

Praksisoversigt over nævnets kompetence, klagefrist og forholdet til domstolene

Kompetence, klagefrist, afvisningsgrunde og retsvirkning af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelser

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 73 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (DKBB) er et hybridorgan: det behandler både forbrugerklager over tilstandsrapporter med adgang til at tilkende erstatning og disciplinærsager mod de bygningssagkyndige med adgang til påtale, advarsel, bøde og frakendelse. Denne praksisoversigt kortlægger den processuelle side af nævnets virksomhed – den saglige og personelle kompetenceafgrænsning, den dobbelte klagefrist på 5 år fra overtagelsesdagen og 6 år fra rapportens datering, de ulovbestemte passivitetsspærre, afvisningsgrundene i bekendtgørelsens § 10, klagegebyret, syn og skøn samt genoptagelse. Afgørende er, at nævnsafgørelsen er endelig i administrativ henseende, men ikke præjudicerende for domstolene: en bygningssagkyndig kan frikendes ved nævnet og senere dømmes ved retten på grundlag af rettens egen bevisførelse – som byrettens dom i BS-12684/2019-LYN illustrerer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at BEGGE frister i bekendtgørelsens § 9, stk. 1, er overholdt – klagen skal indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag OG senest 6 år fra tilstandsrapportens datering.
- 02** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fraviger kun klagefristen, hvis klageren sandsynliggør, at den bygningssagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt; lang sagsbehandlingstid hos den sagkyndige eller dennes ansvarsforsikring er ikke en fravigelsesgrund.
- 03** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser konsekvent klager, hvor det påklagede forhold er udbedret eller ændret inden nævnsbehandlingen, fordi syn og skøn da ikke længere kan fastslå ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet.
- 04** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige viger for domstolene: verserer der retssag eller isoleret bevisoptagelse om de samme forhold, afvises klagen som uegnet til nævnsbehandling efter bekendtgørelsens § 10, stk. 3.

- 05** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige accepterer ikke klager fra erhvervsdrivende – køb i firmanavn, gennem holdingselskab eller med henblik på erhvervsmæssig udlejning afskærer klageretten efter bekendtgørelsens § 7, stk. 2.
- 06** Nævnets kompetence er saglig afgrænset til tilstandsrapporter udfærdiget under huseftersynsordningen; byggetekniske rapporter, besigtigelsesrapporter, andelsvurderinger, honorartvister og ejendomsmæglerens rådgivning falder uden for.
- 07** Nævnet kan ikke annullere eller ændre en allerede udarbejdet tilstandsrapport og kan ikke tilkende omkostninger til advokatbistand.
- 08** Erstatning forudsætter et dokumenteret økonomisk tab – er skaden dækket af ejerskifteforsikringen uden selvrisiko, eller er ejendommen ikke solgt, kan der ikke tilkendes erstatning, selv om der er begået fejl.
- 09** Selv en konstateret fejl udløser ikke erstatning, hvis udbedringsomkostningerne efter fradrag for forbedring falder under nævnets mindstegrænse – og klagepunkterne sammenlægges ikke ved denne vurdering.
- 10** Genoptagelse efter forretningsordenens § 33 kræver nye faktiske oplysninger eller andre særlige forhold; ensidigt indhentede erklæringer, nye tilbud og ren uenighed med skønsmandens vurdering er ikke tilstrækkeligt.
- 11** Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 3, men klageren henvises i afvisningssager udtrykkeligt til domstolene.
- 12** En DKBB-afgørelse i en klagesag er ikke bindende for den bygningssagkyndige, hvis denne inden 30 dage fra forkyndelsen meddeler nævnet, at han ikke ønsker at være bundet – og afgørelsen er under alle omstændigheder ikke præjudicerende for domstolene, der bedømmer sagen selvstændigt.

§ 1 To spor i ét nævn: disciplinærsager og klagesager over tilstandsrapporter

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er oprettet i medfør af [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 2](#), og nævnet har to funktionelt adskilte spor, der er beskrevet i [bekendtgørelsens § 1](#):

- **Disciplinærsporet** ([§ 1, stk. 1](#)): sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat sine pligter efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf.
- **Klagesporet** ([§ 1, stk. 2](#)): klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige.
- **Kvalitetssikring** ([§ 1, stk. 3](#)): nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter, hvortil sekretariatet efter [§ 12](#) årligt udtager rapporter til teknisk revision – statistisk, tilfældigt, ved særlige kontrolindsatser eller som følge af klager.

De to spor har vidt forskellige retsfølger. På disciplinærsporet kan nævnet efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 2](#) tildele påtale eller advarsel eller pålægge en 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. På klagesporet kan nævnet efter [§ 6, stk. 2](#), jf. [bekendtgørelsens § 2, stk. 3](#), tilkende klageren erstatning, »hvis der er fejl i tilstandsrapporten, og de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«.

De to spor kan løbe parallelt i samme sag. I [23/00223](#) tilkendte nævnet klageren 10.000 kr. i erstatning svarende til to selvrisci for manglende registrering af utilstrækkelig tagventilation OG besluttede samtidig at indlede en selvstændig disciplinærsag. Endnu tydeligere er [22/13589](#), hvor nævnet fandt fejl i rapporten, men afviste erstatning, fordi ejerskifteforsikringen havde dækket skaden uden selvrisko – og alligevel indledte disciplinærsag. Mønsteret er, at **fraværet af et økonomisk tab hos klageren ikke fritager den sagkyndige for det disciplinære ansvar**.

Nævnets sammensætning er reguleret i [bekendtgørelsens § 3](#): en landsdommer som formand og 6 øvrige medlemmer – 2 fra erhvervet, 2 forbrugerrepræsentanter og 2 med særligt kendskab til huseftersynsordningen. Sidstnævnte skal altid deltage i disciplinærsager. Retsgrundlaget for henlæggelsen af ministerens beføjelser og for afskæringen af videre administrativ klage findes i [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4 b](#), hvis stk. 2 giver ministeren adgang til at fastsætte »regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed«.

Nævnskonstruktionen udspringer af [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), hvor udvalget på grundlag af et forslag fra Økonomi- og Erhvervsministeriet overvejede [etableringen af ét samlet klagenævn på huseftersynsområdet](#) – dvs. en sammenlægning af forbrugerklagebehandlingen i det daværende private Ankenævn for Huseftersyn og disciplinærsagsbehandlingen i Erhvervs- og Byggestyrelsen. Betænkningen beskriver også, at [Ankenævnet for Huseftersyn blev oprettet i 2000 som et privat ankenævn efter forbrugerklageovens § 5](#), og at klagegebyret allerede dengang var 275 kr. Det forklarer, hvorfor ældre afgørelser i nævnets database – fx [Journalnr.: 061-01](#) og [Journalnr.: 3239](#) – henviser til »ankenævnets vedtægter § 1« og »§ 2, stk. 2« frem for til bekendtgørelsens §§ 7 og 10.

