

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](#) frifandt 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 Vådtrum: 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 trylleredskab. 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 adgangsbetinger, der ofte afgør fugtsager:

- **Økonomisk tab.** Navnlig en klager 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.

Forsikringsansvaret. 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 skillevæg	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
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		6
17.01.2025	Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kelder	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