

Praksisoversigt over karaktergivning og notatpligt i tilstandsrapporter

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

§ 1 Karaktersystemets retsgrundlag og DKBB's prøvelseskompetence

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

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

Karakter	Definition
IB	Ingen bemærkninger til bygningsdelen

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

Mønsteret går igen på tværs af årtier:

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

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

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

LOV

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

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

Manglende UN – når det samlede skadesbillede burde have tændt advarselslampe

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

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

De ledende afgørelser:

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

§ 5

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

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

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

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

Grænsen for notatpligten trækkes to steder:

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

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

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

LOV

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

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

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

Manglende registrering, forbehold og betydningen af sælgeroplysninger

§ 6

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

§ 7 Fejl uden erstatning: bagatelgrænsen, forbedringsfradraget og tabsbetingelsen

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

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

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

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

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

LOV

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

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

PRAKSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Fra karakterfejl til disciplinærsanktion

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

[Erstatningsansvarsloven § 25](#)

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

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

§ 11 Sammenfatning: seks tommelfingerregler fra DKBB's praksis

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

REFERENCE Lovgrundlag 7 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser 59 afgørelser

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

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

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

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

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet