

Praksisoversigt over sælgeroplysninger, tidligere rapporter og BBR i huseftersynet

Den bygningssagkyndiges håndtering af sælgeroplysninger, tidligere rapporter og registeroplysninger i DKBB's praksis

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 34 afgørelser · 2001-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt behandler et selvstændigt ansvarstema i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges (DKBB) praksis: hvordan den beskikkede bygningssagkyndige skal håndtere de OPLYSNINGER, der findes uden for selve den visuelle besigtigelse – sælgeroplysningsskemaet, tidligere tilstandsrapporter, geotekniske rapporter samt BBR-, byggesags- og tegningsmateriale. DKBB sonderer skarpt mellem de oplysninger, den sagkyndige har PLIGT til at fremskaffe (seneste tilstandsrapport inden for 6 år og et udfyldt sælgeroplysningsskema), og de oplysninger, den sagkyndige alene skal ANMODE ejeren om, og hvor der ingen selvstændig indhentnings- eller kontrolpligt er (tegninger, byggesagsakter, BBR-arealer). Oversigten viser samtidig, at DKBB's linje om formelle oplysningsfejl er markant mildere end den linje, byretten har lagt i sager, hvor den sagkyndige havde adgang til tidligere rapporter med henvisning til en geoteknisk undersøgelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den bygningssagkyndige indhenter og accepterer et udfyldt sælgeroplysningsskema, og at en fravælgelse altid begrundes i rapporten; en ubegrundet undladelse er en klar procedurefejl.
- 02** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at den sagkyndige undersøger, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffer den SENESTE – men der er ingen pligt til at inddrage ældre rapporter end denne.
- 03** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser, at den bygningssagkyndige af egen drift skal indhente oplysninger fra kommunale byggesagsarkiver, bygningstegninger eller foretage kontrolopmåling af BBR-arealer; pligten er begrænset til at anmode ejeren om at fremlægge det materiale, ejeren har.
- 04** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige lægger afgørende vægt på, at sælgers oplysning om en TIDLIGERE skade eller om eksistensen af en geoteknisk rapport skal skærpe den sagkyndiges opmærksomhed ved gennemgangen – undlader den sagkyndige at reagere, indtræder ansvar.

- 05** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige accepterer, at den sagkyndige gengiver sælgers udsagn, når kilden angives korrekt i rapporten – men kræver efter bekendtgørelsen, at usikkerhed om ejerens oplysninger anføres OG begrundes.
- 06** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler efter fast praksis rene fejl i gengivelsen af sælgeroplysninger som FORMELLE fejl, der ikke i sig selv er ansvarspådragende; klager må godtgøre et selvstændigt økonomisk tab.
- 07** Afvigelser mellem BBR og de faktiske arealer er efter Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges praksis en formalitetsfejl uden ansvar, når rapporten udtrykkeligt oplyser, at arealer stammer fra BBR og ikke fra opmåling – men ÅBENLYSE og væsentlige afvigelser bør noteres.
- 08** Bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter falder uden for bygningsgennemgangen bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, og den sagkyndige hæfter derfor ikke for, at huset ikke er opført som godkendt af kommunen.
- 09** Højesteret har fastslået, at den bygningssagkyndiges undersøgelse ikke er forudsat at omfatte en kontrol af ejendommens boligareal, og at en urigtig arealoplysning derfor ikke er en fysisk mangel omfattet af sælgers ansvarsfritagelse.
- 10** Byretten har – strengere end nævnets egen linje – pålagt ansvar, hvor den sagkyndige havde adgang til tidligere tilstandsrapporter, der henviste til en geoteknisk rapport om funderingsproblemer, uden at reagere med undersøgelse eller advarsel.
- 11** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kræver, at klage over en tilstandsrapport indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen og senest 6 år fra rapportens datering, medmindre den sagkyndige har ydet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
- 12** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviser sager, hvor oplysningsspørgsmålet kræver parts- og vidneforklaringer eller anden bevisførelse, som nævnets skriftlige sagsbehandlingsform ikke rummer.

Retsgrundlaget: hvilke oplysninger den bygningssagkyndige skal fremskaffe, og hvad DKBB kan prøve

§ 1

Huseftersynsordningen hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#), hvorefter sælger fritages for mangelshæftelse, når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Modstykket er købers direkte krav mod den sagkyndige efter [§ 3, stk. 1](#) for »fejl, der burde have været omtalt i rapporten«. Ordningen bygger på [betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) og blev evalueret i [betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), der på [s. 31](#) beskriver, at formålet er at give køber »et fyldestgørende beslutningsgrundlag« om ejendommens fysiske mangler.

De konkrete oplysningspligter står i bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020. Fire bestemmelser bærer hele dette ansvarstema:

Bestemmelse	Pligtens indhold	Karakter
§ 14	Undersøge via Sikkerhedsstyrelsen, om der inden for 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffe den senest udarbejdede	Aktiv fremskaffelsespligt
§ 16	Anmode ejeren om foreliggende skriftlige oplysninger – tegninger, beskrivelser, BBR-ejermeddelelser	Anmodningspligt, ikke indhentningspligt
§ 19	Rapporten skal indeholde et af sælger udfyldt sælgeroplysningsskema	Formkrav til rapporten
§ 20, stk. 2	Usikkerhed om ejerens oplysninger skal anføres og begrundes i rapporten	Kvalificeret notatpligt

Afgrænsningen udad står i [§ 15](#), hvorefter bl.a. bagatelagtige forhold og »bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen« falder uden for gennemgangen. Denne bestemmelse bærer størstedelen af nævnets frifindelser i BBR- og byggesagssager.

DKBB's kompetence følger af [lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1](#) og [bekendtgørelsen om nævnet § 1](#). Prøvelsen er dobbelt: en disciplinær prøve af, om pligterne er tilsidesat (påtale, advarsel, bøde, frakendelse efter [§ 2, stk. 1-2](#)), og en erstatningsretlig prøve efter [§ 2, stk. 3](#), som forudsætter både fejl OG at »de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt«. Netop denne todeling er afgørende for oplysningstemaet: nævnet konstaterer ofte en fejl i håndteringen af oplysninger, men afviser erstatning, fordi årsagssammenhæng og tab ikke er godtgjort.

Der er pr. dags dato ingen vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer af bekendtgørelsens materielle bestemmelser om oplysningshåndtering; de eneste ikke-konsoliderede ændringer angår gebyrsatserne i [§ 23](#) (ikrafttråd 1. juli 2024 og 1. marts 2025).

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 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 § 19](#)

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 1-3](#)

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

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

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

§ 2 Sælgeroplysningsskemaet: DKBB's krav om indhentning, begrundelse og opdatering

Sælgeroplysningsskemaet er efter nævnets praksis ikke et tillæg, men en **integreret bestanddel** af tilstandsrapporten, jf. § 19. Den skarpeste udtalelse findes i [24/08815](#), hvor rapporten blot anførte »Ikke modtaget/fået indhentet sælgeroplysningsskema« uden begrundelse, selv om sælger havde boet i ejendommen i ca. 30 år og ikke var et dødsbo. Nævnet lagde til grund, at sælger skal udfylde skemaet, INDEN eftersynet påbegyndes, og at den sagkyndige skal acceptere skemaet i indberetningssystemet forinden; hvor spørgsmålene fravælges, fordi sælger ikke kender ejendommen, skal dette altid begrundes. Nævnet konkluderede:

Den bygningssagkyndige begik en klar procedurefejl ved ikke at indhente sælgeroplysningsskemaet. Dette er en fundamental del af huseftersynsordningen, da sælgers viden kan afdække skjulte fejl og mangler.

Afgørelsen er ledende, fordi nævnet her udtrykkeligt kvalificerer undladelsen som »en alvorlig forsømmelse af den bygningssagkyndiges pligter« – og fordi den kombineres med materielle registreringsfejl (utilstrækkelig sammenkædning af sætningstegn og manglende registrering af kuldebro-misfarvning), som samlet bar erstatningsansvaret.

DKBB stiller også krav om, at skemaet er **opdateret**. I [25-12571](#) havde sælger ved fornyelsen af rapporten udfyldt et nyt skema, hvor han oplyste, at der var konstateret asbest i fugerne i badeværelset efter en rørskade, og at der havde været rotter indenfor to gange. Det opdaterede skema var modtaget hos den sagkyndiges arbejdsgiver, men blev aldrig indlæst på sagen, så rapporten videreførte den forældede oplysning »Har du kendskab til, at der er brugt asbestholdige materialer i huset? Svar: Nej«. Nævnet fandt, at det **var en fejl** ikke at føre de korrekte oplysninger ind – men klassificerede den som en formel fejl, jf. næste sektion.

DKBB accepterer omvendt, at skemaet mangler, hvor der objektivt ikke er nogen sælgerviden at hente. I den tekniske revision [11-08-2014-afgørelse-om-fejlbehæftet-tilstandsrapport-uden-sanktion](#) indgik det som en del af den sagkyndiges forsvar, at ejendommen var et dødsbo, hvorfor der ikke forelå sælgeroplysninger, som kunne have afklaret visse forhold. Nævnet nedjusterede flere fejlangivelser og endte på »fejlbehæftet uden sanktion«.

Endelig er der grænser for den sagkyndiges medvirken ved udfyldelsen. I [23/10706](#) lagde skønsmanden til grund, at den sagkyndige havde hjulpet sælgerne med at udfylde skemaet, hvor der var svaret »Nej« til fugtproblemer på ydermurene og »Nej« til krybekælder – skønt der var krybekælder i den oprindelige del af huset, og skønt en tidligere rapport havde registreret K3 for manglende udluftning af krybekælderen og K2 for misfarvninger med opstigende grundfugt som årsag. Skønsmanden fandt, at »den loyale oplysningspligt således ikke er opfyldt«. Nævnet frifandt ikke desto mindre den sagkyndige for erstatningsansvar – et markant udtryk for, at DKBB holder ansvarsgrundlaget for de formelle oplysningsfejl adskilt fra ansvaret for de materielle registreringsfejl.

LOV

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

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

PRAKSIS Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse

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 bygningssagkyndigs vurdering af fugt i tilstandsrapport	12.01.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	11.08.2014

§ 3 Formel fejl eller ansvarspådragende fejl – DKBB's todeling af oplysningsfejl

Det mest karakteristiske træk ved DKBB's praksis på dette område er sondringen mellem den FORMELLE fejl (oplysningen er ikke korrekt gengivet, indhentet eller opdateret) og den ANSVARSPÅDRAGENDE fejl (den sagkyndige har overset eller fejlvurderet en synlig skade). Nævnet formulerede det principielt i [25-12571](#):

Nævnet konkluderede herefter, at det var en fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde ført de korrekte, opdaterede sælgeroplysninger ind i tilstandsrapporten. Nævnet lagde imidlertid til grund, at der var tale om en formel fejl, som efter nævnets faste praksis normalt ikke i sig selv er ansvarspådragende for den bygningssagkyndige.

To yderligere argumenter bar afgørelsen, og de er genkommende i praksis:

- **Rækkevidden af sælgers udsagn.** At sælger fejlagtigt var anført som uden kendskab til asbest, gav ikke køber »en berettiget forventning om, at der slet ikke var asbest i konstruktionerne« – særligt fordi rapportens generelle opmærksomhedspunkter allerede advarede om asbest i isoleringsmaterialer, vinylgulve, fliselim og aftrækskanaler for hustypen.
- **Besigtigelsens grænser.** Nævnet bemærkede, at en bygningssagkyndig normalt ikke kan konstatere rotter eller asbest i fliselim ved den visuelle gennemgang. Oplysningsfejlen kunne derfor ikke omsættes til en registreringsfejl.

