

Praksisoversigt over VVS-, afløbs- og varmeinstallationer i huseftersynet

Tilstandsrapportens VVS-, afløbs- og varmeinstallationer ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – og skellet til den separate elinstallationsrapport

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 5 afgørelser · 2008–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt kortlægger, hvordan Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (DKBB) behandler klager og disciplinærsager om installationsforhold – VVS, afløb og kloak, vand- og varmeinstallationer, radiatorer og ventilation – i tilstandsrapporten efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LEFE). Det centrale skel er, at den bygningssagkyndige alene foretager en visuel bygningsgennemgang af synlige installationsdele, mens funktionsprøvning, tæthedsprøvning og skjulte rør i jord og konstruktion ligger uden for huseftersynet, og mens elinstallationer efter huseftersynsreformen dækkes af en separat elinstallationsrapport fra en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Oversigten beskriver nævnets prøvelseskompetence og prøvelsesnorm, dokumentations- og beviskravene samt sagsgangen, og sætter dem i forhold til den parallelle domstolspraksis, hvor de samme installationstvister afgøres efter anke. Fremstillingen bygger på det retsgrundlag, DKBB administrerer (LEFE, beskikkelsesbekendtgørelsen, Sikkerhedsstyrelsens Håndbog for bygningssagkyndige (HB2023) og nævnets bekendtgørelsen) samt på domstolens afgørelser om bygningssagkyndiges ansvar for installationsmangler.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** DKBB prøver tilstandsrapporten mod Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer (HB2023) og beskikkelsesbekendtgørelsens § 11; nævnet bedømmer, om den bygningssagkyndige ud fra de faglige normer burde have registreret og karaktergivet et SYNLIGT installationsforhold – ikke om en installation teknisk fungerer.
- 02** DKBB afviser klager over forhold, der forudsætter funktionsprøvning, tæthedsprøvning eller adgang til skjulte rør i jord og konstruktion, fordi sådanne undersøgelser efter forarbejderne falder uden for huseftersynet og forudsætter en autoriseret VVS- eller kloakmestervirksomhed.
- 03** DKBB kræver, at synlige tegn på fejl ved installationer – utætheder, rust- og kalkudfældninger, opfugtning ved gennemføringer og utætheder ved radiatorventiler – registreres og karaktergives korrekt; manglende eller for lempelig karakter kan udløse kritik, advarsel, bøde eller frakendelse af beskikkelsen.

- 04** DKBB kan ikke prøve elinstallationsforhold: el er efter huseftersynsreformen skilt ud i en separat elinstallationsrapport, der udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed under Sikkerhedsstyrelsens regelsæt.
- 05** Den bygningssagkyndige hæfter på et professionsansvar og 'overtager' ikke sælgers mangelshæftelse; ansvar forudsætter en fagligt bedømt fejl ved besigtigelsen, ikke blot at en skjult fejl senere viser sig.
- 06** DKBB's afgørelse er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen.
- 07** En klage over en tilstandsrapport skal indgives til DKBB inden 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, mod et klagegebyr på 275 kr., der tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold.
- 08** Kloak og stikledninger uden for bygningen er ikke en del af huseftersynet; køber kan dog efter LEFE § 2, stk. 6, påberåbe sig kloakforhold over for sælger, hvis de på besigtigelsestidspunktet havde manifesteret sig som fejl, den bygningssagkyndige burde have omtalt.

Lovgrundlaget: hæftelsesfritagelsen og skellet mellem

§ 1 tilstandsrapport og elinstallationsrapport

Huseftersynsordningen bygger på, at sælgeren frigøres for sin mangelshæftelse, hvis køberen inden aftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, jf. [LEFE § 2, stk. 1](#). Bestemmelsen omfatter udtrykkeligt installationerne:

Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport ... kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter ...

Tilstandsrapporten er defineret i [LEFE § 2 a](#). Bygningsgennemgangen "har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder". Dette er en alders- og normbaseret tilstandsvurdering – ikke en funktionstest.

Ved revisionen af huseftersynsordningen (lovforslag L 89, fremsat 2. december 2010, i kraft 1. januar 2012) blev elinstallationerne skilt ud i en SELVSTÆNDIG elinstallationsrapport, der skal udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, jf. [LEFE § 4 a](#) og [bekendtgørelsen om elinstallationsrapporter](#). VVS-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer forblev i tilstandsrapportens regi, men reformen pålagde IKKE den bygningssagkyndige nye, udvidede undersøgelser af disse anlæg – den bygningssagkyndige foretager fortsat en visuel gennemgang.

Køberen kan derfor rette erstatningskrav enten mod den bygningssagkyndige (for fejl i tilstandsrapporten) eller mod den autoriserede elinstallatørvirksomhed (for fejl i elinstallationsrapporten), jf. [LEFE § 3](#). Elinstallationsforhold falder dermed uden for både tilstandsrapporten og DKBB's kompetence og behandles ikke i denne oversigt (el har eget regelsæt under Sikkerhedsstyrelsen). Reformen og selve nævnet udsprang af [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), mens den oprindelige huseftersynsordning blev

grundlagt med [Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#), hvis udkast til tilstandsrapport allerede da indeholdt rubrikker for indvendige afløbsinstallationer, varmeanlæg, vandinstallationer, rør og radiatorer samt ventilationsanlæg ([s. 232](#)).

At hæftelsesfritagelsen i § 2, stk. 1, knytter sig til bygningens fysiske tilstand, illustreres af **BS-2647/2010-VLR** ([dom om arealafvigelse](#)), hvor en arealafvigelse netop ikke blev anset for omfattet af § 2, stk. 1, fordi den ikke vedrørte den fysiske tilstand. Modsætningsvis er VVS-, varme- og afløbsinstallationernes fysiske tilstand kerneområdet for tilstandsrapporten og dermed for DKBB's prøvelse.

Afgrænsning: oversigten behandler ikke elinstallationer (eget regelsæt), ikke fugt og vådrum som skadekategori ([dkbb-fugt-skimmel-og-vaadrums](#)), ikke spildevandstilladelser ([spildevand-tilladelse](#)) og ikke ejerskifteforsikringens dækning af ulovlige VVS-installationer ([ejerskifteforsikring](#)).

LOV

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

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

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

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

PRAKSIS **Landsretten** · Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal

27.10.2011

§ 2 DKBB's prøvelseskompetence og prøvelsesintensitet

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev oprettet pr. 1. januar 2011 og samler både forbrugerklager over tilstandsrapporter og det disciplinære tilsyn med de beskikkede bygningssagkyndige. Tanken om "et samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningssagkyndige" fremgår allerede af [Betænkning nr. 1520/2010](#).

Nævnets kompetence er fastlagt i [§ 1 i nævnsbekendtgørelsen](#):

Nævnet behandler sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf. Nævnet behandler endvidere klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

DKBB har dermed tre spor: disciplinærsager (tilsidesættelse af pligter), klagesager (over konkrete tilstandsrapporter) og kvalitetssikring. Nævnet er sammensat med en landsdommer som formand og 6 øvrige medlemmer – 2 fra erhvervet, 2 fra forbrugersiden og 2 med særligt kendskab til huseftersynsordningen, jf. [§ 3](#).

Prøvelsens GENSTAND er afgørende for, hvad nævnet kan og ikke kan tage stilling til på installationsområdet:

- **Inden for kompetencen:** om den bygningssagkyndige fagligt korrekt har gennemgået og beskrevet de synlige VVS-, varme-, ventilations- og afløbsinstallationer i tilstandsrapporten, herunder om karaktergivningen er korrekt.
- **Uden for kompetencen:** elinstallationsforhold (enhører under elinstallationsrapporten og Sikkerhedsstyrelsen) samt forhold, der kræver undersøgelser, som ikke er en del af huseftersynet (funktionsprøvning, tæthedsprøvning, skjulte rør i jord/konstruktion).

Nævnet anlægger en PROFESSIONSANSVAR-norm. Forarbejderne til [LEFE § 3](#) understreger, at den sagkyndige ikke overtager sælgers mangelshæftelse:

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

DKBB prøver med andre ord ikke, om en installation rent faktisk er mangelfuld, men om den bygningssagkyndige begik en fejl bedømt ud fra de faglige normer ved sin besigtigelse.

LOV

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

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

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

§ 3 Hvad ligger inden for og uden for tilstandsrapportens installationsdel

Kernestriden på installationsområdet er afgrænsningen af, hvad den bygningssagkyndige overhovedet skal vurdere. Udgangspunktet er en VISUEL gennemgang af synlige installationsdele: synlige rør og samlinger (under køkkenborde, i kældere, i krybekældere), synlige radiatorer og varmerør, samt tegn på fugt og utætheder ved gennemføringer. Det, der kræver indgreb, prøvning eller adgang til skjulte dele, ligger derimod uden for eftersynet.

Betænkning nr. 1520/2010 beskriver afgrænsningen direkte:

Eftersynet omfatter ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationerne. Herunder om der er tilfredsstillende vandtryk, samt om afløbsforholdene virker.

Begrundelsen er faglig: VVS-området blev – ligesom el-området – holdt uden for ordningen, "fordi de bygningssagkyndige ikke har de fornødne faglige kvalifikationer for at undersøge vvs-installationer" (- [betænkning nr. 1520/2010, s. 113](#)). For varmeanlæg fremhæves det desuden, at en funktionsundersøgelse forudsætter, at anlægget er tændt, hvilket ofte ikke er tilfældet i sommerhalvåret ([s. 222](#)).

Den tekniske grænse understøttes af autorisationsreglerne. Vandinstallationer og afløbsinstallationer over terrænhøjde må kun udføres og serviceres af autoriserede vvs-installatørvirksomheder, jf. [autorisationsloven § 5](#), og afløb i jord og kloak kun af kloakmestervirksomheder, jf. [§ 7](#):

Afløbsinstallationer og afløbsanlæg i jord til og med gennemføring i gulv, fundament eller ydermur mod jord og dertil hørende kloakledninger må kun udføres og repareres af kloakmestervirksomheder ...

Funktions- og tæthedsprøvning af VVS og kloak forudsætter altså en autoriseret virksomhed og falder dermed uden for den bygningssagkyndiges visuelle eftersyn.

Kloak og stikledninger har en særlig regel. Udvalget afviste i 1520/2010 at gøre tv-inspektion af kloakker til en del af ordningen ([s. 192](#)). I stedet blev [LEFE § 2, stk. 6](#) indsat:

Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Skjult kloak og stikledninger er altså ikke omfattet af sælgers fritagelse – men den bygningssagkyndige er kun ansvarlig, hvis et kloakforhold havde manifesteret sig som en SYNLIG fejl ved bygningen, der burde have været omtalt. Spildevandstilladelser behandles særskilt ([spildevand-tilladelse](#)).

Varmeinstallationer illustreres af **BS-23120/2023-OLR** ([gulvvarme fra 1976](#)): en gulvvarmelignende opvarmning baseret på spildvarme fra forsyningsrør var ikke en mangel, fordi installationen var udført korrekt og lovligt på opførelsestidspunktet. Dommen viser, at en installations tilstand måles mod normerne på opførelsestidspunktet og mod "tilsvarende intakte bygninger af samme alder", jf. [LEFE § 2 a](#) – ikke mod nutidige tekniske krav.

LOV

[Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet § 5](#)
[Lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet § 7](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)

PRAKSIS Landsretten · Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976

03.03.2025

§ 4 Hvad Disciplinær- og klagenævnet lægger vægt på ved installationsforhold

Nævnets prøvelse er bundet af de retningslinjer, den bygningssagkyndige skal følge. Efter [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11](#) skal den bygningssagkyndige bl.a. "følge Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport" – i praksis [Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige \(HB2023\)](#) – og være uvildig. DKBB lægger derfor afgørende vægt på, om den bygningssagkyndige har efterlevet disse retningslinjer ved gennemgangen og beskrivelsen af installationerne.

Følgende mønstre kan udledes af retsgrundlaget og den parallelle domstolspraksis:

- **Synligt og tilgængeligt kontra skjult.** DKBB lægger vægt på, om forholdet var synligt eller tilgængeligt ved besigtigelsen. Forhold om bygningsdele eller installationer, hvorom det i rapporten er anført, at delen skønnes utilgængelig, er udtrykkeligt undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning, jf. [dækningsbekendtgørelsen](#) (bilag, pkt. 6, litra c). Tilsvarende kan den bygningssagkyndige ikke kritiseres for ikke at registrere et rør, der reelt var skjult.
- **Korrekt registrering og karaktergivning af synlige tegn.** Synlige tegn – utætheder, rust- og kalkudfældninger, opfugtning ved gennemføringer og misfarvning af gulve/vægge, samt utætheder ved radiatorventiler – skal registreres og karaktergives. I **BS-24997/2020-OLR** ([rådskaade i køkkengulv](#)) havde tilstandsrapporten beskrevet knirkende trægulve (K1) og nedslidt gulvbelægning (K2), men ikke den underliggende rådskaade i gulv og bjælker; netop afgrænsningen mellem, hvad der var beskrevet, og hvad der ikke var, var central for sagen.
- **"Klart forkert beskrevet".** Et forhold, der ER nævnt i rapporten, er som udgangspunkt undtaget – medmindre det er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, "hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning" ([dækningsbekendtgørelsen](#), bilag, pkt. 6, litra a). Dette er målestokken for, hvornår en installationsbeskrivelse er utilstrækkelig.

- **Alder, slid og levetid.** Sædvanligt slid og udløb af installationers sædvanlige levetid er ikke i sig selv en fejl (bilag, pkt. 6, litra f og g). DKBB måler – som i **BS-23120/2023-OLR** ([gulvvarme fra 1976](#)) – installationen mod normerne på opførelsestidspunktet og mod tilsvarende intakte bygninger af samme alder, ikke mod nutidige standarder.
- **Tegn på ulovligt/uautoriseret arbejde.** Synlige indikationer på, at installationer er udført af ikke-autoriserede, og synlige tegn på galvanisk tæring eller fejludførelse er forhold, en omhyggelig bygningssagkyndig forventes at bemærke og omtale.

Dokumentations- og bevisskravet i klagesager hviler i vidt omfang på SYN OG SKØN: nævnets sekretariat beslutter, i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn, jf. [nævnsbekendtgørelsen § 8](#). Klageren skal kunne dokumentere det påberåbte forhold (typisk gennem skønserklæring), og det er afgørende, om skønsmanden kan henføre fejlen til noget, der var synligt og burde have været registreret på besigtigelsestidspunktet.

LOV

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

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

PRAKSIS **Landsretten** · Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976

03.03.2025

Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådska

17.03.2023

§ 5 Erstatnings- og professionsansvar – og sammenhængen med domstolene

Køberens krav mod den bygningssagkyndige hviler på [LEFE § 3, stk. 1](#): køberen kan kræve skadeserstatning "for fejl, der burde have været omtalt i rapporten". Det er et professionsansvar. Forarbejderne fastslår, at det afgørende er, "om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse", og at den sagkyndige ikke overtager sælgers mangelshæftelse for skjulte fejl. Kravet skal rejses inden for den absolutte frist i [§ 3, stk. 2](#) – 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, medmindre der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Den bygningssagkyndiges UNDERSØGELSESPLIGT illustreres af **BS-1989/2007-VLR** ([ansvar for bygningssagkyndig ved fundering](#)). Selv om sagen angik fundering og ikke en installation, fastlægger den den ansvarsnorm, der også gælder for installationsforhold:

Da den bygningssagkyndige ikke, som han var forpligtet til efter § 10 i den dagældende bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003, rekvirerede alle de tidligere udarbejdede tilstandsrapporter, hvilke også ville have henledt hans opmærksomhed på den mangelfulde fundering af huset ... tiltrædes det endvidere, at [den bygningssagkyndige] har handlet ansvarspådragende.

Sælger og bygningssagkyndig hæftede solidarisk over for køber, og i det indbyrdes forhold blev byrden delt 50/50, idet retten bl.a. vejede den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring ind, jf. [erstatningsansvarsloven § 25](#). Har sælger måttet betale køber på grund af en fejl, der burde have været omtalt, tilkommer der efter [LEFE § 3, stk. 1, 2. pkt.](#) sælgeren en rimelig godtgørelse fra den bygningssagkyndige.

Nævnsafgørelser og domstolssager griber ind i hinanden. En DKBB-afgørelse kan indbringes for domstolene, og erstatningskravet kan også rejses direkte ved retten. Sammenhængen med ejerskifteforsikringen ses i

BS-24997/2020-OLR (rådskaade og dobbeltforsikring), hvor en rådskaade i køkkengulvet, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, var dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen (se nærmere [ejerskifteforsikring](#)).

Højesteret har endnu ikke prøvet den bygningssagkyndiges ansvar for installationsforhold i en tilstandsrapport direkte. I den tilgrænsende sag **BS-33624/2022-HJR (vandskaade i andelsbolig)** – hvor en VVS-underentreprenør borede et vandør over under en badeværelsesrenovering – afviste Højesteret at statuere objektivt ansvar ved analogi af lejelovens regler, hvilket bekræfter, at VVS-relaterede skadesansvar bedømmes efter culpa og dansk rets almindelige regler.

LOV

Erstatningsansvarsloven § 25

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

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser analog anvendelse af lejelovens ansvarsbestemmelser i andelsboligforhold	25.08.2023
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023
	Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	16.12.2008

§ 6 Klagebehandling, frister og bindende virkning ved DKBB

Klage over en tilstandsrapport og anmodning om at indlede en disciplinærsag indgives på nævnets formular, jf. [nævnsbekendtgørelsen § 8](#). Samme bestemmelse fastsætter et klagegebyr:

Samtidig med indgivelse af en klage over en tilstandsrapport for nævnet skal klager til sekretariatet indbetale et klagegebyr på 275 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen forelægges den bygningssagkyndige, og sekretariatet beslutter, i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn. Sekretariatsfunktionen varetages af Sikkerhedsstyrelsen, jf. [delegationsbekendtgørelsen § 9](#).

Frister, jf. [§ 9](#): en klage over en tilstandsrapport skal indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering (svarende til den materielle frist i [LEFE § 3, stk. 2](#)). En anmodning om disciplinærsag skal indgives senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt.

Sagsbehandlingen. Den bygningssagkyndige opfordres til at udtale sig inden en frist og kan møde for nævnet med en bisidder, eventuelt en advokat; svarer vedkommende ikke, kan sagen afgøres på det foreliggende grundlag, jf. [§ 11](#). I disciplinærsager har parterne ret til at give møde og afgive forklaring, og nævnets møder er ikke offentlige, jf. [§ 13](#). Ud over de konkrete klager udtager sekretariatet årligt tilstandsrapporter til KVALITETSSIKRING på baggrund af statistiske risikoparametre, tilfældig udvælgelse, særlige kontrolindsatser eller klager, jf. [§ 12](#). En installationsfejl kan derfor komme for nævnet både via klage og via kontrol.

Sanktioner og bindende virkning. I disciplinærsager kan nævnet tildele kritik, advarsel, bøde eller frakende beskikkelsen, og navne på sanktionerede bygningssagkyndige kan offentliggøres, jf. [delegationsbekendtgørelsen § 9](#). Afgørende for, om afgørelsen er bindende, er [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11, nr. 14](#): den bygningssagkyndige skal

tilslutte sig de afgørelser, som Ankenævnet for Huseftersyn og disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige træffer, med mindre den pågældende bygningssagkyndige inden 30 dage efter forkyndelsen af afgørelsen har meddelt det pågældende nævn, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Afgørelsen er altså som udgangspunkt bindende – men den bygningssagkyndige kan inden 30 dage aktivt fravælge at være bundet, hvorefter en endelig afklaring må ske ved domstolene.

LOV

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

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9

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

§ 7 Sammenfatning: de centrale linjer på installationsområdet

På tværs af retsgrundlaget og den parallelle domstolspraksis tegner der sig et klart billede af, hvad DKBB prøver på installationsområdet:

- Den bygningssagkyndiges opgave er en VISUEL gennemgang af synlige VVS-, varme-, ventilations- og afløbsinstallationer; funktion, vandtryk, tæthed og skjulte rør i jord og konstruktion er IKKE en del af eftersynet, jf. LEFE § 2 a og Betænkning nr. 1520/2010, s. 113.
- Elinstallationer ligger uden for tilstandsrapporten og DKBB; de håndteres i en separat elinstallationsrapport fra en autoriseret elinstallatørvirksomhed, jf. LEFE § 4 a.
- DKBB bedømmer, om den bygningssagkyndige ud fra de faglige normer (HB2023, [beskikkelsesbekendtgørelsens § 11](#)) burde have registreret og karaktergivet et synligt installationsforhold korrekt – ikke om installationen teknisk fungerer. Ansvar er et professionsansvar, ikke en overtagelse af sælgers mangelshæftelse.
- Kloak og stikledninger uden for bygningen er ikke en del af eftersynet, men køber kan over for sælger påberåbe sig kloakforhold, der havde manifesteret sig som synlige fejl, jf. LEFE § 2, stk. 6.
- Domstolene anvender samme professionsansvars- og undersøgelsesnorm, jf. BS-1989/2007-VLR (-[bygningssagkyndigs undersøgelsespligt](#)), og en tilstandsrapports manglende beskrivelse af et skjult skadesforhold kan udløse dækning under ejerskifteforsikringen, jf. BS-24997/2020-OLR ([rådska](#)de).
- DKBB's afgørelse er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage fravælger at være bundet, og en uenighed afgøres da endeligt ved domstolene.

LOV

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

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

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

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

Landsretten · Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering 16.12.2008

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a

MATERIALE Citerede afgørelser

5 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			1
25.08.2023	Højesteret afviser analog anvendelse af lejelovens ansvarsbestemmelser i andelsboligforhold	bs-33624-2022-hjr	
LANDSRETTE · ANKEINSTANS			4
03.03.2025	Landsretten frifandt sælger i sag om mangelfuld gulvvarme fra 1976	9907-11591	
17.03.2023	Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	2931-3474	
27.10.2011	Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal	4992-6012	
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938	

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen
2010 · Justitsministeriet