LOV [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 1, stk. 1-3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3](#)

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 12](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 2](#)

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

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	13.02.2004
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	08.05.2001

§ 2 Den saglige kompetence: kun tilstandsrapporter under huseftersynsordningen

Nævnets saglige kompetence er snæver og fortolkes restriktivt. Afvisning sker efter [bekendtgørelsens § 10, stk. 1](#), hvorefter nævnet »afviser klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence«.

Rapporttypen skal være en tilstandsrapport under huseftersynsordningen. I [20/12740](#) blev en klage over en *byggeteknisk rapport* afvist og videresendt til Center for Klageløsning. Tilsvarende i [Journalnr.: 7177](#), hvor en »besigtigelsesrapport for blandet bolig og erhverv« ikke var en tilstandsrapport, og i [20/02657](#), hvor en klage over en »vurdering af forbedringer og løsøre ved overdragelse af andelslejlighed« faldt uden for.

Ejendommen skal være omfattet af huseftersynsordningen. Efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 1](#) omfatter ordningen kun ejendomme nævnt i lovens § 1. Landbrugsejendomme med landbrugspligt falder derfor uden for, jf. [Journalnr.: 119-02](#) og [Journalnr.: 3239](#). Nævnet lægger her vægt på skødets ordlyd, købsaftalens vilkår og på, at rapporten er holdt uden for det officielle nummersystem. I [Journalnr.: 3068](#) afviste nævnet en klage om en ejendom med 90 m² klinik og 50 m² beboelse, fordi erhvervsdelen udgjorde over 50 % af arealet, og ejendommen dermed ikke »hovedsageligt« var bestemt til beboelse.

Twistens genstand skal angå den sagkyndiges faglige pligter. I [Journalnr.: 17135](#) – en sag, nævnet fik oversendt fra Retten i Hillerød – fastslog nævnet, at en ren civilretlig betalingstvist om honoraret for rapporten falder uden for kompetencen, fordi nævnets prøvelse er begrænset til tilsidesættelse af faglige pligter.

Nævnet kan ikke ændre rapporten eller tilkende sagsomkostninger. I [Journalnr.: 14019](#) præciserede nævnet, at det ikke har kompetence til at annullere eller ændre en allerede udarbejdet tilstandsrapport eller pålægge den sagkyndige at gøre det – en linje, der gentages i [Journalnr.: 16014](#). Og i [Journalnr.: 4100](#) bemærkede nævnet udtrykkeligt, at »der ikke kan tilkendes omkostninger til advokatbistand ved nævnets behandling af en sag«.

Andre aktørers ansvar ligger uden for. Klager over ejendomsmæglerens vejledning henvises væk, jf. [Journalnr.: 17017-3](#), og i [Journalnr.: 16095](#) henviste nævnet uenighed mellem den sagkyndiges ansvarsforsikring og ejerskifteforsikringen til afgørelse ved domstolene. Energimærkningsordningen er ligeledes uden for kompetencen, jf. [nævnets afgørelse af 22. januar 2018](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 1](#)

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

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

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	13.11.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	27.03.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig grundet manglende bevis for grove eller gentagne fejl	22.01.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over betaling for tilstandsrapport grundet manglende kompetence	15.12.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	02.10.2017

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	27.02.2017
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag mod bygningssagkyndig	29.03.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage vedrørende besigtigelsesrapport for blandet bolig- og erhvervsejendom	04.09.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	10.06.2004
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	13.02.2004
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for ejendom med blandet bolig og erhverv	02.06.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	04.09.2002

Hvem kan klage – forbrugerafgrænsningen og den erhvervsdrivende køber

§ 3

Klageretten på klagesporet følger af [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 1](#) og [bekendtgørelsens § 7, stk. 2](#): klage kan indgives af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører, men »ikke af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv«.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger ved denne vurdering vægt på **den formelle købers identitet og på ejendommens faktiske anvendelsesformål** – ikke på klagerens subjektive opfattelse:

Afgørelse	Faktum	Udfald
Nævnets afgørelse af 22. november 2018	Købsaftale underskrevet i klagerens firmanavn; klageren gjorde gældende, at formidlingsaftalen fejlagtigt var udstedt til virksomheden	Afvist – erhvervsmæssigt køb; senere overdragelse til klagerens hustru ændrede intet
Journalnr.: 13113	Ejendom erhvervet af klagerens holdingselskab med henblik på udlejning	Afvist – erhvervsdrivende
20/05468	Sommerhus med formidlingsaftale om udlejning fra overtagelsesdagen uden ejerspærrede uger	Afvist – hovedsageligt erhvervet med henblik på udlejning
Journalnr.: 8023	Ejendom udlejet fra dagen efter overtagelsen og kontinuerligt siden	Afvist – klageren betragtet som erhvervsdrivende

Mønsteret er, at nævnet ser på **objektive, dokumenterbare holdepunkter**: hvem der står som køber på købsaftale og skøde, om der foreligger en formidlingsaftale om udlejning, om der er reserveret ejerspærrede perioder, og hvornår udlejningen begyndte i forhold til overtagelsen. I 20/05468 var det netop fraværet af ejerspærrede uger, der var udslagsgivende – klagerens oplysning om, at huset blev brugt privat, når det ikke var udlejet, kunne ikke opveje aftalegrundlagets ordlyd.

På disciplinærsporet er kredsen anderledes. Efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 4](#) og [bekendtgørelsens § 7, stk. 1](#) kan nævnet indlede disciplinærsag **af egen drift**, og fysiske og juridiske personer

med *retlig interesse* kan anmode herom. Anmodninger fra personer uden retlig interesse afvises efter [§ 10, stk. 1](#).

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 7, stk. 1-2
	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1
	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 4 Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for sommerhus grundet erhvervsmæssig udlejning 17.06.2020 Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet erhvervsmæssigt køb 22.11.2018 Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport da køber som holdingselskab anses for erhvervsdrivende 17.12.2013 Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage fra udlejer anset som erhvervsdrivende 18.09.2008

§ 4 Klagefristen: 5 år fra overtagelsesdagen og 6 år fra rapportens datering

Klagefristen er den mest anvendte afvisningsgrund i nævnets praksis og fremgår af [bekendtgørelsens § 9, stk. 1](#):

»En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.«

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at **begge frister er overholdt**. Det siges direkte i [19/08181](#), hvor rapporten var dateret 25. juni 2013, overtagelsen fandt sted 13. november 2013, og klagen først indkom 29. oktober 2019: 5-årsfristen udløb 13. november 2018, og klagen var dermed for sen. Samme regnemåde i [19/08814](#) (overtagelse 1. oktober 2014, frist udløbet 1. oktober 2019, klage modtaget 17. november 2019) og i [19/07780](#).

Fristerne spejler den bygningssagkyndiges forsikringsdækning. Efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 4, stk. 1, nr. 5](#) skal den sagkyndige være dækket af en ansvarsforsikring, der »dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygningssagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering«. Klagefristen er altså sammenfaldende med ansvarsforsikringens dækningsperiode – hvilket forklarer, hvorfor nævnet håndhæver den strengt.

Hvad DKBB lægger vægt på ved spørgsmålet om fravigelse: nævnet behandler ikke fravigelsen som en fri rimelighedsvurdering, men som en bevisbyrde for klageren. I [19/05012](#) anmodede nævnet udtrykkeligt klageren om supplerende begrundelse for, hvorfor sagen alligevel skulle behandles, og afviste først derefter, fordi bemærkningerne ikke kunne »sandsynliggøre, at den bygningssagkyndige havde handlet groft uagtsomt, svigagtigt eller havde ydet en udvidet garanti«. Denne procedure – opfordring til supplerende begrundelse før afvisning – er et udslag af officialprincippet, jf. [officialprincippet](#).

Omstændigheder, nævnet **afviser** som fravigelsesgrund:

-

Lang sagsbehandlingstid hos den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab, uanset at der er reklameret rettidigt over for den sagkyndige (19/08814).

- Rene gentagelser af klagepunkterne uden nye holdepunkter for grov uagtsomhed eller svig (Journalnr.: 17017-3, hvor genoptagelse blev afslået af netop den grund).

For disciplinærsporet gælder en selvstændig frist i § 9, stk. 2: anmodning om, at der indledes disciplinærsag, skal indgives senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Fristen løber altså her fra handlingen – ikke fra overtagelsen.

Afvises klagen som for sen, tilbagebetales klagegebyret, jf. § 8, stk. 3, og nævnet oplyser, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 4, stk. 1

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 3

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9, stk. 1-2

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskredet klagefrist	16.12.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskridelse af klagefrist	28.11.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	29.10.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	06.08.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	02.10.2017

§ 5 Passivitet: den ulovbestemte spærre der virker inden for klagefristen

Ud over den formelle klagefrist anvender Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige en **ulovbestemt passivitetsstandard**, der kan afskære kravet, selv om klagen indgives inden for 5-årsfristen. Hjemmelsgrundlaget er dels lov om beskikkede bygningssagkyndige § 13, hvorefter forældelsesfristen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 2, finder anvendelse ved indbringelse af sager for nævnet, dels afvisningshjemlen i bekendtgørelsens § 10, stk. 3.

Nævnet formulerede standarden i afgørelsen af 10. september 2018, hvor klagen indkom 27. juni 2018 om forhold, klagerne havde konstateret omkring overtagelsen 1. marts 2015:

»Da der ikke er oplyst omstændigheder, som kan begrunde Deres manglende reaktion frem til klagens indgivelse, findes De samlet set at have udvist en sådan passivitet, at De har fortabt retten til at rejse krav mod den bygningssagkyndig ved nævnet, og sagen afvises derfor.«

Sagen blev afgjort ved **formandsafvisning**, hvilket illustrerer delegationsadgangen i § 10, stk. 4.

Hvad Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger vægt på ved passivitetsvurderingen:

-

Hvornår klageren faktisk blev – eller burde være blevet – opmærksom på forholdet. I [Journalnr.: 15159](#) havde klageren selv oplyst at være bekendt med bygningsskaden allerede i 2010, men bevidst ventet med at forfølge sagen, indtil skaden var forværret – det var udslagsgivende.

- **Forholdets synlighed for en lægmand.** I [afgørelsen af 10. september 2018 om et udhus](#) genoptog nævnet faktisk sagen efter en supplerende skønsmandsudtalelse og differentierede: skaderne på taget var åbenlyse (passivitet), mens skaderne på etageadskillelse og gulv ikke umiddelbart var synlige for en lægmand.
- **Om klageren i mellemtiden har forfulgt andre spor.** I [Journalnr.: 14088](#) havde klageren først ført retssag mod sælger (stævning 2011, forlig 2013) og først derefter – 25. oktober 2013 – rejst krav mod den bygningssagkyndige om de samme forhold. Nævnet fandt retten til at gøre ansvar gældende fortabt.
- **Tidligere henlagte sager og manglende medvirken.** I [Journalnr.: 5243](#) blev en tidligere identisk klage henlagt, fordi klagerens advokat trods rykkere ikke fremsendte dokumentation; det indgik i passivitetsvurderingen af den senere klage.

En ren tidsbetragtning kan i sig selv være nok: i [Journalnr.: 16113](#) afviste nævnet en klage indgivet fire år efter rapportens udarbejdelse – altså inden for 5-årsfristen – med henvisning til passivitet.

En afgørende forskel til domstolene er, at **passivitet ikke er det samme som forældelse**. Højesteret har i [BS-47576/2025-HJR](#) fastslået, at forældelsesfristen for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen, og at den 1-årige tillægsfrist for klagenævnsager efter [forældelsesloven § 21, stk. 2](#) og [stk. 3](#) løber fra klagenævnets afgørelse – ikke fra en efterfølgende retssag, som klageren ikke er part i. Køberen, der bruger klagenævnsvejen, må derfor selv holde øje med, at det civile krav ikke forældes; se nærmere [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3-4](#)

[Forældelsesloven § 21, stk. 2-3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 13](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11.08.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesansøgninger	10.09.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag om bygningsskade på grund af passivitet og manglende nye oplysninger	31.10.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af passivitet	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndig afvist på grund af passivitet	08.09.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet	28.04.2006

§ 6 Hvad DKBB lægger vægt på ved afvisning efter § 10, stk. 3 – bevismæssig uegnethed

[Bekendtgørelsens § 10, stk. 3](#) er nævnets vigtigste ventil:

»Nævnet kan afvise at behandle en klage over en tilstandsrapport, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter, eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til behandling i nævnet.«

Den langt hyppigste anvendelse er **udbedring før nævnsbehandling**. Nævnets standardformulering er gengivet ordret i [20/08618](#):

»Da forholdet er ændret/udbedret, vurderer nævnet, at det ikke vil være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen.«

Den samme formulering går igen i [21/01813](#) og i [21/02584](#). Praksis er stabil helt tilbage til [Journalnr.: 061-01](#) (2001) over [Journalnr.: 4272](#), [Journalnr.: 5019](#), [Journalnr.: 7211](#) og [Journalnr.: 11097](#) til de nyeste afgørelser.

Hvad der IKKE redder sagen:

- Farvefotos af skaden før udbedringen ([Journalnr.: 7211](#), [21/01813](#)).
- At udbedringen skete efter drøftelse med – eller direkte rådgivning fra – ejerskifteforsikringen ([21/01813](#); [Journalnr.: 8161](#), hvor forsikringsselskabet havde meddelt klageren, at skorstenen ikke behøvede at blive bevaret, fordi selskabet havde det fornødne bevismateriale).
- Ensigtigt indhentede erklæringer fra egne fagfolk eller en forsikringstaksator ([Journalnr.: 15112](#), hvor nævnet udtrykkeligt bemærkede, at materialet var »ensigtigt indhentet og derfor ikke alene kunne lægges til grund«).
- Provisoriske afhjælpningsforsøg, der tilslører det oprindelige skadesbillede – fx tagreparationsmasse påført omkring skorsten og udluftningshætter ([Journalnr.: 11097](#)).

Andre § 10, stk. 3-grunde:

- **Klageren afslår syn og skøn, mens den sagkyndige bestrider påstandene.** I [Journalnr.: 3179](#) afviste nævnet, fordi der uden syn og skøn ikke var tilstrækkeligt grundlag for at vurdere de faktiske forhold.
- **Manglende medvirken til sagens oplysning.** I [21/02584](#) rettede sekretariatet henvendelse til klageren *seks* gange mellem 6. april og 18. juni 2021 med anmodning om præcisering, uden svar.
- **Manglende tab.** I [Journalnr.: 14019](#) var ejendommen ikke solgt, og et økonomisk tab kunne derfor ikke dokumenteres; i [Journalnr.: 14117](#) var et klagepunkt forligt med ejerskifteforsikringen, hvorfor der ikke forelå et tab.
- **Forbehold i rapporten.** I [Journalnr.: 10118](#) indgik det i afvisningsgrundlaget, at den sagkyndige i en allonge klart havde taget forbehold for manglende besigtigelse af taget på grund af højden.

Afvisning efter § 10, stk. 3, ledsages næsten altid af en henvisning til, at klageren kan indbringe sagen for domstolene – se fx [Journalnr.: 5019](#) og [Journalnr.: 8161](#). Bevismæssig uegnethed i nævnet er altså ikke ensbetydende med, at kravet er tabt: ved domstolene kan der føres vidner og afhjemles skønsmænd, hvilket nævnet ikke gør i klagesager.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold og bevismæssig uegnethed	23.06.2021
	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 · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	24.09.2020

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	26.10.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	14.09.2015
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet ændrede forhold ved tag	26.09.2011
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport vedrørende tagrender grundet udbedring og forbehold	26.01.2011
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over løbesed i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	08.10.2008
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedrede forhold	18.10.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	18.03.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over sætningsskader på grund af udbedring før sagens anlæg	31.01.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revnede og løse fliser i badeværelse	16.12.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	08.05.2001

§ 7 Litispendens i praksis: nævnet viger for domstolene

Der findes ingen udtrykkelig litispendensregel i bekendtgørelsen, men Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har udviklet en fast praksis, hvorefter en verserende retssag om de samme forhold gør klagen uegnet til nævnsbehandling efter [§ 10, stk. 3](#).

I [Journalnr.: 14117](#) formulerede nævnet det principielt: nævnet »er afskåret fra at tage stilling til forhold, der afgøres ved domstolene«, og de tre klagepunkter, der var omfattet af en verserende retssag mod sælger, blev afvist, mens det fjerde blev afvist på grund af forliget med ejerskifteforsikringen.

Praksis er ensartet på tværs af årtier:

Afgørelse	Parallelt spor	Nævnets begrundelse
Journalnr.: 4100	Retssag køber/sælger om tilbageholdt beløb; allongen påberåbt som bevis	Uegnet til nævnets sagsbehandlingsform
Journalnr.: 5041	Retssag mod sælger med udmeldt syn og skøn	Fortsat behandling »mest hensigtsmæssigt burde ske ved domstolene«
Journalnr.: 6091	Retssag mod sælger om samme krav på 90.000 kr. og samme mangler	Uegnet – samme forhold, samme krav
Journalnr.: 16031	<i>Isoleret bevisoptagelse</i> med den sagkyndige indstævnt	Uegnet – også prækontraktuel viden hos klager indgik

At [Journalnr.: 16031](#) omfatter en *isoleret bevisoptagelse* – altså ikke en anlagt hovedsag – viser, at nævnet fortolker litispendensgrunden bredt: det er tilstrækkeligt, at der er iværksat en retlig bevissikringsproces om de samme forhold med den sagkyndige som part.

Omvendt gælder der **ingen nævnstvang** på huseftersynsområdet. Køberen skal ikke først gennem nævnet, før sagen kan anlægges – hvilket adskiller ordningen skarpt fra fx huslejenævnsområdet, hvor Højesteret i [BS-22708/2020-HJR](#) afviste en boligretssag i sin helhed, fordi kravet reelt vedrørte en tvist, der udtrykkeligt hører under huslejenævnets kompetence, og parterne ikke kan omgå den lovfastsatte kompetencefordeling ved at omformulere kravet som en berigelsesgrundsætning. Der findes ingen tilsvarende obligatorisk forudgående nævnshandling i [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.](#) – nævnssvejen er et frivilligt, billigt alternativ, ikke en forudsætning for søgsmål.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	03.06.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af sideløbende retsproces og klagers forhåndsviden	27.04.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	14.09.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag	06.09.2006
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af verserende retssag	21.03.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	10.06.2004

Sagsgangen: gebyr, sekretariatets rolle, syn og skøn og omkostningsfordeling

Sagsgangen er tæt reguleret i bekendtgørelsen, og en betydelig del af de processuelle beføjelser er delegeret til sekretariatet.

Indgivelse og gebyr. Efter [§ 8, stk. 1-2](#) skal klage og disciplinæranmodning indgives på nævnets formular med en fremstilling af de forhold, der ønskes bedømt. [§ 8, stk. 3](#) fastsætter klagegebyret til 275 kr., der »tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen«. Gebyrhjemlen findes i [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 3](#). I praksis returneres gebyret i alle afvisningssager, jf. fx [20/12740](#) og [20/02657](#), mens det **ikke** returneres, når klagen realitetsbehandles og klageren taber, jf. [19/02946](#) og [25-12581](#). Nævnet skelner altså mellem afvisning (gebyr retur) og frifindelse (intet gebyr retur) – også når klageren har fået medhold i, at der *er* begået en fejl.

Forudgående forelæggelse. Efter [§ 8, stk. 4](#) skal klagen forud for nævnshandlingen forelægges den bygningssagkyndige, der har udfærdiget rapporten. [§ 11](#) foreskriver kontradiktion: kopi af klagen med bilag sendes til den sagkyndige med opfordring til at udtale sig inden en frist og eventuelt deltage i syn og skøn; i disciplinærsager skal den sagkyndige oplyses om retten til bisidder og om, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag ved manglende svar.

Syn og skøn – sekretariatets beslutning. Efter [§ 8, stk. 5](#) er det **nævnets sekretariat**, der beslutter, »i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn«. Dette er den centrale kompetenceafgrænsning til sekretariatet: den bevismæssige oplysning af sagen ligger administrativt, mens den retlige og faglige bedømmelse ligger i nævnet. Skønserklæringen er i praksis afgørende for udfaldet – se [24/02990](#), [19/02946](#) og [Journalnr.: 4093](#),

hvor nævnet gennemgående skriver, at det »tiltræder skønsmandens vurdering« eller »ikke har grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering«.

Omkostninger til syn og skøn. § 16 fastlægger fordelingen: klageren kan pålægges op til 3.500 kr. inkl. moms, hvis han ikke får medhold (§ 16, stk. 1-2), og den sagkyndige kan pålægges omkostningerne, hvor klageren får medhold i et eller flere punkter, med en forholdsmæssig fordeling som hovedregel (§ 16, stk. 3). Praksis:

- Fuld frifindelse: klageren betaler 3.500 kr. og mister gebyret (19/02946, 25-12581).
- Medhold: den sagkyndige betaler skønsomkostningerne, og gebyret returneres (23/00223: 11.250 kr. til nævnet).
- Forlig efter udmeldt syn og skøn: den sagkyndige bærer skønsmandens forberedelsesomkostninger, og gebyret returneres (Journalnr.: 16075: 1.750 kr.).
- Klageren trækker klagen efter afholdt syn og skøn: klageren betaler 3.500 kr., og gebyret returneres ikke (Journalnr.: 4169).
- Fejlbehæftet rapport uden erstatning: den sagkyndige kan alligevel pålægges skønsomkostningerne (- Journalnr.: 265-01: 6.125,25 kr.).

I Journalnr.: 16194-3 præciserede nævnet udgangspunktet: klageren betaler 3.500 kr., »medmindre klager får fuldt medhold i sagen«. Samme sag rummer nævnets stillingtagen til **sagsbehandlingstid**: nævnet korrigerede klagerens opfattelse (under fem måneder fra klagens modtagelse 5. december 2016 til udmeldelse af syn og skøn 23. maj 2017), beklagede sagsbehandlingstiden, men fastslog, at den ikke i sig selv kunne begrunde genoptagelse.

Beslutningsform og delegation. § 15, stk. 1 kræver almindelig stemmeflerhed med formanden og mindst én erhvervs- og én forbrugerrepræsentant til stede, og med dobbeltstemme til den side, der er i undertal. § 15, stk. 2 kræver begrundelse og gengivelse af et eventuelt mindretals indstilling – jf. [begrundelse-forvaltning](#). Efter § 14 kan sager afgøres på skriftligt grundlag ved enighed, og § 13 giver parterne i *disciplinærsager* – men ikke i klagesager – ret til at give møde og afgive forklaring for nævnet; møderne er ikke offentlige. Delegationsadgangen er dobbelt: § 10, stk. 4 om afvisningskompetencen og § 15, stk. 5 om sager, »i hvilke der efter nævnets praksis ikke er tvivl om sagens udfald«. Formandsafvisningen i [afgørelsen af 10. september 2018](#) er et konkret udslag heraf.

Offentliggørelse. § 17, stk. 2 forpligter nævnet til at offentliggøre afgørelserne i anonymiseret form, og [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 8](#) giver adgang til at offentliggøre navne og firmatilknytning for sanktionerede sagkyndige. Det udmøntes i det offentlige [register over aktive disciplinærsanktioner](#), hvor navne slettes 3 år efter optagelsen.

LOV [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 1-5](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 11](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 13](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 14](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 1-5](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 16, stk. 1-3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 17, stk. 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 3](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 8](#)

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse 24.06.2026

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 · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	13.11.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	27.03.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for skævt gulv skjult af møbler	22.08.2019
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	10.09.2018
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	06.11.2017
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om omkostninger til syn og skøn efter forlig i klagesag	19.09.2016
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Tilbagekaldelse af klage efter afholdt syn og skøn medførte delvis betaling af omkostninger	17.01.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 9 Mindstegrænsen og kravet om dokumenteret tab

To materielle filtre virker i praksis som processuelle spærre og bør derfor nævnes i en procesoversigt, fordi de afgør, om en realitetsbehandlet sag overhovedet kan føre til erstatning.

Mindstegrænsen. [Bekendtgørelsens § 10, stk. 2](#) giver nævnet adgang til at afvise klager, »hvor det på forhånd skønnes, at omkostningerne til udbedringen af de omhandlede forhold vil falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse«. Bestemmelsen anvendes dog også som en udmålingsregel efter realitetsbehandling. I [25-12581](#) fandt nævnet, at den bygningssagkyndige *havde* begået en fejl ved ikke at registrere utætheder i samlingerne mellem rygningspladerne – men udbedringsudgifterne faldt under mindstegrænsen, og der blev ingen erstatning. Klageren måtte betale 3.500 kr. i skønsmkostninger og mistede gebyret.

Nævnet lægger her vægt på **rækkefølgen i beregningen**. I [Journalnr.: 16194-3](#) forklarede nævnet, at det er fast praksis først at fratrække forbedringsværdien fra udbedringsomkostningerne og derefter vurdere, om beløbet overstiger mindstegrænsen – i den sag reducerede et forbedringsfradrag på 59 % et forhold til 10.000 kr. ned under grænsen. Størrelsesordenen af forbedringsfradragene fremgår af [Journalnr.: 12125](#), hvor 130.000 kr. i udbedringsudgifter efter et fradrag på 80 % blev til et reelt tab på 26.000 kr.

Og i [Journalnr.: 15083](#) fastslog nævnet to principper, der skærper filteret: at en manglende bemærkning i tilstandsrapporten ikke automatisk fraviger mindstegrænsen, og at nævnet »følger en fast praksis, hvor de enkelte klagepunkter ikke sammenlægges«. Flere små fejl kan altså ikke lægges sammen til at overstige grænsen. Samme afgørelse fastslår, at »en manglende eller forkert udført bygningsdel ikke i sig selv medfører erstatningsansvar ..., så længe der ikke er konstateret en skade eller en konkret risiko herfor«.

Kravet om dokumenteret tab. Erstatning forudsætter, at »de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«, jf. [§ 2, stk. 3](#). Nævnet afviser derfor:

- når ejendommen ikke er solgt, og tabet ikke kan opgøres ([Journalnr.: 14019](#); genoptagelse afslået i [Journalnr.: 12040](#), hvor en ejendomsmægler vurdering af et hypotetisk værditab på 300.000 kr. ikke var tilstrækkeligt),

- når ejerskifteforsikringen har holdt klageren skadesløs uden selvrisiko ([22/13589](#)),
- når klageren allerede via rapporten var bekendt med, at bygningsdelen skulle renoveres ([Journalnr.: 265-01](#)).

Er der derimod betalt selvrisiko, udgør denne et erstatningsberettiget tab – i [23/00223](#) blev der tilkendt 2 × 5.000 kr. svarende til to selvrisici.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3	
	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	22.08.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	06.11.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grunder manglende salg af ejendommen	12.05.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende omfattende bagfald på tagrender	11.02.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	16.05.2012
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 10 Genoptagelse: kravet om nye oplysninger eller særlige forhold

Genoptagelse af en afsluttet sag sker efter forretningsordenens § 33, som i nævnets faste formulering kræver, at der er »fremkommet nye oplysninger eller foreligger andre særlige forhold«. Standarden anvendes stramt og er et af de mest ensartede spor i nævnets praksis.

Hvad Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige **afviser** som genoptagelsesgrundlag:

- **Nye prisoverslag og tilbud**, der dækker større arbejder end de skadesforhold, skønserklæringen beskriver. I [Journalnr.: 17008-1](#) sammenholdt nævnet tre indhentede tilbud på tagrende- og træværksudskiftning med skønserklæringen og konkluderede:

»Nævnet bemærker, at det ikke har grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering af omkostningerne og forbedringsværdien, og at det fremgår af de indsendte tilbud, at disse vedrører udskiftning i større omfang end de i skønserklæringen beskrevne skader...«

- **Ensidigt indhentede erklæringer** fra egne fagfolk eller forsikringstaksatorer ([Journalnr.: 15112](#), [Journalnr.: 17011](#), hvor en taksatorrapport ikke kunne rejse tvivl om skønsmandens vurdering).
- **Uenighed med skønsmandens fremgangsmåde eller resultat** ([Journalnr.: 15117](#)).
- **Påstande om, at skaden har udviklet sig siden rapporten**, uden ny dokumentation ([Journalnr.: 16095](#)).
-

Formodninger om sagsbehandlingsfejl, fx at fotomateriale ikke skulle være forelagt nævnets medlemmer ([Journalnr.: 16145](#)).

- **Utilfredshed med erstatningsudmålingen**, som nævnet betragter som et skøn ([Journalnr.: 15083](#) , [Journalnr.: 14016](#)).

Nævnet **kan og gør** dog undtagelsesvis brug af genoptagelse:

- **Efter ny skønsmandsudtalelse**. I [afgørelsen af 10. september 2018](#) indhentede nævnet en supplerende udtalelse fra skønsmanden og genoptog sagen, hvorefter begrundelsen blev justeret for ét af tre forhold.
- **Af egen drift**. I [Journalnr.: 11012](#) genoptog nævnet af egen drift en sag alene for at ophæve og erstatte en tidligere omkostningsafgørelse.

Ved gentagne genoptagelsesansøgninger sætter nævnet en grænse. I [Journalnr.: 15117](#) – tredje ansøgning i samme sag – meddelte nævnet, at yderligere henvendelser om genoptagelse ikke ville blive besvaret, medmindre der fremkom nye oplysninger, som kunne påvirke sagens bedømmelse.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesansøgninger	10.09.2018
	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 · Afslag på genoptagelse af disciplinærsag mod bygningssagkyndig trods fremlæggelse af ny taksatorrapport	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af ansøgning om genoptagelse af sag vedrørende tagskader	28.06.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klage over tilstandsrapport vedrørende opstigende fugt	20.04.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	27.02.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af ansøgning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	19.09.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af ansøgning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndiges ansvar	14.12.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Genoptagelse af sag og ændring af omkostningsfordeling for syns- og skønserklæring	14.12.2015
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af ansøgning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	26.10.2015

Afgørelsens retsvirkning: endelig administrativt, betinget bindende civilretligt

§ 11

Afgørelsens retsvirkning skal opdeles efter de to spor, fordi de har helt forskellige mekanismer.

Administrativ endelighed. [Bekendtgørelsens § 15, stk. 3](#) fastslår, at »nævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed« – en regel med hjemmel i [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 4 b, stk. 2](#). Dette gentages rutinemæssigt i afgørelsesteksterne, jf. [19/05012](#) og [19/04357](#).

Disciplinærsporet: lovbestemt domstolsprøvelse med korte frister. Efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 4](#) og [bekendtgørelsens § 15, stk. 4](#) skal disciplinæraftgørelser indeholde oplysning om adgangen til domstolsprøvelse og fristen herfor. Der gælder to forskellige ordninger:

Afgørelsestype	Hjemmel	Fremgangsmåde	Frist	Opsættende virkning
Påtale, advarsel, bøde (§ 3, stk. 2)	§ 11	Den sagkyndige anlægger selv sag mod nævnet ved retten på sit forretningssted	4 uger fra meddelelsen	Ikke angivet
Frakendelse (§ 3, stk. 3)	§ 12	Anmodning fremsættes over for styrelsen, der anlægger sag mod den sagkyndige	4 uger fra meddelelsen	Ja – men retten kan ved kendelse udelukke den pågældende under sagen

Efter [§ 5](#) kan nævnet til enhver tid ophæve en frakendelse; afslås ophævelse af en frakendelse indtil videre, kan spørgsmålet indbringes for retten efter 3 år, og godkender retten nævnets afgørelse, først på ny efter yderligere 2 år.

Klagesporet: bindende – medmindre den sagkyndige frasiger sig bindingen. Her ligger den centrale forskel. [Lov om beskikkede bygningssagkyndige § 7](#) henviser til forbrugerklagelovgivningens regler om nævnsafgørelsers retsvirkning. Af de oprindelige lovbemærkninger til [§ 7](#) fremgår mekanismen:

»Dette betyder blandt andet, at nævnet skal forkynde en afgørelse for den bygningssagkyndige, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Hvis den bygningssagkyndige ikke ønsker at være bundet af den trufne afgørelse, skal denne skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelse af afgørelsen. Endvidere vil afgørelser kunne tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygningssagkyndige, medmindre denne indenfor en frist på 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt nævnet, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.«

Den tilsvarende mekanisme i den gældende [forbrugerklagelov § 34, stk. 1](#) om tvangsfuldbyrdelse og [§ 35, stk. 1](#) om, at »hver af parterne« kan indbringe sagen for domstolene, understreger, at afgørelsen er et *betinget* eksekutionsgrundlag, ikke en dom. [§ 36](#) rummer en omkostningsdækningsordning for forbrugeren, der har fået medhold og må gå til retten.

Frasigelsesadgangen er samtidig gjort til en beskikkelsespligt: efter [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 11, nr. 14](#) skal den bygningssagkyndige »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«. 30-dagesfristen håndhæves: i [Journalnr.: 265-01](#) blev den sagkyndiges indsigelse afvist, bl.a. fordi den var modtaget efter fristens udløb.

En DKBB-afgørelse i en klagesag har altså karakter af en **betinget bindende afgørelse med et opt-out**: efterlever den sagkyndige den ikke og har frasagt sig bindingen rettidigt, må klageren gå til domstolene – hvor sagen bedømmes forfra.

LOV

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3-4](#)

[Forbrugerklageloven § 34, stk. 1](#)

[Forbrugerklageloven § 35, stk. 1](#)

[Forbrugerklageloven § 36](#)

☐ ☐

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 4](#)
[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 5](#)
[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 7](#)
[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#)
[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 12](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	06.08.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	28.06.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	22.08.2002

§ 12 Forholdet til domstolene: nævnsafgørelsen er ikke præjudicerende

Den vigtigste processuelle pointe for praktikerer er, at **en DKBB-afgørelse ikke binder domstolene**. Retten anlægger sin egen bevisbedømmelse på grundlag af sin egen bevisførelse – herunder retsplejelovens syn og skøn med adgang til afhjemling, vidneførsel og supplerende spørgsmål, som nævnet ikke råder over i klagesager.

Det illustreres direkte af [BS-12684/2019-LYN](#). Køberne af et enfamilieshus indgav den 15. januar 2018 klage til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over en tilstandsrapport af 12. juli 2017, hvori gulvenes niveauforskelle og revner var karakteriseret som K1 uden betydning for funktionen. Nævns sagen bragte ikke sagen til afslutning for køberne, og de anlagde den 21. marts 2019 sag mod både sælger og det bygningssagkyndige selskab. Under retssagen blev der afgivet to selvstændige skønserklæringer – en bygningsteknisk af 16. januar 2019 og en ejendomsmæglerfaglig af 11. maj 2020. Retten nåede derefter et resultat, nævnet efter sin sagsbehandlingsform ikke kunne have nået:

»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.«

Erstatningen blev fastsat til 2.205.000 kr. med solidarisk hæftelse mellem sælger og den bygningssagkyndige og en intern fordeling på 2/3 og 1/3. Sagen viser, at **nævnsvejen og domstolsvejen kan give forskellige resultater om samme rapport** – og at rettens adgang til et fuldt bevisapparat er den afgørende forskel.