Den samme todeling ses i [23-06540](#), hvor afvigelsen mellem BBR-oplysningerne og de faktiske arealer udtrykkeligt blev betragtet som »en formalitetsfejl, der ikke er ansvarspådragende«.

Omvendt kan formelle mangler i behandlingen af sælgers oplysninger indgå med skærpende vægt i den DISCIPLINÆRE prøvelse. I den tekniske revision

[19-03-2013-fratagelse-af-mulighed-for-genbeskikkelse-som-bygningssagkyndig-grundet-alvorlige-fejl-i-tilstandsrapporter](#) kritiserede skønsmanden udtrykkeligt, at rapporten indeholdt »henvisninger til sælgers oplysninger i stedet for den sagkyndiges egne iagttagelser«, hvilket blev betegnet som ukorrekt praksis. Rapporten blev samlet vurderet som »alvorligt fejlbehæftet og groft misvisende«, og den sagkyndige blev frataget muligheden for gen- og nybeskikkelse i tre år.

Den praktiske konsekvens er, at en køber sjældent kan bære en klage alene på, at sælgers oplysninger er gengivet forkert. Klageren skal kunne pege på en skade eller et skadestegn, som den sagkyndige BURDE have registreret, og som den korrekte sælgeroplysning ville have ført til.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 2, stk. 3

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelser førte ikke til erstatningsansvar	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	19.03.2013

§ 4 Hvor langt rapporten må læne sig op ad sælgers udsagn: kildeangivelse og efterprøvelse

Udgangspunktet er, at bygningsgennemgangen er visuel, jf. § 14, og at den sagkyndige derfor lovligt kan gengive sælgers oplysninger om forhold, den sagkyndige ikke selv kan konstatere – forudsat at KILDEN angives. Det blev fastslået tidligt i [Journalnr.: 060-01](#), hvor rapporten oplyste, at ejendommen var hulmursisoleret, med tilføjelsen »Ifølge ejer, der er indblæst hulmursfyld«. Nævnet lagde vægt på, at undersøgelsen som udgangspunkt er en visuel gennemgang, og at den sagkyndige havde angivet korrekt, at oplysningen stammede fra ejeren – der var derfor ikke handlet ansvarspådragende.

Kildeangivelsen fritager dog ikke, hvor sælgers udsagn er i strid med det, den sagkyndige selv kan se. Det illustreres af [Journalnr.: 3088](#), hvor rapporten videreførte sælgers bemærkning om, at stråtaget var renoveret, og at en tækkemand garanterede mindst 15 års holdbarhed. Tækkemanden afviste efterfølgende at have givet en sådan garanti og mente tværtimod, at taget burde udskiftes. Nævnet afviste selv sagen som bevismæssigt uegnet efter dagældende vedtægter, men domstolen afgjorde den efterfølgende og fandt, at den sagkyndige

burde have været mere opmærksom på tagets tilstand og ikke ukritisk have accepteret sælgers oplysninger, især da der var synlige tegn på nedslidning.

Sælger og den sagkyndige blev fundet solidarisk ansvarlige med en skønsmæssigt fastsat erstatning på 50.000 kr., idet sælger i det indbyrdes forhold skulle bære det endelige ansvar på grund af grov uagtsomhed.

Regelgrundlaget for denne skæringslinje er [§ 20, stk. 2](#): finder den sagkyndige, at der er usikkerhed om ejerens oplysninger, skal dette anføres OG begrundes i rapporten. Bestemmelsen er den positive pligt, som modsvarer forbuddet mod ukritisk videreformidling.

Sælgers oplysninger indgår også i den anden retning – som et bevismæssigt argument FOR den sagkyndige. I [23/07205](#) fandt nævnet – i modsætning til skønsmanden – at det ikke var sandsynliggjort, at skimmel bag et indbygget skab var synlig ved besigtigelsen. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at sælger, som havde ejet ejendommen i 23 år, havde oplyst ikke at have kendskab til fugtproblemer. På samme måde afviste nævnet i [22/16694](#) ansvar for zinkinddækninger, netop fordi sælger havde givet oplysninger om tidligere reparationer – mens den sagkyndige for fire andre forhold blev pålagt i alt 76.250 kr. i erstatning.

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 § 20, stk. 2

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 · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for mangelfulde registreringer af fugtskader, revner og kælderkonstruktioner	09.05.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig ved ukritisk gengivelse af sælgeroplysninger om stråtag	27.08.2003
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sælgers egne oplysninger i tilstandsrapport	08.05.2001

§ 5 Hvad DKBB lægger vægt på: sælgers oplysning om tidligere skader som skærpende omstændighed

Det klareste mønster på tværs af nævnets afgørelser er, at sælgers oplysning om en TIDLIGERE skade eller om eksistensen af en teknisk undersøgelse udløser en **skærpet undersøgelses- og opmærksomhedspligt**. Nævnet skriver det direkte i [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 under gennemgangen af ejendommen.

Sælger havde oplyst om en udbedret sætningsskade fra 2006, om at der forelå en geoteknisk rapport i den forbindelse, og om mindre revnedannelser i indervæggene. Skønsmanden konstaterede skæve gulve og vægge samt fortsatte bevægelser i fundamentet. Erstatningen blev fastsat til 157.500 kr., og nævnet fandt rapporten så fejlbehæftet, at der var grundlag for at indlede en særskilt DISCIPLINÆRSAG – en sjælden skærpelse, der markerer, hvor alvorligt nævnet ser på tilsidesættelse af sælgers advarselssignaler.

Samme linje var allerede lagt i [Journalnr.: 180-01](#), hvor nævnet fandt, at den sagkyndige »burde have været særligt opmærksom på tegn på sætningsskader, da sælger havde oplyst om en tidligere skade, og den sagkyndige selv havde noteret en repareret revne«. Ansvar omfattede derefter en række afledte forhold – afstand mellem mur og sokkel, bule og nedsunket gulv samt revner i murværket – med en erstatning på 21.875 kr. efter forsikringsdækning.

Mønsteret kan sammenfattes i tre kumulative elementer, som nævnet gentagne gange vægter:

- **Et konkret varsel i sagens materiale** – sælgers oplysning om en tidligere skade, en henvisning til en geoteknisk rapport eller en registrering i en tidligere tilstandsrapport.
- **Et synligt indicium ved besigtigelsen** – en repareret revne, en selvlukkende dør, en nyistandsat facade, en lunke i gulvet.
- **Manglende sammenkædning** – den sagkyndige har registreret enkeltforhold, men har ikke foretaget den helhedsvurdering, varslet lagde op til.

Det tredje element blev udtrykkeligt fremhævet i [24/08815](#), hvor nævnet fandt, at den sagkyndige havde forsømt »sin pligt til at foretage en helhedsvurdering af de mange tegn på sætninger, herunder revner i gulv, vægge og sokkel«, og at betegnelsen »ujævnheder« var utilstrækkelig for det, der reelt var synlige og mærkbare lunger. Nævnet tilføjede, at det er den sagkyndiges opgave ikke blot at beskrive det sete, »men også at komme med en bemærkning til årsagen, når dette skønnes nødvendigt«.

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 · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	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 · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	24.06.2003

§ 6 Tidligere tilstandsrapporter: 6-årsreglen og pligten til at reagere på henvisninger

§ 14 pålægger den sagkyndige at undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og i bekræftende fald fremskaffe **den senest udarbejdede** rapport, så den kan indgå i grundlaget for eftersynet. De 6 år regnes fra den nye rapports datering.

Den mest udførlige udlægning af bestemmelsen findes i [26-01750](#), hvor nævnet afgjorde sagen på skriftligt grundlag uden syn og skøn og opstillede fire regler:

- Den sagkyndige skal undersøge, om der inden for 6 år er udarbejdet en tilstandsrapport, og fremskaffe den seneste.
- **Der er ikke krav om at inddrage andre tidligere tilstandsrapporter end den seneste inden for 6 år.**
- Den sagkyndige skal normalt ikke registrere reparationer af tidligere skader, medmindre det er synligt, at reparationerne ikke er tilstrækkelige; er tidligere reparerede revner bristet på ny, er dette som udgangspunkt en NY skade, der skal registreres.
- Den sagkyndige skal ikke i rapporten beskrive, om der er udvist særlig opmærksomhed ved bestemte bygningsdele, men alene angive, om der er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor.

Klageren gjorde gældende, at tidligere rapporter havde registreret »UN« på baggrund af en geoteknisk undersøgelse, og at det burde have været beskrevet, hvorfor disse forhold ikke længere blev tillagt betydning. Nævnet frifandt: det var ikke sandsynliggjort, at den sagkyndige havde begået en fejl ved ikke at gøre opmærksom på omtalen af potentielle funderingsrelaterede skader i tidligere rapporter.

Hvor den tidligere rapport derimod ER inden for rækkevidde og indeholder en konkret advarsel, skærpes kravene mærkbart. I [Journalnr.: 17159](#) havde en tidligere rapport fra 2001 – som den sagkyndige var bekendt med – anført, at »gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig«. Skønsmanden fremhævede, at den selvlukkende badeværelsesdør burde have skærpet opmærksomheden, men at det AFGØRENDE var kendskabet til 2001-rapporten:

På baggrund af denne viden burde den bygningssagkyndige have undersøgt forholdet nærmere og anført det i sin rapport. Da facaderne var nyistandsatte, kunne den bygningssagkyndige ikke vide, om sætningerne var stoppet. Derfor burde forholdet have været angivet med karakteren UN (Undersøges nærmere) med en anbefaling om en geoteknisk undersøgelse.

Udbedringen blev anslået til 600.000 kr. inkl. moms. Sagen er den tydeligste illustration af, at DKBB kræver, at en tidligere registrering, som ikke kan verificeres som afsluttet, omsættes til en UN-anvisning.

En tredje sagsgruppe angår forhold, der forsvinder fra rapport til rapport. I [24/11071](#) indeholdt en rapport fra 2016 flere kritiske punkter – indtrængende regnvand under hoveddøren og en carport, hvis dimensioner forhindrede åbning af bilens bagklap – som ikke var medtaget i rapporter fra 2022 og 2024. Nævnet fandt rapporterne mangelfulde:

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at de manglende oplysninger i tilstandsrapporterne udgør en fejl, som den bygningssagkyndige er ansvarlig for, og at fejlene har forvoldt klageren et tab.

Erstatningen blev fastsat til 108.250 kr.

Den disciplinære side af samme problemstilling behandles i [19/04357](#), hvor køberen påpegede, at forhold fra en 2015-rapport ikke var med i 2018-rapporten, selv om skaderne ikke var udbedret. Nævnet afviste at indlede disciplinærsag: forudsætningen er, at det er dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er begået **gentagne eller grove** fejl, og vægtningen baseres især på et skøn over de økonomiske konsekvenser. Uoverensstemmelse mellem to rapporter er altså ikke i sig selv disciplinært relevant.

Endelig viser [Journalnr.: 12096](#), at en tidligere rapports ORDVALG ikke binder den nye. Klageren gjorde gældende, at forholdet burde have fået UN, fordi en rapport fra 2003 anvendte termen »sætningsrevner«, og at en senere geoteknisk undersøgelse påviste sætningsgivende jordlag. Nævnet fandt, at brugen af ordet »revne« frem for »sætningsrevne« ikke var en fejl, at karaktergivningen var korrekt ud fra det visuelt konstaterbare, og at de alvorligste revner først blev synlige, efter klageren havde fjernet glasvæpstapet.

LOV

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

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

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af anmodning om disciplinærsag mod bygningssagkyndig	28.06.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012

§ 7 BBR, byggesag og bygningstegninger: ingen kontrolpligt, men åbenlyse afvigelser

Efter [§ 16](#) skal den sagkyndige **anmode** ejeren om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger – tegninger, beskrivelser og BBR-ejermeddelelser. DKBB har konsekvent læst bestemmelsen som en anmodningspligt, ikke en indhentnings- eller kontrolpligt.

Den ledende arealafgørelse er [20/11226](#). Rapporten oplyste, at arealangivelserne byggede på indhentet materiale som BBR-ejermeddelelsen og ikke på faktisk opmåling, og at rigtigheden af arealernes størrelse ikke var den sagkyndiges ansvar. Nævnet udtalte, at en bygningssagkyndig ganske vist KAN notere åbenlyse afvigelser i forhold til BBR, men at der ingen pligt er til kontrolopmåling, og at indhentningen af materiale forud

for besigtigelsen ikke indebærer en pligt til at kontrollere BBR-arealerne. Da klagen dermed vedrørte et forhold, den sagkyndige ikke er ansvarlig for, faldt sagen uden for nævnets kompetence og blev afvist efter [§ 10, stk. 1](#) med tilbagebetaling af klagegebyret.

Samme resultat i [23-06540](#), hvor uoverensstemmelsen mellem BBR og de faktiske arealer blev anset for en formalitetsfejl, netop fordi rapporten eksplicit anførte, at arealer er baseret på BBR og ikke en faktisk opmåling.

Grænsen mod det ansvarspådragende går ved det **åbenlyse og væsentlige**. I [Journalnr.: 5071](#) fandt nævnet blandt syv fejlpunkter også, at der var »åbenlyse og væsentlige afvigelser mellem de faktiske arealer og oplysningerne i BBR-registret, som den bygningssagkyndige burde have bemærket og nævnt«.

Byggesagsakter og lovlighed behandles efter [§ 15, nr. 4](#). I [24/00869](#) havde den sagkyndige ikke adgang til den fulde byggesag, fordi sagen var lukket i kommunens arkiv, og baserede rapporten på tilgængelige BBR-oplysninger samt tegninger udleveret af den projekterende arkitekt. Skønsmanden lagde vægt på, at en bygnings lovlighed – bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen – ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og at den sagkyndige derfor ikke kunne bebrejdes, at huset ikke var opført som godkendt af kommunen.

To nyere afgørelser præciserer, at pligten heller ikke rækker til at opsøge kommunale arkiver eller tegninger:

- I [22/06192](#) var en udestues alder angivet som »ukendt«. Det viste sig senere, at den var opført i 1985, så tagets tekniske levetid var overskredet. Nævnet præciserede, at en bygningssagkyndig ikke er forpligtet til af egen drift at indhente oplysninger fra kommunale arkiver eller BBR, men alene skal forholde sig til det materiale, sælger fremlægger – og at angivelsen »ukendt« derfor var korrekt.
- I [26-02595](#) var et selvstændigt klagepunkt, at den sagkyndige ikke havde anvendt offentligt tilgængelige bygningstegninger. Nævnet henviste til håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige: den sagkyndige skal bede ejeren finde relevant skriftligt materiale frem, men er ikke selv forpligtet til at indhente bygningstegninger og lignende. Det, den sagkyndige SELV skal fremskaffe, er BBR-meddelelsen og en eventuel tidligere tilstandsrapport under 6 år gammel. Nævnet tilføjede, at den sagkyndige ikke skal kontrollere, om fx en radiators placering stemmer overens med tilgængelige bygningstegninger.

Også i [23/07205](#) bemærkede skønsmanden – tiltrådt af nævnet – at den sagkyndige ikke er forpligtet til selv at fremskaffe dokumentation som gamle tegninger, hvis sælger ikke har fremlagt dem; klagepunktet angik slagger under terrændækket.

Endelig viser [Journalnr.: 13051](#), hvad der sker, når den sagkyndige FRIVILLIGT opmåler. Rapporten anførte en opmåling på 249 m², mens BBR var registreret med 208 m², og købsaftalens punkt 16 gjorde køber udtrykkeligt opmærksom på uoverensstemmelsen. Nævnet afviste sagen efter [§ 10, stk. 3](#), fordi spørgsmålet om købernes berettigede forventning krævede bevisførelse, herunder parts- og vidneforklaringer, som ikke kan finde sted inden for nævnets skriftlige proces.

LOV

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

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1, 3](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	14.08.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelser førte ikke til erstatningsansvar	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagger og fugt i tilstandsrapport	10.10.2023
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	24.06.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	23.09.2005

Klagebehandling ved DKBB: frister, gebyr, syn og skøn samt afvisningsgrunde

Klage over en tilstandsrapport indgives på nævnets formular med et klagegebyr på 275 kr., jf. [§ 8, stk. 1 og 3](#). Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles, eller hvis klager får helt eller delvist medhold. Sekretariatet beslutter efter [§ 8, stk. 5](#), i hvilket omfang der skal gennemføres syn og skøn, og sagen kan efter [§ 14](#) afgøres på skriftligt grundlag, når der er enighed blandt de medlemmer, der behandler den – hvilket netop skete i [26-01750](#), hvor spørgsmålet om tidligere rapporters betydning kunne afgøres uden skøn.

Fristerne følger [§ 9, stk. 1](#) og spejler [LEFE § 3, stk. 2](#): klage skal indgives inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering. Begge frister er kumulative, jf. [19/05012](#). Fristen kan kun fraviges ved garanti for et længere tidsrum eller ved svig eller grov uagtsomhed. DKBB fortolker »grov uagtsomhed« restriktivt: i [20/08624](#) udtalte nævnet, at »der skal foreligge en betydelig grad af uagtsomhed, før den kan karakteriseres som grov«, og lagde afgørende vægt på, at den sagkyndige rent faktisk HAVDE registreret tagets skævhed med karakteren K2. Ved siden af klagefristen kan et krav være forældet efter de almindelige regler – i [22/13540](#) blev fem klagepunkter afvist, fordi den 3-årige frist i [forældelsesloven § 3, stk. 1 og 2](#) var overskredet mellem reklamationen i 2017 og indbringelsen i 2021.

Afvisningsgrundene i [§ 10](#) er de centrale grænser for nævnets prøvelsesintensitet på oplysningstemaet:

Bestemmelse	Grund	Eksempel fra oplysningspraksis
§ 10, stk. 1	Uden for nævnets kompetence	20/11226 – BBR-areal er ikke den sagkyndiges ansvar
§ 10, stk. 2	Grundløs eller under mindstegrænsen	19/04357 – køber undlod klagesag, fordi beløbet lå under grænsen
§ 10, stk. 3	Uegnet: vanskelig/principiel juridisk karakter eller bevisusikkerhed	25-12571 og Journalnr.: 13051

Den bagatelgrænse, nævnet anvender efter § 10, stk. 2, er beskrevet i [betænkning nr. 1520/2010, s. 162](#), hvor det af det daværende ankenævns notat fremgik, at nævnet som udgangspunkt ikke tager stilling til forhold, hvor udbedring vil koste mindre end 5-8.000 kr., bl.a. fordi skønsomkostningen oftest overstiger mindstegrænsen.

Omkostninger fordeles efter § 16: får klager ikke medhold, kan klager pålægges skønsomkostninger, dog højst 3.500 kr. inkl. moms; får klager helt eller delvist medhold, kan den sagkyndige pålægges omkostningerne, og nævnet fordeler som hovedregel i overensstemmelse med, i hvilket omfang klager har fået medhold. Denne asymmetri er mærkbar i oplysningssagerne: en frifindelse koster typisk klager 3.500 kr. plus gebyret, mens den sagkyndige ved medhold typisk betaler 11.250 kr. inkl. moms.

Afgørelserne er bindende for den bygningssagkyndige, medmindre denne inden 30 dage efter forkyndelsen meddeler nævnet, at vedkommende ikke ønsker at være bundet, jf. § 11, nr. 14 i beskikkelsesbekendtgørelsen. Nævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men kan indbringes for domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 8, stk. 1, 3](#)

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

[Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 1-3](#)

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

[Forældelsesloven § 3, stk. 1-2](#)

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

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forældelse og manglende fejl i tilstandsrapport	09.05.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist på grund af forældelse og manglende bevis for grov uagtsomhed	18.08.2020
	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 · Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	24.06.2013

§ 9 Sammenhæng med domstolspraksis: BBR-arealer i Højesteret og geoteknik i byretten

Domstolene har prøvet oplysningstemaet fra to sider, og resultatet er, at Højesteret BEKRÆFTER nævnets linje om BBR, mens byretten på det geotekniske område har lagt en linje, der er strengere end nævnets.

BBR og arealoplysninger. I [BS-24/2012-HJR](#) af 30. august 2013 udtalte Højesteret om huseftersynsordningens rækkevidde:

Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal. En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.

Dommen henviser til lovens forarbejder og vejledningen til bygningssagkyndige, hvorefter det ikke er et krav, at den sagkyndige verificerer korrektheden af BBR-oplysninger om areal, selv om det kan anbefales ved åbenlyse afvigelser – hvilket er den præcise formulering, DKBB anvender i [20/11226](#). Konsekvensen af Højesterets afgrænsning er, at risikoen for arealfejl bliver liggende hos SÆLGER: køberne fik et afslag på 150.000 kr. Samme dag afgjorde Højesteret [Sag 108/2011](#) med samme resultat.

Linjen blev fastholdt i [BS-47215/2019-HJR](#) af 23. juni 2020, hvor salgsoptillingen angav 148 m² mod et faktisk grundhusareal på 128 m². Købsaftalen indeholdt en standardklausul om, at arealet er hentet fra BBR, at køber er opfordret til egen opmåling, og at »eventuelle kvadratmeterafvigelser fra det i BBR-meddelelsen angivne er sælger og ejendomsmægler uvedkommende«. Højesteret fandt, at en generel ansvarsfraskrivelse ikke afskærer køber fra afslag, når der samtidig er givet en konkret urigtig oplysning, og at køberne ikke havde tilsidesat deres undersøgelsespligt ved at stole på handelsdokumenterne. Afslaget blev 150.000 kr. For den bygningssagkyndige er pointen den samme som i nævnspraksis: arealkontrollen hører ikke til huseftersynet.

Geotekniske rapporter og tidligere rapporters henvisninger. Her går byretten videre end DKBB. I [BS-632/2006-RAN](#) af 18. december 2007 havde en geoteknisk rapport fra 1987 konkluderet, at huset var funderet på fyldjord over moseaflejringer med differenssætninger op til 7 cm, og at pælefundering var nødvendig. Ældre tilstandsrapporter henviste alle til rapporten; sælgerne fortiede den. Den sagkyndige havde noteret revner i soklen som K3, men henviste ikke til den geotekniske rapport. Retten anerkendte, at gennemgangen er visuel, og at der ikke er et generelt krav om at indhente sådanne rapporter, men fandt alligevel, at der påhvilede den sagkyndige

en pligt til at undersøge årsagen til de observerede revner, når foreliggende materiale gav klare anledninger hertil,

og konkluderede, at han ikke havde udført arbejdet »med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygningssagkyndig«, jf. [LEFE § 3, stk. 1](#). Sælgere og den sagkyndige hæftede in solidum for 640.000 kr., og den sagkyndiges friholdelsespåstand mod sælgerne blev afvist, fordi hans egen fejl var så alvorlig.

Sammenholdt med [26-01750](#) – hvor DKBB frifandt for netop ikke at have omtalt tidligere rapporters funderingsregistreringer – er forskellen tydelig: byretten spørger, om materialet gav ANLEDNING til undersøgelse, mens nævnet spørger, om der ved besigtigelsen var konstateret skade eller nærliggende risiko herfor. Nævnets afgrænsning ligger tættere på bekendtgørelsens ordlyd; byrettens ligger tættere på det almindelige professionsansvar.

Sælgeroplysninger og karaktergivning. I [BS-12684/2019-LYN](#) af 12. februar 2021 havde sælger i sælgeroplysningerne angivet, at huset var ekstrarunderet, men at der ikke havde været revner i vægge, og at døre fungerede. Sætningerne viste sig at være op til 16 cm, og huset måtte rives ned. Retten fandt, at den sagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved at tildele K1 i stedet for UN og ved ikke at anbefale geotekniske undersøgelser:

Det samlede skadesbillede, som den bygningssagkyndige havde registreret, burde have ført til en skærpet opmærksomhed.

Erstatningen blev 2.205.000 kr. med solidarisk hæftelse; internt bar sælger 2/3 og den sagkyndige 1/3. Dommen understreger, at urigtige sælgeroplysninger ikke fritager den sagkyndige – tværtimod indgår de i det samlede billede, den sagkyndige skal sammenkæde. Klagerne havde forinden indbragt sagen for DKBB.

Rapportens egne oplysninger som tilsikring. I [BS-644/2009-ALB](#) anførte tilstandsrapporten under generelle kommentarer, at »der er ny tagbelægning«, skønt taget stammede fra 1971. Retten fandt, at rapportens oplysninger var en del af aftalegrundlaget, fordi købsaftale og skøde henviste til den, og at oplysningen dermed havde karakter af en tilsikring fra sælger. Om den sagkyndige udtalte retten:

uanset årsagen hertil findes den bygningsagkyndige at have handlet erstatningspådragende overfor køberne ved i tilstandsrapporten at have anført under hans generelle kommentarer til bygningernes tilstand, at tagbelægningen var ny, hvilket han som bygningsagkyndig burde have været klar over ikke var tilfældet.

Sælger og OBH Ingeniørservice A/S hæftede in solidum for 131.200 kr. Sagen blev anket, og Vestre Landsret behandlede den i [BS-2506/2011-VLR](#) af 12. oktober 2012, hvor spørgsmålet bl.a. var, om en supplerende sundhedsattest medførte retsfortabende egen skyld hos køberne. Sagsgruppen viser en grænse, DKBB ikke selv har trukket skarpt: fejlagtige FAKTAOPLYSNINGER om bygningens historik i rapportens generelle kommentarer bedømmes af domstolene strengere end de rene gengivelsesfejl, nævnet kalder formelle.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5](#)

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

PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	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
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	27.05.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020

§ 10 Bevis- og dokumentationskrav i oplysningssagerne

Beviskravene i oplysningssagerne følger et gennemgående mønster, som klager bør kende, inden sagen indbringes.

Bevisbyrden for, at forholdet var synligt ved besigtigelsen, ligger hos klager. Nævnet formulerer det gentagne gange som, at det ikke er »tilstrækkeligt sandsynliggjort«, at forholdet var til stede eller synligt. Det gælder også, hvor en tidligere rapport eller sælgers oplysning peger i retning af en skade: i [Journalnr.: 12096](#) blev de gennemgående revner på 10-12 mm først synlige, efter klageren havde fjernet glasvævtapet, og i [23/09525](#) fandt nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var indikationer på aktive sætninger ved besigtigelsen.

Et manglende forbehold er ikke i sig selv ansvarspådragende. Den principielle udtalelse står i [23/09525](#), hvor parterne var enige om, at ukrudt voksede i op mod fire meters højde mod skrænten og støttemuren:

Nævnet lægger til grund, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige ejendommen fra skel på grund af beplantning og derfor burde have taget et forbehold herom i tilstandsrapporten.

Det kan imidlertid ikke forudsættes, at den bygningssagkyndige har besigtiget utilgængelige dele fra skel, når dette ikke var muligt. Det manglende forbehold kan således under disse omstændigheder ikke i sig selv føre til, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig.

Dette er den samme logik, der bærer behandlingen af manglende sælgeroplysninger som formel fejl: pligtstridigheden konstateres, men ansvaret kræver, at fejlen har afskåret køber fra viden, køber ellers ville have fået.

Udbedring for syn og skøn er ofte fatal for klagen. Nævnet afviser efter [§ 10, stk. 3](#), når forholdet er udbedret eller ændret, så skønsmanden ikke kan vurdere tilstanden på besigtigelsestidspunktet. I [24/00869](#) kunne fem af otte klagepunkter ikke vurderes, fordi klager havde udbedret eller ændret forholdene under en renovering inden skønsforretningen.

Tidsforløbet vægter selvstændigt. Jo længere tid der er gået fra rapportens datering, jo sværere er beviset. I [22/00676](#) lagde nævnet vægt på, at der var gået ca. 3,5 måneder fra rapport til overtagelse, og at forholdet kunne have udviklet sig væsentligt i de mellemliggende 2,5 år.

Skønsmandens habilitet kan bestrides – men sjældent med held. I [26-02595](#) afviste nævnet, at det i sig selv indebærer en interesse i sagens udfald, at skønsmand og bygningssagkyndig er ansvarsforsikret i samme selskab. Tilsvarende afviste nævnet i [22/06192](#) – under henvisning til [forvaltningsloven § 3](#) – at tilknytning til nævnets skønsmandskorps eller arbejde i samme geografiske område medfører inhabilitet.

LOV

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

Forvaltningsloven § 3

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	14.08.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndiges ansvar ved utilgængelige støttemure og manglende forbehold i tilstandsrapport	19.12.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	14.11.2012

Sammenfatning: den oplysningsmæssige ansvarsnorm i DKBB's

§ 11 praksis

Praksis kan sammenfattes i en trappe med tre trin, hvor ansvarsrisikoen stiger markant fra trin til trin.

Trin 1 – oplysninger uden pligt. Bygningstegninger, byggesagsakter i kommunens arkiv, kontrolopmåling af BBR-arealer og ejendommens lovlighed efter offentlige forskrifter. Her har den sagkyndige alene en anmodningspligt efter § 16, og § 15 holder lovlighedsvurderingen ude, bortset fra åbenlyse overtrædelser. DKBB frifinder konsekvent – 22/06192, 26-02595 og 24/00869 – og 20/11226 afviser endda som uden for kompetencen. Højesteret bekræfter afgrænsningen i BS-24/2012-HJR. Undtagelsen er den ÅBENLYSE og VÆSENTLIGE afvigelse, jf. Journalnr.: 5071.

Trin 2 – oplysninger med formkrav. Sælgeroplysningsskemaet efter § 19 og fremskaffelsen af den seneste tilstandsrapport inden for 6 år efter § 14. Her ER der en pligt, og tilsidesættelse er en fejl – men efter nævnets faste praksis en FORMEL fejl, der ikke i sig selv udløser erstatning, jf. 25-12571. Klager må godtgøre et selvstændigt tab, og gør klager ikke det, afvises sagen efter § 10, stk. 3. Fejlen kan derimod indgå i den disciplinære helhedsvurdering, jf. 24/08815 og den tekniske revision i

19-03-2013-fratagelse-af-mulighed-for-genbeskikkelse-som-bygningssagkyndig-grundet-almvorlige-fejl-i-tilstandsrapporter-.

Trin 3 – oplysninger som varsel. Når sælger oplyser om en tidligere skade eller om eksistensen af en geoteknisk rapport, eller når den seneste tilstandsrapport har registreret et forhold, der ikke kan verificeres som afsluttet, skifter oplysningen karakter fra formalitet til FAGLIGT VARSEL. Her pålægger DKBB ansvar: 22-08070 (157.500 kr. og disciplinærsag), Journalnr.: 17159 (UN med anbefaling af geoteknisk undersøgelse), 24/11071 (108.250 kr. for punkter, der forsvandt fra rapport til rapport) og Journalnr.: 180-01.

Den praktiske vejledning følger heraf. For den bygningssagkyndige: indhent altid skemaet, begrund enhver fravælgelse, indlæs opdaterede skemaer, angiv kilden ved sælgerudsagn, anfør og begrund usikkerhed efter § 20, stk. 2, og omsæt ethvert varsel om historiske sætnings- eller funderingsforhold til en UN-anvisning, når facader eller overflader er istandsat, så det ikke kan konstateres, om bygningen er i ro. For køber: en klage, der alene bygger på, at sælgeroplysninger er forkert gengivet eller at BBR ikke passer, vil som udgangspunkt ikke føre til erstatning ved DKBB – kravet skal knyttes til en synlig skade, den sagkyndige burde have registreret, og klagen skal indgives inden 5 år fra overtagelsesdagen og senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 9, stk. 1.

Endelig bør det holdes for øje, at nævnets afgrænsning ikke er den eneste. Byrettens dom i BS-632/2006-RAN og i BS-12684/2019-LYN viser, at domstolene ved store tab kan anlægge en bredere undersøgelsesnorm end nævnet – og at en afvisning eller frifindelse ved DKBB derfor ikke afskærer det civilretlige krav.

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 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 § 19

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 20, stk. 2

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

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3

PRAKSIS Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport

30.08.2013

Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
Byretten · Erstatningsansvar for sætningsskader og fortielse af geoteknisk rapport ved ejendomshandel	18.12.2007
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	24.06.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	18.03.2026
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
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 · Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	14.08.2024
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	12.12.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	21.11.2022
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	04.12.2020
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 · Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	19.03.2013
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	23.09.2005
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	24.06.2003

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser

34 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
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 27		
24.06.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for varmtvandsbeholder, manglende bygningstegninger og radiatorplacering i tilstandsrapport	26-02595
27.05.2026	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar for manglende advarsel om funderingsforhold	26-01750
18.03.2026	Klage over forkerte sælgeroplysninger om asbest og rotter i tilstandsrapport afvist grundet behov for bevisførelse	25-12571
23.04.2025	Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	24/11071
19.02.2025	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende sætningsskader, kuldebro og manglende sælgeroplysninger	24/08815
14.08.2024	Klage over tilstandsrapport for ejendom med BBR-afvigelser og diverse skader	24/00869
12.01.2024	Klage over bygningssagkyndigs vurdering af fugt i tilstandsrapport	23/10706
19.12.2023	Bygningssagkyndiges ansvar ved utilgængelige støttemure og manglende forbehold i tilstandsrapport	23/09525
10.10.2023	Klage over tilstandsrapports manglende bemærkninger om tag, gulv og BBR-afvigelser førte ikke til erstatningsansvar	23/06540
10.10.2023	Bygningssagkyndiges ansvar for manglende anmærkninger om sokkel, slagge og fugt i tilstandsrapport	23/07205
09.05.2023	Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forældelse og manglende fejl i tilstandsrapport	22/13540
09.05.2023	Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for mangelfulde registreringer af fugtskader, revner og kælderkonstruktioner	22/16694
12.12.2022	Bygningssagkyndig idømt erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader	22-08070

21.11.2022	Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar vedrørende nedslidt tagpaptag på udestue	22/06192
04.12.2020	Klage over forkert arealangivelse i tilstandsrapport afvist	20/11226
18.08.2020	Klage over tilstandsrapport afvist på grund af forældelse og manglende bevis for grov uagtsomhed	20/08624
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
23.05.2018	Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	Journalnr.: 17159
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
24.06.2013	Afvisning af sag om forkert boligareal i tilstandsrapport grundet behov for bevisførelse	Journalnr.: 13051
19.03.2013	Fratagelse af mulighed for genbeskikkelse som bygningssagkyndig grundet alvorlige fejl i tilstandsrapporter	
14.11.2012	Klage over vurdering af sætningsrevner i tilstandsrapport	Journalnr.: 12096
23.09.2005	Klage over tilstandsrapport vedrørende manglende anmærkninger om bl.a. altan, dampspærre, gulvafløb og BBR-arealer	Journalnr.: 5071
27.08.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig ved ukritisk gengivelse af sælgeroplysninger om stråtag	Journalnr.: 3088
24.06.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig for mangler i tilstandsrapport vedrørende sætningsskader og tagkonstruktion	Journalnr.: 180-01
08.05.2001	Bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig for sælgers egne oplysninger i tilstandsrapport	Journalnr.: 060-01

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet