funderings- og sætningssager

DKBB prøver **udelukkende**, om den bygningssagkyndige har begået fejl eller forsømmelser ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten – ikke om ejendommen er mangelfuld, og ikke sælgers ansvar. Nævnet afviser derfor klager over forhold uden for huseftersynsordningen, herunder energimærket, jf. [Journalnr. 4027](#), og udvendige afløbsanlæg, jf. [Journalnr. 7161](#).

Processuelt løber der to spor ved siden af hinanden:

- **Klagesporet** (erstatning til køber efter LEFE § 3), hvor nævnet efter syn og skøn tager stilling til ansvar og beløb.
- **Disciplinærsporet** efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2](#), hvor nævnet kan tildele påtale eller advarsel eller pålægge bøde på maksimalt 100.000 kr., og efter [§ 3, stk. 3](#) frakende retten til at virke som bygningssagkyndig i 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

De to spor er selvstændige. I [25-11343](#) pålagde nævnet erstatningsansvar for ét af seks forhold, men afviste samtidig at indlede disciplinærsag, fordi rapporten ikke var fejlbehæftet i et omfang, der kunne antages at medføre en sanktion. Omvendt besluttede nævnet i [22/08073](#) af egen drift at indlede særskilt disciplinærsag, fordi rapporten var så fejlbehæftet. Tærsklen for at indlede disciplinærsag efter anmodning er formuleret i [21/00822](#): det skal være dokumenteret eller sandsynliggjort, at den sagkyndige har begået faglige fejl af en sådan karakter og i et sådant omfang, at det må antages at kunne medføre en sanktion – og det er ikke opfyldt, blot fordi en senere tilstandsrapport for samme ejendom afviger markant.

Prøvelsesintensiteten er høj i faktum, men tilbageholdende i den byggetekniske skønsudøvelse. Nævnet lægger som altovervejende hovedregel skønsmandens vurdering til grund, men er ikke bundet af den. I [23/07205](#) fraveg nævnet udtrykkeligt skønsmanden: hvor skønsmanden mente, at skimmel bag et skab burde have været anført som rød skade, fandt nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at misfarvningerne var synlige ved besigtigelsen – bl.a. fordi der var tale om en mørk spalte på 1,5 cm bag et indbygget skab, og fordi sælger gennem 23 år ikke havde kendskab til fugtproblemer. Tilsvarende justerede nævnet skønsmandens fejlvægtninger i de tekniske revisioner [21-01-2013-afgørelsen](#) og [11-01-2021-afgørelsen](#), hvor enkelte fejlangivelser blev annulleret eller nedjusteret.

Derimod holder nævnet sig bevidst uden for udbedringsteknikken: i [25-11343](#) fastslog nævnet udtrykkeligt, at det ikke tog stilling til den konkrete udbedringsmetode. Det er en klar afgrænsning i tunge funderingssager, hvor valget mellem undermuring, minipæle og nedrivning er økonomisk afgørende.

LOV

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2-3](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	22.04.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for fejl i tilstandsrapport vedrørende skimmel, ventilation og manglende redningsåbninger	20.02.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig vedrørende fejl i tilstandsrapport	01.03.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	11.01.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Skærpet sanktion til bygningssagkyndig for udeladelse af udbygninger og mangelfulde skadesbeskrivelser	21.01.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports vurdering af bærende konstruktioner og murværk	16.01.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport afvist grundet manglende syn og skøn	22.04.2004

Hvad DKBB lægger vægt på: det samlede skadesbillede frem for den enkelte revne

§ 3

Det mest markante og gennemgående mønster i nævnets praksis er, at **DKBB lægger afgørende vægt på, om den bygningssagkyndige har sammenkædet de enkelte observationer til ét sætningsbillede**. Ansvar et udløses sjældent af den enkelte oversete revne, men af at flere indbyrdes forbundne tegn er registreret hver for sig med lave karakterer – eller slet ikke – hvorved køberen ikke gøres opmærksom på skadens reelle alvor.

Den mest udfoldede formulering findes i [24/08815](#), hvor skønsmanden konstaterede synlige og mærkbare lunger i gulvet i to stuer, revnedannelser i klinkegulvet, manglende vedhæftning på klinker, en revnet og hældende halvvæg mellem stuerne, en gennemgående revne mellem stue og bryggers samt revnedannelse i soklen. Nævnet fandt, at den sagkyndige

havde forsømt sin pligt til at foretage en helhedsvurdering af de mange tegn på sætninger, herunder revner i gulv, vægge og sokkel. Ved ikke at sammenholde disse observationer blev køber ikke gjort tilstrækkeligt opmærksom på skadernes alvor og omfang.

Nævnet tilføjede, at det er den sagkyndiges opgave ikke blot at beskrive de forhold, der ses, men også at komme med en bemærkning om årsagen, når dette skønnes nødvendigt. Betegnelsen »ujævnheder« var utilstrækkelig, når der reelt var tale om lunger.

Samme mønster ses i [Journalnr. 9107](#), hvor skønsmanden opregnede de forhold, der samlet burde have ført til en skærpet bedømmelse:

- det store omfang af revnedannelser i sokkel og facademur,
- ny revnedannelse i tidligere reparererede revner,
- en synlig **vandret forskydning** i en revne, der indikerer bevægelse,
- tydelige sætninger i murværket på flere facader (fald i skiftegangen op til 12 mm pr. meter),
- en betydelig revne i et skunkrum,
- kontekstuelle forhold som beliggenhed nær en sø og ved en vej med »bæk« i navnet.

Konklusionen var, at rapporten burde have opfordret til en nærmere undersøgelse af bygningens fundering eller klart have tilkendegivet, at huset havde sætningsskader under fortsat udvikling.

I [Journalnr. 9151](#) accepterede nævnet, at K3-karakteren for én revne var korrekt begrundet, men fandt alligevel et **fejlskøn**, fordi den sagkyndige havde udeladt den revnede sokkel foran terrassepartiet, den sunkne lysning ved vinduespartiet, den skævvredne termorude og indvendige revner i tidligere reparererede samlinger. Udeladelserne gjorde konklusionen om, at sætningsrevnerne var »uden betydning for ejendommens stabilitet«, forkert.

En beslægtet fejltype er den **misvisende note**. I [Journalnr. 7119](#) var revnerne i nord- og sydfacaden korrekt beskrevet og karaktergivet, men noten om, at der måtte påregnes »løbende vedligeholdelse«, blev anset for misvisende, da den geotekniske rapport viste, at fundamenterne ikke var ført ned til bæredygtig bund, og at revnerne ville fortsætte. Det var samtidig en fejl, at rapporten nævnte sætningsrevner på en gavl, hvor der ingen var.

Endelig statuerede nævnet i [18/03647](#) ansvar på **290.000 kr.** – et af de højeste beløb i nævnets funderingspraksis – fordi revner i murværk og sokkel var karakteriseret som K1 og betegnet som *svindrevner*, selv om der var tale om potentielt alvorlige sætningsrevner, og fordi væsentlige revner i facaderne mod nord

og vest var helt udeladt. Nævnet fremhævede, at fejlene tilsammen gav »et misvisende billede af ejendommens reelle tilstand«.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Fejl i vurdering af sætningsrevner i sokkel og facader	18.01.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld vurdering af sætningsskader i tilstandsrapport	26.05.2010
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	07.04.2010
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	18.06.2008

§ 4 UN-anvisningen som pligtens omdrejningspunkt

I funderingssager er »UN« (Undersøges Nærmere) den centrale retlige figur. Anvisningen er den mekanisme, der giver køberen mulighed for at kræve en geoteknisk undersøgelse, **inden** handlen afsluttes – og det er netop tabet af denne mulighed, nævnet erstatter.

Princippet blev slået fast allerede i [Journalnr. 004-00](#), hvor et flertal fandt, at den sagkyndige handlede ansvarspådragende ved ikke at give en sætningsrevne under et køkkenvindue karakteren K3 eller UN. Flertallet lagde vægt på, at *Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige* netop fremhæver sætningsrevner som eksempler på skader, der kræver en sådan karakter, og at den sagkyndige derved fratog køberen muligheden for at kræve en undersøgelse før handlen. Konsekvensen var, at den sagkyndige skulle dække udgiften til købers geotekniske undersøgelse på 13.625 kr. – **uagtet at undersøgelsen viste, at revnen ikke var alvorlig**. Flertallet fastslog samtidig, at bygningssagkyndige som udgangspunkt skal følge håndbogens anvisninger eller begrunde fravigelser herfra. Et mindretal fandt derimod, at der var tale om et korrekt fagligt skøn, da revnen var gammel og i ro, og at det var urimeligt at pålægge ansvar for en undersøgelse, der blot bekræftede vurderingen.

Nævnets praksis for, hvornår UN er påkrævet, kan sammenfattes i nogle konkrete udløser:

Observation	Nævnets/skønsmandens krav til karakter	Afgørelse
Sokkelrevner med forløb op i murværket	UN eller K3, med note om at det ikke kan vurderes, om sætningerne er i ro	Journalnr. 17161
Revner i sokkel betegnet som »svindrevner«, men reelt sætningsrevner	UN	18/03647
Hældende gulve/vægge + kendskab til ældre rapport om sætninger + nyistandsatte facader	UN med anbefaling af geoteknisk undersøgelse	Journalnr. 17159
Målbar hældning på ydermur + revne i lodret fuge + finrevne i klinkegulv ved tilbygning	UN	Journalnr. 7207

Fjernede bærende stolper i spærkonstruktion	UN	Journalnr. 4242
---	----	---------------------------------

I [Journalnr. 17161](#) formulerede skønsmanden endog den korrekte ordlyd, som rapporten burde have indeholdt:

»UN. Mod øst er der 2 sætningsrevner og mod nord er der 1 sætningsrevne, alle med forløb op i murværket. Note: Det kan ikke vurderes, om sætningerne er i ro.«

Ejendommen viste sig funderet kun 50 cm under terræn på fedt, plastisk ler, med en sætning på ca. 4 cm i det nordøstlige hjørne og udbedringsomkostninger på 390.000 kr. til understøbning af sokkel og nyt dræn.

Metodekravet. DKBB kræver, at den sagkyndige faktisk benytter de enkle tekniske hjælpemidler, som [§ 14](#) forudsætter. I [Journalnr. 7207](#) fandt nævnet det forsømmeligt, at der ikke var anvendt vaterpas: selv om hældningerne var vanskelige at vurdere visuelt, kunne problemet have været identificeret »ved brug af simple hjælpemidler som et vaterpas, som beskrevet i håndbogen for bygningssagkyndige«.

UN virker omvendt ansvarsbefriende. [Journalnr. 5258](#) er den ledende afgørelse herom: huset var opført på tørve-/mosejord, manglede fundamenter under de indvendige skillerum og var »knækket«, med udbedringsalternativer på 133.000 kr. henholdsvis 1.440.000 kr. ved nedrivning og genopførelse. Den sagkyndige blev alligevel frifundet, fordi faldet på køkkengulvet var karaktersat UN med noten »Årsag og omfang bør undersøges nærmere«. Havde køber fulgt anbefalingen, ville funderingsproblemerne være blevet opdaget. Afgørelsen viser, at det er anvisningen – ikke den korrekte diagnose – der er pligtens indhold.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Fejl i vurdering af sætningsrevner i sokkel og facader	18.01.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende fundering og tagkonstruktion	16.01.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende beskrivelse af funderingsforhold i tilstandsrapport	28.04.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning i tilstandsrapport vedrørende ændret spærkonstruktion i ladebygning	18.03.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsrevne og tagskader	23.01.2001

§ 5 Grænsen nedad: alderssvarende revner, skader i ro og skjulte forhold

Nævnets praksis er langt fra ensidigt køberbeskyttende. En betydelig del af funderingsklagerne ender med frifindelse, og mønsteret i frifindelserne er lige så fast som i ansvarssagerne.

Bygningens alder og revnernes omfang. I [20/04526](#) konstaterede skønsmanden skrå trapperevner i murværket på nordgavlen og revner i pudslaget, men fandt forholdene tilstrækkeligt beskrevet: revnerne var af

begrænset omfang set i lyset af bygningens 50-årige alder og den begrænsede visuelle forskydning, og gulvene blev skønnet generelt at være i vatter. Tilsvarende blev revner i indvendige vægge i [19/03450](#) anset for noget, der burde have været registreret »set i lyset af ejendommens alder«, men uden erstatning, fordi udbedringen lå under mindstegrænsen.

Jævne sætninger uden markante synlige tegn. [Journalnr. 9135](#) er den klareste frifindelse: huset var delvist bygget på sætningsgivende aflejringer tæt på en skrænt og havde sat sig op til 66 mm, men sætningerne var sket jævnt over tid, og de synlige tegn – mindre revner og skævheder – var ikke usædvanlige for en bygning fra 1969. Nævnet lagde afgørende vægt på, at de alvorlige funderingsproblemer var skjulte og kun kunne afdækkes ved geoteknisk undersøgelse, »som en bygningssagkyndig ikke er forpligtet til at foretage«. Beskrivelsen »Enkelte mindre revner og pudsskader« under sokkelpunktet var dækkende for de synlige forhold.

Skader, der er i ro eller udbedret. I [23/07205](#) fandt skønsmanden udbedrede revner i soklen og vurderede, at de sandsynligvis var i bero og derfor ikke skulle anføres. Nævnet tiltrådte dette. Det stemmer med den generelle regel, nævnet formulerede i [26-01750](#): reparationer af tidligere skader skal normalt ikke registreres, medmindre det er synligt, at reparationerne ikke er tilstrækkelige – er tidligere reparerede revner brist på ny, udgør det derimod en ny skade, der skal registreres.

Skader skjult af overflader, indbo eller efterfølgende arbejder. I [Journalnr. 12096](#) blev gennemgående sætningsrevner med en vidde på 10-12 mm først synlige, efter at klageren havde fjernet glasvæstapet; skønsmanden anerkendte, at revnerne ville have fået UN, hvis de havde været synlige, men frifandt, fordi de ikke var det. Nævnet accepterede samtidig, at brugen af ordet »revne« frem for »sætningsrevne« ikke i sig selv er en fejl. I [afgørelsen af 18. december 2018](#) fandt nævnet, at nye revner konstateret under skønsforretningen ikke kunne lægges den sagkyndige til last, fordi køberens efterfølgende udskiftning af tagbelægning og etablering af omfangsdræn kunne have påvirket ejendommens stabilitet – med den principielle tilføjelse, at en tilstandsrapport skal afdække aktuelle skader og nærliggende risici på besigtigelsestidspunktet og ikke tage højde for risici ved fremtidige renoveringer.

Gul kontra rød skade. Den nyere afgørelse [25-05898](#) præciserer selve karakterskellet:

Nævnet bemærker, at sondringen mellem rød og gul skade i tilfælde som det foreliggende beror på en konkret vurdering af det forventede tidspunkt for svigt eller væsentligt forværring af bygningsdelens funktion.

Afgørelsen er samtidig et eksempel på, at **eksterne, efterfølgende årsagsfaktorer** kan bære en frifindelse. Skønsmanden lagde vægt på, at de tørre somre i 2022 og 2023 havde givet en del tørkeskader, idet »fed lerjord og plastisk ler er særlig udsat for disse bevægelser«, og at fjernelse af beplantning tæt på huset havde reduceret vandoptaget i jorden. Vurderingen fra 2021 var dermed korrekt, selv om revnen i det sydlige hjørne siden var tydeligt forværret. Samme linje ses i [25-11343](#), hvor revnedannelser ved døre og vinduer – vurderet at skyldes ældre sætninger fra normale terrænforskydninger og varierende grundvandsstand – var tilstrækkeligt dækket af en gul skade, mens hovedparten af de nu synlige funderingsforhold havde været skjult bag forsatsvægge og klinker.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	22.04.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar – revner i facademur korrekt vurderet som gul skade	21.01.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af revner i sokkel og facade i tilstandsrapport	01.10.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Bygningssagkyndig ansvarlig for manglende registrering af afskalninger på facade	30.09.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sætningsskader anført i tilstandsrapport	18.12.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om alvorlige funderingsfejl i tilstandsrapport	26.05.2010

Tidligere tilstandsrapporter og geotekniske rapporter – undersøgelsespligtens rækkevidde

§ 6

Et selvstændigt stridspunkt i funderingssager er, hvor langt den sagkyndiges pligt til at reagere på ældre dokumentation rækker. Udgangspunktet er [§ 14](#): den sagkyndige skal via henvendelse til Sikkerhedsstyrelsen undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og i givet fald fremskaffe den senest udarbejdede rapport, så den kan indgå i grundlaget for eftersynet.

Den mest præcise afgrænsning af pligten findes i [26-01750](#), hvor nævnet – uden syn og skøn – opstillede fire regler:

- Der skal fremskaffes den **seneste** tilstandsrapport udarbejdet inden for de seneste 6 år.
- Der er **ikke** krav om at inddrage andre tidligere tilstandsrapporter end denne.
- Reparationer af tidligere skader skal normalt ikke registreres, medmindre det er synligt, at reparationerne ikke er tilstrækkelige.
- Den sagkyndige skal ikke i rapporten beskrive, om der er udvist særlig opmærksomhed ved bestemte bygningsdele, men alene angive, om der er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor.

På den baggrund blev den sagkyndige frifundet, selv om tidligere tilstandsrapporter havde registreret »UN« på baggrund af en geoteknisk undersøgelse. Afgørelsen indeholder tillige en processuel pointe: nævnet afviste ansvarsforsikringens indsigelse om, at kravet var forældet efter [forældelsesloven § 3, stk. 1](#), fordi klagers egen geotekniske undersøgelse i 2022 ikke i sig selv indikerede, at tilstandsrapporten fra 2021 kunne være mangelfuld.

Er den sagkyndige derimod **faktisk bekendt** med tidligere registrerede sætningsforhold, skærpes pligten markant. [Journalnr. 17159](#) er den ledende afgørelse: en tilstandsrapport fra 2001 anførte, at »gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig«. Den nye sagkyndige, der var bekendt hermed, undlod at nævne skævhederne. Skønsmanden målte hældninger på 1,3-1,5 cm pr. meter i gulvene og vægge ca. 1 cm

ude af lod pr. meter, og en badeværelsesdør lukkede af sig selv. Det afgørende var, at facaderne var nyistandsatte, så den sagkyndige ikke kunne vide, om sætningerne var stoppet – forholdet burde derfor have været angivet med UN og en anbefaling om geoteknisk undersøgelse. Udbedringen (minipæle og genopretning af gulve) blev anslået til 600.000 kr. inkl. moms.

Modsat frifandt nævnet i [25/02150](#), hvor den sagkyndige havde givet en skillevæg ude af lod karakteren K2 med noten: »Der er tale om en ældre sætning, som dog ikke er alarmerende. (Se geoteknisk rapport af 18-05-1989.)« Nævnet fandt, at K2-karakteren sammenholdt med den udtrykkelige henvisning til både sælgeroplysningerne og den geotekniske rapport var tilstrækkeligt informativ, og at det ikke var sandsynliggjort, at der på besigtigelsestidspunktet var indikationer på **nye** sætningsskader. Sammenholdt med [Journalnr. 17159](#) tegner der sig et klart skel: **henviser** den sagkyndige til det ældre geotekniske materiale, er pligten opfyldt; **fortier** han det, er den ikke.

Med hensyn til andet skriftligt materiale er pligten alene en anmodningspligt, jf. [§ 16](#). I [23/07205](#) fastslog skønsmanden med nævnets tilslutning, at den sagkyndige ikke er forpligtet til selv at fremskaffe dokumentation som gamle tegninger, hvis sælger ikke har fremlagt dem – hvilket blev afgørende for klagepunktet om slagger under terrændækket. Har den sagkyndige derimod faktisk **haft adgang** til tegninger, skal de bruges: i [Journalnr. 7207](#) var den sagkyndige bekendt med, at tagbelægningen var ændret fra let til tungt tag, hvilket skulle have skærpet opmærksomheden på den bærende konstruktion.

Endelig er sælgeroplysningerne en integreret del af grundlaget. I [24/08815](#) anså nævnet det for en klar procedurefejl og en alvorlig forsømmelse, at den sagkyndige havde undladt at indhente sælgeroplysningsskemaet uden begrundelse, når sælger havde beboet ejendommen i ca. 30 år – netop fordi sælgers viden kan afdække skjulte fejl og mangler. Omvendt kan sælgers svar virke ansvarsbegrænsende: i [Journalnr. 17114](#) havde sælger udtrykkeligt afvist kendskab til skader under tæpper, hvorfor den sagkyndige ikke havde anledning til at undersøge de tildækkede arealer nærmere.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16

Forældelsesloven § 3, stk. 1

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	04.09.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Frifindelse af bygningssagkyndig for manglende bemærkning om udtørningsrevner i lamelparketgulv	22.01.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende fundering og tagkonstruktion	16.01.2008

§ 7 Bærende konstruktioner: nedbøjning, fjernede understøtninger og ændret lastforudsætning

Sætningsproblematikken har en tvillingsag i de bærende konstruktioner, hvor nævnet anvender samme metode: synlige deformationer sammenholdt med kendte ændringer af lastforudsætningerne.

Nedbøjning som selvstændig ansvarsudløser. I [Journalnr. 7161](#) blev der konstateret en markant nedbøjning på ca. 20 mm i en bærende bjælke og det overliggende loft i stuen; bjælken var underdimensioneret, og det var en ansvarspådragende fejl ikke at bemærke og anføre forholdet (udbedring anslået til 30.000 kr.). Samme afgørelse illustrerer grænsen: en garagetagkonstruktion, hvor en stolpe hvilede midt på en betonbjælke uden tilstrækkelig understøtning, blev betegnet som »mistænksom«, men da der ikke blev fundet unormale nedbøjninger, var det ikke en fejl at undlade at anføre forholdet. Endelig blev revner og defekte fuger i murværket, som var beskrevet med K1, anset for **nedtonet** og burde have haft mindst K2 – et selvstændigt eksempel på, at nævnet også korrigerer karakteren på beskrevne forhold.

Fjernede bærende dele. I [Journalnr. 4242](#) var de bærende stolper i en ladebygningens spærkonstruktion savet over og fjernet, og spærerne forsynet med ekstra gitterstænger, så de fremstod fritbærende. En ingeniørberegning bekræftede behovet for afstivning. Nævnet fandt, at den sagkyndige burde have konstateret, at stolperne var fjernet, og at forholdet skulle have været beskrevet med UN.

Ændret lastforudsætning. [Journalnr. 7207](#) er den principielle afgørelse: udskiftning fra let tag til tungt betontag kræver erfaringsmæssigt forstærkning af spærkonstruktionen. Da den sagkyndige havde adgang til tegninger, der viste ændringen, burde det have medført skærpet opmærksomhed på den bærende konstruktion og en UN-anmærkning om spærrenes bæreevne.

Manglende bærende konstruktion over åbninger. I [24/10883](#) – der bl.a. angik manglende bærende konstruktion over en åbning samt gulvforhold – fandt nævnet den sagkyndige erstatningsansvarlig for flere fejl og pålagde betaling af 48.000 kr., idet rapporten ikke havde givet et retvisende grundlag for at bedømme ejendommens reelle tilstand.

En advarsel til klagerne: i [Journalnr. 132-02](#) blev en klage over en »hængende« bærende konstruktion og en væg, der havde løftet sig 4 cm fra gulvet, afvist som bevismæssigt uegnet, fordi forholdet var udbedret, inden klagen blev indbragt.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, facade og gulve	19.03.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports vurdering af bærende konstruktioner og murværk	16.01.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende fundering og tagkonstruktion	16.01.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning i tilstandsrapport vedrørende ændret spærkonstruktion i ladebygning	18.03.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende beskrivelse af bærende konstruktion i tilstandsrapport afvist grundet bevismæssige årsager	10.10.2002

Dokumentations- og beviskrav: syn og skøn, fotos fra besigtigelsen og udbedrede forhold

Bevistemaet i enhver funderingssag er ét og samme: **hvad var visuelt konstaterbart på besigtigelsestidspunktet?** DKBB's dokumentationskrav er skarpt indrettet efter dette.

Syn og skøn er hovedreglen. Nævnets faktumfastlæggelse hviler næsten uden undtagelse på en skønserklæring. Vil klageren ikke medvirke til syn og skøn, afvises sagen som bevismæssigt uegnet – i [Journalnr. 4027](#) fandt nævnet, at indsendte fotos ikke var tilstrækkelige til at oplyse sagen. Nævnet kan dog undtagelsesvis afgøre sagen på det foreliggende grundlag, når tvisten er retlig snarere end byggeteknisk, jf. [26-01750](#), og et syn og skøn afholdt ved isoleret bevisoptagelse for byretten kan træde i stedet for nævnets eget, jf. [25/02150](#).

Udbedring før syn og skøn er fatal for klagen. Efter [nævnsbekendtgørelsens § 10, stk. 3](#) kan nævnet afvise en klage, der bl.a. »på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger« skønnes uegnet til behandling. Nævnet anvender bestemmelsen konsekvent, når forholdet er udbedret. Formuleringen går igen ordret:

»Da forholdene er udbedret, vurderer nævnet, at det ikke vil være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen.«

Sådan i [21/01813](#) og – med samme ordvalg – i [20/08618](#). Hverken billedmateriale eller den omstændighed, at udbedringen skete efter dialog med ejerskifteforsikringen, kan ændre resultatet. Praksis er gammel og stabil, jf. [Journalnr. 055-02](#) og [Journalnr. 16150](#), og gælder også for enkeltpunkter i en større klage, jf. [20/10157](#).

Praktisk konsekvens: i sætningssager, hvor køberen ofte har akut behov for at understøbe eller pilotere, bør syn og skøn sikres inden indgrebet.

Den sagkyndiges egne fotos er det stærkeste forsvar. I [25-05898](#) konkluderede skønsmanden netop »på baggrund af fotobilagene fra besigtigelsen i 2021«, at karaktergivningen havde været korrekt, og at der siden var sket en tydelig forværring. Fotodokumentation løser det bevisproblem, der ellers er indbygget i, at skønsforretningen ofte ligger flere år efter besigtigelsen.

Bevisbyrden for synlighed. Nævnet kræver, at det sandsynliggøres, at forholdet var synligt ved besigtigelsen. Er der plausible alternative forklaringer, falder klagen: nymalede eller nyistandsatte overflader, tapet, forsatsvægge, klinker, faste tæpper, møbler og indbo ([Journalnr. 12096](#), [25-11343](#), [23/07205](#)). Omvendt skærper nævnet kravene til den sagkyndiges egne forbehold: i [afgørelsen af 31. august 2015](#) blev det fastholdt, at når en bygningsdel er utilgængelig – dér på grund af tæt beplantning, der skjulte bl.a. langsgående revner i en muret hjørnesøjle – skal dette anføres præcist for at afgrænse besigtigelsens omfang, og et generelt forbehold er ikke nok.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3](#)

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold 27.05.2026

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	22.04.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar – revner i facademur korrekt vurderet som gul skade	21.01.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	04.09.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af mangler før sagens behandling	19.04.2021
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende revner i murværk og andre bygningsforhold	08.02.2021
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	24.09.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over varmtvandsbeholder afvist på grund af udbedrede mangler	05.12.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	31.08.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport afvist grundet manglende syn og skøn	22.04.2004
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over mangler ved skorsten på grund af bevismæssige udfordringer	04.06.2002

Klagebehandling ved DKBB: mindstegrænse, gebyr, skønsomkostninger og erstatningens ramme

Mindstegrænsen. Efter [nævnsbekendtgørelsens § 10, stk. 2](#) kan nævnet afvise klager, hvor udbedringsomkostningerne på forhånd skønnes at falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse. I praksis anvendes grænsen tillige ved den endelige afgørelse, så nævnet kan konstatere en **fejl uden at tilkende erstatning**. Det er en tilbagevendende figur i revnesager: i [20/10157](#) burde fem forhold – herunder sokkelrevner og vinduer, der bandt – have været anført, men hvert enkelt forhold lå under grænsen; alene skrårevner i murværket mod syd og øst udløste erstatning på 12.000 kr. Tilsvarende i [19/03450](#) og [Journalnr. 087-02](#).

Grænsen anvendes dog **pr. forhold**, ikke pr. revne: i [21/04181](#) blev seks klagepunkter om revner i pudsede facader og sokkel behandlet samlet, og da de samlede facadeforhold beløb sig til 14.975 kr., blev grænsen overskredet. Den sagkyndiges anbringende om, at hvert enkelt forhold lå under en reparationsgrænse på 4.000-6.000 kr., blev dermed forkastet.

Gebyr og skønsomkostninger. Klagegebyret udgør i den nyere praksis 275 kr. (tidligere 250 kr.) og refunderes ved medhold – helt eller delvist – samt ved afvisning, men ikke ved frifindelse. Omkostningerne til syn og skøn fordeles efter udfaldet: ved frifindelse betaler klager typisk 3.500 kr. inkl. moms ([20/04526](#), [25-05898](#), [23/07205](#)), mens de ved delvist medhold deles med 3.500 kr. til klager og 3.750 kr. til den sagkyndige ([25-11343](#), [19/03450](#)).

Samspillet med ejerskifteforsikringen. Er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen, begrænses kravet mod den sagkyndige typisk til klagers selvrisiko: i [25-11343](#) blev erstatningen fastsat til 5.000 kr. svarende til selvrisikoen. Er forholdet endnu ikke anmeldt, kan nævnet udsætte stillingtagen, indtil forsikringens afgørelse foreligger, med adgang til genoptagelse – således i [22/08073](#). Genoptagelse kræver nye, væsentlige oplysninger og afvises ellers, jf. [Journalnr. 16039](#) og [20/10157](#).

Afgørelsens bindende virkning. Efter [huseftersynsbekendtgørelsens § 11](#), nr. 14, skal den bygningssagkyndige tilslutte sig nævnets afgørelser, medmindre vedkommende inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at han ikke ønsker at være bundet. Klagesagsafgørelsen er altså i udgangspunktet bindende med en opt-out-adgang, mens disciplinærafgørelser efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#) kan indbringes for retten af den sagkyndige inden 4 uger, ved sag anlagt mod nævnet ved retten i den kreds, hvor den sagkyndige har forretningssted.

Disciplinærsporet og kvalitetskontrollen. Efter [nævnsbekendtgørelsens § 12, stk. 1](#) udtager sekretariatet årligt tilstandsrapporter til teknisk revision – på baggrund af statistiske risikoparametre, tilfældigt, som led i særlige kontrolindsatser eller som følge af klager. Mangelfulde sætnings- og sokkelbeskrivelser indgår regelmæssigt i fejlkataloget: i [afgørelsen af 21. januar 2013](#) blev det bl.a. kritiseret, at større sætningsrevner på 3-5 mm og afskallet puds var ledsaget af en mangelfuld note om konsekvenserne. Sanktionen skærpes ved gentagelse: i samme sag blev en påtale skærpet til advarsel som følge af to gældende advarsler, og i [afgørelsen af 3. juni 2013](#) skete tilsvarende skærpelse. En advarsel gælder 3 år, offentliggøres, og medfører at en efterfølgende rapport udtages til teknisk revision, jf. [afgørelsen af 31. august 2015](#). Den samlede standard er, at rapporten skal være så fejlbehæftet, at den »kunne være misvisende for en bruger, der handler i tillid til oplysningerne« ([afgørelsen af 19. december 2012](#)).

De eneste vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer af huseftersynsbekendtgørelsen angår gebyrsatserne i § 23 (ændringsbekendtgørelser med ikrafttræden 1. juli 2024 og 1. marts 2025) og berører ikke den materielle vurdering af fundering og revner.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 12, stk. 1](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	22.04.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar – revner i facademur korrekt vurderet som gul skade	21.01.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for fejl i tilstandsrapport vedrørende skimmel, ventilation og manglende redningsåbninger	20.02.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld beskrivelse af facade- og sokkelrevner i tilstandsrapport	20.08.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende revner i murværk og andre bygningsforhold	08.02.2021

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af revner i sokkel og facade i tilstandsrapport	01.10.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Bygningssagkyndig ansvarlig for manglende registrering af afskalninger på facade	30.09.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende mangler ved et undertag	21.11.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	31.08.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	03.06.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Skærpet sanktion til bygningssagkyndig for udeladelse af udbygninger og mangelfulde skadesbeskrivelser	21.01.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	19.12.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende beskrivelse af revner og gulvsætninger i tilstandsrapport	12.11.2002

§ 10 Sammenhæng med domstolspraksis: solidarisk hæftelse, undersøgelsespligt og tabsopgørelse

Nævnets afgørelser er ikke endestation. I de tungeste funderingssager føres kravet ved domstolene – ofte samtidig mod sælger og den bygningssagkyndige – og her har byret og landsret bekræftet og på visse punkter skærpet DKBB's linje.

Den ledende byretsdom om oversete sætningsskader er [BS-12684/2019-LYN](#). Køberne af et enfamiliehus opdagede kort efter overtagelsen skæve gulve, døre der åbnede og lukkede af sig selv, revner og en dør på 1. sal, der ikke kunne lukke. Skønsmanden beskrev et »meget alvorligt skadesbillede med op til 16 cm sætning« og fandt fuldstændig genopretning teknisk uforsvarlig og økonomisk større end ejendommens handlede værdi. Om den bygningssagkyndiges ansvar udtalte retten:

Retten finder, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende ved at tildele et klart forkert karakter (K1 i stedet for UN) og ved ikke at anbefale yderligere geotekniske undersøgelser. Det samlede skadesbillede, som den bygningssagkyndige havde registreret, burde have ført til en skærpet opmærksomhed.

Dommen er dermed en direkte domstolsbekræftelse af nævnets to bærende krav: **helhedsvurderingen** og **UN-anvisningen**. Tabet blev opgjort som værditab – købspris 4.775.000 kr. minus handelsværdi som byggegrund 2.570.000 kr. = 2.205.000 kr. – og sælger og bygningssagkyndig hæftede solidarisk, internt fordelt med 2/3 til sælger og 1/3 til den sagkyndige, idet sælgerens grove uagtsomhed vejede tungest.

Undersøgelsespligten over for geotekniske rapporter er skærpet i [BS-632/2006-RAN](#), hvor en geoteknisk rapport fra 1987 om fundering på fyldjord over moseaflejringer med differenssætninger på op til 7 cm var fortiet af sælgerne, og hvor tidligere tilstandsrapporter alle henviste til rapporten. Retten fandt, at den sagkyndige – uanset at bygningsgennemgangen er visuel – havde pligt til at undersøge årsagen til de observerede revner, når det foreliggende materiale gav klar anledning hertil:

Vidne 1 har således ikke udført sit arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 1. marts 2004 med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygningssagkyndig.

Ansaret blev fastslået efter [LEFE § 3, stk. 1](#), mens sælgernes ansvar hvilede på [§ 2, stk. 5](#) om grov uagtsomhed.

Vestre Landsret stadfæstede i [BS-1989/2007-VLR](#) og præciserede pligtens hjemmel:

Da den bygningssagkyndige ikke, som han var forpligtet til efter § 10 i den dagældende bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003, rekvirerede alle de tidligere udarbejdede tilstandsrapporter, hvilke også ville have henledt hans opmærksomhed på den mangelfulde fundering af huset og dermed årsagen til revnedannelserne i murværket og soklen, ... tiltrædes det endvidere, at Appelandstævnte A/S har handlet ansvarspådragende.

Landsretten ændrede den interne ansvarsfordeling til **ligedeling (50/50)** mellem sælgerne og den sagkyndige, idet sælgernes grove uagtsomhed og berigelse blev afvejet mod den sagkyndiges betydelige uagtsomhed og ansvarsforsikring, jf. principperne i [erstatningsansvarsloven § 25](#). Landsretten fastslog samtidig, at udbedringsarbejderne (piloting, nyt kældergulv) ikke medførte forbedringer eller forøget levetid, hvorfor kravet kunne fastsættes fuldt ud uden fradrag. Bemærk, at den dagældende § 10-pligt til at rekvirere **alle** tidligere rapporter i dag er afløst af den snævrere 6-års-regel i [§ 14](#) – hvilket netop er baggrunden for nævnets afgrænsning i [26-01750](#).

Højesteret har hidtil primært behandlet funderingsmangler på sælgersiden og i tabsopgørelsen. I [Sag 63/2011](#) fastslog Højesteret, at et forholdsmæssigt afslag ved mangelfuld fundering af et fritidshus skal fastsættes **skønsmæssigt ud fra en hypotetisk handelspris og ejendommens faktiske anvendelighed** – ikke direkte ud fra udbedringsomkostningerne – og nedsatte afslaget til 125.000 kr. I [Sag 108/2011](#) fastslog Højesteret, at huseftersynsordningen ikke fritager sælger for ansvar for enhver mangel, idet urigtige arealoplysninger ikke er omfattet af ansvarsfritagelsen efter [LEFE § 2, stk. 1](#). Disse to domme rammer den økonomiske ramme, som nævnets erstatningsudmåling i sætningssager skal ses i lyset af. På byrets niveau illustrerer [BS-649/2008-ALB](#) samspillet mellem geotekniske forhold, facadeudstivning og det køberetlige erstatningsgrundlag ved omfattende revnedannelser.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Erstatningsansvarsloven § 25

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Skønsmæssig fastsættelse af forholdsmæssigt afslag ved mangelfuld fundering af fritidshus	11.11.2012
	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Byretten · Sag om mangler ved ejendom grundet mangelfuld fundering	09.04.2014
	Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026

§ 11 Sammenfatning: den praktiske prøve i en funderingssag

Prøver man DKBB's praksis om fundament, revner og sætningsskader igennem, tegner der sig en forholdsvis fast beslutningsrække.

1. Var tegnene synlige ved besigtigelsen? Er de senere konstaterede skader skjult bag tapet, forsatsvægge, klinker, faste tæpper, indbo eller nyistandsatte overflader, frifindes den sagkyndige – [Journalnr. 12096](#) og [25-11343](#). Er de derimod synlige, men først dokumenteret efter en udbedring, afvises klagen som bevismæssigt uegnet efter [§ 10, stk. 3](#).

2. Er de synlige tegn alderssvarende og i ro? Begrænsede revner i en 50 år gammel ejendom med gulve i vatter er ikke ansvarspådragende ([20/04526](#)), og heller ikke jævne sætninger på op til 66 mm uden markante ydre tegn ([Journalnr. 9135](#)).

3. Peger tegnene tilsammen på et sætningsproblem? Her ligger tyngdepunktet i nævnets praksis. Revnet sokkel med forløb op i murværket, nye revner i tidligere reparerede revner, vandret forskydning i revner, lunger og hældende gulve, skæve halvvægge, forskudte vinduespartier og klemmende eller selvlukkende døre skal sammenkædes til ét skadesbillede, jf. [24/08815](#), [Journalnr. 9107](#) og [Journalnr. 9151](#).

4. Er der givet en UN-anvisning – eller i det mindste en retvisende note? Er UN givet med en note om, at årsag og omfang bør undersøges nærmere, frifindes den sagkyndige, selv om funderingen viser sig gennemgribende mangelfuld ([Journalnr. 5258](#)). Er der i stedet givet K1 med en beroligende note, statueres ansvar ([Journalnr. 17161](#), [Journalnr. 7119](#), [18/03647](#)).

5. Er ældre dokumentation håndteret korrekt? Henvisning til en geoteknisk rapport i noten er tilstrækkeligt ([25/02150](#)); kendskab til en ældre rapport om sætninger uden omtale i den nye rapport er ikke ([Journalnr. 17159](#)). Undersøgelsespligten rækker efter [26-01750](#) kun til den seneste rapport inden for 6 år.

6. Overstiger tabet mindstegrænsen – og hvem bærer det? Erstatning forudsætter, at udbedringen overstiger nævnets mindstegrænse pr. forhold, med mulighed for sammenlægning inden for samme bygningsdel ([21/04181](#)). Er ejerskifteforsikringen indtrådt, begrænses kravet ofte til selvrisikoen. Føres sagen for domstolene, opgøres tabet i de groveste sager som værditab, og den sagkyndige hæfter solidarisk med sælger ([BS-12684/2019-LYN](#), [BS-1989/2007-VLR](#)).

Sammenfattende beskytter DKBB ikke køberen mod skjulte funderingsfejl – det gør ejerskifteforsikringen – men mod at blive frataget **muligheden for at undersøge**, inden handlen indgås. Den bygningssagkyndiges pligt i sætningssager er derfor primært en anvisningspligt, ikke en diagnosepligt.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2-3

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1

PRAKSIS	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	22.04.2026

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	04.09.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld beskrivelse af facade- og sokkelrevner i tilstandsrapport	20.08.2021
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af revner i sokkel og facade i tilstandsrapport	01.10.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Fejl i vurdering af sætningsrevner i sokkel og facader	18.01.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	23.05.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om alvorlige funderingsfejl i tilstandsrapport	26.05.2010
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld vurdering af sætningsskader i tilstandsrapport	26.05.2010
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	07.04.2010
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	18.06.2008
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende beskrivelse af funderingsforhold i tilstandsrapport	28.04.2006

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13		Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14	
Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 2-3	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3	stk. 2-3
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

48 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		2
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
11.11.2012	Skønsmæssig fastsættelse af forholdsmæssigt afslag ved mangelfuld fundering af fritidshus	63-2011

LANDSRETTE N · ANKEINSTANS		1
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938
BYRETTE N · FØRSTE INSTANS		3
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
09.04.2014	Sag om mangler ved ejendom grundet mangelfuld fundering	6580-7910
18.12.2007	Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	6599-7930
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS		42
27.05.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	26-01750
22.04.2026	Bygningssagkyndig idømt erstatning for manglende beskrivelse af utætte grundmursplader – frifundet for fem øvrige klagepunkter om fugt og fundering	25-11343
21.01.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar – revner i facademur korrekt vurderet som gul skade	25-05898
04.09.2025	Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	25/02150
19.03.2025	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, facade og gulve	24/10883
19.02.2025	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	24/08815
10.10.2023	Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	23/07205
22.08.2023	Klage over bygningssagkyndig for manglende beskrivelse af sætningsrevne i tilstandsrapport	23/00145
20.02.2023	Erstatning for fejl i tilstandsrapport vedrørende skimmel, ventilation og manglende redningsåbninger	22/08073
20.08.2021	Erstatningsansvar for mangelfuld beskrivelse af facade- og sokkelrevner i tilstandsrapport	21/04181
19.04.2021	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af mangler før sagens behandling	21/01813
01.03.2021	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig vedrørende fejl i tilstandsrapport	21/00822
08.02.2021	Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende revner i murværk og andre bygningsforhold	20/10157
11.01.2021	Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	
01.10.2020	Klage over vurdering af revner i sokkel og facade i tilstandsrapport	20/04526

24.09.2020	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	20/08618
30.09.2019	Klage over tilstandsrapport: Bygningssagkyndig ansvarlig for manglende registrering af afskalninger på facade	19/03450
18.01.2019	Mangelfuld tilstandsrapport: Fejl i vurdering af sætningsrevner i sokkel og facader	18/03647
18.12.2018	Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sætningsskader anført i tilstandsrapport	
23.05.2018	Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	Journalnr.: 17159
23.05.2018	Mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 17161
22.01.2018	Frifindelse af bygningssagkyndig for manglende bemærkning om udtørningsrevner i lamelparketgulv	Journalnr.: 17114
05.12.2016	Klage over varmtvandsbeholder afvist på grund af udbedrede mangler	Journalnr.: 16150
21.11.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende mangler ved et undertag	Journalnr.: 16039
31.08.2015	Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	
03.06.2013	Advarsel til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	
21.01.2013	Skærpet sanktion til bygningssagkyndig for udeladelse af udbygninger og mangelfulde skadesbeskrivelser	
19.12.2012	Advarsel til bygningssagkyndig for alvorligt fejlbehæftet tilstandsrapport	
14.11.2012	Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	Journalnr.: 12096
26.05.2010	Mangelfuld vurdering af sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 9107
26.05.2010	Klage over manglende anmærkninger om alvorlige funderingsfejl i tilstandsrapport	Journalnr.: 9135
07.04.2010	Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 9151
18.06.2008	Klage over mangelfuld beskrivelse af sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 7119
16.01.2008	Klage over tilstandsrapports vurdering af bærende konstruktioner og murværk	Journalnr.: 7161
16.01.2008	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende fundering og tagkonstruktion	Journalnr.: 7207
28.04.2006	Klage over manglende beskrivelse af funderingsforhold i tilstandsrapport	Journalnr.: 5258
18.03.2005	Klage over manglende anmærkning i tilstandsrapport vedrørende ændret spærkonstruktion i ladebygning	Journalnr.: 4242
22.04.2004	Klage over mangler i tilstandsrapport afvist grundet manglende syn og skøn	Journalnr.: 4027
12.11.2002	Klage over manglende beskrivelse af revner og gulvsætninger i tilstandsrapport	Journalnr.: 087-02

10.10.2002	Klage over manglende beskrivelse af bærende konstruktion i tilstandsrapport afvist grundet bevismæssige årsager	Journalnr.: 132-02
04.06.2002	Afvisning af klage over mangler ved skorsten på grund af bevismæssige udfordringer	Journalnr.: 055-02
23.01.2001	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsrevne og tagskader	Journalnr.: 004-00

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

07

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over karaktergivning og notatpligt i tilstandsrapporter

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges prøvelse af karakterfastsættelse, manglende UN-markering og notatpligt

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 59 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Kernen i langt de fleste sager ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) er, om den bygningssagkyndige har givet den rigtige karakter – og om karakteren er ledsaget af en note, som en lægmand kan forstå. Praksis viser tre gennemgående stridspunkter: FOR LAV karakter (skaden fik K1/K2, men burde have haft K3), MANGLENDE registrering (skaden står slet ikke i rapporten), og navnlig MANGLENDE UN-markering, når et samlet skadesbillede burde have tilsagt nærmere undersøgelse. Denne oversigt kortlægger, hvad DKBB lægger vægt på, hvor grænsen for den bygningssagkyndiges faglige skøn går, og hvordan byretten og landsretten har suppleret og skærpet nævnets linje – bl.a. i **BS-12684/2019-LYN**, hvor den sagkyndige blev fundet ansvarspådragende netop ved ikke at give sætningsskaderne karakteren »UN«.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige prøver karakterfastsættelsen fuldt ud, men næsten udelukkende på grundlag af en syns- og skønserklæring – nævnet tiltræder som altovervejende hovedregel skønsmændens byggetekniske vurdering og tilsidesætter den kun undtagelsesvis.
- 02** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige accepterer en faglig skønsmargin i grænsefeltet mellem to nabokarakterer (typisk K1/K2), når skaden faktisk ER nævnt i rapporten – det afgørende er, at køber blev informeret om forholdet.
- 03** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver karakteren K3 (rød), når skaden indebærer risiko for skader på ANDRE bygningsdele – dette er det bærende sonderingskriterium mellem K2 og K3.
- 04** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver karakteren UN, når årsag, omfang eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang – typisk ved sætnings- og funderingsforhold, hvor der skal anbefales geoteknisk undersøgelse.

- 05** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den sagkyndige SAMMENKÆDER enkeltobservationer (revnet sokkel, skæve gulve, selvlukkende døre, revnede vægge) til ét samlet skadesbillede – at registrere hver enkelt observation for sig med lav karakter er ikke tilstrækkeligt.
- 06** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at noten bærer karakteren: en korrekt karakter med en for upræcis eller for byggeteknisk formuleret note kan være ansvarspådragende, fordi forholdets alvor ikke formidles til køber.
- 07** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser klager over karakteren, når rapporten – trods upræcis formulering – gav køber en tilstrækkelig advarsel til at foretage yderligere undersøgelser.
- 08** Sælgeroplysninger, tidligere tilstandsrapporter og geotekniske rapporter skærper den sagkyndiges opmærksomhedspligt; undlader den sagkyndige at reagere på dem, er karaktergivningen som regel ansvarspådragende.
- 09** En konstateret fejl i karaktergivningen udløser ikke automatisk erstatning: udbedringsudgiften skal overstige nævnets mindstegrænse, jf. nævnets forretningsorden § 10, stk. 2, og der fradrages forbedring (nyt for gammelt) samt allerede udbetalt forsikringsdækning.
- 10** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser sager som bevismæssigt uegnede, når forholdet er udbedret eller ejendommen væsentligt ændret før skønsforretningen – nævnet lægger efter fast praksis ikke parternes eget billedmateriale til grund.
- 11** Klage over en tilstandsrapport skal indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, medmindre den sagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- 12** Byretten har i BS-12684/2019-LYN gået videre end nævnet og statueret ansvar for »klart forkert karakter (K1 i stedet for UN)« kombineret med manglende anbefaling af geotekniske undersøgelser.

§ 1 Karaktersystemets retsgrundlag og DKBB's prøvelseskompetence

Tilstandsrapporten er efter [Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2 a, stk. 1](#) en rapport, der skal afklare, »i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder«. Køberen kan efter [§ 3, stk. 1](#) rejse erstatningskrav mod den bygningssagkyndige »for fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Rapporten skal afgives på et skema godkendt af myndigheden, jf. [§ 4](#) og [bekendtgørelsens § 19](#).

Selve karaktergivningen står IKKE i bekendtgørelsen. Den følger af det godkendte rapportskema og Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Karakterskalaen er gengivet ordret i [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, s. 448](#):

Karakter	Definition
IB	Ingen bemærkninger til bygningsdelen

K0	Kosmetiske skader uden betydning for funktionen
K1	Mindre alvorlige skader uden indflydelse på funktionen, som ikke udvikler sig
K2	Alvorlige skader – bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, men UDEN skader på andre bygningsdele
K3	Kritiske skader – svigtet risikerer at medføre skader på ANDRE bygningsdele og/eller personer
UN	Bør undersøges nærmere – årsag/konsekvens kan ikke fastlægges sikkert visuelt

Betænkningen understreger på [s. 449](#), at karakteren er »en kortfattet konklusion på den skadesregistrering, som den bygningssagkyndige skal foretage«, og at registreringen skal indeholde »en nærmere beskrivelse af skadens art, omfang og konsekvenser«. Udvalget anbefalede udtrykkeligt på [s. 247](#), at sondringen mellem K2 og K3 blev fastholdt, netop fordi det er »en relevant og vigtig forbrugeroplysning, om en skade må antages at kunne »sprede sig« til andre bygningsdele«. Efter det nye rapportskema, der fulgte i kølvandet på **bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020**, anvendes i praksis farvebetegnelserne GRÅ, GUL og RØD skade – se fx [24/08815](#), [25/02247](#) og [24/11400](#). Vurderingskriterierne er dog uændrede, og ældre K-praksis anvendes fortsat.

Nævnets kompetence følger af [Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1](#) (disciplinærsager) og [§ 6](#) (klager over tilstandsrapporter med adgang til at tilkende erstatning). Kompetencen er snæver: den omfatter kun tilstandsrapporter udarbejdet under huseftersynsordningen. Nævnet afviste derfor en klage over en »byggeteknisk rapport« i [20/12740](#), jf. [bekendtgørelsen om nævnet § 10, stk. 1](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 19](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af fuger i murværk i tilstandsrapport	26.06.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende anmærkning om nedbøjet loft i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.03.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	13.11.2020

§ 2 Prøvelsesintensiteten: nævnet tiltræder skønsmanden, men accepterer en faglig skønsmargin

DKBB foretager en fuld prøvelse af, om karakteren er korrekt – men prøvelsen er i praksis fuldstændig bundet af syn og skøn. Efter [bekendtgørelsen om nævnet § 8, stk. 5](#) beslutter sekretariatet, i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn, og nævnets afgørelser er gennemgående formuleret som en tiltrædelse af

skønsmandens vurdering. Hvor nævnet undtagelsesvis går imod skønsmanden, sker det på bevisspørgsmålet om SYNLIGHED, ikke på den byggetekniske klassifikation: i [23/07205](#) fandt skønsmanden, at skimmel bag et skab burde have været anført som en rød skade, men nævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at misfarvningen var synlig i en 1,5 cm mørk spalte bag et indbygget skab.

DKBB lægger vægt på, at grænsen mellem to nabokarakterer er en **faglig skønsvurdering**, som nævnet er tilbageholdende med at underkende. I [19/01286](#) om mangelfuld vedhæftning af sokkelpuds anførte skønsmanden, at grænsen mellem K1 og K2 er en faglig skønsvurdering, og at det afgørende var, at forholdet var nævnt i rapporten, hvorved køber var informeret. Nævnet frifandt, fordi det ikke kunne bevises, at karakterfastsættelsen udgjorde en faglig fejl – selv om en tidligere rapport havde givet samme forhold K2.

De faktorer, DKBB gennemgående lægger vægt på ved prøvelsen af en karakter, er:

- **Var forholdet overhovedet nævnt i rapporten?** Er skaden registreret, skal der meget til at underkende karakteren; er skaden slet ikke registreret, er ansvar hovedreglen.
- **Var forholdet visuelt konstaterbart på besigtigelsestidspunktet?** Gennemgangen er efter [bekendtgørelsens § 14](#) visuel, uden destruktive indgreb. I [18/00140](#) udtalte nævnet:

"Indledningsvis bemærker nævnet, at medmindre andet er aftalt skal bygningsgennemgangen være visuel ved brug af enkelte tekniske håndredskaber og orienterende målinger, men uden anvendelse af destruktive indgreb."