Den modsatte bevægelse ses også: forhold, nævnet afviser som bevismæssigt uegnede, kan meget vel afgøres ved domstolene, og nævnet henviser netop klageren dertil, jf. [Journalnr.: 5019](#) og [Journalnr.: 8161](#).

Domstolenes ansvarsnorm for bygningssagkyndige. Domstolene anvender samme grundnorm som nævnet – den sagkyndiges pligt til at registrere det, der er konstaterbart ved en visuel gennemgang – men opererer tillige med tilsikringssynspunkter og solidarisk hæftelse:

- I [BS-1989/2007-VLR](#) fandt Vestre Landsret både sælgere og bygningssagkyndig ansvarlige for mangelfuld fundering og ændrede byrettens indbyrdes ansvarsfordeling til lighedeling.
- I [BS-2506/2011-VLR](#) tog landsretten stilling til, om et urigtigt resumé om »ny tagbelægning« kunne påberåbes, og om en supplerende sundhedsattest medførte egen skyld eller accept af risiko hos køberne – spørgsmål af netop den »vanskelige eller principielle juridiske karakter«, som [bekendtgørelsens § 10, stk. 3](#) forudsætter afvist fra nævnet.
- I [BS-644/2009-ALB](#) fastslog byretten, at en urigtig oplysning om nyt tag udgjorde en **tilsikring**, og dømte sælger og den bygningssagkyndige in solidum til at erstatte værditabet.

- I [BS-632/2006-RAN](#) blev den bygningssagkyndige holdt ansvarlig for ikke at reagere på henvisninger til en geoteknisk rapport i tidligere tilstandsrapporter.

Højesteret har ikke prøvet DKBB's afgørelser direkte, men har afstukket rammerne omkring huseftersynsordningen. I [Sag 108/2011](#) fastslog Højesteret, at en urigtig oplysning om boligareal er en mangel, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfritagelse efter huseftersynsordningen – dvs. at ordningen ikke dækker alle mangelstyper. Og i [BS-47576/2025-HJR](#) fastslog Højesteret, at den 1-årige tillægsfrist for klagenævnsager efter [forældelsesloven § 21, stk. 3](#) løber fra nævnsafgørelsen – ikke fra en senere retssag om nævnets afgørelse, som klageren ikke er part i. Klagenævnsvejen suspenderer altså ikke forældelsen ubegrænset.

Praktisk konsekvens: nævnsafgørelsen har **bevisværdi, ikke retskraft**. Den er en begrundet, kontradiktorisk afgørelse truffet af et nævn med landsdommerformand og faglig ekspertise på grundlag af en uvildig skønserklæring – og derfor tungtvejende i en efterfølgende retssag. Men den afskærer ikke retten fra at nå et andet resultat, og den binder hverken klageren eller den bygningssagkyndige, der rettidigt har frasagt sig bindingen efter 30-dagesreglen.

LOV	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3	
	Forældelsesloven § 21, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11.08.2026
	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
	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 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
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over løbesod i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	08.10.2008
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	18.03.2005

§ 13 Sammenfatning: nævnsvejens styrker og dens grænser

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige tilbyder en billig, hurtig og fagligt kvalificeret vej for boligkøbere og -sælgere: gebyret er 275 kr., sekretariatet forestår sagens oplysning og udmelder syn og skøn, og klagerens risiko for skønsmkostninger er kapslet ved 3.500 kr. inkl. moms, jf. [§ 16, stk. 2](#). Til gengæld er ordningen indrettet med snævre rammer, som klageren skal navigere i:

1. **Kompetencen er saglig snæver.** Kun tilstandsrapporter under huseftersynsordningen – ikke byggetekniske rapporter, besigtigelsesrapporter, andelsvurderinger, honorartvister eller ejendomsmæglerens rådgivning.
2. **Klageretten er forbeholdt ikke-erhvervsdrivende.** Køb i firmanavn, gennem holdingselskab eller med udlejning som formål afskærer klageadgangen efter [§ 7, stk. 2](#).
- 3.

Fristen er dobbelt og håndhæves strengt. 5 år fra overtagelsesdagen OG 6 år fra rapportens datering, jf. § 9, stk. 1 – kun garanti, svig eller grov uagtsomhed kan fravige.

4. **Passivitet virker inden for fristen.** Reklamer og klag, når forholdet konstateres; en retssag mod sælger fritager ikke for at rejse kravet mod den sagkyndige i tide.
5. **Bevar bevismaterialet.** Den hyppigste afvisningsgrund er, at det påklagede forhold er udbedret, inden nævnet kunne udmelde syn og skøn. Fotos, taksatorrapporter og forsikringsselskabets accept redder ikke sagen.
6. **Vælg spor.** Verserer der retssag eller isoleret bevisoptagelse om de samme forhold, afvises klagen – nævnet og domstolene kører ikke parallelt.
7. **Regn på mindstegrænsen.** Udbedringsudgifterne opgøres efter fradrag for forbedring, og klagepunkterne sammenlægges ikke; en konstateret fejl giver ikke nødvendigvis erstatning.
8. **Dokumentér tabet.** Er ejendommen ikke solgt, eller har ejerskifteforsikringen dækket uden selvrisiko, er der intet erstatningsberettiget tab – men nævnet kan alligevel indlede disciplinærsag.
9. **Genoptagelse er undtagelsen.** Kun nye faktiske oplysninger eller særlige forhold; uenighed med skønsmanden er ikke nok.
10. **Nævnsafgørelsen er ikke sidste ord.** Den kan ikke påklages administrativt (§ 15, stk. 3), men den binder ikke domstolene, og den bygningssagkyndige kan frasige sig bindingen inden 30 dage fra forkyndelsen. Hold øje med forældelsen af det civile retlige krav under nævnsbehandlingen.

De materielle ansvarsspørgsmål – besigtigelsens omfang, karaktergivning og noteringspligt samt valget af disciplinærsanktion – behandles selvstændigt; se [dkbb-karaktergivning-og-noter](#).

Endelig bemærkes, at [bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#) i den konsoliderede udgave er læst pr. 14. januar 2011, og at der foreligger to vedtagne, men ikke konsoliderede ændringer fra 17. marts 2011 med ikrafttræden 1. april 2011: et nyt 2. pkt. i § 1, stk. 2, om færdigbehandling efter de hidtidige regler af klager indgivet til Ankenævnet for Huseftersyn før 1. januar 2011, og en ordændring i § 3, stk. 4, hvorved »økonomi- og erhvervsministeren« ændres til »Erhvervs- og Byggestyrelsen«. Ressortmæssigt forvaltes huseftersynsordningen i dag af Sikkerhedsstyrelsen, jf. [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige § 2](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 2](#)

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

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 15, stk. 3](#)

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 16, stk. 2](#)

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 frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	16.01.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	12.05.2014

REFERENCE

Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 9	stk. 1	Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 1-4
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3		Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6	
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11		Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4b	stk. 2

MATERIALE

Citerede afgørelser

73 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

11.08.2026	Højesteret: Forældelsesfrist for mangelskrav ved boligkøb regnes fra dispositionsdagen – krav mod sælgere og ejendomsmægler forældet	11031-14210
03.06.2021	Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	bs-22708-2020-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

2

12.10.2012	Dom om fejlagtig oplysning i tilstandsrapport ved ejendomskøb	2200-2622
16.12.2008	Solidarisk ansvar og ligedeling af erstatning mellem sælgere og bygningssagkyndig ved mangelfuld fundering	6605-7938

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

64

24.06.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for tagskader trods fejl under nævnets mindstegrænse	25-12581
06.02.2026	Register over beskikkede bygningssagkyndige med aktive disciplinærsanktioner – advarsler, bøder og inddragelse af beskikkelse	f782ec4b-4c0d-4262-8b98-aa51
22.08.2023	Manglende registrering af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktioner fører til erstatningsansvar og disciplinærsag	23/00223

16.01.2023	Mangelfuld tilstandsrapport: Ingen erstatning på grund af forsikringsdækning, men disciplinærsag indledes	22/13589
23.06.2021	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedring af forhold og bevismæssig uegnethed	21/02584
19.04.2021	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af mangler før sagens behandling	21/01813
13.11.2020	Afvisning af klage over byggeteknisk rapport grundet manglende kompetence	20/12740
24.09.2020	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet udbedring af borebilleangreb før nævnets besigtigelse	20/08618
17.06.2020	Afvisning af klage over tilstandsrapport for sommerhus grundet erhvervmæssig udlejning	20/05468
27.03.2020	Afvisning af klage over vurdering af forbedringer i andelslejlighed	20/02657
16.12.2019	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskredet klagefrist	19/08814
28.11.2019	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af overskridelse af klagefrist	19/08181
29.10.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	19/07780
22.08.2019	Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for skævt gulv skjult af møbler	19/02946
06.08.2019	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af overskredet klagefrist	19/05012
28.06.2019	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	19/04357
22.11.2018	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet erhvervmæssigt køb	
10.09.2018	Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet trods genoptagelsesanmodninger	
10.09.2018	Afvisning af klage over bygningssagkyndig grundet passivitet vedrørende skæve gulve og revner	
22.01.2018	Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig grundet manglende bevis for grove eller gentagne fejl	
15.12.2017	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende beskikket bygningssagkyndig grundet utilstrækkelige nye oplysninger	Journalnr. : 17008-1
15.12.2017	Afvisning af klage over betaling for tilstandsrapport grundet manglende kompetence	Journalnr. : 17135
06.11.2017	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndigs vurdering	Journalnr. : 16194-3
02.10.2017	Afslag på genoptagelse af disciplinærsag mod bygningssagkyndig trods fremlæggelse af ny taksatorrapport	Journalnr. : 17011
02.10.2017	Afvisning af genoptagelse af klage over bygningssagkyndig vedrørende ulovlige udhuse	Journalnr. : 17017-3
28.06.2017	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tagskader	Journalnr. : 15117

20.04.2017	Afslag på genoptagelse af klage over tilstandsrapport vedrørende opstigende fugt	Journalnr.: 16145
27.02.2017	Afslag på genoptagelse af klagesag vedrørende tilstandsrapport for tagskader	Journalnr.: 16095
31.10.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag om bygningsskade på grund af passivitet og manglende nye oplysninger	Journalnr.: 15159
19.09.2016	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	Journalnr.: 15083
19.09.2016	Afgørelse om omkostninger til syn og skøn efter forlig i klagesag	Journalnr.: 16075
19.09.2016	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af passivitet	Journalnr.: 16113
27.04.2016	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af sideløbende retsproces og klagers forhåndsviden	Journalnr.: 16031
29.03.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag mod bygningssagkyndig	Journalnr.: 16014
14.12.2015	Genoptagelse af sag og ændring af omkostningsfordeling for syns- og skønserklæring	Journalnr.: 11012
14.12.2015	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndiges ansvar	Journalnr.: 14016
26.10.2015	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende bygningssagkyndig	Journalnr.: 15112
14.09.2015	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag og forlig	Journalnr.: 14117
19.01.2015	Bøde på 20.000 kr. til bygningssagkyndig for alvorlige fejl og ukritisk genbrug af tidligere rapporter	
08.09.2014	Klage over bygningssagkyndig afvist på grund af passivitet	Journalnr.: 14088
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
12.05.2014	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet manglende salg af ejendommen	Journalnr.: 14019
17.12.2013	Afvisning af klage over tilstandsrapport da køber som holdingselskab anses for erhvervsdrivende	Journalnr.: 13113
11.02.2013	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende omfattende bagfald på tagrender	Journalnr.: 12125
16.05.2012	Afvisning af anmodning om genoptagelse af sag vedrørende tilstandsrapport	Journalnr.: 12040
26.09.2011	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet ændrede forhold ved tag	Journalnr.: 11097
26.01.2011	Afvisning af klage over tilstandsrapport vedrørende tagrender grundet udbedring og forbehold	Journalnr.: 10118
08.10.2008	Klage over løbesod i skorsten afvist grundet udbedring før sagsbehandling	Journalnr.: 8161

18.09.2008	Afvisning af klage fra udlejer anset som erhvervsdrivende	Journalnr.: 8023
18.10.2007	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet udbedrede forhold	Journalnr.: 7211
04.09.2007	Afvisning af klage vedrørende besigtigelsesrapport for blandet bolig- og erhvervsejendom	Journalnr.: 7177
17.01.2007	Tilbagekaldelse af klage efter afholdt syn og skøn medførte delvis betaling af omkostninger	Journalnr.: 4169
06.09.2006	Afvisning af klage over tilstandsrapport grundet verserende retssag	Journalnr.: 6091
28.04.2006	Klage over tilstandsrapport afvist grundet passivitet	Journalnr.: 5243
21.03.2005	Afvisning af klage over tilstandsrapport på grund af verserende retssag	Journalnr.: 5041
18.03.2005	Afvisning af klage over fugtskade i væg efter tidligere udbedringsforsøg	Journalnr.: 5019
31.01.2005	Afvisning af klage over sætningsskader på grund af udbedring før sagens anlæg	Journalnr.: 4272
10.06.2004	Afvisning af klage over bygningssagkyndigs allonge til tilstandsrapport grundet verserende retssag	Journalnr.: 4100
13.02.2004	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom	Journalnr.: 3239
16.12.2003	Afvisning af klage over revnede og løse fliser i badeværelse	Journalnr.: 3179
02.06.2003	Afvisning af klage over tilstandsrapport for ejendom med blandet bolig og erhverv	Journalnr.: 3068
04.09.2002	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	Journalnr.: 119-02
22.08.2002	Fejl i tilstandsrapport vedrørende utæt tag medførte pålæg om betaling for syn og skøn	Journalnr.: 265-01
08.05.2001	Afvisning af klage over revner i stuegulv på grund af udbedring før sagsbehandling	Journalnr.: 061-01
VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
06.08.2019	Haveanlæg på udlagt privat fællesvej: Kommune fik medhold i at afvise krav om fjernelse	19_08814

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet