

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](#).

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

»Ansvaret 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 – § 6 undersøgelsespligtens rækkevidde

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 selvriskoen. 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, 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 · 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 Appellinstævnte 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 reparererede 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

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938
BYRET TEN · 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