

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:

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 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 [koebssalgsfast-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 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 forholdsmæssige 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 gavl 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 tømmeruddannet 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 bygningslementer. 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

§ 6 Hvad nævnet lægger vægt på – vurderingsmønsteret i tabsopgørelsen

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

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

LANDSRET TEN · 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