- **Er der risiko for følgeskader på andre bygningsdele?** Dette er selve K2/K3-kriteriet, jf. nedenfor.
- **Hvor lang tid er der gået siden rapporten?** Jo længere tid, desto sværere er det at sandsynliggøre, at skaden havde samme karakter dengang – se [19/01286](#) (4,5 år) og [20/07579](#) (ca. 5 år).
- **Falder forholdet uden for ordningen?** Efter [bekendtgørelsens § 15](#) er bl.a. bagatelagte forhold, æstetiske forhold og sædvanligt slid og ælde uden for gennemgangen. I [Journalnr. 5167](#) blev markante skævheder (facader 4-5 cm ude af lod) anset for et kosmetisk forhold fra opførelsen uden skadesrisiko, hvorfor manglende anmærkning ikke var en fejl.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 5](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Uenighed om karaktergivning for sokkelpuds i tilstandsrapport	26.04.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig beskrivelse af sætningsforløb i tilstandsrapport	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende bemærkning om skævheder i tilstandsrapport for rækkehus	07.12.2005

§ 3 For lav karakter: risikoen for følgeskader er det bærende kriterium

Det klassiske klagepunkt er, at skaden fik K1 eller K2, hvor den burde have haft K3. DKBB lægger her afgørende vægt på ét kriterium: **medfører skaden risiko for skader på andre bygningsdele?** Er svaret ja, er K3 den rigtige karakter, uanset hvor billig eller dyr udbedringen er.

Skolebogseksemplet er [Journalnr. 12078](#) om K21-tagsten. Skønsmanden fandt beskrivelsen af afskalningerne korrekt, men karakteren K2 forkert: en utæt tagbelægning indebærer risiko for skader på andre bygningsdele, hvilket »er definitionen på en K3-skade«. Tilsvarende var det en fejl at give K1 til et undertag, hvor rapporten selv beskrev kondensspor og risiko for utæthed – konstateres kondensproblemer og nærliggende risiko for fugtindtrængning, skal karakteren være K3. I samme sag blev klagen over tagrender og manglende sandfangsbrønd afvist: K1 var korrekt, da der ikke var synlige følgeskader, og sandfangsbrønden faldt uden for ordningen.

Mønsteret går igen på tværs af årtier:

Sag	Rapportens karakter	Korrekt karakter	Begrundelse
Journalnr. 133-01	K1/K2 på revnede tagplader	K3	Skadernes omfang gjorde beskrivelsen utilstrækkelig
Journalnr. 201-01	K2 på tagbeklædning	K3	Tilstanden ville medføre skader på andre bygningsdele
Journalnr. 4105	K1 ét enkelt sted	K3 generelt	Forkert monteret aluminiumskant gav frostsprængninger i tre facader
Journalnr. 4188	K2 på hele altankonstruktionen	K3 på vangerne	Kraftigt, synligt rådgreb i bærende vanger skal beskrives specifikt
Journalnr. 4259	K1 på revnet tegloverligger	K2	Risiko for vandindtrængning
Journalnr. 4201	K1 på uimprægneret træbeklædning i jordkontakt	K2	Rapportens egen note (»bør friholdes fra jord«) indikerede nærliggende skadesrisiko
Journalnr. 12084	ikke registreret	K3	Overvejende løs flisebelægning i vådrum = risiko for vandindtrængning
Journalnr. 17080	ikke registreret	K3	Forkert fald på badeværelsesgulv, uegnede vægoverflader i vådzone, utilstrækkelig tagventilation

En særlig undergruppe er de sager, hvor den sagkyndige har givet ÉN samlet karakter til en bygningsdel med flere forskellige skadestyper. I [Journalnr. 15060](#) havde rapporten under ét K2-punkt om ventilation beskrevet både ventilationsproblemer og »hvide aftegninger på lægter og tagsten«. Nævnet fandt, at de to forskellige skadestyper burde have været beskrevet særskilt, og pålagde 10.000 kr. i erstatning for netop denne sammenblanding – foruden 100.220 kr. for manglende fremhævelse af den forøgede risiko ved tag uden undertag.

Hvor den sagkyndige derimod HAR ramt den høje karakter, afviser nævnet klagen, også når skaden senere viser sig større. I [21/01836](#) havde den sagkyndige givet facaderevnerne K3 med bemærkning om forventelige følgeskader; klagerens påstand om, at forholdet i stedet burde have haft UN, blev afvist, fordi K3 var den korrekte og tilstrækkeligt alvorlige klassifikation.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende erstatningsansvar for bygningssagkyndig trods skimmelsvamp i ydervægge	28.06.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport for ældre stuehus med adskillige oversete skader	23.03.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangelfuld beskrivelse af tag i tilstandsrapport	18.11.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende dampspærre, løse gulvfliser og manglende isolering	15.04.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert karaktergivning af utæt tag og manglende tagnedløb i tilstandsrapport	14.11.2012
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende murværk, overligger og sokkel	18.03.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning af råd i altanvanger i tilstandsrapport	28.01.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert karaktergivning for træbeklædning i tilstandsrapport	28.01.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende taginddækning og vinduer	08.10.2004
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Uenighed om karakterfastsættelse af tagbeklædning i tilstandsrapport	19.02.2002
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld beskrivelse af tagskader i tilstandsrapport	23.10.2001

Manglende UN – når det samlede skadesbillede burde have tændt advarselslampen

§ 4

UN er efter Håndbogens definition forbeholdt forhold, »hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkelig sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang«, jf. [Betænkning nr. 1520/2010, s. 449](#). Rapportskemaet beskriver den som »en advarselslampe, der tændes«, jf. [betænkningens bilag, s. 432](#). Betænkningen konstaterede samtidig – på grundlag af Realdania-rapporten – en »underfokusering på UN-karakteren« hos forbrugerne, jf. [s. 239](#).

DKBB's praksis er her klarest: nævnet kræver UN, når den sagkyndige står over for et forhold, hvis ÅRSAG han ikke kan fastslå visuelt – typisk sætnings- og funderingsforhold. Det afgørende er, at den sagkyndige **sammenkæder enkeltobservationerne til et samlet skadesbillede** i stedet for at give hver observation sin egen lave karakter.

De ledende afgørelser:

- [Journalnr. 15023](#): Østgavlen havde sat sig 24 cm, facaden var 6 cm ude af lod, døre åbnede af sig selv. Selv om hver enkelt bemærkning i rapporten var korrekt, manglede rapporten at adressere det overordnede problem. Sætningen skulle have været registreret med en **UN-bemærkning** under punktet Facader/gavle eller Sokler, med en note om den sandsynlige årsag (fundering på bløde aflejringer) og en anbefaling af geoteknisk undersøgelse.
- [Journalnr. 17159](#): En selvlukkende badeværelsesdør burde have skærpet opmærksomheden, men det afgørende var, at den sagkyndige kendte en tidligere tilstandsrapport fra 2001, hvorefter »gulvene hælder

som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig«. Da facaderne var nyistandsatte, kunne han ikke vide, om sætningerne var stoppet – forholdet skulle derfor have haft UN med anbefaling af geoteknisk undersøgelse.

- [Journalnr. 6164](#): Kraftige sætningsrevner i sokkel og murværk skulle have været omtalt med **K3 eller UN**, mens revnerne i murværket på nord-, syd- og vestfacaden skulle have haft K2 eller K3 i stedet for kun K1 på sydfacaden.
- [Journalnr. 002-01](#): Facaderevner givet K2 skulle have haft K3 – »alternativt kunne karakteren have været UN (Undersøges Nærmere), hvis der var usikkerhed om årsagen til revnerne«.
- [19/08210](#): Lunke i tagkonstruktionen over stuen var slet ikke anført; forholdet burde have været angivet med UN, og erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til 25.000 kr.
- [Journalnr. 3081](#): For et ældre badeværelse med tæppe over en træetageadskillelse burde den sagkyndige have anført UN.
- [Journalnr. 5105](#) og [Journalnr. 17005](#): Manglende afstandslister i tagkonstruktionen skulle have haft »K2 eller UN«; synlige utætheder ved et solvarmeanlæg skulle have været noteret som et forhold, der krævede nærmere undersøgelse (UN).
- [Journalnr. 16105](#): Fugtaftegninger og fejl ved undertagets afslutning skulle have været noteret som »enten UN (Undersøges nærmere) eller K3«.

Grænsen går, hvor den sagkyndige FAKTISK har givet en tilstrækkeligt alvorlig karakter og forklaret grundlaget. I [25/02150](#) havde den sagkyndige givet en skillevæg ud af lod karakteren K2 med noten »Der er tale om en ældre sætning, som dog ikke er alarmerende. (Se geoteknisk rapport af 18-05-1989.)«. Nævnet fandt kombinationen af K2, henvisningen til sælgeroplysningerne og henvisningen til den geotekniske rapport tilstrækkeligt informativ – heller ikke bemærkningen om, at skaden ikke var »alarmerende«, var ansvarspådragende. Tilsvarende blev den sagkyndige frifundet i [26-01750](#) for ikke at have advaret om funderingsforhold på grundlag af historikken i tidligere rapporter, og i [Journalnr. 12096](#) fandt skønsmanden, at de gennemgående revner nok ville have fået UN, HVIS de havde været synlige – men de lå bag glasvævtapet, og karaktergivningen på det synlige grundlag var korrekt.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	04.09.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for manglende anmærkning af lunke i tagkonstruktion i tilstandsrapport	30.04.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport vedrørende alvorlige sætningsskader på ejendom	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld byggeteknisk gennemgang af tag, facader og gulvkonstruktioner i forbindelse med huseftersyn	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende solvarmeanlæg og dampspærre	18.08.2017

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Mangelfuld vurdering af sætningsrevner, vinduer og stålteglbjælke	17.01.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende manglende afstandslistor og et utæt badeværelse	18.11.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet manglende forbehold i tilstandsrapport	09.09.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert karaktergivning af sætningsskader i tilstandsrapport	12.06.2001

§ 5 Notatpligten: noten skal bære karakteren og kunne forstås af en lægmand

Karakteren står aldrig alene. Betænkningen konstaterede allerede i 2010, at forbrugerne har »problemer med at forstå rækkevidden og implikationerne af noterne, fordi der ofte anvendes korte byggetekniske fraser«, jf. [Betænkning nr. 1520/2010, s. 239](#). DKBB har omsat dette til en selvstændig ansvarsnorm: **en korrekt karakter med en utilstrækkelig note kan være ansvarspådragende**.

Den ledende afgørelse er [18/00140](#). Den sagkyndige HAVDE noteret revnedannelser, men nævnet fandt, at han »ikke i tilstrækkelig grad havde formidlet forholdets alvor gennem den valgte karaktergivning og de tilknyttede noter«. Ved ikke at beskrive sætningsforløbet omfang og karakter præcist nok havde han begået en ansvarspådragende fejl, uanset at de skjulte revner bag tapet og tæpper ikke kunne bebrejdes ham.

At noten skal skrives for en LÆGMAND, fremgår særligt af [Journalnr. 5274](#): den sagkyndige havde givet trænedbrydning i udhænget den korrekte karakter K2, men beskrivelsen var »for overfladisk og manglede en uddybende note, hvilket gjorde informationen utilstrækkelig for en lægmand«.

I [24/08815](#) formulerede nævnet notatpligten som en pligt til helhedsvurdering og årsangsangivelse. Rapporten havde beskrevet gulvets tilstand som »ujævnheder«, hvor der reelt var synlige og mærkbare lunger. Nævnet fandt, at den sagkyndige havde forsømt sin pligt til at foretage en helhedsvurdering af de mange tegn på sætninger – revnet sokkel, revnede vægge, lunger i gulvet, revnet fuger mod ydervæg og skæv halvæg – og at det var hans opgave »at beskrive de forhold, der ses, men også at komme med en bemærkning til årsagen, når dette skønnes nødvendigt«. Samme sag statuerede, at en mørkfarvning fra en kuldebro skulle registreres som GRÅ skade med en forklarende note, selv om der ikke var udbedringsbehov.

Grænsen for notatpligten trækkes to steder:

- **Noten skal advare, ikke vejlede om udbedring.** I [25/02247](#) fandt skønsmanden, at beskrivelsen af udfaldne fuger burde have nævnt murbierne specifikt. Nævnet frifandt alligevel: skaden var korrekt klassificeret som gul skade, og »[f]ormålet med en tilstandsrapport er at afdække synlige skader og risici, ikke at levere en udtømmende udbedringsvejledning«.
- **En upræcis note kan alligevel være en tilstrækkelig advarsel.** I [Journalnr. 042-02](#) savnede bemærkningerne »den klarhed og nøjagtighed, som forventes af en bygningssagkyndig«, men gav alligevel »en tilstrækkelig advarsel til en læser af rapporten«; nævnet fandt det derfor betænkeligt at pålægge erstatningsansvar – men lod den sagkyndige betale skønsmkostningerne. Tilsvarende i [Journalnr. 083-02](#), hvor noten »Der er defekt afløbsriste. Note 10: Karmen er tæret.« blev anset for dækkende, så UN ikke var

påkrævet, og i [Journalnr. 220-01](#), hvor oplysningerne var »tilstrækkelige til at give køberen anledning til at foretage yderligere undersøgelser«.

I [25/02430](#) blev formuleringen »Puds på ydremure har revner enkelte steder« underkendt som ikke retvisende; skønsmanden anviste den korrekte note ordret – gul skade med teksten om lodrette og skrå revner i samtlige ydervægge og risikoen for, at revnerne kommer igen. Klagen var berettiget, men førte ikke til erstatning.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a, stk. 1

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af fuger i murværk i tilstandsrapport	26.06.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af revner i murværk i tilstandsrapport	26.06.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig beskrivelse af sætningsforløb i tilstandsrapport	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende husmår, trænedbrydning, badeværelsesfejl og fravalg af udhus	15.08.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af gulvafløb i tilstandsrapport afvist	12.11.2002
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld beskrivelse af råd i gulvbjælker i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.09.2002

Manglende registrering, forbehold og betydningen af sælgeroplysninger

§ 6

Den groveste fejltipe er, at skaden slet ikke er registreret. Her er DKBB's udgangspunkt, at ansvar foreligger, hvis skaden var visuelt konstaterbar. Eksempler: en markant lunke og eftergivende gulv, som burde være opdaget ved en almindelig gennemgang og hvor Håndbogen påbød særlig opmærksomhed på »nedbøjning og deformationer« og »skæve gulve« ([Journalnr. 13142](#)); udvaskede fuger og revner i en skorstenstop, der skulle have haft K2 ([Journalnr. 6048](#)); og nedbøjning i en bærende bjælke med utilstrækkelig bæreevne, synlig både i bjælken og tagfladen ([25-10865](#)).

DKBB lægger særlig vægt på, at **sælgeroplysninger og tidligere rapporter skærper opmærksomhedspligten:**

- [22-08070](#): Nævnet lagde »afgørende vægt på, at sælgers oplysninger om en tidligere sætningsskade og eksistensen af en geoteknisk rapport burde have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed«. Erstatning 157.500 kr. og indledning af disciplinærsag.
- [Journalnr. 180-01](#): Den sagkyndige burde have været særligt opmærksom på sætningstegn, fordi sælger havde oplyst om en tidligere skade, og han selv havde noteret en repareret revne.
- [Journalnr. 2234](#): Sælger havde oplyst, at taget var utæt; en sparsom tagbeskrivelse uden omtale af de åbenlyse mangler ved skotrenderne var ansvarspådragende (flertalsafgørelse 3-2).
- [24/08815](#): Det var en selvstændig, alvorlig procedurefejl at undlade at indhente sælgeroplysningsskemaet uden begrundelse, jf. [bekendtgørelsens § 20, stk. 2](#) og [§ 16](#).

Hvor bygningsdelen ikke kunne besigtiges, er der en **forbeholdspligt**, jf. [bekendtgørelsens § 20, stk. 1](#). Manglende forbehold er selvstændigt ansvarspådragende: for et badeværelsesgulv og en kælderskakt dækket af flyttekasser ([Journalnr. 3081](#)), for en ydervæg mod skel, der ikke kunne besigtiges ([19/06219](#)), og – med alvorlige følger – for en garageport, som den sagkyndige ikke kunne åbne på grund af oplagrede genstande, og som senere sprang af skinnerne og forvoldte alvorlig personskade ([24/05595](#)). Omvendt viser [25/04355](#), at et uberettiget forbehold ikke uden videre er ansvarspådragende.

Endelig gælder efter [bekendtgørelsens § 14](#) en pligt til at fremskaffe den senest udarbejdede tilstandsrapport inden for 6 år. I [Journalnr. 133-01](#) og [Journalnr. 2290](#) indgik den manglende indhentning af en tidligere rapport som et selvstændigt kritikpunkt.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 1-2](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for ikke at registrere nedbøjning i bærende bjælke i tilstandsrapport	18.03.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport efter alvorlig ulykke med garageport	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	12.12.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for manglende forbehold i tilstandsrapport vedrørende ydervæg	30.04.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning om skævt og ujævnt gulv i tilstandsrapport	30.06.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende anmærkning af forvitret skorsten i tilstandsrapport	21.09.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet manglende forbehold i tilstandsrapport	09.09.2003
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	24.06.2003
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for manglende beskrivelse af skotrender i tilstandsrapport	01.04.2003

§ 7 Fejl uden erstatning: bagatelgrænsen, forbedringsfradraget og tabsbetingelsen

En konstateret karakter- eller notefejl fører ikke automatisk til erstatning. DKBB opererer med tre filtre, som meget ofte afgør udfaldet.

1. Mindstegrænsen. Efter [bekendtgørelsen om nævnet § 10, stk. 2](#) kan nævnet afvise klager, hvor udbedringsomkostningerne skønnes at falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse; grænsen anvendes tillige ved erstatningsfastsættelsen efter nævnets forretningsorden § 10, stk. 2. I [22/13595](#) fandt nævnet, at den sagkyndige BURDE have anført fugt tegn på 80-90 % af lægterne og manglende underlag under tagpappen – men frifandt, fordi udbedringsudgifterne lå under mindstegrænsen. Samme resultat i [22/00658](#) (manglende skumbølgeklodser), [19/09414](#) (knækket flise og manglende fuge på 1. sal) og for forhold 9 i [23-08979](#).

2. Forbedringsfradraget (nyt for gammelt). Erstatningen fastsættes skønsmæssigt på grundlag af skønsmændens overslag med fradrag for den værdiforøgelse, udbedringen medfører. Fradragene kan være meget store: 90 % for en over 100 år gammel sokkelpuds ([19/01286](#)), 80 % for tagrender fra 1971 ([Journalnr. 12125](#)) og 160.000 kr. af 275.000 kr. ved fuld tagudskiftning ([Journalnr. 12078](#)).

3. Tabsbetingelsen. Klageren skal have lidt et tab, som ikke allerede er dækket. I [Journalnr. 201-01](#) tiltrådte nævnet, at K3 havde været den korrekte karakter i stedet for K2 – men pålagde ikke erstatning, fordi der ikke var opstået vandskader, og fordi klageren allerede havde fået 30.000 kr. i afslag i købesummen. Flertallet lod dog den sagkyndige betale skønsmkostningerne på grund af de mangelfulde oplysninger. Tilsvarende blev fejl konstateret uden erstatning i [24/11400](#) (nedbøjet loft, der skulle have været anført som GRÅ), [25/00201](#) og [25/02430](#). Udbetalinger fra ejerskifte- eller husforsikring modregnes: i [22/13528](#) blev en tidligere fastsat erstatning på 55.000 kr. nedsat til 31.884 kr., fordi husforsikringen havde udbetalt 23.116 kr. for samme skade. I mange sager svarer erstatningen netop til klagerens selvrisiko, jf. [18/00140](#) (5.000 kr.) og [25-10865](#) (5.000 kr.).

Omkostningsfordelingen fungerer som et selvstændigt signal: også hvor klageren ikke får erstatning, kan den sagkyndige pålægges skønsmkostningerne, hvis rapporten var mangelfuld – se [Journalnr. 042-02](#).

LOV

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for ikke at registrere nedbøjning i bærende bjælke i tilstandsrapport	18.03.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports vurdering af nedbøjet loft og gulvskader	26.06.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af revner i murværk i tilstandsrapport	26.06.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende anmærkning om nedbøjet loft i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.03.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for mangelfuld tilstandsrapport med adskillige tagskader	21.02.2024

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Nedsættelse af erstatning til boligkøber efter udbetaling fra husforsikring i sag om rådskaade	20.02.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mangler i tilstandsrapport	16.01.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Uenighed om karaktergivning for sokkelpuds i tilstandsrapport	26.04.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig beskrivelse af sætningsforløb i tilstandsrapport	10.09.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert karaktergivning af utæt tag og manglende tagedløb i tilstandsrapport	14.11.2012
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld beskrivelse af råd i gulvbjælker i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.09.2002
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Uenighed om karakterfastsættelse af tagbeklædning i tilstandsrapport	19.02.2002

§ 8 Klagebehandling ved DKBB: frister, gebyr, bevismæssig egnethed og genoptagelse

Hvem kan klage. Klage over en tilstandsrapport kan efter [bekendtgørelsen om nævnet § 7, stk. 2](#) indgives af køber eller sælger – men ikke af erhvervsdrivende, der har handlet som led i deres erhverv. Nævnet ser på realiteten: et køb i firmanavn blev anset for erhvervsmæssigt ([7183b57d-2c2f-49f3-a716-46ee7ccee676](#)), mens et køb med henblik på udlejning til klagerens datter blev sidestillet med »beboelse for køberen« og realitetsbehandlet ([21/12642](#)).

Frist. Efter [bekendtgørelsen om nævnet § 9, stk. 1](#) – der spejler [lovens § 3, stk. 2](#) – skal klage indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering. Fristerne er absolutte, medmindre der er ydet garanti for et længere tidsrum, eller den sagkyndige har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Se [Journalnr. 12103](#), [Journalnr. 16005](#) og [Journalnr. 18/02623](#). Nævnet stiller reelle krav til sandsynliggørelsen af grov uagtsomhed, jf. [Journalnr. 17017-3](#).

Gebyr og forudgående forelæggelse. Klagegebyret er 275 kr., jf. [bekendtgørelsen om nævnet § 8, stk. 3](#); det tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles, eller hvis klageren får helt eller delvist medhold. Klagen skal efter [§ 8, stk. 4](#) forelægges den bygningssagkyndige før behandlingen.

Bevismæssig egnethed. Efter [§ 10, stk. 3](#) kan nævnet afvise klager, der på grund af usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne er uegnede til nævnets sagsbehandlingsform. Dette er DKBB's vigtigste procesretlige værktøj, og praksis er stram: **skønsmændene må efter fast praksis ikke lægge parternes egne billeder til grund.** I [19-09673](#) udtalte nævnet:

"Nævnet finder derfor, at syn og skøn ikke på nuværende tidspunkt kan bidrage til sagens oplysning i denne sag. På den anførte baggrund finder nævnet, at spørgsmålet om, hvorvidt den bygningssagkyndige har begået fejl vedrørende de påklagede forhold, er bevismæssigt uegnet til afgørelse i den sagsbehandlingsform, som nævnet anvender."

Samme resultat, når ejendommen er væsentligt ændret før skønsforretningen ([23/07904](#), [24/09593](#)), eller når klageren fravælger syn og skøn ([Journalnr. 4027](#), [Journalnr. 2274](#), [Journalnr. 3179](#)). Den praktiske konsekvens er klar: **klageren må ikke udbedre skaden, før skønsmanden har været på ejendommen.** Efterfølgende renoveringer kan også tømme klagen for bevisværdi, jf. [Journalnr. 7231](#) og

[70d3e902-f8e0-4e61-a886-1786053ad7f7](#), hvor nyt tag og omfangsdræn efter overtagelsen kunne have forårsaget de nye revner.

Genoptagelse. Nævnets forretningsorden § 33 kræver nye, væsentlige oplysninger eller andre særlige forhold. Nye tilbud på udbedring rækker ikke, når de dækker et større arbejde end de i skønserklæringen beskrevne skader ([Journalnr. 17008-1](#)); heller ikke utilfredshed med skønsmandens begrundelse ([20/07579](#)) eller ønsker om følgeskadedækning ([19/08210](#)).

Bindende virkning. Nævnets kendelser er ikke i sig selv tvangsfuldbyrdelige over for den sagkyndige, men [bekendtgørelsen om beskikkelse § 11, nr. 14](#) pålægger den bygningssagkyndige at tilslutte sig nævnets afgørelser, medmindre vedkommende inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at han ikke ønsker at være bundet af kendelsen. Herefter må klageren gå til domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 7, stk. 2](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 3-5](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet væsentlige ændringer af ejendommen før skønforretning	19.12.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for manglende anmærkning af lunke i tagkonstruktion i tilstandsrapport	30.04.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold før syn og skøn	15.04.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende beskikket bygningssagkyndig grundet utilstrækkelige nye oplysninger	15.12.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af forældelse efter 5-års fristen	19.09.2012

§ 9 Fra karakterfejl til disciplinærsanktion

Klagesagen og disciplinærsagen er to spor. Efter [Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2](#) kan nævnet tildele påtale eller advarsel eller pålægge bøde på maksimalt 100.000 kr., og efter [§ 3, stk. 3](#) frakende retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig i 6 måneder til 3 år eller indtil videre ved grov eller oftere gentagen pligttilsidesættelse. Sagen kan indledes af nævnet selv eller efter anmodning fra en person med retlig interesse, jf. [§ 4](#).

DKBB kræver mere for at indlede en disciplinærsag end for at statuere erstatningsansvar. I [20/14518](#) afviste nævnet at indlede sag, fordi det ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at den sagkyndige havde begået faglige fejl »af en karakter eller et omfang«, der kunne føre til sanktion – og nævnet lagde vægt på, at han havde revideret rapporten og imødekommet flere klagepunkter.

Tærsklen krydses derimod, når rapporten er **fejlbehæftet i et samlet omfang**. I [22-08070](#) fandt nævnet, at rapporten var »så fejlbehæftet, at det gav grundlag for at indlede en særskilt disciplinærsag«, og i [23-08979](#),

hvor otte af ti tagrelaterede forhold var mangelfuldt registreret, konkluderede nævnet tilsvarende. Allerede i [Journalnr. 15060](#) overvejede nævnet dette efter forretningsordenens § 9, stk. 4. Kvantiteten af karakterfejl er altså i sig selv et selvstændigt kriterium – hvilket også ligger bag [Journalnr. 3224](#), hvor skønsmanden fandt, at »selvom mange af de enkelte mangler kan betragtes som mindre, udgør det samlede antal udeladelser en væsentlig mangel ved rapporten«.

Sanktionerne offentliggøres. Nævnets [register over aktive disciplinærsanktioner](#) indeholdt pr. april 2026 12 aktive sanktioner spændende fra advarsler til inddragelse af beskikkelse; navnene slettes 3 år efter optagelsen. Optagelse på listen har en direkte praktisk konsekvens: efter [bekendtgørelsen om beskikkelse § 11, nr. 3](#) kan en sanktioneret sagkyndig ikke fungere som ledsager ved nye bygningssagkyndiges tre første huseftersyn. Den nærmere sanktionsudmåling er behandlet i praksisoversigten om [dkbb-disciplinærsanktioner-frakendelse](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2-3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 4](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Register over beskikkede bygningssagkyndige med aktive disciplinærsanktioner – advarsler, bøder og inddragelse af beskikkelse	06.02.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for mangelfuld tilstandsrapport med adskillige tagskader	21.02.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	12.12.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig vedrørende tilstandsrapport	01.03.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangelfuld beskrivelse af tag i tilstandsrapport	18.11.2015

§ 10 Domstolspraksis: byretten har skærpet UN-normen ud over nævnets

Nævnsafgørelser om karaktergivning indbringes løbende for domstolene, og domstolene anlægger på UN-spørgsmålet en strengere norm end nævnet.

Den centrale dom er [BS-12684/2019-LYN](#) (Retten i Lyngby, 12. februar 2021). Tilstandsrapporten havde karakteriseret gulvenes niveauforskelle og revner som K1 og noteret dem som uden betydning. Efter overtagelsen viste huset sig at have op til 16 cm sætning, og skønsmanden fandt en fuldstændig genopretning teknisk uforsvarlig. Køberne havde klaget til DKBB, men retten gik videre:

Retten finder, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende ved at tildele et klart forkert karakter (K1 i stedet for UN) og ved ikke at anbefale yderligere geotekniske undersøgelser. Det samlede skadesbillede, som den bygningssagkyndige havde registreret, burde have ført til en skærpet opmærksomhed.

Retten lagde til grund, at køberne – hvis de var blevet rådet til nærmere undersøgelser – ville have afstået fra købet eller krævet et betydeligt afslag. Erstatningen blev opgjort som forskellen mellem købspris (4.775.000 kr.) og handelsværdi med manglerne (2.570.000 kr.), altså 2.205.000 kr., med solidarisk hæftelse for sælger og den bygningssagkyndige (internt 2/3 – 1/3), jf. [Erstatningsansvarsloven § 25](#). Dommen er det tydeligste udtryk for, at **UN ikke er en valgfri »ekstra« karakter, men den obligatoriske reaktion på et samlet skadesbillede med uafklaret årsag.**

Den ældre [BS-632/2006-RAN](#) (Retten i Randers, 18. december 2007) fastlægger undersøgelsespligten, når tidligere rapporter peger på funderingsforhold. Retten fandt, at selv om der ikke er et generelt krav om at indhente geotekniske rapporter, påhviler der den sagkyndige en pligt til at undersøge årsagen til observerede revner, når det foreliggende materiale giver klar anledning hertil:

Vidne 1 har således ikke udført sit arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 1. marts 2004 med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygningssagkyndig.

Ansaret blev pålagt efter [Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#), og den sagkyndiges friholdelse påstand over for sælgerne blev afvist, fordi fejlen var så alvorlig.

Domstolene skelner samtidig skarpt mellem KARAKTERGIVNING (et professionsansvar for faglig fejlvurdering) og TILSIKRING (indeståelse for en oplysningens rigtighed). I [BS-644/2009-ALB](#) og landsrettens [BS-2506/2011-VLR](#) var det ikke karakteren, men den urigtige faktuelle oplysning om »ny tagbelægning«, der udløste ansvar in solidum for sælger og den sagkyndige. Denne sondring svarer til forarbejderne til [§ 3](#), hvor det ved huseftersynsreformen i 2011 blev fremhævet, at ansaret er et **professionsansvar** – »[b]ortset fra tilfælde, hvor den pågældende har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl«.

Højesteret har ikke prøvet karaktergivningen som sådan. [Sag 108/2011](#) angår den tilgrænsende problemstilling, at huseftersynsordningens ansvarsfritagelse for sælger ikke omfatter urigtige oplysninger om boligareal – og illustrerer dermed, at rapportens karakterer ikke udtømmer køberens retsstilling.

LOV

Erstatningsansvarsloven § 25

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Byretten · Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	30.09.2011
	Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007

§ 11 Sammenfatning: seks tommelfingerregler fra DKBB's praksis

- Karakteren prøves fuldt ud – men gennem skønsmanden.** DKBB tiltræder som klar hovedregel skønsmandens byggetekniske vurdering af, hvilken karakter forholdet skulle have haft. Nævnets selvstændige bidrag ligger typisk på bevisspørgsmålet om, hvorvidt forholdet var synligt, og på erstatningsudmålingen.
- Er skaden nævnt, er der skønsmargin; er den ikke nævnt, er ansvar hovedreglen.** Grænsen mellem to nabokarakterer er en faglig skønsvurdering, som nævnet er tilbageholdende med at underkende, når køber trods alt blev informeret ([19/01286](#)). Er skaden slet ikke registreret, og var den visuelt konstaterbar, statueres fejl ([25-10865](#), [Journalnr. 13142](#)).
- Følgeskaderisikoen afgør K2 mod K3.** Kan skaden sprede sig til andre bygningsdele, skal karakteren være K3 (rød) – uafhængigt af udbedringsprisen ([Journalnr. 12078](#), [Journalnr. 4188](#)).

4. **UN er obligatorisk ved uafklaret årsag – og skal bygge på helheden.** Sætnings- og funderingssager er kernen: den sagkyndige skal sammenkæde revnet sokkel, skæve gulve, selvlukkende døre og revnede vægge til ét skadesbillede og anvise geoteknisk undersøgelse ([Journalnr. 15023](#), [Journalnr. 17159](#), [24/08815](#)). Byretten har i [BS-12684/2019-LYN](#) skærpet dette til en selvstændig ansvarsnorm.
5. **Noten skal bære karakteren.** En korrekt karakter med en note, der ikke formidler forholdets alvor til en lægmand, kan være ansvarspådragende ([18/00140](#), [Journalnr. 5274](#)). Omvendt frifindes den sagkyndige, når noten trods sproglig upræcised gav en tilstrækkelig advarsel ([25/02247](#), [Journalnr. 042-02](#)).
6. **Fejl ≠ erstatning.** Mindstegrænsen, forbedringsfradraget og modregning af forsikringsdækning fjerner erstatningen i en betydelig del af de sager, hvor nævnet faktisk konstaterer en karakterfejl ([22/13595](#), [24/11400](#), [22/13528](#)).

Afgrænsning: hvad den sagkyndige overhovedet havde pligt til at besigtige, behandles i [dkbb-besigtigelsens-omfang](#); de bygningsdels-specifikke vurderinger i [dkbb-tag-og-tagkonstruktion](#), [dkbb-fugt-skimmel-og-vaadrum](#) og [dkbb-fundament-revner-sætningsskader](#); og forsikringsdækningen af karaktergivne forhold i [ejerskifteforsikring](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for ikke at registrere nedbøjning i bærende bjælke i tilstandsrapport	18.03.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld beskrivelse af fuger i murværk i tilstandsrapport	26.06.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende anmærkning om nedbøjet loft i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.03.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Nedsættelse af erstatning til boligkøber efter udbetaling fra husforsikring i sag om rådskade	20.02.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mangler i tilstandsrapport	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Uenighed om karaktergivning for sokkelpuds i tilstandsrapport	26.04.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig beskrivelse af sætningsforløb i tilstandsrapport	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport vedrørende alvorlige sætningsskader på ejendom	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning om skævt og ujævnt gulv i tilstandsrapport	30.06.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert karaktergivning af utæt tag og manglende tagnedløb i tilstandsrapport	14.11.2012

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende husmår, trænedbrydning, badeværelsesfejl og fravalg af udhus	15.08.2006
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkning af råd i altanvanger i tilstandsrapport	28.01.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld beskrivelse af råd i gulvbjælker i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	19.09.2002

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13		Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14	
Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15		Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a	stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

59 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		1
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622
BYRETTE · FØRSTE INSTANS		3
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
30.09.2011	Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	2197-2619
18.12.2007	Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	6599-7930
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS		54
18.03.2026	Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for ikke at registrere nedbøjning i bærende bjælke i tilstandsrapport	25-10865
06.02.2026	Register over beskikkede bygningssagkyndige med aktive disciplinærsanktioner – advarsler, bøder og inddragelse af beskikkelse	f782ec4b-4c0d-4262-8b98-aa51

04.09.2025	Bygningssagkyndig frifundet for ansvar for sætningsskader trods senere udvikling	25/02150
26.06.2025	Klage over tilstandsrapports vurdering af nedbøjet loft og gulvskader	25/00201
26.06.2025	Klage over mangelfuld beskrivelse af fuger i murværk i tilstandsrapport	25/02247
26.06.2025	Klage over mangelfuld beskrivelse af revner i murværk i tilstandsrapport	25/02430
19.03.2025	Manglende anmærkning om nedbøjet loft i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	24/11400
19.02.2025	Klage over mangelfuld tilstandsrapport efter alvorlig ulykke med garageport	24/05595
19.02.2025	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	24/08815
21.02.2024	Erstatning for mangelfuld tilstandsrapport med adskillige tagskader	23-08979
19.12.2023	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet væsentlige ændringer af ejendommen før skønsforretning	23/07904
10.10.2023	Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	23/07205
20.02.2023	Nedsættelse af erstatning til boligkøber efter udbetaling fra husforsikring i sag om rådskaade	22/13528
16.01.2023	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mangler i tilstandsrapport	22/13595
12.12.2022	Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	22-08070
28.06.2021	Manglende erstatningsansvar for bygningssagkyndig trods skimmelsvamp i ydervægge	21/01836
01.03.2021	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig vedrørende tilstandsrapport	20/14518
13.11.2020	Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	20/12740
30.04.2020	Erstatning for manglende forbehold i tilstandsrapport vedrørende ydervæg	19/06219
30.04.2020	Erstatning for manglende anmærkning af lunke i tagkonstruktion i tilstandsrapport	19/08210
26.04.2019	Uenighed om karaktergivning for sokkelpuds i tilstandsrapport	19/01286
15.04.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold før syn og skøn	19-09673
10.09.2018	Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for utilstrækkelig beskrivelse af sætningsforløb i tilstandsrapport	18-00140
23.05.2018	Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	Journalnr. : 17159
23.03.2018	Klage over mangelfuld tilstandsrapport for ældre stuehus med adskillige oversete skader	Journalnr. : 17080

15.12.2017	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende beskikket bygningssagkyndig grundet utilstrækkelige nye oplysninger	Journalnr.: 17008-1
02.10.2017	Mangelfuld tilstandsrapport vedrørende alvorlige sætningsskader på ejendom	Journalnr.: 15023
02.10.2017	Mangelfuld byggeteknisk gennemgang af tag, facader og gulvkonstruktioner i forbindelse med huseftersyn	Journalnr.: 16105
18.08.2017	Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende solvarmeanlæg og dampspærre	Journalnr.: 17005
23.05.2016	Manglende K3-anmærkninger for tagskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 16008
18.11.2015	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangelfuld beskrivelse af tag i tilstandsrapport	Journalnr.: 15060
30.06.2014	Klage over manglende anmærkning om skævt og ujævnt gulv i tilstandsrapport	Journalnr.: 13142
15.04.2013	Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende dampspærre, løse gulvfliser og manglende isolering	Journalnr.: 12084
14.11.2012	Klage over forkert karaktergivning af utæt tag og manglende tagedløb i tilstandsrapport	Journalnr.: 12078
14.11.2012	Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	Journalnr.: 12096
19.09.2012	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af forældelse efter 5-års fristen	Journalnr.: 12103
23.11.2011	Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og konstruktionsfejl	Journalnr.: 11071
17.01.2007	Klage over tilstandsrapport: Mangelfuld vurdering af sætningsrevner, vinduer og stålteglbjælke	Journalnr.: 6164
21.09.2006	Manglende anmærkning af forvitret skorsten i tilstandsrapport	Journalnr.: 6048
15.08.2006	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende husmår, trænedbrydning, badeværelsesfejl og fravalg af udhus	Journalnr.: 5274
07.12.2005	Klage over manglende bemærkning om skævheder i tilstandsrapport for rækkehus	Journalnr.: 5167
18.11.2005	Klage over bygningssagkyndigs tilstandsrapport vedrørende manglende afstandslisters og et utæt badeværelse	Journalnr.: 5105
18.03.2005	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende murværk, overligger og sokkel	Journalnr.: 4259
28.01.2005	Klage over manglende anmærkning af råd i altanvanger i tilstandsrapport	Journalnr.: 4188
28.01.2005	Klage over forkert karaktergivning for træbeklædning i tilstandsrapport	Journalnr.: 4201
08.10.2004	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende taginddækning og vinduer	Journalnr.: 4105
09.09.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet manglende forbehold i tilstandsrapport	Journalnr.: 3081

24.06.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	Journalnr.: 180-01
01.04.2003	Erstatningsansvar for manglende beskrivelse af skotrender i tilstandsrapport	Journalnr.: 2234
12.11.2002	Klage over mangelfuld beskrivelse af gulvafløb i tilstandsrapport afvist	Journalnr.: 083-02
19.09.2002	Mangelfuld beskrivelse af råd i gulvbælker i tilstandsrapport førte ikke til erstatningsansvar	Journalnr.: 042-02
19.02.2002	Uenighed om karakterfastsættelse af tagbeklædning i tilstandsrapport	Journalnr.: 201-01
23.10.2001	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld beskrivelse af tagskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 133-01
12.06.2001	Klage over forkert karaktergivning af sætningsskader i tilstandsrapport	Journalnr.: 002-01

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

08

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over nævnets kompetence, klagefrist og forholdet til domstolene

Kompetence, klagefrist, afvisningsgrunde og retsvirkning af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelser

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 73 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (DKBB) er et hybridorgan: det behandler både forbrugerklager over tilstandsrapporter med adgang til at tilkende erstatning og disciplinærsager mod de bygningssagkyndige med adgang til påtale, advarsel, bøde og frakendelse. Denne praksisoversigt kortlægger den processuelle side af nævnets virksomhed – den saglige og personelle kompetenceafgrænsning, den dobbelte klagefrist på 5 år fra overtagelsesdagen og 6 år fra rapportens datering, de ulovbestemte passivitetsspærre, afvisningsgrundene i bekendtgørelsens § 10, klagegebyret, syn og skøn samt genoptagelse. Afgørende er, at nævnsafgørelsen er endelig i administrativ henseende, men ikke præjudicerende for domstolene: en bygningssagkyndig kan frikendes ved nævnet og senere dømmes ved retten på grundlag af rettens egen bevisførelse – som byrettens dom i BS-12684/2019-LYN illustrerer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at BEGGE frister i bekendtgørelsens § 9, stk. 1, er overholdt – klagen skal indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag OG senest 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- 02** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fraviger kun klagefristen, hvis klageren sandsynliggør, at den bygningssagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt; lang sagsbehandlingstid hos den sagkyndige eller dennes ansvarsforsikring er ikke en fravigelsesgrund.
- 03** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser konsekvent klager, hvor det påklagede forhold er udbedret eller ændret inden nævnsbehandlingen, fordi syn og skøn da ikke længere kan fastslå ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet.
- 04** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige viger for domstolene: verserer der retssag eller isoleret bevisoptagelse om de samme forhold, afvises klagen som uegnet til nævnsbehandling efter bekendtgørelsens § 10, stk. 3.

- 05** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige accepterer ikke klager fra erhvervsdrivende – køb i firmanavn, gennem holdingselskab eller med henblik på erhvervsmæssig udlejning afskærer klageretten efter bekendtgørelsens § 7, stk. 2.
- 06** Nævnets kompetence er saglig afgrænset til tilstandsrapporter udfærdiget under huseftersynsordningen; byggetekniske rapporter, besigtigelsesrapporter, andelsvurderinger, honorartvister og ejendomsmæglerens rådgivning falder uden for.
- 07** Nævnet kan ikke annullere eller ændre en allerede udarbejdet tilstandsrapport og kan ikke tilkende omkostninger til advokatbistand.
- 08** Erstatning forudsætter et dokumenteret økonomisk tab – er skaden dækket af ejerskifteforsikringen uden selvrisiko, eller er ejendommen ikke solgt, kan der ikke tilkendes erstatning, selv om der er begået fejl.
- 09** Selv en konstateret fejl udløser ikke erstatning, hvis udbedringsomkostningerne efter fradrag for forbedring falder under nævnets mindstegrænse – og klagepunkterne sammenlægges ikke ved denne vurdering.
- 10** Genoptagelse efter forretningsordenens § 33 kræver nye faktiske oplysninger eller andre særlige forhold; ensidigt indhentede erklæringer, nye tilbud og ren uenighed med skønsmandens vurdering er ikke tilstrækkeligt.
- 11** Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 3, men klageren henvises i afvisningssager udtrykkeligt til domstolene.
- 12** En DKBB-afgørelse i en klagesag er ikke bindende for den bygningssagkyndige, hvis denne inden 30 dage fra forkyndelsen meddeler nævnet, at han ikke ønsker at være bundet – og afgørelsen er under alle omstændigheder ikke præjudicerende for domstolene, der bedømmer sagen selvstændigt.

§ 1 To spor i ét nævn: disciplinærsager og klagesager over tilstandsrapporter

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er oprettet i medfør af [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 2](#), og nævnet har to funktionelt adskilte spor, der er beskrevet i [bekendtgørelsens § 1](#):

- **Disciplinærsporet** ([§ 1, stk. 1](#)): sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat sine pligter efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf.
- **Klagesporet** ([§ 1, stk. 2](#)): klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige.
- **Kvalitetssikring** ([§ 1, stk. 3](#)): nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter, hvortil sekretariatet efter [§ 12](#) årligt udtager rapporter til teknisk revision – statistisk, tilfældigt, ved særlige kontrolindsatser eller som følge af klager.

De to spor har vidt forskellige retsfølger. På disciplinærsporet kan nævnet efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 2](#) tildele påtale eller advarsel eller pålægge en bøde på maksimalt 100.000 kr., og efter [§ 3, stk. 3](#) frakende retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig i 6 måneder til 3 år eller indtil videre. På klagesporet kan nævnet efter [§ 6, stk. 2](#), jf. [bekendtgørelsens § 2, stk. 3](#), tilkende klageren erstatning, »hvis der er fejl i tilstandsrapporten, og de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«.

De to spor kan løbe parallelt i samme sag. I [23/00223](#) tilkendte nævnet klageren 10.000 kr. i erstatning svarende til to selvrisci for manglende registrering af utilstrækkelig tagventilation OG besluttede samtidig at indlede en selvstændig disciplinærsag. Endnu tydeligere er [22/13589](#), hvor nævnet fandt fejl i rapporten, men afviste erstatning, fordi ejerskifteforsikringen havde dækket skaden uden selvrisko – og alligevel indledte disciplinærsag. Mønsteret er, at **fraværet af et økonomisk tab hos klageren ikke fritager den sagkyndige for det disciplinære ansvar**.

Nævnets sammensætning er reguleret i [bekendtgørelsens § 3](#): en landsdommer som formand og 6 øvrige medlemmer – 2 fra erhvervet, 2 forbrugerrepræsentanter og 2 med særligt kendskab til huseftersynsordningen. Sidstnævnte skal altid deltage i disciplinærsager. Retsgrundlaget for henlæggelsen af ministerens beføjelser og for afskæringen af videre administrativ klage findes i [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4 b](#), hvis stk. 2 giver ministeren adgang til at fastsætte »regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed«.

Nævnskonstruktionen udspringer af [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), hvor udvalget på grundlag af et forslag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet overvejede [etableringen af ét samlet klagenævn på huseftersynsområdet](#) – dvs. en sammenlægning af forbrugerklagebehandlingen i det daværende private Ankenævn for Huseftersyn og disciplinærsagsbehandlingen i Erhvervs- og Byggestyrelsen. Betænkningen beskriver også, at [Ankenævnet for Huseftersyn blev oprettet i 2000 som et privat ankenævn efter forbrugerklageovens § 5](#), og at klagegebyret allerede dengang var 275 kr. Det forklarer, hvorfor ældre afgørelser i nævnets database – fx [Journalnr.: 061-01](#) og [Journalnr.: 3239](#) – henviser til »ankenævnets vedtægter § 1« og »§ 2, stk. 2« frem for til bekendtgørelsens §§ 7 og 10.

LOV [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 1, stk. 1-3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 12](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2-3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	13.02.2004
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	08.05.2001

§ 2 Den saglige kompetence: kun tilstandsrapporter under huseftersynsordningen

Nævnets saglige kompetence er snæver og fortolkes restriktivt. Afvisning sker efter [bekendtgørelsens § 10, stk. 1](#), hvorefter nævnet »afviser klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence«.

Rapporttypen skal være en tilstandsrapport under huseftersynsordningen. I [20/12740](#) blev en klage over en *byggeteknisk rapport* afvist og videresendt til Center for Klageløsning. Tilsvarende i [Journalnr.: 7177](#), hvor en »besigtigelsesrapport for blandet bolig og erhverv« ikke var en tilstandsrapport, og i [20/02657](#), hvor en klage over en »vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed« faldt uden for.

Ejendommen skal være omfattet af huseftersynsordningen. Efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 1](#) omfatter ordningen kun ejendomme nævnt i lovens § 1. Landbrugsejendomme med landbrugspligt falder derfor uden for, jf. [Journalnr.: 119-02](#) og [Journalnr.: 3239](#). Nævnet lægger her vægt på skødets ordlyd, købsaftalens vilkår og på, at rapporten er holdt uden for det officielle nummersystem. I [Journalnr.: 3068](#) afviste nævnet en klage om en ejendom med 90 m² klinik og 50 m² beboelse, fordi erhvervsdelen udgjorde over 50 % af arealet, og ejendommen dermed ikke »hovedsageligt« var bestemt til beboelse.

Twistens genstand skal angå den sagkyndiges faglige pligter. I [Journalnr.: 17135](#) – en sag, nævnet fik oversendt fra Retten i Hillerød – fastslog nævnet, at en ren civilretlig betalingstvist om honoraret for rapporten falder uden for kompetencen, fordi nævnets prøvelse er begrænset til tilsidesættelse af faglige pligter.

Nævnet kan ikke ændre rapporten eller tilkende sagsomkostninger. I [Journalnr.: 14019](#) præciserede nævnet, at det ikke har kompetence til at annullere eller ændre en allerede udarbejdet tilstandsrapport eller pålægge den sagkyndige at gøre det – en linje, der gentages i [Journalnr.: 16014](#). Og i [Journalnr.: 4100](#) bemærkede nævnet udtrykkeligt, at »der ikke kan tilkendes omkostninger til advokatbistand ved nævnets behandling af en sag«.

Andre aktørers ansvar ligger uden for. Klager over ejendomsmæglerens vejledning henvises væk, jf. [Journalnr.: 17017-3](#), og i [Journalnr.: 16095](#) henviste nævnet uenighed mellem den sagkyndiges ansvarsforsikring og ejerskifteforsikringen til afgørelse ved domstolene. Energimærkningsordningen er ligeledes uden for kompetencen, jf. [nævnets afgørelse af 22. januar 2018](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 1](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	13.11.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	27.03.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig grundet manglende bevis for grove eller gentagne fejl	22.01.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over betaling for tilstandsrapport grundet manglende kompetence	15.12.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	02.10.2017

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	27.02.2017
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag mod bygningssagkyndig	29.03.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage vedrørende besigtigelsesrapport for blandet bolig- og erhvervsejendom	04.09.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	10.06.2004
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	13.02.2004
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for ejendom med blandet bolig og erhverv	02.06.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	04.09.2002

Hvem kan klage – forbrugerafgrænsningen og den erhvervsdrivende køber

§ 3

Klageretten på klagesporet følger af [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 1](#) og [bekendtgørelsens § 7, stk. 2](#): klage kan indgives af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører, men »ikke af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv«.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger ved denne vurdering vægt på **den formelle købers identitet og på ejendommens faktiske anvendelsesformål** – ikke på klagerens subjektive opfattelse:

Afgørelse	Faktum	Udfald
Nævnets afgørelse af 22. november 2018	Købsaftale underskrevet i klagerens firmanavn; klageren gjorde gældende, at formidlingsaftalen fejlagtigt var udstedt til virksomheden	Afvist – erhvervsmæssigt køb; senere overdragelse til klagerens hustru ændrede intet
Journalnr.: 13113	Ejendom erhvervet af klagerens holdingselskab med henblik på udlejning	Afvist – erhvervsdrivende
20/05468	Sommerhus med formidlingsaftale om udlejning fra overtagelsesdagen uden ejerspærrede uger	Afvist – hovedsageligt erhvervet med henblik på udlejning
Journalnr.: 8023	Ejendom udlejet fra dagen efter overtagelsen og kontinuerligt siden	Afvist – klageren betragtet som erhvervsdrivende

Mønsteret er, at nævnet ser på **objektive, dokumenterbare holdepunkter**: hvem der står som køber på købsaftale og skøde, om der foreligger en formidlingsaftale om udlejning, om der er reserveret ejerspærrede perioder, og hvornår udlejningen begyndte i forhold til overtagelsen. I 20/05468 var det netop fraværet af ejerspærrede uger, der var udslagsgivende – klagerens oplysning om, at huset blev brugt privat, når det ikke var udlejet, kunne ikke opveje aftalegrundlagets ordlyd.

På disciplinærsporet er kredsen anderledes. Efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 4](#) og [bekendtgørelsens § 7, stk. 1](#) kan nævnet indlede disciplinærsag **af egen drift**, og fysiske og juridiske personer

med *retlig interesse* kan anmode herom. Anmodninger fra personer uden retlig interesse afvises efter [§ 10, stk. 1](#).

LOV

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 7, stk. 1-2

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1

Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 4

Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for sommerhus grundet erhvervsmæssig udlejning	17.06.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet erhvervsmæssigt køb	22.11.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport da køber som holdingselskab anses for erhvervsdrivende	17.12.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage fra udlejer anset som erhvervsdrivende	18.09.2008

§ 4 Klagefristen: 5 år fra overtagelsesdagen og 6 år fra rapportens datering

Klagefristen er den mest anvendte afvisningsgrund i nævnets praksis og fremgår af [bekendtgørelsens § 9, stk. 1](#):

»En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at **begge frister er overholdt**. Det siges direkte i [19/08181](#), hvor rapporten var dateret 25. juni 2013, overtagelsen fandt sted 13. november 2013, og klagen først indkom 29. oktober 2019: 5-årsfristen udløb 13. november 2018, og klagen var dermed for sen. Samme regnemåde i [19/08814](#) (overtagelse 1. oktober 2014, frist udløbet 1. oktober 2019, klage modtaget 17. november 2019) og i [19/07780](#).

Fristerne spejler den bygningssagkyndiges forsikringsdækning. Efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 4, stk. 1, nr. 5](#) skal den sagkyndige være dækket af en ansvarsforsikring, der »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«. Klagefristen er altså sammenfaldende med ansvarsforsikringens dækningsperiode – hvilket forklarer, hvorfor nævnet håndhæver den strengt.

Hvad DKBB lægger vægt på ved spørgsmålet om fravigelse: nævnet behandler ikke fravigelsen som en fri rimelighedsvurdering, men som en bevisbyrde for klageren. I [19/05012](#) anmodede nævnet udtrykkeligt klageren om supplerende begrundelse for, hvorfor sagen alligevel skulle behandles, og afviste først derefter, fordi bemærkningerne ikke kunne »sandsynliggøre, at den bygningssagkyndige havde handlet groft uagtsomt, svigagtigt eller havde ydet en udvidet garanti«. Denne procedure – opfordring til supplerende begrundelse før afvisning – er et udslag af officialprincippet, jf. [officialprincippet](#).

Omstændigheder, nævnet **afviser** som fravigelsesgrund:

-

Lang sagsbehandlingstid hos den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab, uanset at der er reklameret rettidigt over for den sagkyndige (19/08814).

- Rene gentagelser af klagepunkterne uden nye holdepunkter for grov uagtsomhed eller svig (Journalnr.: 17017-3, hvor genoptagelse blev afslået af netop den grund).

For disciplinærsporet gælder en selvstændig frist i § 9, stk. 2: anmodning om, at der indledes disciplinærsag, skal indgives senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Fristen løber altså her fra handlingen – ikke fra overtagelsen.

Afvises klagen som for sen, tilbagebetales klagegebyret, jf. § 8, stk. 3, og nævnet oplyser, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 4, stk. 1

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 3

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1-2

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskredet klagefrist	16.12.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskridelse af klagefrist	28.11.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	29.10.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	06.08.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	02.10.2017

§ 5 Passivitet: den ulovbestemte spærre der virker inden for klagefristen

Ud over den formelle klagefrist anvender Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige en **ulovbestemt passivitetsstandard**, der kan afskære kravet, selv om klagen indgives inden for 5-årsfristen. Hjemmelsgrundlaget er dels lov om beskikkede bygningssagkyndige § 13, hvorefter forældelsesfristen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 2, finder anvendelse ved indbringelse af sager for nævnet, dels afvisningshjemlen i bekendtgørelsens § 10, stk. 3.

Nævnet formulerede standarden i afgørelsen af 10. september 2018, hvor klagen indkom 27. juni 2018 om forhold, klagerne havde konstateret omkring overtagelsen 1. marts 2015:

»Da der ikke er oplyst omstændigheder, som kan begrunde Deres manglende reaktion frem til klagens indgivelse, findes De samlet set at have udvist en sådan passivitet, at De har fortabt retten til at rejse krav mod den bygningssagkyndig ved nævnet, og sagen afvises derfor.«

Sagen blev afgjort ved **formandsafvisning**, hvilket illustrerer delegationsadgangen i § 10, stk. 4.

Hvad Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger vægt på ved passivitetsvurderingen:

-

Hvornår klageren faktisk blev – eller burde være blevet – opmærksom på forholdet. I [Journalnr.: 15159](#) havde klageren selv oplyst at være bekendt med bygningsskaden allerede i 2010, men bevidst ventet med at forfølge sagen, indtil skaden var forværret – det var udslagsgivende.

- **Forholdets synlighed for en lægmand.** I [afgørelsen af 10. september 2018 om et udhus](#) genoptog nævnet faktisk sagen efter en supplerende skønsmandsudtalelse og differentierede: skaderne på taget var åbenlyse (passivitet), mens skaderne på etageadskillelse og gulv ikke umiddelbart var synlige for en lægmand.
- **Om klageren i mellemtiden har forfulgt andre spor.** I [Journalnr.: 14088](#) havde klageren først ført retssag mod sælger (stævning 2011, forlig 2013) og først derefter – 25. oktober 2013 – rejst krav mod den bygningssagkyndige om de samme forhold. Nævnet fandt retten til at gøre ansvar gældende fortabt.
- **Tidligere henlagte sager og manglende medvirken.** I [Journalnr.: 5243](#) blev en tidligere identisk klage henlagt, fordi klagerens advokat trods rykkere ikke fremsendte dokumentation; det indgik i passivitetsvurderingen af den senere klage.

En ren tidsbetragtning kan i sig selv være nok: i [Journalnr.: 16113](#) afviste nævnet en klage indgivet fire år efter rapportens udarbejdelse – altså inden for 5-årsfristen – med henvisning til passivitet.

En afgørende forskel til domstolene er, at **passivitet ikke er det samme som forældelse**. Højesteret har i [BS-47576/2025-HJR](#) fastslået, at forældelsesfristen for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen, og at den 1-årige tillægsfrist for klagenævnsager efter [forældelsesloven § 21, stk. 2](#) og [stk. 3](#) løber fra klagenævnets afgørelse – ikke fra en efterfølgende retssag, som klageren ikke er part i. Køberen, der bruger klagenævnsvejen, må derfor selv holde øje med, at det civile krav ikke forældes; se nærmere [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3-4

Forældelsesloven § 21, stk. 2-3

Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 13

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11.08.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesanmodninger	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag om bygningsskade på grund af passivitet og manglende nye oplysninger	31.10.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af passivitet	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndig afvist på grund af passivitet	08.09.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet	28.04.2006

§ 6 Hvad DKBB lægger vægt på ved afvisning efter § 10, stk. 3 – bevismæssig uegnethed

[Bekendtgørelsens § 10, stk. 3](#) er nævnets vigtigste ventil:

»Nævnet kan afvise at behandle en klage over en tilstandsrapport, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter, eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til behandling i nævnet.«

Den langt hyppigste anvendelse er **udbedring før nævnsbehandling**. Nævnets standardformulering er gengivet ordret i [20/08618](#):

»Da forholdet er ændret/udbedret, vurderer nævnet, at det ikke vil være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen.«

Den samme formulering går igen i [21/01813](#) og i [21/02584](#). Praksis er stabil helt tilbage til [Journalnr.: 061-01](#) (2001) over [Journalnr.: 4272](#), [Journalnr.: 5019](#), [Journalnr.: 7211](#) og [Journalnr.: 11097](#) til de nyeste afgørelser.

Hvad der IKKE redder sagen:

- Farvefotos af skaden før udbedringen ([Journalnr.: 7211](#), [21/01813](#)).
- At udbedringen skete efter drøftelse med – eller direkte rådgivning fra – ejerskifteforsikringen ([21/01813](#); [Journalnr.: 8161](#), hvor forsikringsselskabet havde meddelt klageren, at skorstenen ikke behøvede at blive bevaret, fordi selskabet havde det fornødne bevismateriale).
- Ensidedt indhentede erklæringer fra egne fagfolk eller en forsikringstaksator ([Journalnr.: 15112](#), hvor nævnet udtrykkeligt bemærkede, at materialet var »ensidedt indhentet og derfor ikke alene kunne lægges til grund«).
- Provisoriske afhjælpningsforsøg, der tilslører det oprindelige skadesbillede – fx tagreparationsmasse påført omkring skorsten og udluftningshætter ([Journalnr.: 11097](#)).

Andre § 10, stk. 3-grunde:

- **Klageren afslår syn og skøn, mens den sagkyndige bestrider påstandene.** I [Journalnr.: 3179](#) afviste nævnet, fordi der uden syn og skøn ikke var tilstrækkeligt grundlag for at vurdere de faktiske forhold.
- **Manglende medvirken til sagens oplysning.** I [21/02584](#) rettede sekretariatet henvendelse til klageren *seks* gange mellem 6. april og 18. juni 2021 med anmodning om præcisering, uden svar.
- **Manglende tab.** I [Journalnr.: 14019](#) var ejendommen ikke solgt, og et økonomisk tab kunne derfor ikke dokumenteres; i [Journalnr.: 14117](#) var et klagepunkt forligt med ejerskifteforsikringen, hvorfor der ikke forelå et tab.
- **Forbehold i rapporten.** I [Journalnr.: 10118](#) indgik det i afvisningsgrundlaget, at den sagkyndige i en allonge klart havde taget forbehold for manglende besigtigelse af taget på grund af højden.

Afvisning efter § 10, stk. 3, ledsages næsten altid af en henvisning til, at klageren kan indbringe sagen for domstolene – se fx [Journalnr.: 5019](#) og [Journalnr.: 8161](#). Bevismæssig uegnethed i nævnet er altså ikke ensbetydende med, at kravet er tabt: ved domstolene kan der føres vidner og afhjemles skønsmænd, hvilket nævnet ikke gør i klagesager.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold og bevismæssig uegnethed	23.06.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af mangler før sagens behandling	19.04.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	24.09.2020

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	26.10.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	14.09.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet ændrede forhold ved tag	26.09.2011
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport vedrørende tagrender grundet udbedring og forbehold	26.01.2011
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over løbesed i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	08.10.2008
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedrede forhold	18.10.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	18.03.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over sætningsskader på grund af udbedring før sagens anlæg	31.01.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revnede og løse fliser i badeværelse	16.12.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	08.05.2001

§ 7 Litispendens i praksis: nævnet viger for domstolene

Der findes ingen udtrykkelig litispendensregel i bekendtgørelsen, men Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har udviklet en fast praksis, hvorefter en verserende retssag om de samme forhold gør klagen uegnet til nævnsbehandling efter [§ 10, stk. 3](#).

I [Journalnr.: 14117](#) formulerede nævnet det principielt: nævnet »er afskåret fra at tage stilling til forhold, der afgøres ved domstolene«, og de tre klagepunkter, der var omfattet af en verserende retssag mod sælger, blev afvist, mens det fjerde blev afvist på grund af forliget med ejerskifteforsikringen.

Praksis er ensartet på tværs af årtier:

Afgørelse	Parallelt spor	Nævnets begrundelse
Journalnr.: 4100	Retssag køber/sælger om tilbageholdt beløb; allongen påberåbt som bevis	Uegnet til nævnets sagsbehandlingsform
Journalnr.: 5041	Retssag mod sælger med udmeldt syn og skøn	Fortsat behandling »mest hensigtsmæssigt burde ske ved domstolene«
Journalnr.: 6091	Retssag mod sælger om samme krav på 90.000 kr. og samme mangler	Uegnet – samme forhold, samme krav
Journalnr.: 16031	<i>Isoleret bevisoptagelse</i> med den sagkyndige indstævnt	Uegnet – også prækontraktuel viden hos klager indgik

At [Journalnr.: 16031](#) omfatter en *isoleret bevisoptagelse* – altså ikke en anlagt hovedsag – viser, at nævnet fortolker litispendensgrunden bredt: det er tilstrækkeligt, at der er iværksat en retlig bevissikringsproces om de samme forhold med den sagkyndige som part.

Omvendt gælder der **ingen nævnstvang** på huseftersynsområdet. Køberen skal ikke først gennem nævnet, før sagen kan anlægges – hvilket adskiller ordningen skarpt fra fx huslejenævnsområdet, hvor Højesteret i [BS-22708/2020-HJR](#) afviste en boligretssag i sin helhed, fordi kravet reelt vedrørte en tvist, der udtrykkeligt hører under huslejenævnets kompetence, og parterne ikke kan omgå den lovfastsatte kompetencefordeling ved at omformulere kravet som en berigelsesgrundsætning. Der findes ingen tilsvarende obligatorisk forudgående nævnshandling i [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.](#) – nævnssvejen er et frivilligt, billigt alternativ, ikke en forudsætning for søgsmål.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	03.06.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af sideløbende retsproces og klagers forhåndsviden	27.04.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	14.09.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag	06.09.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af verserende retssag	21.03.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	10.06.2004

Sagsgangen: gebyr, sekretariatets rolle, syn og skøn og omkostningsfordeling

Sagsgangen er tæt reguleret i bekendtgørelsen, og en betydelig del af de processuelle beføjelser er delegeret til sekretariatet.

Indgivelse og gebyr. Efter [§ 8, stk. 1-2](#) skal klage og disciplinæranmodning indgives på nævnets formular med en fremstilling af de forhold, der ønskes bedømt. [§ 8, stk. 3](#) fastsætter klagegebyret til 275 kr., der »tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen«. Gebyrhjemlen findes i [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 3](#). I praksis returneres gebyret i alle afvisningssager, jf. fx [20/12740](#) og [20/02657](#), mens det **ikke** returneres, når klagen realitetsbehandles og klageren taber, jf. [19/02946](#) og [25-12581](#). Nævnet skelner altså mellem afvisning (gebyr retur) og frifindelse (intet gebyr retur) – også når klageren har fået medhold i, at der *er* begået en fejl.

Forudgående forelæggelse. Efter [§ 8, stk. 4](#) skal klagen forud for nævnshandlingen forelægges den bygningssagkyndige, der har udfærdiget rapporten. [§ 11](#) foreskriver kontradiktion: kopi af klagen med bilag sendes til den sagkyndige med opfordring til at udtale sig inden en frist og eventuelt deltage i syn og skøn; i disciplinærsager skal den sagkyndige oplyses om retten til bisidder og om, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag ved manglende svar.

Syn og skøn – sekretariatets beslutning. Efter [§ 8, stk. 5](#) er det **nævnets sekretariat**, der beslutter, »i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn«. Dette er den centrale kompetenceafgrænsning til sekretariatet: den bevismæssige oplysning af sagen ligger administrativt, mens den retlige og faglige bedømmelse ligger i nævnet. Skønserklæringen er i praksis afgørende for udfaldet – se [24/02990](#), [19/02946](#) og [Journalnr.: 4093](#),

hvor nævnet gennemgående skriver, at det »tiltræder skønsmandens vurdering« eller »ikke har grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering«.

Omkostninger til syn og skøn. § 16 fastlægger fordelingen: klageren kan pålægges op til 3.500 kr. inkl. moms, hvis han ikke får medhold (§ 16, stk. 1-2), og den sagkyndige kan pålægges omkostningerne, hvor klageren får medhold i et eller flere punkter, med en forholdsmæssig fordeling som hovedregel (§ 16, stk. 3). Praksis:

- Fuld frifindelse: klageren betaler 3.500 kr. og mister gebyret (19/02946, 25-12581).
- Medhold: den sagkyndige betaler skønsomkostningerne, og gebyret returneres (23/00223: 11.250 kr. til nævnet).
- Forlig efter udmeldt syn og skøn: den sagkyndige bærer skønsmandens forberedelsesomkostninger, og gebyret returneres (Journalnr.: 16075: 1.750 kr.).
- Klageren trækker klagen efter afholdt syn og skøn: klageren betaler 3.500 kr., og gebyret returneres ikke (Journalnr.: 4169).
- Fejlbehæftet rapport uden erstatning: den sagkyndige kan alligevel pålægges skønsomkostningerne (- Journalnr.: 265-01: 6.125,25 kr.).

I Journalnr.: 16194-3 præciserede nævnet udgangspunktet: klageren betaler 3.500 kr., »medmindre klager får fuldt medhold i sagen«. Samme sag rummer nævnets stillingtagen til **sagsbehandlingstid**: nævnet korrigerede klagerens opfattelse (under fem måneder fra klagens modtagelse 5. december 2016 til udmeldelse af syn og skøn 23. maj 2017), beklagede sagsbehandlingstiden, men fastslog, at den ikke i sig selv kunne begrunde genoptagelse.

Beslutningsform og delegation. § 15, stk. 1 kræver almindelig stemmeflerhed med formanden og mindst én erhvervs- og én forbrugerrepræsentant til stede, og med dobbeltstemme til den side, der er i undertal. § 15, stk. 2 kræver begrundelse og gengivelse af et eventuelt mindretals indstilling – jf. [begrundelse-forvaltning](#). Efter § 14 kan sager afgøres på skriftligt grundlag ved enighed, og § 13 giver parterne i *disciplinærsager* – men ikke i klagesager – ret til at give møde og afgive forklaring for nævnet; møderne er ikke offentlige. Delegationsadgangen er dobbelt: § 10, stk. 4 om afvisningskompetencen og § 15, stk. 5 om sager, »i hvilke der efter nævnets praksis ikke er tvivl om sagens udfald«. Formandsafvisningen i [afgørelsen af 10. september 2018](#) er et konkret udslag heraf.

Offentliggørelse. § 17, stk. 2 forpligter nævnet til at offentliggøre afgørelserne i anonymiseret form, og [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 8](#) giver adgang til at offentliggøre navne og firmatilknytning for sanktionerede sagkyndige. Det udmøntes i det offentlige [register over aktive disciplinærsanktioner](#), hvor navne slettes 3 år efter optagelsen.

LOV [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 1-5](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 11](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 13](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 14](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 1-5](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 16, stk. 1-3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 17, stk. 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 8](#)

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse 24.06.2026

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Register over beskikkede bygningssagkyndige med aktive disciplinærsanktioner – advarsler, bøder og inddragelse af beskikkelse	06.02.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	13.11.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	27.03.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for skævt gulv skjult af møbler	22.08.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	10.09.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	06.11.2017
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om omkostninger til syn og skøn efter forlig i klagesag	19.09.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Tilbagekaldelse af klage efter afholdt syn og skøn medførte delvis betaling af omkostninger	17.01.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 9 Mindstegrænsen og kravet om dokumenteret tab

To materielle filtre virker i praksis som processuelle spærre og bør derfor nævnes i en procesoversigt, fordi de afgør, om en realitetsbehandlet sag overhovedet kan føre til erstatning.

Mindstegrænsen. [Bekendtgørelsens § 10, stk. 2](#) giver nævnet adgang til at afvise klager, »hvor det på forhånd skønnes, at omkostningerne til udbedringen af de omhandlede forhold vil falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse«. Bestemmelsen anvendes dog også som en udmålingsregel efter realitetsbehandling. I [25-12581](#) fandt nævnet, at den bygningssagkyndige *havde* begået en fejl ved ikke at registrere utætheder i samlingerne mellem rygningspladerne – men udbedringsudgifterne faldt under mindstegrænsen, og der blev ingen erstatning. Klageren måtte betale 3.500 kr. i skønsomkostninger og mistede gebyret.

Nævnet lægger her vægt på **rækkefølgen i beregningen**. I [Journalnr.: 16194-3](#) forklarede nævnet, at det er fast praksis først at fratrække forbedringsværdien fra udbedringsomkostningerne og derefter vurdere, om beløbet overstiger mindstegrænsen – i den sag reducerede et forbedringsfradrag på 59 % et forhold til 10.000 kr. ned under grænsen. Størrelsesordenen af forbedringsfradragene fremgår af [Journalnr.: 12125](#), hvor 130.000 kr. i udbedringsudgifter efter et fradrag på 80 % blev til et reelt tab på 26.000 kr.

Og i [Journalnr.: 15083](#) fastslog nævnet to principper, der skærper filteret: at en manglende bemærkning i tilstandsrapporten ikke automatisk fraviger mindstegrænsen, og at nævnet »følger en fast praksis, hvor de enkelte klagepunkter ikke sammenlægges«. Flere små fejl kan altså ikke lægges sammen til at overstige grænsen. Samme afgørelse fastslår, at »en manglende eller forkert udført bygningsdel ikke i sig selv medfører erstatningsansvar ..., så længe der ikke er konstateret en skade eller en konkret risiko herfor«.

Kravet om dokumenteret tab. Erstatning forudsætter, at »de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«, jf. [§ 2, stk. 3](#). Nævnet afviser derfor:

- når ejendommen ikke er solgt, og tabet ikke kan opgøres ([Journalnr.: 14019](#); genoptagelse afslået i [Journalnr.: 12040](#), hvor en ejendomsmægler vurdering af et hypotetisk værditab på 300.000 kr. ikke var tilstrækkeligt),

- når ejerskifteforsikringen har holdt klageren skadesløs uden selvrisko ([22/13589](#)),
- når klageren allerede via rapporten var bekendt med, at bygningsdelen skulle renoveres ([Journalnr.: 265-01](#)).

Er der derimod betalt selvrisko, udgør denne et erstatningsberettiget tab – i [23/00223](#) blev der tilkendt 2 × 5.000 kr. svarende til to selvrisci.

LOV

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	06.11.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grunder manglende salg af ejendommen	12.05.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende omfattende bagfald på tagrender	11.02.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	16.05.2012
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 10 Genoptagelse: kravet om nye oplysninger eller særlige forhold

Genoptagelse af en afsluttet sag sker efter forretningsordenens § 33, som i nævnets faste formulering kræver, at der er »fremkommet nye oplysninger eller foreligger andre særlige forhold«. Standarden anvendes stramt og er et af de mest ensartede spor i nævnets praksis.

Hvad Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige **afviser** som genoptagelsesgrundlag:

- **Nye prisoverslag og tilbud**, der dækker større arbejder end de skadesforhold, skønserklæringen beskriver. I [Journalnr.: 17008-1](#) sammenholdt nævnet tre indhentede tilbud på tagrende- og træværksudskiftning med skønserklæringen og konkluderede:

»Nævnet bemærker, at det ikke har grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering af omkostningerne og forbedringsværdien, og at det fremgår af de indsendte tilbud, at disse vedrører udskiftning i større omfang end de i skønserklæringen beskrevne skader...«

- **Ensidigt indhentede erklæringer** fra egne fagfolk eller forsikringstaksatorer ([Journalnr.: 15112](#), [Journalnr.: 17011](#), hvor en taksatorrapport ikke kunne rejse tvivl om skønsmandens vurdering).
- **Uenighed med skønsmandens fremgangsmåde eller resultat** ([Journalnr.: 15117](#)).
- **Påstande om, at skaden har udviklet sig siden rapporten**, uden ny dokumentation ([Journalnr.: 16095](#)).
-

Formodninger om sagsbehandlingsfejl, fx at fotomateriale ikke skulle være forelagt nævnets medlemmer ([Journalnr.: 16145](#)).

- **Utilfredshed med erstatningsudmålingen**, som nævnet betragter som et skøn ([Journalnr.: 15083](#)-, [Journalnr.: 14016](#)).

Nævnet **kan og gør** dog undtagelsesvis brug af genoptagelse:

- **Efter ny skønsmandsudtalelse.** I [afgørelsen af 10. september 2018](#) indhentede nævnet en supplerende udtalelse fra skønsmanden og genoptog sagen, hvorefter begrundelsen blev justeret for ét af tre forhold.
- **Af egen drift.** I [Journalnr.: 11012](#) genoptog nævnet af egen drift en sag alene for at ophæve og erstatte en tidligere omkostningsafgørelse.

Ved gentagne genoptagelsesansøgninger sætter nævnet en grænse. I [Journalnr.: 15117](#) – tredje anmodning i samme sag – meddelte nævnet, at yderligere henvendelser om genoptagelse ikke ville blive besvaret, medmindre der fremkom nye oplysninger, som kunne påvirke sagens bedømmelse.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesansøgninger	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende beskikket bygningssagkyndig grundet utilstrækkelige nye oplysninger	15.12.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af disciplinærsag mod bygningssagkyndig trods fremlæggelse af ny taksatorrapport	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tagskader	28.06.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klage over tilstandsrapport vedrørende opstigende fugt	20.04.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	27.02.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndiges ansvar	14.12.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Genoptagelse af sag og ændring af omkostningsfordeling for syns- og skønserklæring	14.12.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	26.10.2015

Afgørelsens retsvirkning: endelig administrativt, betinget bindende civilretligt

§ 11

Afgørelsens retsvirkning skal opdeles efter de to spor, fordi de har helt forskellige mekanismer.

Administrativ endelighed. [Bekendtgørelsens § 15, stk. 3](#) fastslår, at »nævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed« – en regel med hjemmel i [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 4 b, stk. 2](#). Dette gentages rutinemæssigt i afgørelsesteksterne, jf. [19/05012](#) og [19/04357](#).

Disciplinærsporet: lovbestemt domstolsprøvelse med korte frister. Efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 4](#) og [bekendtgørelsens § 15, stk. 4](#) skal disciplinæraftgørelser indeholde oplysning om adgangen til domstolsprøvelse og fristen herfor. Der gælder to forskellige ordninger:

Afgørelsestype	Hjemmel	Fremgangsmåde	Frist	Opsættende virkning
Påtale, advarsel, bøde (§ 3, stk. 2)	§ 11	Den sagkyndige anlægger selv sag mod nævnet ved retten på sit forretningssted	4 uger fra meddelelsen	Ikke angivet
Frakendelse (§ 3, stk. 3)	§ 12	Anmodning fremsættes over for styrelsen, der anlægger sag mod den sagkyndige	4 uger fra meddelelsen	Ja – men retten kan ved kendelse udelukke den pågældende under sagen

Efter [§ 5](#) kan nævnet til enhver tid ophæve en frakendelse; afslås ophævelse af en frakendelse indtil videre, kan spørgsmålet indbringes for retten efter 3 år, og godkender retten nævnets afgørelse, først på ny efter yderligere 2 år.

Klagesporet: bindende – medmindre den sagkyndige frasiger sig bindingen. Her ligger den centrale forskel. [Lov om beskikkede bygningssagkyndige § 7](#) henviser til forbrugerklagelovgivningens regler om nævnsafgørelsers retsvirkning. Af de oprindelige lovbemærkninger til [§ 7](#) fremgår mekanismen:

»Dette betyder blandt andet, at nævnet skal forkynde en afgørelse for den bygningssagkyndige, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Hvis den bygningssagkyndige ikke ønsker at være bundet af den trufne afgørelse, skal denne skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelse af afgørelsen. Endvidere vil afgørelser kunne tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygningssagkyndige, medmindre denne indenfor en frist på 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt nævnet, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.«

Den tilsvarende mekanisme i den gældende [forbrugerklagelov § 34, stk. 1](#) om tvangsfuldbyrdelse og [§ 35, stk. 1](#) om, at »hver af parterne« kan indbringe sagen for domstolene, understreger, at afgørelsen er et *betinget* eksekutionsgrundlag, ikke en dom. [§ 36](#) rummer en omkostningsdækningsordning for forbrugeren, der har fået medhold og må gå til retten.

Frasigelsesadgangen er samtidig gjort til en beskikkelsespligt: efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 11, nr. 14](#) skal den bygningssagkyndige »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«. 30-dagesfristen håndhæves: i [Journalnr.: 265-01](#) blev den sagkyndiges indsigelse afvist, bl.a. fordi den var modtaget efter fristens udløb.

En DKBB-afgørelse i en klagesag har altså karakter af en **betinget bindende afgørelse med et opt-out**: efterlever den sagkyndige den ikke og har frasagt sig bindingen rettidigt, må klageren gå til domstolene – hvor sagen bedømmes forfra.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3-4](#)

[Forbrugerklageloven § 34, stk. 1](#)

[Forbrugerklageloven § 35, stk. 1](#)

[Forbrugerklageloven § 36](#)



[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 4](#)[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 5](#)[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 7](#)[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#)[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 12](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	06.08.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	28.06.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 12 Forholdet til domstolene: nævnsafgørelsen er ikke præjudicerende

Den vigtigste processuelle pointe for praktikerer er, at **en DKBB-afgørelse ikke binder domstolene**. Retten anlægger sin egen bevisbedømmelse på grundlag af sin egen bevisførelse – herunder retsplejelovens syn og skøn med adgang til afhjemling, vidneførsel og supplerende spørgsmål, som nævnet ikke råder over i klagesager.

Det illustreres direkte af [BS-12684/2019-LYN](#). Køberne af et enfamilieshus indgav den 15. januar 2018 klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over en tilstandsrapport af 12. juli 2017, hvori gulvenes niveauforskelle og revner var karakteriseret som K1 uden betydning for funktionen. Nævns sagen bragte ikke sagen til afslutning for køberne, og de anlagde den 21. marts 2019 sag mod både sælger og det bygningssagkyndige selskab. Under retssagen blev der afgivet to selvstændige skønserklæringer – en bygningsteknisk af 16. januar 2019 og en ejendomsmæglerfaglig af 11. maj 2020. Retten nåede derefter et resultat, nævnet efter sin sagsbehandlingsform ikke kunne have nået:

»Retten finder, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende ved at tildele et klart forkert karakter (K1 i stedet for UN) og ved ikke at anbefale yderligere geotekniske undersøgelser. Det samlede skadesbillede, som den bygningssagkyndige havde registreret, burde have ført til en skærpet opmærksomhed.«

Erstatningen blev fastsat til 2.205.000 kr. med solidarisk hæftelse mellem sælger og den bygningssagkyndige og en intern fordeling på 2/3 og 1/3. Sagen viser, at **nævnsvejen og domstolsvejen kan give forskellige resultater om samme rapport** – og at rettens adgang til et fuldt bevisapparat er den afgørende forskel.

Den modsatte bevægelse ses også: forhold, nævnet afviser som bevismæssigt uegnede, kan meget vel afgøres ved domstolene, og nævnet henviser netop klageren dertil, jf. [Journalnr.: 5019](#) og [Journalnr.: 8161](#).

Domstolenes ansvarsnorm for bygningssagkyndige. Domstolene anvender samme grundnorm som nævnet – den sagkyndiges pligt til at registrere det, der er konstaterbart ved en visuel gennemgang – men opererer tillige med tilsikringssynspunkter og solidarisk hæftelse:

- I [BS-1989/2007-VLR](#) fandt Vestre Landsret både sælgere og bygningssagkyndig ansvarlige for mangelfuld fundering og ændrede byrettens indbyrdes ansvarsfordeling til ligedeling.
- I [BS-2506/2011-VLR](#) tog landsretten stilling til, om et urigtigt resumé om »ny tagbelægning« kunne påberåbes, og om en supplerende sundhedsattest medførte egen skyld eller accept af risiko hos køberne – spørgsmål af netop den »vanskelige eller principielle juridiske karakter«, som [bekendtgørelsens § 10, stk. 3](#) forudsætter afvist fra nævnet.
- I [BS-644/2009-ALB](#) fastslog byretten, at en urigtig oplysning om nyt tag udgjorde en **tilsikring**, og dømte sælger og den bygningssagkyndige in solidum til at erstatte værditabet.

- I [BS-632/2006-RAN](#) blev den bygningssagkyndige holdt ansvarlig for ikke at reagere på henvisninger til en geoteknisk rapport i tidligere tilstandsrapporter.

Højesteret har ikke prøvet DKBB's afgørelser direkte, men har afstukket rammerne omkring huseftersynsordningen. I [Sag 108/2011](#) fastslog Højesteret, at en urigtig oplysning om boligareal er en mangel, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfritagelse efter huseftersynsordningen – dvs. at ordningen ikke dækker alle mangelstyper. Og i [BS-47576/2025-HJR](#) fastslog Højesteret, at den 1-årige tillægsfrist for klagenævnssager efter [forældelsesloven § 21, stk. 3](#) løber fra nævnsafgørelsen – ikke fra en senere retssag om nævnets afgørelse, som klageren ikke er part i. Klagenævnsvejen suspenderer altså ikke forældelsen ubegrænset.

Praktisk konsekvens: nævnsafgørelsen har **bevisværdi, ikke retskraft**. Den er en begrundet, kontradiktorisk afgørelse truffet af et nævn med landsdommerformand og faglig ekspertise på grundlag af en uvildig skønserklæring – og derfor tungtvejende i en efterfølgende retssag. Men den afskærer ikke retten fra at nå et andet resultat, og den binder hverken klageren eller den bygningssagkyndige, der rettidigt har frasagt sig bindingen efter 30-dagesreglen.

LOV

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3

Forældelsesloven § 21, stk. 3

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11.08.2026
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012
	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Byretten · Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	30.09.2011
	Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over løbesod i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	08.10.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	18.03.2005

§ 13 Sammenfatning: nævnsvejens styrker og dens grænser

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige tilbyder en billig, hurtig og fagligt kvalificeret vej for boligkøbere og -sælgere: gebyret er 275 kr., sekretariatet forestår sagens oplysning og udmelder syn og skøn, og klagerens risiko for skønsmkostninger er kapslet ved 3.500 kr. inkl. moms, jf. [§ 16, stk. 2](#). Til gengæld er ordningen indrettet med snævre rammer, som klageren skal navigere i:

1. **Kompetencen er saglig snæver.** Kun tilstandsrapporter under huseftersynsordningen – ikke byggetekniske rapporter, besigtigelsesrapporter, andelsvurderinger, honorartvister eller ejendomsmæglerens rådgivning.
2. **Klageretten er forbeholdt ikke-erhvervsdrivende.** Køb i firmanavn, gennem holdingselskab eller med udlejning som formål afskærer klageadgangen efter [§ 7, stk. 2](#).
- 3.

Fristen er dobbelt og håndhæves strengt. 5 år fra overtagelsesdagen OG 6 år fra rapportens datering, jf. § 9, stk. 1 – kun garanti, svig eller grov uagtsomhed kan fravige.

4. **Passivitet virker inden for fristen.** Reklamer og klag, når forholdet konstateres; en retssag mod sælger fritager ikke for at rejse kravet mod den sagkyndige i tide.
5. **Bevar bevismaterialet.** Den hyppigste afvisningsgrund er, at det påklagede forhold er udbedret, inden nævnet kunne udmelde syn og skøn. Fotos, taksatorrapporter og forsikringsselskabets accept redder ikke sagen.
6. **Vælg spor.** Verserer der retssag eller isoleret bevisoptagelse om de samme forhold, afvises klagen – nævnet og domstolene kører ikke parallelt.
7. **Regn på mindstegrænsen.** Udbedringsudgifterne opgøres efter fradrag for forbedring, og klagepunkterne sammenlægges ikke; en konstateret fejl giver ikke nødvendigvis erstatning.
8. **Dokumentér tabet.** Er ejendommen ikke solgt, eller har ejerskifteforsikringen dækket uden selvrisiko, er der intet erstatningsberettiget tab – men nævnet kan alligevel indlede disciplinærsag.
9. **Genoptagelse er undtagelsen.** Kun nye faktiske oplysninger eller særlige forhold; uenighed med skønsmanden er ikke nok.
10. **Nævnsafgørelsen er ikke sidste ord.** Den kan ikke påklages administrativt (§ 15, stk. 3), men den binder ikke domstolene, og den bygningssagkyndige kan frasige sig bindingen inden 30 dage fra forkyndelsen. Hold øje med forældelsen af det civile retlige krav under nævnsbehandlingen.

De materielle ansvarsspørgsmål – besigtigelsens omfang, karaktergivning og noteringspligt samt valget af disciplinærsanktion – behandles selvstændigt; se [dkbb-karaktergivning-og-noter](#).

Endelig bemærkes, at [bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#) i den konsoliderede udgave er læst pr. 14. januar 2011, og at der foreligger to vedtagne, men ikke konsoliderede ændringer fra 17. marts 2011 med ikrafttræden 1. april 2011: et nyt 2. pkt. i § 1, stk. 2, om færdigbehandling efter de hidtidige regler af klager indgivet til Ankenævnet for Huseftersyn før 1. januar 2011, og en ordændring i § 3, stk. 4, hvorved »økonomi- og erhvervsministeren« ændres til »Erhvervs- og Byggestyrelsen«. Ressortmæssigt forvaltes huseftersynsordningen i dag af Sikkerhedsstyrelsen, jf. [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 2](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 2](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 7, stk. 2](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 16, stk. 2](#)

PRAKSIS	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9	stk. 1	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 1-4
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3		Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6	
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11		Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b	stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

73 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
11.08.2026	Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11031-14210
03.06.2021	Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	bs-22708-2020-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
LANDSRETEN · ANKEINSTANS		2
12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938
BYRETEN · FØRSTE INSTANS		3
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
30.09.2011	Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	2197-2619
18.12.2007	Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	6599-7930
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS		64
24.06.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	25-12581
06.02.2026	Register over beskikkede bygningssagkyndige med aktive disciplinærsanktioner – advarsler, bøder og inddragelse af beskikkelse	f782ec4b-4c0d-4262-8b98-aa51
22.08.2023	Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	23/00223

16.01.2023	Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	22/13589
23.06.2021	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold og bevismæssig uegnethed	21/02584
19.04.2021	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af mangler før sagens behandling	21/01813
13.11.2020	Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	20/12740
24.09.2020	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	20/08618
17.06.2020	Afvisning af klage over tilstandsrapport for sommerhus grundet erhvervsmæssig udlejning	20/05468
27.03.2020	Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	20/02657
16.12.2019	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskredet klagefrist	19/08814
28.11.2019	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskridelse af klagefrist	19/08181
29.10.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	19/07780
22.08.2019	Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for skævt gulv skjult af møbler	19/02946
06.08.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	19/05012
28.06.2019	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	19/04357
22.11.2018	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet erhvervsmæssigt køb	
10.09.2018	Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesanmodninger	
10.09.2018	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	
22.01.2018	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig grundet manglende bevis for grove eller gentagne fejl	
15.12.2017	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende beskikket bygningssagkyndig grundet utilstrækkelige nye oplysninger	Journalnr. : 17008-1
15.12.2017	Afvisning af klage over betaling for tilstandsrapport grundet manglende kompetence	Journalnr. : 17135
06.11.2017	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	Journalnr. : 16194-3
02.10.2017	Afslag på genoptagelse af disciplinærsag mod bygningssagkyndig trods fremlæggelse af ny taksatorrapport	Journalnr. : 17011
02.10.2017	Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	Journalnr. : 17017-3
28.06.2017	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tagskader	Journalnr. : 15117

20.04.2017	Afslag på genoptagelse af klage over tilstandsrapport vedrørende opstigende fugt	Journalnr.: 16145
27.02.2017	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	Journalnr.: 16095
31.10.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag om bygningsskade på grund af passivitet og manglende nye oplysninger	Journalnr.: 15159
19.09.2016	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	Journalnr.: 15083
19.09.2016	Afgørelse om omkostninger til syn og skøn efter forlig i klagesag	Journalnr.: 16075
19.09.2016	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af passivitet	Journalnr.: 16113
27.04.2016	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af sideløbende retsproces og klagers forhåndsviden	Journalnr.: 16031
29.03.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag mod bygningssagkyndig	Journalnr.: 16014
14.12.2015	Genoptagelse af sag og ændring af omkostningsfordeling for syns- og skønserklæring	Journalnr.: 11012
14.12.2015	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndiges ansvar	Journalnr.: 14016
26.10.2015	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	Journalnr.: 15112
14.09.2015	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	Journalnr.: 14117
19.01.2015	Bøde på 20.000 kr. til bygningssagkyndig for alvorlige fejl og ukritisk genbrug af tidligere rapporter	
08.09.2014	Klage over bygningssagkyndig afvist på grund af passivitet	Journalnr.: 14088
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
12.05.2014	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	Journalnr.: 14019
17.12.2013	Afvisning af klage over tilstandsrapport da køber som holdingselskab anses for erhvervsdrivende	Journalnr.: 13113
11.02.2013	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende omfattende bagfald på tagrender	Journalnr.: 12125
16.05.2012	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	Journalnr.: 12040
26.09.2011	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet ændrede forhold ved tag	Journalnr.: 11097
26.01.2011	Afvisning af klage over tilstandsrapport vedrørende tagrender grundet udbedring og forbehold	Journalnr.: 10118
08.10.2008	Klage over løbesod i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	Journalnr.: 8161

18.09.2008	Afvisning af klage fra udlejer anset som erhvervsdrivende	Journalnr.: 8023
18.10.2007	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedrede forhold	Journalnr.: 7211
04.09.2007	Afvisning af klage vedrørende besigtigelsesrapport for blandet bolig- og erhvervsejendom	Journalnr.: 7177
17.01.2007	Tilbagekaldelse af klage efter afholdt syn og skøn medførte delvis betaling af omkostninger	Journalnr.: 4169
06.09.2006	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag	Journalnr.: 6091
28.04.2006	Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet	Journalnr.: 5243
21.03.2005	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af verserende retssag	Journalnr.: 5041
18.03.2005	Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	Journalnr.: 5019
31.01.2005	Afvisning af klage over sætningsskader på grund af udbedring før sagens anlæg	Journalnr.: 4272
10.06.2004	Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	Journalnr.: 4100
13.02.2004	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	Journalnr.: 3239
16.12.2003	Afvisning af klage over revnede og løse fliser i badeværelse	Journalnr.: 3179
02.06.2003	Afvisning af klage over tilstandsrapport for ejendom med blandet bolig og erhverv	Journalnr.: 3068
04.09.2002	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	Journalnr.: 119-02
22.08.2002	Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	Journalnr.: 265-01
08.05.2001	Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	Journalnr.: 061-01
VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
06.08.2019	Haveanlæg på udlagt privat fællesvej: Kommune fik medhold i at afvise krav om fjernelse	19_08814

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

09

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over sælgeroplysninger, tidligere rapporter og BBR i huseftersynet

Den bygningssagkyndiges håndtering af sælgeroplysninger, tidligere rapporter og registeroplysninger i DKBB's praksis

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 34 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt behandler et selvstændigt ansvarstema i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges (DKBB) praksis: hvordan den beskikkede bygningssagkyndige skal håndtere de OPLYSNINGER, der findes uden for selve den visuelle besigtigelse – sælgeroplysningsskemaet, tidligere tilstandsrapporter, geotekniske rapporter samt BBR-, byggesags- og tegningsmateriale. DKBB sonderer skarpt mellem de oplysninger, den sagkyndige har PLIGT til at fremskaffe (seneste tilstandsrapport inden for 6 år og et udfyldt sælgeroplysningsskema), og de oplysninger, den sagkyndige alene skal ANMODE ejeren om, og hvor der ingen selvstændig indhentnings- eller kontrolpligt er (tegninger, byggesagsakter, BBR-arealer). Oversigten viser samtidig, at DKBB's linje om formelle oplysningsfejl er markant mildere end den linje, byretten har lagt i sager, hvor den sagkyndige havde adgang til tidligere rapporter med henvisning til en geoteknisk undersøgelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den bygningssagkyndige indhenter og accepterer et udfyldt sælgeroplysningsskema, og at en fravælgelse altid begrundes i rapporten; en ubegrundet undladelse er en klar procedurefejl.
- 02** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den sagkyndige undersøger, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffer den SENESTE – men der er ingen pligt til at inddrage ældre rapporter end denne.
- 03** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser, at den bygningssagkyndige af egen drift skal indhente oplysninger fra kommunale byggesagsarkiver, bygningstegninger eller foretage kontrolopmåling af BBR-arealer; pligten er begrænset til at anmode ejeren om at fremlægge det materiale, ejeren har.
- 04** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger afgørende vægt på, at sælgers oplysning om en TIDLIGERE skade eller om eksistensen af en geoteknisk rapport skal skærpe den sagkyndiges opmærksomhed ved gennemgangen – undlader den sagkyndige at reagere, indtræder ansvar.

- 05** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige accepterer, at den sagkyndige gengiver sælgers udsagn, når kilden angives korrekt i rapporten – men kræver efter bekendtgørelsen, at usikkerhed om ejerens oplysninger anføres OG begrundes.
- 06** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler efter fast praksis rene fejl i gengivelsen af sælgeroplysninger som FORMELLE fejl, der ikke i sig selv er ansvarspådragende; klager må godtgøre et selvstændigt økonomisk tab.
- 07** Afvigelser mellem BBR og de faktiske arealer er efter Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges praksis en formalitetsfejl uden ansvar, når rapporten udtrykkeligt oplyser, at arealer stammer fra BBR og ikke fra opmåling – men ÅBENLYSE og væsentlige afvigelser bør noteres.
- 08** Bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter falder uden for bygningsgennemgangen bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, og den sagkyndige hæfter derfor ikke for, at huset ikke er opført som godkendt af kommunen.
- 09** Højesteret har fastslået, at den bygningssagkyndiges undersøgelse ikke er forudsat at omfatte en kontrol af ejendommens boligareal, og at en urigtig arealoplysning derfor ikke er en fysisk mangel omfattet af sælgers ansvarsfritagelse.
- 10** Byretten har – strengere end nævnets egen linje – pålagt ansvar, hvor den sagkyndige havde adgang til tidligere tilstandsrapporter, der henviste til en geoteknisk rapport om funderingsproblemer, uden at reagere med undersøgelse eller advarsel.
- 11** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at klage over en tilstandsrapport indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen og senest 6 år fra rapportens datering, medmindre den sagkyndige har ydet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- 12** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser sager, hvor oplysningsspørgsmålet kræver parts- og vidneforklaringer eller anden bevisførelse, som nævnets skriftlige sagsbehandlingsform ikke rummer.

Retsgrundlaget: hvilke oplysninger den bygningssagkyndige skal fremskaffe, og hvad DKBB kan prøve

§ 1

Huseftersynsordningen hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#), hvorefter sælger fritages for mangelshæftelse, når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Modstykket er købers direkte krav mod den sagkyndige efter [§ 3, stk. 1](#) for »fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Ordningen bygger på [betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) og blev evalueret i [betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), der på [s. 31](#) beskriver, at formålet er at give køber »et fyldestgørende beslutningsgrundlag« om ejendommens fysiske mangler.

De konkrete oplysningspligter står i bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020. Fire bestemmelser bærer hele dette ansvarstema:

Bestemmelse	Pligtens indhold	Karakter
§ 14	Undersøge via Sikkerhedsstyrelsen, om der inden for 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffe den senest udarbejdede	Aktiv fremskaffelsespligt
§ 16	Anmode ejeren om foreliggende skriftlige oplysninger – tegninger, beskrivelser, BBR-ejermeddelelser	Anmodningspligt, ikke indhentningspligt
§ 19	Rapporten skal indeholde et af sælger udfyldt sælgeroplysningsskema	Formkrav til rapporten
§ 20, stk. 2	Usikkerhed om ejerens oplysninger skal anføres og begrundes i rapporten	Kvalificeret notatpligt

Afgrænsningen udad står i [§ 15](#), hvorefter bl.a. bagatelagtige forhold og »bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen« falder uden for gennemgangen. Denne bestemmelse bærer størstedelen af nævnets frifindelser i BBR- og byggesagssager.

DKBB's kompetence følger af [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1](#) og [bekendtgørelsen om nævnet § 1](#). Prøvelsen er dobbelt: en disciplinær prøve af, om pligterne er tilsidesat (påtale, advarsel, bøde, frakendelse efter [§ 2, stk. 1-2](#)), og en erstatningsretlig prøve efter [§ 2, stk. 3](#), som forudsætter både fejl OG at »de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«. Netop denne todeling er afgørende for oplysningstemaet: nævnet konstaterer ofte en fejl i håndteringen af oplysninger, men afviser erstatning, fordi årsagssammenhæng og tab ikke er godtgjort.

Der er pr. dags dato ingen vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer af bekendtgørelsens materielle bestemmelser om oplysningshåndtering; de eneste ikke-konsoliderede ændringer angår gebyrsatserne i [§ 23](#) (ikrafttråd 1. juli 2024 og 1. marts 2025).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 19](#)

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 1-3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

§ 2 Sælgeroplysningsskemaet: DKBB's krav om indhentning, begrundelse og opdatering

Sælgeroplysningsskemaet er efter nævnets praksis ikke et tillæg, men en **integreret bestanddel** af tilstandsrapporten, jf. § 19. Den skarpeste udtalelse findes i [24/08815](#), hvor rapporten blot anførte »Ikke modtaget/fået indhentet sælgeroplysningsskema« uden begrundelse, selv om sælger havde boet i ejendommen i ca. 30 år og ikke var et dødsbo. Nævnet lagde til grund, at sælger skal udfylde skemaet, INDEN eftersynet påbegyndes, og at den sagkyndige skal acceptere skemaet i indberetningssystemet forinden; hvor spørgsmålene fravælges, fordi sælger ikke kender ejendommen, skal dette altid begrundes. Nævnet konkluderede:

Den bygningssagkyndige begik en klar procedurefejl ved ikke at indhente sælgeroplysningsskemaet. Dette er en fundamental del af huseftersynsordningen, da sælgers viden kan afdekke skjulte fejl og mangler.

Afgørelsen er ledende, fordi nævnet her udtrykkeligt kvalificerer undladelsen som »en alvorlig forsømmelse af den bygningssagkyndiges pligter« – og fordi den kombineres med materielle registreringsfejl (utilstrækkelig sammenkædning af sætningstegn og manglende registrering af kuldebro-misfarvning), som samlet bar erstatningsansvaret.

DKBB stiller også krav om, at skemaet er **opdateret**. I [25-12571](#) havde sælger ved fornyelsen af rapporten udfyldt et nyt skema, hvor han oplyste, at der var konstateret asbest i fugerne i badeværelset efter en rørskade, og at der havde været rotter indenfor to gange. Det opdaterede skema var modtaget hos den sagkyndiges arbejdsgiver, men blev aldrig indlæst på sagen, så rapporten videreførte den forældede oplysning »Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? Svar: Nej«. Nævnet fandt, at det **var en fejl** ikke at føre de korrekte oplysninger ind – men klassificerede den som en formel fejl, jf. næste sektion.

DKBB accepterer omvendt, at skemaet mangler, hvor der objektivt ikke er nogen sælgerviden at hente. I den tekniske revision [11-08-2014-afgørelse-om-fejlbehæftet-tilstandsrapport-uden-sanktion](#) indgik det som en del af den sagkyndiges forsvar, at ejendommen var et dødsbo, hvorfor der ikke forelå sælgeroplysninger, som kunne have afklaret visse forhold. Nævnet nedjusterede flere fejlangivelser og endte på »fejlbehæftet uden sanktion«.

Endelig er der grænser for den sagkyndiges medvirken ved udfyldelsen. I [23/10706](#) lagde skønsmanden til grund, at den sagkyndige havde hjulpet sælgerne med at udfylde skemaet, hvor der var svaret »Nej« til fugtproblemer på ydermurene og »Nej« til krybekælder – skønt der var krybekælder i den oprindelige del af huset, og skønt en tidligere rapport havde registreret K3 for manglende udluftning af krybekælderen og K2 for misfarvninger med opstigende grundfugt som årsag. Skønsmanden fandt, at »den loyale oplysningspligt således ikke er opfyldt«. Nævnet frifandt ikke desto mindre den sagkyndige for erstatningsansvar – et markant udtryk for, at DKBB holder ansvarsgrundlaget for de formelle oplysningsfejl adskilt fra ansvaret for de materielle registreringsfejl.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 19

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

PRAKSIS Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse

18.03.2026

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fugt i tilstandsrapport	12.01.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	11.08.2014

§ 3 Formel fejl eller ansvarspådragende fejl – DKBB's todeling af oplysningsfejl

Det mest karakteristiske træk ved DKBB's praksis på dette område er sondringen mellem den FORMELLE fejl (oplysningen er ikke korrekt gengivet, indhentet eller opdateret) og den ANSVARSPÅDRAGENDE fejl (den sagkyndige har overset eller fejl vurderet en synlig skade). Nævnet formulerede det principielt i [25-12571](#):

Nævnet konkluderede herefter, at det var en fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde ført de korrekte, opdaterede sælgeroplysninger ind i tilstandsrapporten. Nævnet lagde imidlertid til grund, at der var tale om en formel fejl, som efter nævnets faste praksis normalt ikke i sig selv er ansvarspådragende for den bygningssagkyndige.

To yderligere argumenter bar afgørelsen, og de er genkommende i praksis:

- **Rækkevidden af sælgers udsagn.** At sælger fejlagtigt var anført som uden kendskab til asbest, gav ikke køber »en berettiget forventning om, at der slet ikke var asbest i konstruktionerne« – særligt fordi rapportens generelle opmærksomhedspunkter allerede advarede om asbest i isoleringsmaterialer, vinylgulve, fliselim og aftrækskanaler for hustypen.
- **Besigtigelsens grænser.** Nævnet bemærkede, at en bygningssagkyndig normalt ikke kan konstatere rotter eller asbest i fliselim ved den visuelle gennemgang. Oplysningsfejlen kunne derfor ikke omsættes til en registreringsfejl.

Den samme todeling ses i [23-06540](#), hvor afvigelsen mellem BBR-oplysningerne og de faktiske arealer udtrykkeligt blev betragtet som »en formalitetsfejl, der ikke er ansvarspådragende«.

Omvendt kan formelle mangler i behandlingen af sælgers oplysninger indgå med skærpende vægt i den DISCIPLINÆRE prøvelse. I den tekniske revision

[19-03-2013-fratagelse-af-mulighed-for-genbeskikkelse-som-bygningssagkyndig-grundet-alvorlige-fejl-i-tilstandsrapporter](#) kritiserede skønsmanden udtrykkeligt, at rapporten indeholdt »henvisninger til sælgers oplysninger i stedet for den sagkyndiges egne iagttagelser«, hvilket blev betegnet som ukorrekt praksis. Rapporten blev samlet vurderet som »alvorligt fejlbehæftet og groft misvisende«, og den sagkyndige blev frataget muligheden for gen- og nybeskikkelse i tre år.

Den praktiske konsekvens er, at en køber sjældent kan bære en klage alene på, at sælgers oplysninger er gengivet forkert. Klageren skal kunne pege på en skade eller et skadestegn, som den sagkyndige BURDE have registreret, og som den korrekte sælgeroplysning ville have ført til.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelser førte ikke til erstatningsansvar	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	19.03.2013

§ 4 Hvor langt rapporten må læne sig op ad sælgers udsagn: kildeangivelse og efterprøvelse

Udgangspunktet er, at bygningsgennemgangen er visuel, jf. § 14, og at den sagkyndige derfor lovligt kan gengive sælgers oplysninger om forhold, den sagkyndige ikke selv kan konstatere – forudsat at KILDEN angives. Det blev fastslået tidligt i [Journalnr.: 060-01](#), hvor rapporten oplyste, at ejendommen var hulmursisoleret, med tilføjelsen »Ifølge ejer, der er indblæst hulmursfyld«. Nævnet lagde vægt på, at undersøgelsen som udgangspunkt er en visuel gennemgang, og at den sagkyndige havde angivet korrekt, at oplysningen stammede fra ejeren – der var derfor ikke handlet ansvarspådragende.

Kildeangivelsen fritager dog ikke, hvor sælgers udsagn er i strid med det, den sagkyndige selv kan se. Det illustreres af [Journalnr.: 3088](#), hvor rapporten videreførte sælgers bemærkning om, at stråtaget var renoveret, og at en tækkemand garanterede mindst 15 års holdbarhed. Tækkemanden afviste efterfølgende at have givet en sådan garanti og mente tværtimod, at taget burde udskiftes. Nævnet afviste selv sagen som bevismæssigt uegnet efter dagældende vedtægter, men domstolen afgjorde den efterfølgende og fandt, at den sagkyndige

burde have været mere opmærksom på tagets tilstand og ikke ukritisk have accepteret sælgers oplysninger, især da der var synlige tegn på nedslidning.

Sælger og den sagkyndige blev fundet solidarisk ansvarlige med en skønsmæssigt fastsat erstatning på 50.000 kr., idet sælger i det indbyrdes forhold skulle bære det endelige ansvar på grund af grov uagtsomhed.

Regelgrundlaget for denne skæringslinje er [§ 20, stk. 2](#): finder den sagkyndige, at der er usikkerhed om ejerens oplysninger, skal dette anføres OG begrundes i rapporten. Bestemmelsen er den positive pligt, som modsvarer forbuddet mod ukritisk videreformidling.

Sælgers oplysninger indgår også i den anden retning – som et bevismæssigt argument FOR den sagkyndige. I [23/07205](#) fandt nævnet – i modsætning til skønsmanden – at det ikke var sandsynliggjort, at skimmel bag et indbygget skab var synlig ved besigtigelsen. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at sælger, som havde ejet ejendommen i 23 år, havde oplyst ikke at have kendskab til fugtproblemer. På samme måde afviste nævnet i [22/16694](#) ansvar for zinkinddækninger, netop fordi sælger havde givet oplysninger om tidligere reparationer – mens den sagkyndige for fire andre forhold blev pålagt i alt 76.250 kr. i erstatning.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagter og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
----------------	--	------------

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for mangelfulde registreringer af fugtskader, revner og kælderkonstruktioner	09.05.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig ved ukritisk gengivelse af sælgeroplysninger om stråtag	27.08.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sælgers egne oplysninger i tilstandsrapport	08.05.2001

§ 5 Hvad DKBB lægger vægt på: sælgers oplysning om tidligere skader som skærpende omstændighed

Det klareste mønster på tværs af nævnets afgørelser er, at sælgers oplysning om en TIDLIGERE skade eller om eksistensen af en teknisk undersøgelse udløser en **skærpet undersøgelses- og opmærksomhedspligt**. Nævnet skriver det direkte i [22-08070](#):

Nævnet lagde afgørende vægt på, at sælgers oplysninger om en tidligere sætningsskade og eksistensen af en geoteknisk rapport burde have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed under gennemgangen af ejendommen.

Sælger havde oplyst om en udbedret sætningsskade fra 2006, om at der forelå en geoteknisk rapport i den forbindelse, og om mindre revnedannelser i indervæggene. Skønsmanden konstaterede skæve gulve og vægge samt fortsatte bevægelser i fundamentet. Erstatningen blev fastsat til 157.500 kr., og nævnet fandt rapporten så fejlbehæftet, at der var grundlag for at indlede en særskilt DISCIPLINÆRSAG – en sjælden skærpelse, der markerer, hvor alvorligt nævnet ser på tilsidesættelse af sælgers advarselssignaler.

Samme linje var allerede lagt i [Journalnr.: 180-01](#), hvor nævnet fandt, at den sagkyndige »burde have været særligt opmærksom på tegn på sætningsskader, da sælger havde oplyst om en tidligere skade, og den sagkyndige selv havde noteret en repareret revne«. Ansvar omfattede derefter en række afledte forhold – afstand mellem mur og sokkel, bule og nedsunket gulv samt revner i murværket – med en erstatning på 21.875 kr. efter forsikringsdækning.

Mønsteret kan sammenfattes i tre kumulative elementer, som nævnet gentagne gange vægter:

- **Et konkret varsel i sagens materiale** – sælgers oplysning om en tidligere skade, en henvisning til en geoteknisk rapport eller en registrering i en tidligere tilstandsrapport.
- **Et synligt indicium ved besigtigelsen** – en repareret revne, en selvlukkende dør, en nyistandsat facade, en lunke i gulvet.
- **Manglende sammenkædning** – den sagkyndige har registreret enkeltforhold, men har ikke foretaget den helhedsvurdering, varslet lagde op til.

Det tredje element blev udtrykkeligt fremhævet i [24/08815](#), hvor nævnet fandt, at den sagkyndige havde forsømt »sin pligt til at foretage en helhedsvurdering af de mange tegn på sætninger, herunder revner i gulv, vægge og sokkel«, og at betegnelsen »ujævnheder« var utilstrækkelig for det, der reelt var synlige og mærkbare lunger. Nævnet tilføjede, at det er den sagkyndiges opgave ikke blot at beskrive det sete, »men også at komme med en bemærkning til årsagen, når dette skønnes nødvendigt«.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	12.12.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	24.06.2003

§ 6 Tidligere tilstandsrapporter: 6-årsreglen og pligten til at reagere på henvisninger

§ 14 pålægger den sagkyndige at undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og i bekræftende fald fremskaffe **den senest udarbejdede** rapport, så den kan indgå i grundlaget for eftersynet. De 6 år regnes fra den nye rapports datering.

Den mest udførlige udlægning af bestemmelsen findes i [26-01750](#), hvor nævnet afgjorde sagen på skriftligt grundlag uden syn og skøn og opstillede fire regler:

- Den sagkyndige skal undersøge, om der inden for 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffe den seneste.
- **Der er ikke krav om at inddrage andre tidligere tilstandsrapporter end den seneste inden for 6 år.**
- Den sagkyndige skal normalt ikke registrere reparationer af tidligere skader, medmindre det er synligt, at reparationerne ikke er tilstrækkelige; er tidligere reparerede revner bristet på ny, er dette som udgangspunkt en NY skade, der skal registreres.
- Den sagkyndige skal ikke i rapporten beskrive, om der er udvist særlig opmærksomhed ved bestemte bygningsdele, men alene angive, om der er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor.

Klageren gjorde gældende, at tidligere rapporter havde registreret »UN« på baggrund af en geoteknisk undersøgelse, og at det burde have været beskrevet, hvorfor disse forhold ikke længere blev tillagt betydning. Nævnet frifandt: det var ikke sandsynliggjort, at den sagkyndige havde begået en fejl ved ikke at gøre opmærksom på omtalen af potentielle funderingsrelaterede skader i tidligere rapporter.

Hvor den tidligere rapport derimod ER inden for rækkevidde og indeholder en konkret advarsel, skærpes kravene mærkbart. I [Journalnr.: 17159](#) havde en tidligere rapport fra 2001 – som den sagkyndige var bekendt med – anført, at »gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig«. Skønsmanden fremhævede, at den selvlukkende badeværelsesdør burde have skærpet opmærksomheden, men at det AFGØRENDE var kendskabet til 2001-rapporten:

På baggrund af denne viden burde den bygningssagkyndige have undersøgt forholdet nærmere og anført det i sin rapport. Da facaderne var nyistandsatte, kunne den bygningssagkyndige ikke vide, om sætningerne var stoppet. Derfor burde forholdet have været angivet med karakteren UN (Undersøges nærmere) med en anbefaling om en geoteknisk undersøgelse.

Udbedringen blev anslået til 600.000 kr. inkl. moms. Sagen er den tydeligste illustration af, at DKBB kræver, at en tidligere registrering, som ikke kan verificeres som afsluttet, omsættes til en UN-anvisning.

En tredje sagsgruppe angår forhold, der forsvinder fra rapport til rapport. I [24/11071](#) indeholdt en rapport fra 2016 flere kritiske punkter – indtrængende regnvand under hoveddøren og en carport, hvis dimensioner forhindrede åbning af bilens bagklap – som ikke var medtaget i rapporter fra 2022 og 2024. Nævnet fandt rapporterne mangelfulde:

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at de manglende oplysninger i tilstandsrapporterne udgør en fejl, som den bygningssagkyndige er ansvarlig for, og at fejlene har forvoldt klageren et tab.

Erstatningen blev fastsat til 108.250 kr.

Den disciplinære side af samme problemstilling behandles i [19/04357](#), hvor køberen påpegede, at forhold fra en 2015-rapport ikke var med i 2018-rapporten, selv om skaderne ikke var udbedret. Nævnet afviste at indlede disciplinærsag: forudsætningen er, at det er dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er begået **gentagne eller grove** fejl, og vægtningen baseres især på et skøn over de økonomiske konsekvenser. Uoverensstemmelse mellem to rapporter er altså ikke i sig selv disciplinært relevant.

Endelig viser [Journalnr.: 12096](#), at en tidligere rapports ORDVALG ikke binder den nye. Klageren gjorde gældende, at forholdet burde have fået UN, fordi en rapport fra 2003 anvendte termen »sætningsrevner«, og at en senere geoteknisk undersøgelse påviste sætningsgivende jordlag. Nævnet fandt, at brugen af ordet »revne« frem for »sætningsrevne« ikke var en fejl, at karaktergivningen var korrekt ud fra det visuelt konstaterbare, og at de alvorligste revner først blev synlige, efter klageren havde fjernet glasvæstapet.

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 2-3](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	28.06.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012

§ 7 BBR, byggesag og bygningstegninger: ingen kontrolpligt, men åbenlyse afvigelser

Efter [§ 16](#) skal den sagkyndige **anmode** ejeren om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger – tegninger, beskrivelser og BBR-ejermeddelelser. DKBB har konsekvent læst bestemmelsen som en anmodningspligt, ikke en indhentnings- eller kontrolpligt.

Den ledende arealafgørelse er [20/11226](#). Rapporten oplyste, at arealangivelserne byggede på indhentet materiale som BBR-ejermeddelelsen og ikke på faktisk opmåling, og at rigtigheden af arealernes størrelse ikke var den sagkyndiges ansvar. Nævnet udtalte, at en bygningssagkyndig ganske vist KAN notere åbenlyse afvigelser i forhold til BBR, men at der ingen pligt er til kontrolopmåling, og at indhentningen af materiale forud

for besigtigelsen ikke indebærer en pligt til at kontrollere BBR-arealerne. Da klagen dermed vedrørte et forhold, den sagkyndige ikke er ansvarlig for, faldt sagen uden for nævnets kompetence og blev afvist efter § 10, stk. 1 med tilbagebetaling af klagegebyret.

Samme resultat i 23-06540, hvor uoverensstemmelsen mellem BBR og de faktiske arealer blev anset for en formalitetsfejl, netop fordi rapporten eksplicit anførte, at arealer er baseret på BBR og ikke en faktisk opmåling.

Grænsen mod det ansvarspådragende går ved det **åbenlyse og væsentlige**. I Journalnr.: 5071 fandt nævnet blandt syv fejlpunkter også, at der var »åbenlyse og væsentlige afvigelser mellem de faktiske arealer og oplysningerne i BBR-registret, som den bygningssagkyndige burde have bemærket og nævnt«.

Byggesagsakter og lovlighed behandles efter § 15, nr. 4. I 24/00869 havde den sagkyndige ikke adgang til den fulde byggesag, fordi sagen var lukket i kommunens arkiv, og baserede rapporten på tilgængelige BBR-oplysninger samt tegninger udleveret af den projekterende arkitekt. Skønsmanden lagde vægt på, at en bygnings lovlighed – bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen – ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og at den sagkyndige derfor ikke kunne bebrejdes, at huset ikke var opført som godkendt af kommunen.

To nyere afgørelser præciserer, at pligten heller ikke rækker til at opsøge kommunale arkiver eller tegninger:

- I 22/06192 var en udestues alder angivet som »ukendt«. Det viste sig senere, at den var opført i 1985, så tagets tekniske levetid var overskredet. Nævnet præciserede, at en bygningssagkyndig ikke er forpligtet til af egen drift at indhente oplysninger fra kommunale arkiver eller BBR, men alene skal forholde sig til det materiale, sælger fremlægger – og at angivelsen »ukendt« derfor var korrekt.
- I 26-02595 var et selvstændigt klagepunkt, at den sagkyndige ikke havde anvendt offentligt tilgængelige bygningstegninger. Nævnet henviste til håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige: den sagkyndige skal bede ejeren finde relevant skriftligt materiale frem, men er ikke selv forpligtet til at indhente bygningstegninger og lignende. Det, den sagkyndige SELV skal fremskaffe, er BBR-meddelelsen og en eventuel tidligere tilstandsrapport under 6 år gammel. Nævnet tilføjede, at den sagkyndige ikke skal kontrollere, om fx en radiators placering stemmer overens med tilgængelige bygningstegninger.

Også i 23/07205 bemærkede skønsmanden – tiltrådt af nævnet – at den sagkyndige ikke er forpligtet til selv at fremskaffe dokumentation som gamle tegninger, hvis sælger ikke har fremlagt dem; klagepunktet angik slagger under terrændækket.

Endelig viser Journalnr.: 13051, hvad der sker, når den sagkyndige FRIVILLIGT opmåler. Rapporten anførte en opmåling på 249 m², mens BBR var registreret med 208 m², og købsaftalens punkt 16 gjorde køber udtrykkeligt opmærksom på uoverensstemmelsen. Nævnet afviste sagen efter § 10, stk. 3, fordi spørgsmålet om købernes berettigede forventning krævede bevisførelse, herunder parts- og vidneforklaringer, som ikke kan finde sted inden for nævnets skriftlige proces.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1, 3

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelse og diverse skader	14.08.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelse førte ikke til erstatningsansvar	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	24.06.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	23.09.2005

§ 8 Klagebehandling ved DKBB: frister, gebyr, syn og skøn samt afvisningsgrunde

Klage over en tilstandsrapport indgives på nævnets formular med et klagegebyr på 275 kr., jf. [§ 8, stk. 1 og 3](#). Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles, eller hvis klager får helt eller delvist medhold. Sekretariatet beslutter efter [§ 8, stk. 5](#), i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn, og sagen kan efter [§ 14](#) afgøres på skriftligt grundlag, når der er enighed blandt de medlemmer, der behandler den – hvilket netop skete i [26-01750](#), hvor spørgsmålet om tidligere rapporters betydning kunne afgøres uden skøn.

Fristerne følger [§ 9, stk. 1](#) og spejler [LEFE § 3, stk. 2](#): klage skal indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering. Begge frister er kumulative, jf. [19/05012](#). Fristen kan kun fraviges ved garanti for et længere tidsrum eller ved svig eller grov uagtsomhed. DKBB fortolker »grov uagtsomhed« restriktivt: i [20/08624](#) udtalte nævnet, at »der skal foreligge en betydelig grad af uagtsomhed, før den kan karakteriseres som grov«, og lagde afgørende vægt på, at den sagkyndige rent faktisk HAVDE registreret tagets skævhed med karakteren K2. Ved siden af klagefristen kan et krav være forældet efter de almindelige regler – i [22/13540](#) blev fem klagepunkter afvist, fordi den 3-årige frist i [forældelsesloven § 3, stk. 1 og 2](#) var overskredet mellem reklamationen i 2017 og indbringelsen i 2021.

Afvisningsgrundene i [§ 10](#) er de centrale grænser for nævnets prøvelsesintensitet på oplysningstemaet:

Bestemmelse	Grund	Eksempel fra oplysningspraksis
§ 10, stk. 1	Uden for nævnets kompetence	20/11226 – BBR-areal er ikke den sagkyndiges ansvar
§ 10, stk. 2	Grundløs eller under mindstegrænsen	19/04357 – køber undlod klagesag, fordi beløbet lå under grænsen
§ 10, stk. 3	Uegnet: vanskelig/principiel juridisk karakter eller bevisusikkerhed	25-12571 og Journalnr.: 13051

Den bagatelgrænse, nævnet anvender efter § 10, stk. 2, er beskrevet i [betænkning nr. 1520/2010, s. 162](#), hvor det af det daværende ankenævns notat fremgik, at nævnet som udgangspunkt ikke tager stilling til forhold, hvor udbedring vil koste mindre end 5-8.000 kr., bl.a. fordi skønsomkostningen oftest overstiger mindstegrænsen.

Omkostninger fordeles efter § 16: får klager ikke medhold, kan klager pålægges skønsomkostninger, dog højst 3.500 kr. inkl. moms; får klager helt eller delvist medhold, kan den sagkyndige pålægges omkostningerne, og nævnet fordeler som hovedregel i overensstemmelse med, i hvilket omfang klager har fået medhold. Denne asymmetri er mærkbar i oplysningssagerne: en frifindelse koster typisk klager 3.500 kr. plus gebyret, mens den sagkyndige ved medhold typisk betaler 11.250 kr. inkl. moms.

Afgørelserne er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet, jf. § 11, nr. 14 i beskikkelsesbekendtgørelsen. Nævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men kan indbringes for domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 1, 3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1-3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 16](#)

[Forældelsesloven § 3, stk. 1-2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forældelse og manglende fejl i tilstandsrapport	09.05.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af forældelse og manglende bevis for grov uagtsomhed	18.08.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	06.08.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	28.06.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	24.06.2013

§ 9 Sammenhæng med domstolspraksis: BBR-arealer i Højesteret og geoteknik i byretten

Domstolene har prøvet oplysningstemaet fra to sider, og resultatet er, at Højesteret BEKRÆFTER nævnets linje om BBR, mens byretten på det geotekniske område har lagt en linje, der er strengere end nævnets.

BBR og arealoplysninger. I [BS-24/2012-HJR](#) af 30. august 2013 udtalte Højesteret om huseftersynsordningens rækkevidde:

Det er ikke forudsat, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.

Dommen henviser til lovens forarbejder og vejledningen til bygningsagkyndige, hvorefter det ikke er et krav, at den sagkyndige verificerer korrektheden af BBR-oplysninger om areal, selv om det kan anbefales ved åbenlyse afvigelser – hvilket er den præcise formulering, DKBB anvender i [20/11226](#). Konsekvensen af Højesterets afgrænsning er, at risikoen for arealfejl bliver liggende hos SÆLGER: køberne fik et afslag på 150.000 kr. Samme dag afgjorde Højesteret [Sag 108/2011](#) med samme resultat.

Linjen blev fastholdt i [BS-47215/2019-HJR](#) af 23. juni 2020, hvor salgsoptillingen angav 148 m² mod et faktisk grundhusareal på 128 m². Købsaftalen indeholdt en standardklausul om, at arealet er hentet fra BBR, at køber er opfordret til egen opmåling, og at »eventuelle kvadratmeterafvigelser fra det i BBR-meddelelsen angivne er sælger og ejendomsmægler uvedkommende«. Højesteret fandt, at en generel ansvarsfraskrivelse ikke afskærer køber fra afslag, når der samtidig er givet en konkret urigtig oplysning, og at køberne ikke havde tilsidesat deres undersøgelsespligt ved at stole på handelsdokumenterne. Afslaget blev 150.000 kr. For den bygningsagkyndige er pointen den samme som i nævnspraksis: arealkontrollen hører ikke til huseftersynet.

Geotekniske rapporter og tidligere rapporters henvisninger. Her går byretten videre end DKBB. I [BS-632/2006-RAN](#) af 18. december 2007 havde en geoteknisk rapport fra 1987 konkluderet, at huset var funderet på fyldjord over moseaflejringer med differenssætninger op til 7 cm, og at pælefundering var nødvendig. Ældre tilstandsrapporter henviste alle til rapporten; sælgerne fortiede den. Den sagkyndige havde noteret revner i soklen som K3, men henviste ikke til den geotekniske rapport. Retten anerkendte, at gennemgangen er visuel, og at der ikke er et generelt krav om at indhente sådanne rapporter, men fandt alligevel, at der påhvilede den sagkyndige

en pligt til at undersøge årsagen til de observerede revner, når foreliggende materiale gav klare anledninger hertil,

og konkluderede, at han ikke havde udført arbejdet »med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygningsagkyndig«, jf. [LEFE § 3, stk. 1](#). Sælgere og den sagkyndige hæftede in solidum for 640.000 kr., og den sagkyndiges friholdelsespåstand mod sælgerne blev afvist, fordi hans egen fejl var så alvorlig.

Sammenholdt med [26-01750](#) – hvor DKBB frifandt for netop ikke at have omtalt tidligere rapporters funderingsregistreringer – er forskellen tydelig: byretten spørger, om materialet gav ANLEDNING til undersøgelse, mens nævnet spørger, om der ved besigtigelsen var konstateret skade eller nærliggende risiko herfor. Nævnets afgrænsning ligger tættere på bekendtgørelsens ordlyd; byrettens ligger tættere på det almindelige professionsansvar.

Sælgeroplysninger og karaktergivning. I [BS-12684/2019-LYN](#) af 12. februar 2021 havde sælger i sælgeroplysningerne angivet, at huset var ekstrarunderet, men at der ikke havde været revner i vægge, og at døre fungerede. Sætningerne viste sig at være op til 16 cm, og huset måtte rives ned. Retten fandt, at den sagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved at tildele K1 i stedet for UN og ved ikke at anbefale geotekniske undersøgelser:

Det samlede skadesbillede, som den bygningsagkyndige havde registreret, burde have ført til en skærpet opmærksomhed.

Erstatningen blev 2.205.000 kr. med solidarisk hæftelse; internt bar sælger 2/3 og den sagkyndige 1/3. Dommen understreger, at urigtige sælgeroplysninger ikke fritager den sagkyndige – tværtimod indgår de i det samlede billede, den sagkyndige skal sammenkæde. Klagerne havde forinden indbragt sagen for DKBB.

Rapportens egne oplysninger som tilsikring. I [BS-644/2009-ALB](#) anførte tilstandsrapporten under generelle kommentarer, at »der er ny tagbelægning«, skønt taget stammede fra 1971. Retten fandt, at rapportens oplysninger var en del af aftalegrundlaget, fordi købsaftale og skøde henviste til den, og at oplysningen dermed havde karakter af en tilsikring fra sælger. Om den sagkyndige udtalte retten:

uanset årsagen hertil findes den bygningsagkyndige at have handlet erstatningspådragende overfor køberne ved i tilstandsrapporten at have anført under hans generelle kommentarer til bygningernes tilstand, at tagbelægningen var ny, hvilket han som bygningsagkyndig burde have været klar over ikke var tilfældet.

Sælger og OBH Ingeniørservice A/S hæftede in solidum for 131.200 kr. Sagen blev anket, og Vestre Landsret behandlede den i [BS-2506/2011-VLR](#) af 12. oktober 2012, hvor spørgsmålet bl.a. var, om en supplerende sundhedsattest medførte retsfortabende egen skyld hos køberne. Sagsgruppen viser en grænse, DKBB ikke selv har trukket skarpt: fejlagtige FAKTAOPLYSNINGER om bygningens historik i rapportens generelle kommentarer bedømmes af domstolene strengere end de rene gengivelsesfejl, nævnet kalder formelle.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	12.10.2012
	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Byretten · Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	30.09.2011
	Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020

§ 10 Bevis- og dokumentationskrav i oplysningssagerne

Beviskravene i oplysningssagerne følger et gennemgående mønster, som klager bør kende, inden sagen indbringes.

Bevisbyrden for, at forholdet var synligt ved besigtigelsen, ligger hos klager. Nævnet formulerer det gentagne gange som, at det ikke er »tilstrækkeligt sandsynliggjort«, at forholdet var til stede eller synligt. Det gælder også, hvor en tidligere rapport eller sælgers oplysning peger i retning af en skade: i [Journalnr.: 12096](#) blev de gennemgående revner på 10-12 mm først synlige, efter klageren havde fjernet glasvævtapet, og i [23/09525](#) fandt nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var indikationer på aktive sætninger ved besigtigelsen.

Et manglende forbehold er ikke i sig selv ansvarspådragende. Den principielle udtalelse står i [23/09525](#), hvor parterne var enige om, at ukrudt voksede i op mod fire meters højde mod skrænten og støttemuren:

Nævnet lægger til grund, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige ejendommen fra skel på grund af beplantning og derfor burde have taget et forbehold herom i tilstandsrapporten.

Det kan imidlertid ikke forudsættes, at den bygningssagkyndige har besigtiget utilgængelige dele fra skel, når dette ikke var muligt. Det manglende forbehold kan således under disse omstændigheder ikke i sig selv føre til, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig.

Dette er den samme logik, der bærer behandlingen af manglende sælgeroplysninger som formel fejl: pligtstridigheden konstateres, men ansvaret kræver, at fejlen har afskåret køber fra viden, køber ellers ville have fået.

Udbedring før syn og skøn er ofte fatal for klagen. Nævnet afviser efter [§ 10, stk. 3](#), når forholdet er udbedret eller ændret, så skønsmanden ikke kan vurdere tilstanden på besigtigelsestidspunktet. I [24/00869](#) kunne fem af otte klagepunkter ikke vurderes, fordi klager havde udbedret eller ændret forholdene under en renovering inden skønsforretningen.

Tidsforløbet vægter selvstændigt. Jo længere tid der er gået fra rapportens datering, jo sværere er beviset. I [22/00676](#) lagde nævnet vægt på, at der var gået ca. 3,5 måneder fra rapport til overtagelse, og at forholdet kunne have udviklet sig væsentligt i de mellemliggende 2,5 år.

Skønsmandens habilitet kan bestrides – men sjældent med held. I [26-02595](#) afviste nævnet, at det i sig selv indebærer en interesse i sagens udfald, at skønsmand og bygningssagkyndig er ansvarsforsikret i samme selskab. Tilsvarende afviste nævnet i [22/06192](#) – under henvisning til [forvaltningsloven § 3](#) – at tilknytning til nævnets skønsmandskorps eller arbejde i samme geografiske område medfører inhabilitet.

LOV

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3

Forvaltningsloven § 3

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	14.08.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar ved utilgængelige støttemure og manglende forbehold i tilstandsrapport	19.12.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012

Sammenfatning: den oplysningsmæssige ansvarsnorm i DKBB's

§ 11 praksis

Praksis kan sammenfattes i en trappe med tre trin, hvor ansvarsrisikoen stiger markant fra trin til trin.

Trin 1 – oplysninger uden pligt. Bygningstegninger, byggesagsakter i kommunens arkiv, kontrolopmåling af BBR-arealer og ejendommens lovlighed efter offentlige forskrifter. Her har den sagkyndige alene en anmodningspligt efter § 16, og § 15 holder lovlighedsvurderingen ude, bortset fra åbenlyse overtrædelser. DKBB frifinder konsekvent – 22/06192, 26-02595 og 24/00869 – og 20/11226 afviser endda som uden for kompetencen. Højesteret bekræfter afgrænsningen i BS-24/2012-HJR. Undtagelsen er den ÅBENLYSE og VÆSENTLIGE afvigelse, jf. Journalnr.: 5071.

Trin 2 – oplysninger med formkrav. Sælgeroplysningsskemaet efter § 19 og fremskaffelsen af den seneste tilstandsrapport inden for 6 år efter § 14. Her ER der en pligt, og tilsidesættelse er en fejl – men efter nævnets faste praksis en FORMEL fejl, der ikke i sig selv udløser erstatning, jf. 25-12571. Klager må godtgøre et selvstændigt tab, og gør klager ikke det, afvises sagen efter § 10, stk. 3. Fejlen kan derimod indgå i den disciplinære helhedsvurdering, jf. 24/08815 og den tekniske revision i

19-03-2013-fratagelse-af-mulighed-for-genbesikkelse-som-bygningssagkyndig-grundet-almvorlige-fejl-i-tilstandsrapporter-.

Trin 3 – oplysninger som varsel. Når sælger oplyser om en tidligere skade eller om eksistensen af en geoteknisk rapport, eller når den seneste tilstandsrapport har registreret et forhold, der ikke kan verificeres som afsluttet, skifter oplysningen karakter fra formalitet til FAGLIGT VARSEL. Her pålægger DKBB ansvar: 22-08070 (157.500 kr. og disciplinærsag), Journalnr.: 17159 (UN med anbefaling af geoteknisk undersøgelse), 24/11071 (108.250 kr. for punkter, der forsvandt fra rapport til rapport) og Journalnr.: 180-01.

Den praktiske vejledning følger heraf. For den bygningssagkyndige: indhent altid skemaet, begrund enhver fravælgelse, indlæs opdaterede skemaer, angiv kilden ved sælgerudsagn, anfør og begrund usikkerhed efter § 20, stk. 2, og omsæt ethvert varsel om historiske sætnings- eller funderingsforhold til en UN-anvisning, når facader eller overflader er istandsat, så det ikke kan konstateres, om bygningen er i ro. For køber: en klage, der alene bygger på, at sælgeroplysninger er forkert gengivet eller at BBR ikke passer, vil som udgangspunkt ikke føre til erstatning ved DKBB – kravet skal knyttes til en synlig skade, den sagkyndige burde have registreret, og klagen skal indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen og senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 9, stk. 1.

Endelig bør det holdes for øje, at nævnets afgrænsning ikke er den eneste. Byrettens dom i BS-632/2006-RAN og i BS-12684/2019-LYN viser, at domstolene ved store tab kan anlægge en bredere undersøgelsesnorm end nævnet – og at en afvisning eller frifindelse ved DKBB derfor ikke afskærer det civilretlige krav.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 19

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3

PRAKSIS Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport

30.08.2013

Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	19.02.2025
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	14.08.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	12.12.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	19.03.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	23.09.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	24.06.2003

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 14		Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 16	
Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20	stk. 2	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 1-3
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	stk. 1-2

MATERIALE Citerede afgørelser

34 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		3
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
30.09.2011	Sag om erstatning for fejlagtig oplysning i tilstandsrapport om nyt tag	2197-2619
18.12.2007	Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	6599-7930
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGEINSTANS 27		
24.06.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	26-02595
27.05.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	26-01750
18.03.2026	Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	25-12571
23.04.2025	Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	24/11071
19.02.2025	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	24/08815
14.08.2024	Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	24/00869
12.01.2024	Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fugt i tilstandsrapport	23/10706
19.12.2023	Bygningssagkyndiges ansvar ved utilgængelige støttemure og manglende forbehold i tilstandsrapport	23/09525
10.10.2023	Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelser førte ikke til erstatningsansvar	23/06540
10.10.2023	Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	23/07205
09.05.2023	Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forældelse og manglende fejl i tilstandsrapport	22/13540
09.05.2023	Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for mangelfulde registreringer af fugtskader, revner og kælderkonstruktioner	22/16694
12.12.2022	Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	22-08070

21.11.2022	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	22/06192
04.12.2020	Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	20/11226
18.08.2020	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af forældelse og manglende bevis for grov uagtsomhed	20/08624
06.08.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	19/05012
28.06.2019	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	19/04357
23.05.2018	Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	Journalnr.: 17159
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
24.06.2013	Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	Journalnr.: 13051
19.03.2013	Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	
14.11.2012	Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	Journalnr.: 12096
23.09.2005	Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	Journalnr.: 5071
27.08.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig ved ukritisk gengivelse af sælgeroplysninger om stråtag	Journalnr.: 3088
24.06.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	Journalnr.: 180-01
08.05.2001	Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sælgers egne oplysninger i tilstandsrapport	Journalnr.: 060-01

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

10

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Praksisoversigt over VVS-, afløbs- og varmeinstallationer i huseftersynet

Tilstandsrapportens VVS-, afløbs- og varmeinstallationer ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – og skellet til den separate elinstallationsrapport

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 5 afgørelser · 2008–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt kortlægger, hvordan Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (DKBB) behandler klager og disciplinærsager om installationsforhold – VVS, afløb og kloak, vand- og varmeinstallationer, radiatorer og ventilation – i tilstandsrapporten efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LEFE). Det centrale skel er, at den bygningssagkyndige alene foretager en visuel bygningsgennemgang af synlige installationsdele, mens funktionsprøvning, tæthedsprøvning og skjulte rør i jord og konstruktion ligger uden for huseftersynet, og mens elinstallationer efter huseftersynsreformen dækkes af en separat elinstallationsrapport fra en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Oversigten beskriver nævnets prøvelseskompetence og prøvelsesnorm, dokumentations- og beviskravene samt sagsgangen, og sætter dem i forhold til den parallelle domstolspraksis, hvor de samme installationstvister afgøres efter anke. Fremstillingen bygger på det retsgrundlag, DKBB administrerer (LEFE, beskikkelsesbekendtgørelsen, Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for bygningssagkyndige (HB2023) og nævnets bekendtgørelsen) samt på domstolenes afgørelser om bygningssagkyndiges ansvar for installationsmangler.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 DKBB prøver tilstandsrapporten mod Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer (HB2023) og beskikkelsesbekendtgørelsens § 11; nævnet bedømmer, om den bygningssagkyndige ud fra de faglige normer burde have registreret og karaktergivet et SYNLIGT installationsforhold – ikke om en installation teknisk fungerer.
- 02 DKBB afviser klager over forhold, der forudsætter funktionsprøvning, tæthedsprøvning eller adgang til skjulte rør i jord og konstruktion, fordi sådanne undersøgelser efter forarbejderne falder uden for huseftersynet og forudsætter en autoriseret VVS- eller kloakmestervirksomhed.
- 03 DKBB kræver, at synlige tegn på fejl ved installationer – utætheder, rust- og kalkudfældninger, opfugtning ved gennemføringer og utætheder ved radiatorventiler – registreres og karaktergives korrekt; manglende eller for lempelig karakter kan udløse kritik, advarsel, bøde eller frakendelse af beskikkelsen.

- 04** DKBB kan ikke prøve elinstallationsforhold: el er efter huseftersynsreformen skilt ud i en separat elinstallationsrapport, der udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed under Sikkerhedsstyrelsens regelsæt.
- 05** Den bygningssagkyndige hæfter på et professionsansvar og 'overtager' ikke sælgers mangelshæftelse; ansvar forudsætter en fagligt bedømt fejl ved besigtigelsen, ikke blot at en skjult fejl senere viser sig.
- 06** DKBB's afgørelse er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen.
- 07** En klage over en tilstandsrapport skal indgives til DKBB inden 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, mod et klagegebyr på 275 kr., der tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold.
- 08** Kloak og stikledninger uden for bygningen er ikke en del af huseftersynet; køber kan dog efter LEFE § 2, stk. 6, påberåbe sig kloakforhold over for sælger, hvis de på besigtigelsestidspunktet havde manifesteret sig som fejl, den bygningssagkyndige burde have omtalt.

Lovgrundlaget: hæftelsesfritagelsen og skellet mellem

§ 1 tilstandsrapport og elinstallationsrapport

Huseftersynsordningen bygger på, at sælgeren frigøres for sin mangelshæftelse, hvis køberen inden aftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, jf. [LEFE § 2, stk. 1](#). Bestemmelsen omfatter udtrykkeligt installationerne:

Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport ... kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter ...

Tilstandsrapporten er defineret i [LEFE § 2 a](#). Bygningsgennemgangen "har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder". Dette er en alders- og normbaseret tilstandsvurdering – ikke en funktionstest.

Ved revisionen af huseftersynsordningen (lovforslag L 89, fremsat 2. december 2010, i kraft 1. januar 2012) blev elinstallationerne skilt ud i en SELVSTÆNDIG elinstallationsrapport, der skal udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, jf. [LEFE § 4 a](#) og [bekendtgørelsen om elinstallationsrapporter](#). VVS-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer forblev i tilstandsrapportens regi, men reformen pålagde IKKE den bygningssagkyndige nye, udvidede undersøgelser af disse anlæg – den bygningssagkyndige foretager fortsat en visuel gennemgang.

Køberen kan derfor rette erstatningskrav enten mod den bygningssagkyndige (for fejl i tilstandsrapporten) eller mod den autoriserede elinstallatørvirksomhed (for fejl i elinstallationsrapporten), jf. [LEFE § 3](#). Elinstallationsforhold falder dermed uden for både tilstandsrapporten og DKBB's kompetence og behandles ikke i denne oversigt (el har eget regelsæt under Sikkerhedsstyrelsen). Reformen og selve nævnet udsprang af [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), mens den oprindelige huseftersynsordning blev

grundlagt med [Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#), hvis udkast til tilstandsrapport allerede da indeholdt rubrikker for indvendige afløbsinstallationer, varmeanlæg, vandinstallationer, rør og radiatorer samt ventilationsanlæg ([s. 232](#)).

At hæftelsesfritagelsen i § 2, stk. 1, knytter sig til bygningens fysiske tilstand, illustreres af **BS-2647/2010-VLR** ([dom om arealafvigelse](#)), hvor en arealafvigelse netop ikke blev anset for omfattet af § 2, stk. 1, fordi den ikke vedrørte den fysiske tilstand. Modsætningsvis er VVS-, varme- og afløbsinstallationernes fysiske tilstand kerneområdet for tilstandsrapporten og dermed for DKBB's prøvelse.

Afgrænsning: oversigten behandler ikke elinstallationer (eget regelsæt), ikke fugt og vådrum som skadekategori ([dkbb-fugt-skimmel-og-vaadrums](#)), ikke spildevandstilladelser ([spildevand-tilladelse](#)) og ikke ejerskifteforsikringens dækning af ulovlige VVS-installationer ([ejerskifteforsikring](#)).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal

27.10.2011

§ 2 DKBB's prøvelseskompetence og prøvelsesintensitet

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev oprettet pr. 1. januar 2011 og samler både forbrugerklager over tilstandsrapporter og det disciplinære tilsyn med de beskikkede bygningssagkyndige. Tanken om "et samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige" fremgår allerede af [Betænkning nr. 1520/2010](#).

Nævnets kompetence er fastlagt i [§ 1 i nævnsbekendtgørelsen](#):

Nævnet behandler sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf. Nævnet behandler endvidere klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

DKBB har dermed tre spor: disciplinærsager (tilsidesættelse af pligter), klagesager (over konkrete tilstandsrapporter) og kvalitetssikring. Nævnet er sammensat med en landsdommer som formand og 6 øvrige medlemmer – 2 fra erhvervet, 2 fra forbrugersiden og 2 med særligt kendskab til huseftersynsordningen, jf. [§ 3](#).

Prøvelsens GENSTAND er afgørende for, hvad nævnet kan og ikke kan tage stilling til på installationsområdet:

- **Inden for kompetencen:** om den bygningssagkyndige fagligt korrekt har gennemgået og beskrevet de synlige VVS-, varme-, ventilations- og afløbsinstallationer i tilstandsrapporten, herunder om karaktergivningen er korrekt.
- **Uden for kompetencen:** elinstallationsforhold (enhører under elinstallationsrapporten og Sikkerhedsstyrelsen) samt forhold, der kræver undersøgelser, som ikke er en del af huseftersynet (funktionsprøvning, tæthedsprøvning, skjulte rør i jord/konstruktion).

Nævnet anlægger en PROFESSIONSANSVAR-norm. Forarbejderne til [LEFE § 3](#) understreger, at den sagkyndige ikke overtager sælgers mangelshæftelse:

Der er dermed ikke tale om, at den pågældende »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den sagkyndige.

DKBB prøver med andre ord ikke, om en installation rent faktisk er mangelfuld, men om den bygningssagkyndige begik en fejl bedømt ud fra de faglige normer ved sin besigtigelse.

LOV

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 1](#)[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 3](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3](#)

§ 3 Hvad ligger inden for og uden for tilstandsrapportens installationsdel

Kernestriden på installationsområdet er afgrænsningen af, hvad den bygningssagkyndige overhovedet skal vurdere. Udgangspunktet er en VISUEL gennemgang af synlige installationsdele: synlige rør og samlinger (under køkkenborde, i kældere, i krybekældere), synlige radiatorer og varmerør, samt tegn på fugt og utætheder ved gennemføringer. Det, der kræver indgreb, prøvning eller adgang til skjulte dele, ligger derimod uden for eftersynet.

Betænkning nr. 1520/2010 beskriver afgrænsningen direkte:

Eftersynet omfatter ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationerne. Herunder om der er tilfredsstillende vandtryk, samt om afløbsforholdene virker.

Begrundelsen er faglig: VVS-området blev – ligesom el-området – holdt uden for ordningen, "fordi de bygningssagkyndige ikke har de fornødne faglige kvalifikationer for at undersøge vvs-installationer" (- [betænkning nr. 1520/2010, s. 113](#)). For varmeanlæg fremhæves det desuden, at en funktionsundersøgelse forudsætter, at anlægget er tændt, hvilket ofte ikke er tilfældet i sommerhalvåret ([s. 222](#)).

Den tekniske grænse understøttes af autorisationsreglerne. Vandinstallationer og afløbsinstallationer over terrænhøjde må kun udføres og serviceres af autoriserede vvs-installatørvirksomheder, jf. [autorisationsloven § 5](#), og afløb i jord og kloak kun af kloakmestervirksomheder, jf. [§ 7](#):

Afløbsinstallationer og afløbsanlæg i jord til og med gennemføring i gulv, fundament eller ydermur mod jord og dertil hørende kloakledninger må kun udføres og repareres af kloakmestervirksomheder ...

Funktions- og tæthedsprøvning af VVS og kloak forudsætter altså en autoriseret virksomhed og falder dermed uden for den bygningssagkyndiges visuelle eftersyn.

Kloak og stikledninger har en særlig regel. Udvalget afviste i 1520/2010 at gøre tv-inspektion af kloakker til en del af ordningen ([s. 192](#)). I stedet blev [LEFE § 2, stk. 6](#) indsat:

Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Skjult kloak og stikledninger er altså ikke omfattet af sælgers fritagelse – men den bygningssagkyndige er kun ansvarlig, hvis et kloakforhold havde manifesteret sig som en SYNLIG fejl ved bygningen, der burde have været omtalt. Spildevandstilladelser behandles særskilt ([spildevand-tilladelse](#)).

Varmeinstallationer illustreres af **BS-23120/2023-OLR** ([gulvvarme fra 1976](#)): en gulvvarmelignende opvarmning baseret på spildvarme fra forsyningsrør var ikke en mangel, fordi installationen var udført korrekt og lovligt på opførelsestidspunktet. Dommen viser, at en installations tilstand måles mod normerne på opførelsestidspunktet og mod "tilsvarende intakte bygninger af samme alder", jf. [LEFE § 2 a](#) – ikke mod nutidige tekniske krav.

LOV

[Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet § 5](#)
[Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet § 7](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)

PRAKSIS Landsretten · Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976

03.03.2025

§ 4 Hvad Disciplinær- og klagenævnet lægger vægt på ved installationsforhold

Nævnets prøvelse er bundet af de retningslinjer, den bygningssagkyndige skal følge. Efter [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11](#) skal den bygningssagkyndige bl.a. "følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport" – i praksis [Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige \(HB2023\)](#) – og være uvildig. DKBB lægger derfor afgørende vægt på, om den bygningssagkyndige har efterlevet disse retningslinjer ved gennemgangen og beskrivelsen af installationerne.

Følgende mønstre kan udledes af retsgrundlaget og den parallelle domstolspraksis:

- **Synligt og tilgængeligt kontra skjult.** DKBB lægger vægt på, om forholdet var synligt eller tilgængeligt ved besigtigelsen. Forhold om bygningsdele eller installationer, hvorom det i rapporten er anført, at delen skønnes utilgængelig, er udtrykkeligt undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning, jf. [dækningsbekendtgørelsen](#) (bilag, pkt. 6, litra c). Tilsvarende kan den bygningssagkyndige ikke kritiseres for ikke at registrere et rør, der reelt var skjult.
- **Korrekt registrering og karaktergivning af synlige tegn.** Synlige tegn – utætheder, rust- og kalkudfældninger, opfugtning ved gennemføringer og misfarvning af gulve/vægge, samt utætheder ved radiatorventiler – skal registreres og karaktergives. I **BS-24997/2020-OLR** ([råds-kade i køkkengulv](#)) havde tilstandsrapporten beskrevet knirkende trægulve (K1) og nedslidt gulvbelægning (K2), men ikke den underliggende råds-kade i gulv og bjælker; netop afgrænsningen mellem, hvad der var beskrevet, og hvad der ikke var, var central for sagen.
- **"Klart forkert beskrevet".** Et forhold, der ER nævnt i rapporten, er som udgangspunkt undtaget – medmindre det 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" ([dækningsbekendtgørelsen](#), bilag, pkt. 6, litra a). Dette er målestokken for, hvornår en installationsbeskrivelse er utilstrækkelig.

- **Alder, slid og levetid.** Sædvanligt slid og udløb af installationers sædvanlige levetid er ikke i sig selv en fejl (bilag, pkt. 6, litra f og g). DKBB måler – som i **BS-23120/2023-OLR** ([gulvvarme fra 1976](#)) – installationen mod normerne på opførelsestidspunktet og mod tilsvarende intakte bygninger af samme alder, ikke mod nutidige standarder.
- **Tegn på ulovligt/uautoriseret arbejde.** Synlige indikationer på, at installationer er udført af ikke-autoriserede, og synlige tegn på galvanisk tæring eller fejludførelse er forhold, en omhyggelig bygningssagkyndig forventes at bemærke og omtale.

Dokumentations- og bevisskravet i klagesager hviler i vidt omfang på SYN OG SKØN: nævnets sekretariat beslutter, i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn, jf. [nævnsbekendtgørelsen § 8](#). Klageren skal kunne dokumentere det påberåbte forhold (typisk gennem skønserklæring), og det er afgørende, om skønsmanden kan henføre fejlen til noget, der var synligt og burde have været registreret på besigtigelsestidspunktet.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a

PRAKSIS **Landsretten** · Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976

03.03.2025

Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe

17.03.2023

§ 5 Erstatnings- og professionsansvar – og sammenhængen med domstolene

Køberens krav mod den bygningssagkyndige hviler på [LEFE § 3, stk. 1](#): køberen kan kræve skadeserstatning "for fejl, der burde have været omtalt i rapporten". Det er et professionsansvar. Forarbejderne fastslår, at det afgørende er, "om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse", og at den sagkyndige ikke overtager sælgers mangelshæftelse for skjulte fejl. Kravet skal rejses inden for den absolutte frist i [§ 3, stk. 2](#) – 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, medmindre der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Den bygningssagkyndiges **UNDERSØGELSESPLIGT** illustreres af **BS-1989/2007-VLR** ([ansvar for bygningssagkyndig ved fundering](#)). Selv om sagen angik fundering og ikke en installation, fastlægger den den ansvarsnorm, der også gælder for installationsforhold:

Da den bygningssagkyndige ikke, som han var forpligtet til efter § 10 i den dagældende bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003, rekvirerede alle de tidligere udarbejdede tilstandsrapporter, hvilke også ville have henledt hans opmærksomhed på den mangelfulde fundering af huset ... tiltrædes det endvidere, at [den bygningssagkyndige] har handlet ansvarspådragende.

Sælger og bygningssagkyndig hæftede solidarisk over for køber, og i det indbyrdes forhold blev byrden delt 50/50, idet retten bl.a. vejede den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring ind, jf. [erstatningsansvarsloven § 25](#). Har sælger måttet betale køber på grund af en fejl, der burde have været omtalt, tilkommer der efter [LEFE § 3, stk. 1, 2. pkt.](#) sælgeren en rimelig godtgørelse fra den bygningssagkyndige.

Nævnsafgørelser og domstolssager griber ind i hinanden. En DKBB-afgørelse kan indbringes for domstolene, og erstatningskravet kan også rejses direkte ved retten. Sammenhængen med ejerskifteforsikringen ses i

BS-24997/2020-OLR ([rådskade og dobbeltforsikring](#)), hvor en rådskade i køkkengulvet, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, var dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen (se nærmere [ejerskifteforsikring](#)).

Højesteret har endnu ikke prøvet den bygningssagkyndiges ansvar for installationsforhold i en tilstandsrapport direkte. I den tilgrænsende sag **BS-33624/2022-HJR** ([vandskade i andelsbolig](#)) – hvor en VVS-underentreprenør borede et vandør over under en badeværelsesrenovering – afviste Højesteret at statuere objektivt ansvar ved analogi af lejelovens regler, hvilket bekræfter, at VVS-relaterede skadesansvar bedømmes efter culpa og dansk rets almindelige regler.

LOV

Erstatningsansvarsloven § 25

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1, 2

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser analog anvendelse af lejelovens ansvarsbestemmelser i andelsboligforhold	25.08.2023
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskade	17.03.2023
	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008

§ 6 Klagebehandling, frister og bindende virkning ved DKBB

Klage over en tilstandsrapport og anmodning om at indlede en disciplinærsag indgives på nævnets formular, jf. [nævnsbekendtgørelsen § 8](#). Samme bestemmelse fastsætter et klagegebyr:

Samtidig med indgivelse af en klage over en tilstandsrapport for nævnet skal klager til sekretariatet indbetale et klagegebyr på 275 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen forelægges den bygningssagkyndige, og sekretariatet beslutter, i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn. Sekretariatsfunktionen varetages af Sikkerhedsstyrelsen, jf. [delegationsbekendtgørelsen § 9](#).

Frister, jf. [§ 9](#): en klage over en tilstandsrapport skal indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering (svarende til den materielle frist i [LEFE § 3, stk. 2](#)). En anmodning om disciplinærsag skal indgives senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt.

Sagsbehandlingen. Den bygningssagkyndige opfordres til at udtale sig inden en frist og kan møde for nævnet med en bisidder, eventuelt en advokat; svarer vedkommende ikke, kan sagen afgøres på det foreliggende grundlag, jf. [§ 11](#). I disciplinærsager har parterne ret til at give møde og afgive forklaring, og nævnets møder er ikke offentlige, jf. [§ 13](#). Ud over de konkrete klager udtager sekretariatet årligt tilstandsrapporter til KVALITETSSIKRING på baggrund af statistiske risikoparametre, tilfældig udvælgelse, særlige kontrolindsatser eller klager, jf. [§ 12](#). En installationsfejl kan derfor komme for nævnet både via klage og via kontrol.

Sanktioner og bindende virkning. I disciplinærsager kan nævnet tildele kritik, advarsel, bøde eller frakende beskikkelsen, og navne på sanktionerede bygningssagkyndige kan offentliggøres, jf. [delegationsbekendtgørelsen § 9](#). Afgørende for, om afgørelsen er bindende, er [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11, nr. 14](#): den bygningssagkyndige skal

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.

Afgørelsen er altså som udgangspunkt bindende – men den bygningssagkyndige kan inden 30 dage aktivt fravælge at være bundet, hvorefter en endelig afklaring må ske ved domstolene.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2

§ 7 Sammenfatning: de centrale linjer på installationsområdet

På tværs af retsgrundlaget og den parallelle domstolspraksis tegner der sig et klart billede af, hvad DKBB prøver på installationsområdet:

- Den bygningssagkyndiges opgave er en VISUEL gennemgang af synlige VVS-, varme-, ventilations- og afløbsinstallationer; funktion, vandtryk, tæthed og skjulte rør i jord og konstruktion er IKKE en del af eftersynet, jf. [LEFE § 2 a](#) og [Betænkning nr. 1520/2010, s. 113](#).
- Elinstallationer ligger uden for tilstandsrapporten og DKBB; de håndteres i en separat elinstallationsrapport fra en autoriseret elinstallatørvirksomhed, jf. [LEFE § 4 a](#).
- DKBB bedømmer, om den bygningssagkyndige ud fra de faglige normer (HB2023, [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11](#)) burde have registreret og karaktergivet et synligt installationsforhold korrekt – ikke om installationen teknisk fungerer. Ansvar er et professionsansvar, ikke en overtagelse af sælgers mangelshæftelse.
- Kloak og stikledninger uden for bygningen er ikke en del af eftersynet, men køber kan over for sælger påberåbe sig kloakforhold, der havde manifesteret sig som synlige fejl, jf. [LEFE § 2, stk. 6](#).
- Domstolene anvender samme professionsansvars- og undersøgelsesnorm, jf. [BS-1989/2007-VLR \(-bygningssagkyndigs undersøgelsespligt\)](#), og en tilstandsrapports manglende beskrivelse af et skjult skadesforhold kan udløse dækning under ejerskifteforsikringen, jf. [BS-24997/2020-OLR \(rådska\)](#).
- DKBB's afgørelse er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage fravælger at være bundet, og en uenighed afgøres da endeligt ved domstolene.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a

Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering 16.12.2008

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a

MATERIALE Citerede afgørelser

5 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

25.08.2023 Højesteret afviser analog anvendelse af lejelovens ansvarsbestemmelser i andelsboligforhold bs-33624-2022-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

4

03.03.2025 Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976 9907-11591

17.03.2023 Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade 2931-3474

27.10.2011 Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal 4992-6012

16.12.2008 Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering 6605-7938

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet