

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over mangler i tilstandsrapporter (DKBB)

Bygningssagkyndiges erstatnings- og disciplinæransvar ved DKBB og domstolene

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 35 afgørelser · 2004-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Når sælger har opfyldt betingelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LEFE) § 2 – herunder udlevering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring – fritages sælger for mangelshæftelse for bygningens fysiske tilstand. Køberen er herefter henvist til at rette erstatningskrav mod den bygningssagkyndige (BS), der har udarbejdet tilstandsrapporten, for fejl der burde have været omtalt i rapporten, jf. LEFE § 3. Denne praksisoversigt kortlægger det dobbelte spor – klage- og erstatningssager samt disciplinærsager – ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) og de civile domstole. Gennemgangen viser, at afgørelserne hviler på et professionelt culpaansvar med vægt på visuel besigtigelse, at syn og skøn er det centrale bevismiddel, og at DKBB både kan tilkende erstatning og pålægge disciplinære sanktioner fra påtale til frakendelse af beskikkelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Sælgers fritagelse efter LEFE § 2 forudsætter, at køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse – er betingelserne opfyldt, er købers primære retsmiddel et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige efter LEFE § 3.
- 02** Bygningssagkyndiges ansvar er et professionsansvar: det afgørende er, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved besigtigelsen – ikke om der foreligger en objektiv handlemangel.
- 03** Bygningsgennemgangen er en visuel besigtigelse uden destruktive indgreb: BS skal afdække skader eller tegn på skader, der er synlige ved en ikke-invasiv gennemgang, men hæfter ikke for skjulte skader bag vægge, gulve eller tætte konstruktioner.
- 04** Karaktersystemet K0-K3 er det centrale kommunikationsredskab: K0 = ingen bemærkninger, K1 = kosmetisk, K2 = skade, K3 = alvorlig skade – forkert karaktergivning (fx K1 i stedet for K3) kan i sig selv udgøre en erstatningspådragende fejl.
- 05** DKBB kan tilkende erstatning direkte til køber (eller sælger) for fejl, der burde have været omtalt i rapporten, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 2.

- 06 DKBB anvender en mindstegrænse for erstatning – udbedringsomkostninger under denne tærskel tilkendes ikke, selv om den bygningssagkyndige har begået en fejl.
- 07 Erstatningen udmåles som de skønnede udbedringsomkostninger med fradrag for forbedring (forbedringsfradrag) – dvs. den merværdi køber opnår ved at få nye materialer i stedet for nedslidte.
- 08 Syn og skøn udmeldt af DKBB er det altafgørende bevismiddel: nævnet lægger som hovedregel skønsmandens vurdering til grund ved bedømmelsen af, om BS burde have opdaget og beskrevet et forhold.
- 09 Reklamationsfristen er 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. LEFE § 3, stk. 2 – fristen gælder ikke ved svig eller grov uagtsomhed.
- 10 Disciplinærsanktioner følger en trappestige: påtale → advarsel → bøde → betinget frakendelse → ubetinget frakendelse af beskikkelse – gældende sanktioner virker skærpende ved nye sager.
- 11 En påtale er gældende i tre år og udløser automatisk ny teknisk revision af en af den sagkyndiges rapporter.
- 12 Ubetinget frakendelse af beskikkelse (typisk 3 år) anvendes ved groft misvisende rapporter kombineret med to eller flere gældende advarsler.
- 13 Kosmetiske og æstetiske forhold falder uden for tilstandsrapportens scope og udløser ikke ansvar – medmindre de er tegn på underliggende skade eller risiko for skade.
- 14 Ved ejendomme opdelt i ideelle anparter skal hele ejendommen besigtiges, inklusive fælles bygningsdele – BS kan ikke gyldigt begrænse sin inspektion baseret på sælgers oplysninger alene.
- 15 Købers ejerskifteforsikring og BS' ansvarsforsikring kan dække det samme forhold (dobbeltforsikring) – køber kan i praksis kræve selvrisikoen erstattet af BS, mens ejerskifteforsikringen dækker resten.

§ 1 Huseftersynsordningen og LEFE's ansvarsfordeling

Huseftersynsordningen er det centrale instrument til håndtering af mangler ved køb af fast ejendom. Ordningen hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. \(LEFE\) § 2](#), der giver sælger mulighed for at frigøre sig fra den almindelige mangelshæftelse. Betingelserne er kumulative:

- Sælger har inden aftalens indgåelse udleveret en **tilstandsrapport** til køber.
- Sælger har udleveret en **elinstallationsrapport**, jf. [LEFE § 2 a](#).
- Sælger har givet **oplysning om ejerskifteforsikring**, jf. [LEFE § 5](#).
- Sælger har skriftligt forpligtet sig til at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien.

Er alle betingelser opfyldt, kan køber ikke påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. [LEFE § 2, stk. 1](#). Køber kan heller ikke påberåbe sig, at en fejl *burde* have været nævnt i tilstandsrapporten. Undtaget er dog svig og grov uagtsomhed fra sælgers side samt garanti, jf. [LEFE § 2, stk. 5](#).

Fritagelsen af sælger skaber til gengæld en **parallel ansvarsvej** mod den bygningssagkyndige (BS), der har udarbejdet tilstandsrapporten. [LEFE § 3, stk. 1](#) fastslår:

Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, (...) fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.

Denne bestemmelse gælder uanset om sælger er fritaget efter § 2. Forarbejderne til 2011-huseftersynsreformen (L 89 af 2010-11) præciserer udtrykkeligt, at der er tale om et **professionsansvar** – ikke en overtagelse af sælgers mangelshæftelse:

"Bortset fra tilfælde, hvor den pågældende har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen."

Købers erstatningsadgang er således ikke betinget af, at sælger er fritaget – den bygningssagkyndige hæfter direkte over for køber, selv i tilfælde hvor ejendommen ikke kan ejerskifteforsikres.

For en oversigt over sælger-sporet ved mangler, se [mangler ved køb af fast ejendom](#).

LOV

[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](#)

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

PRAKSIS

Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel

23.06.2020

§ 2 Tilstandsrapportens indhold og bygningsgennemgangens scope

Tilstandsrapporten udarbejdes efter de detaljerede krav i [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter § 13](#), der fastslår formålet med bygningsgennemgangen:

Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser.

Denne bestemmelse definerer BS' kerneopgave: en **visuel, ikke-destruktiv besigtigelse** af bygningens tilstand målt mod tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det indebærer:

- **Karaktersystemet K0-K3:** Enhver bygningsdel vurderes med K0 (ingen bemærkninger), K1 (mindre skade/kosmetisk), K2 (skade der bør udbedres) eller K3 (alvorlig skade/risiko for følgeskade). Forkert karaktergivning – fx K1 i stedet for K3 for en alvorlig mangel – kan i sig selv udløse erstatningsansvar.
- **Visuel inspektion:** BS anvender ikke destruktive metoder. Fugtskader bag tapet, isolering bag vægkonstruktioner og skjulte rør falder som udgangspunkt uden for scope.
-

Forbehold: BS kan tage forbehold for bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges (fx tage dækket af sne, utilgængelige krybekældre), men forbeholdet skal være præcist og kan ikke gyldigt omfatte hele bygningskategorier.

- **Sekundære bygninger:** Carporte, udhuse og garager kan fravalges efter de nærmere regler i bekendtgørelsen, men fravalget skal tydeligt fremgå af rapporten.

Bekendtgørelsens § 15 stiller krav om, at gennemgangen foretages med **professionel omhu** og i overensstemmelse med retningslinjerne i *Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige*, som udgives af den ansvarlige styrelse.

I DKBB's praksis er det særligt afgørende, hvad BS **burde have set** ved en omhyggelig visuel gennemgang. I sag [22/02101](#) lagde nævnet vægt på, at de påklagede skader (fuger, sålbænke, revnede fliser, pudsskader) var synlige på besigtigelsestidspunktet og endda nævnt i en *tidligere* tilstandsrapport, som BS havde adgang til – erstatning 46.000 kr.

Modsat blev BS frifundet i sag [24/06381](#), hvor skønsmanden vurderede, at udtøringer i gavlbeklædning var af kosmetisk/æstetisk karakter, og at den bygningssagkyndiges vurdering var fagligt forsvarlig.

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 § 15](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer	31.10.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport	19.09.2022

§ 3 DKBB's kompetence: Klagesager og erstatning

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 1](#) giver køber (og sælger) adgang til at klage til DKBB over tilstandsrapporter udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Erhvervsdrivende, der har købt eller solgt ejendommen som led i deres erhverv, er afskåret fra at klage. [§ 6, stk. 2](#) tillægger nævnet kompetence til at **tilkende erstatning** direkte.

DKBB fungerer dermed som et alternativt tvistløsningsorgan, der kombinerer elementer af et ankenævn (erstatning) med et disciplinærorgan (sanktioner). Sagsbehandlingen følger [bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#), der bl.a. fastsætter:

- En **mindstegrænse** for erstatning: udbedringsomkostninger under denne tærskel tilkendes ikke, selv om fejlen er konstateret. I sag [22/04149](#) blev BS frifundet for erstatning for flere forhold, fordi udbedringsomkostningerne for hvert forhold lå under mindstegrænsen – selvom nævnet anerkendte, at BS burde have registreret forholdene.
- Udmelding af **syn og skøn** som standardbevismiddel.
- Et **klagegebyr**, der refunderes ved helt eller delvist medhold.

DKBB kan ikke behandle klager over elinstallationsrapporter (den autoriserede elinstallatørvirksomheds ansvar) – disse behandles i det civile retlige system.

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

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1-2](#)

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Klage over tilstandsrapport: 21.11.2022
Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mindre fejl

DKBB's erstatningspraksis: Typiske sagskategorier og beløbsniveauer

Erstatningssagerne ved DKBB dækker en bred vifte af bygningsdele og fejltyper. DKBB's praksis viser følgende mønstre:

Tagkonstruktion og tag er den hyppigste årsag til erstatning. I sag [23/14311](#) tilkendte nævnet 350.000 kr. i erstatning for deformerede spær, ukorrekt vindafstivning og lægtesamlinger – forhold, som skønsmanden vurderede udgjorde en risiko for konstruktionens stabilitet. Det er et af de højeste erstatningsbeløb i nyere DKBB-praksis.

I sag [20/11054](#) blev BS pålagt 52.500 kr. i erstatning for revnede tagsten, defekte tagrender og revnet blyinddækning, fordelt som 42.500 kr. (med 50 % forbedringsfradrag), 5.000 kr. og 5.000 kr. (begge svarende til klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen).

Udbedringsomkostninger under mindstegrænsen: I sag [19/08841](#) fandt nævnet, at BS havde begået fejl ved ikke at registrere huller i undertag, skimmeldannelse og borebilleangreb – men samtlige udbedringsomkostninger faldt under mindstegrænsen, og klager fik derfor ikke erstatning.

Facade, murværk og vinduer: I sag [22/02101](#) blev 46.000 kr. tilkendt for synlige fejl (fuger, sålbænke, revnede fliser, pudsskader, salpeterudfældninger), der også var nævnt i en tidligere tilstandsrapport.

Sag	Fejltype	Erstatning
23/14311	Deformerede spær, vindafstivning	350.000 kr.
20/11054	Tagsten, tagrender, inddækning	52.500 kr.
22/02101	Fuger, fliser, murværk, puds	46.000 kr.
20/02652	Adskillige bygningsdele	43.500 kr.
21/08589	Taghældning, gulvafløb	29.000 kr.
19/07782	Inddækning ved udestue	5.000 kr.

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion 18.03.2024

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport 19.09.2022

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulvafløb 25.04.2022

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning 08.02.2021

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatning for adskillige fejl i tilstandsrapport	01.10.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	28.08.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over fejl og mangler i tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	02.07.2020

§ 5 Erstatningsudmåling og forbedringsfradrag

Erstatningen ved DKBB udmåles som de **skønnede udbedringsomkostninger** for at bringe den pågældende bygningsdel i den stand, den ville have været i, hvis forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Principperne er:

- **Udbedringsomkostninger, ikke værditab:** Erstatningen beregnes ud fra, hvad det koster at udbedre den konkrete skade – ikke som et abstrakt værditab på ejendommen.
- **Forbedringsfradrag:** Når udbedringen medfører, at køber får nye materialer i stedet for nedslidte (fx nye vindskeder i stedet for 30 år gamle), fradrages den merværdi køber opnår. Fradraget fastsættes skønsmæssigt, ofte i procent af udbedringsomkostningerne. I sag [Journalnr. 5134](#) var forbedringsfradragene 64 % for kviste, 55 % for et skur og 50 % for vinduer. I sag [Journalnr. 4159](#) fastsatte skønsmanden udbedringsomkostninger for vindskeder til 21.500 kr. med forbedringsfradrag 12.000 kr. og for badeværelse 11.000 kr. med forbedringsfradrag 6.500 kr.
- **Selvrisiko på ejerskifteforsikring:** Når køber har ejerskifteforsikring, der har dækket selve udbedringen, kan BS pålægges at erstatte købers selvrisiko (typisk 5.000 kr. pr. skade). Dette ses hyppigt i praksis, fx i sag [19/07782](#) (5.000 kr.) og sag [20/11054](#) (2 × 5.000 kr.).
- **Skønsmæssigt grundlag:** Fastsættelsen af udbedringsomkostningerne baseres på skønsmandens faglige vurdering, ikke nødvendigvis på indhentede håndværkertilbud. I sag [Journalnr. 16033](#) afviste DKBB genoptagelse, selv om klager mente beløbet var for lavt i forhold til indhentede tilbud, da fastsættelsen er baseret på et fagligt skøn.

Forarbejderne til [LEFE § 3](#) fastslår, at erstatningspligten ikke er beløbsmæssigt begrænset, og at der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab efter de almindelige erstatningsregler.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	28.08.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag om fastsættelse af udbedringsomkostninger	31.10.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindskeder og fejl i badeværelsesgulve	23.02.2005

§ 6 Ansvarsgrundlaget: Hvad BS 'burde have set'

Det centrale spørgsmål i enhver sag er, om den bygningssagkyndige **burde have opdaget og beskrevet** det pågældende forhold ved en omhyggelig, visuel bygningsgennemgang. DKBB-praksis viser følgende retningslinjer:

Synlige skader skal registreres. I sag [Journalnr. 2168](#) undlod BS at registrere udbredt råd i vinduer, udskredet murværk og en mangelfuldt funderet stabiliserende konstruktion i en staldbygning. Skønsmanden vurderede, at alle disse forhold var synlige og burde have været vurderet til K2-K3.

Skjulte skader udløser ikke ansvar. I sag [Journalnr. 17057](#) klagede køber over skævheder i en overetage, som først blev opdaget ved en renovering to år efter overtagelsen. Skønsmanden fandt, at skævhederne var 1,0-1,5 cm pr. meter, men ikke mærkbare ved almindelig gang og kun konstaterbare ved opmåling. Nævnet frifandt BS, da forholdet ikke var synligt uden tekniske måleinstrumenter.

Vanskelige besigtigelsesforhold kræver forbehold, men undskylder ikke undladelse. I DKBB-sagen fra [11. august 2014](#) havde besigtigelsen fundet sted under snedække. BS kunne ikke inspicere tagbelægninger og tagudhæng, men nævnet fandt det godtgjort, at flere andre skader (fugt i krybekælder, råd i sternbrædder) var synlige fra tilgængelige områder trods sneen. Rapporten blev dog vurderet som fejlbehæftet *i grænseområdet*, og sagen endte uden sanktion.

Aldersbetinget nedslidning er forventeligt. Kosmetiske og æstetiske forhold – fx mindre udtørring af gavlbeklædning på en bygning fra 1970'erne – falder uden for tilstandsrapportens scope, medmindre de er tegn på underliggende konstruktiv skade, jf. [24/06381](#).

Ideelle anparter: I sag [Journalnr. 5134](#) fastslog DKBB, at ved ejendomme opdelt i ideelle anparter skal hele ejendommen besigtiges – inklusive fælles bygningsdele. BS' forbehold om kun at inspicere stuelejligheden var ugyldigt.

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer	31.10.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Vurdering af bygningssagkyndiges ansvar for udeladelse af oplysninger om skævheder i overetage	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	11.08.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	11.06.2004

§ 7 Syn og skøn som centralt bevismiddel

I praksis udmeldes der næsten altid en **skønsmand** i DKBB-sagerne. Skønsmanden besigtiger ejendommen uafhængigt og udarbejder en kontrolrapport, der sammenholder sine fund med tilstandsrapporten. Nævnet lægger som hovedregel skønsmandens vurdering til grund, men foretager ofte en selvstændig revurdering af enkelte fejlpunkter.

Denne praksis fremgår tydeligt af sag [25. januar 2012](#), hvor nævnet generelt fandt fejlangivelserne i kontrolrapporten veldokumenterede, men reviderede enkelte punkters vægt:

-

Nævnet kan **frafalde** en fejlangivelse, hvis det efter nævnets egen vurdering ikke kan godtgøres, at forholdet var konstaterbart ved den oprindelige besigtigelse.

- Nævnet kan **nedjustere** vægten af en fejl, fx fra B8 til A3, hvis risikoen for følgeskader vurderes lavere end skønsmanden antog.
- Nævnet kan omvendt **opjustere** vægten, fx når der ikke er formildende omstændigheder for overseelsen.

I disciplinærsagerne (teknisk revision) har skønsmanden en særlig rolle: kontrolrapporten udarbejdes efter en standardiseret metode, og fejlene vægtes efter et A-D/1-20 pointsystem, der samlet afgør, om rapporten er "fejlbehæftet" (med eller uden sanktion), "groft misvisende" eller "uacceptabel".

I klagesagerne (erstatning) bærer **køber bevisbyrden** for, at den bygningssagkyndige har begået en fejl, der har medført et tab. Syn og skøn er i praksis det eneste effektive middel til at løfte denne bevisbyrde. Omkostningerne til syn og skøn deles typisk mellem parterne, men pålægges fuldt ud den tabende part ved fuldstændig frifindelse.

Som forarbejderne til LEFE § 3 udtrykker det:

"Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, om der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den (...) der har udarbejdet [rapporten]."

LOV

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

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport 25.01.2012

§ 8 Disciplinærsporet: Sanktionstrappen fra påtale til frakendelse

Ud over erstatningssagerne fører DKBB et selvstændigt disciplinærspor efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3](#). Disciplinærsagerne indledes enten efter klage fra køber/sælger, efter en rutinemæssig teknisk revision (stikprøvekontrol) eller på nævnets eget initiativ. Sanktionstrappen er:

1. **Fejlbehæftet uden sanktion** – rapporten indeholder afvigelser i grænseområdet for det acceptable, men fejlene er ikke tilstrækkeligt alvorlige til at udløse en sanktion. I sag [17. maj 2013](#) endte sagen uden sanktion, selv om BS allerede havde en gældende påtale og advarsel, fordi fejlene var af begrænset alvor.
2. **Påtale** – den mildeste egentlige sanktion, gældende i tre år. I sag [26. oktober 2011](#) tildelte nævnet påtale for uregistrerede skader (manglende ventilation, løs vægflise, uafdækkede el-udtag) og forkert karaktergivning. En påtale udløser automatisk ny teknisk revision af en af den sagkyndiges rapporter.
3. **Advarsel** – skærpet sanktion ved gentagelse eller alvorlige fejl. I sag [17. december 2013](#) fik BS en advarsel for bl.a. forkerte arealangivelser, uregistrerede sekundære bygninger, oversete K2-skader (borebiller, gennemtæring af rør) og manglende brandsikkerhed (vinduer i tagetage der ikke opfyldte krav til redningsåbninger). Den eksisterende advarsel fra en tidligere sag virkede skærpende.
4. **Bøde** – nævnet kan pålægge en bøde, men denne sanktion ses sjældent i praksis.
5. **Frakendelse af beskikkelse** – den mest indgribende sanktion. I sag [29. januar 2016](#) inddrog nævnet beskikkelsen i tre år efter hjemmel i [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 3](#). BS havde to gældende advarsler, og den reviderede tilstandsrapport var "uacceptabel og groft misvisende". Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside.

DKBB's afgørelser kan ikke indbringes for en anden administrativ myndighed, men kan inden fire uger indbringes for domstolene, jf. [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 11](#).

LOV

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1, 3](#)[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig på grund af uacceptabel tilstandsrapport	29.01.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	17.12.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Tilstandsrapport anset for fejlbehæftet, men uden pålæggelse af yderligere sanktion	17.05.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	26.10.2011
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejl og mangler i tilstandsrapport	26.10.2011

§ 9 Reklamations- og forældelsesfrister

[LEFE § 3, stk. 2](#) fastsætter en særlig reklamationsfrist for krav mod den bygningssagkyndige:

Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige (...) meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten.

Reglerne indebærer:

- **Hovedregel: 5 år fra overtagelsesdagen.** Fristen regnes fra den aftalte overtagelsesdag, ikke fra det tidspunkt køber faktisk opdager manglen.
- **Absolutfrist: 6 år fra rapportens datering.** Denne frist gælder som et yderste loft og er relevant, når overtagelsen sker lang tid efter rapportens udarbejdelse.
- **Undtagelse ved svig eller grov uagtsomhed:** Reklamationsfristen gælder ikke, hvis BS har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. [LEFE § 3, stk. 2, 2. pkt.](#)
- **Også sælgers krav:** Fristen gælder for enhver – køber, sælger eller andre – der har et økonomisk krav mod BS som følge af fejl i rapporten.

Den generelle forældelsesfrist på 3 år efter [forældelsesloven § 3](#) kan supplere LEFE's regler, men i praksis er LEFE § 3, stk. 2 den afgørende frist. Se også [forældelse af pengekrav](#) for de generelle principper.

LOV

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

§ 10 Samspillet med ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring kan begge dække det samme forhold – en situation, der rejser spørgsmål om dobbeltforsikring.

Ejerskifteforsikringen dækker skjulte skader ved bygningens fysiske tilstand, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. [LEFE § 5](#). Forsikringen er købers primære sikkerhedsnet for skader, der *ikke* burde have været opdaget af BS (dvs. skjulte skader). Dækningen er typisk betinget af, at skaden overstiger en vis selvrisiko (ofte 5.000 kr.).

BS' ansvarsforsikring dækker erstatningskrav rettet mod BS for fejl i tilstandsrapporten, dvs. skader der *burde* have været opdaget og beskrevet. BS er forpligtet til at være ansvarsforsikret.

Når en skade burde have været opdaget af BS og samtidig er dækket af ejerskifteforsikringen (fordi den ikke var nævnt i rapporten), kan køber i praksis:

1. Anmelde skaden til ejerskifteforsikringen, der dækker udbedringen minus selvrisiko.
2. Rette krav mod BS (via DKBB eller civilt søgsmål) for selvrisikoen og eventuelle udækkede beløb.

Dette mønster ses hyppigt i DKBB-praksis. I sag [20/11054](#) blev erstatningen for to klagepunkter fastsat til 5.000 kr. for hvert – præcis svarende til klagers selvrisiko – mens ejerskifteforsikringen dækkede resten.

For nærmere om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, se [ejerskifteforsikring](#).

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5	
PRAKSIS	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021

§ 11 Typiske fejkategorier i DKBB-praksis

Gennemgangen af DKBB's afgørelser viser en række gennemgående fejltyper, som den bygningssagkyndige kritiseres for:

Tag og tagkonstruktion:

- Revnede tagsten, skæv rygning, defekte tagrender og inddækninger – sag [20/11054](#)
- Deformerede spær, ukorrekt vindafstivning – sag [23/14311](#)
- For lav taghældning under producentens minimumsanbefaling – sag [21/08589](#)

Murværk og facade:

- Udskredet murværk, revner i murværk, pudsskader – sag [Journalnr. 2168](#)
- Manglende fuger og løse sålbænke ved vinduer – sag [22/02101](#)
- Fejlkonstrueret vindsikring af gavle – sag [21/12642](#)

Vådtrum:

- Revnede klinker og defekte fuger i brusenicher – K3-fejl der medfører risiko for fugtskade bag konstruktion, jf. [Journalnr. 4159](#)
- Fejl ved gulvafløb (for mange forhøjelsesrammer) – sag [21/08589](#)

Vinduer og døre:

- Råd i vindsceder, vinduer og døre – et klassisk fejlpunkt, jf. [Journalnr. 4159](#) og [Journalnr. 5134](#)

Brandsikkerhed:

- Manglende redningsåbninger i tagetage – en K3-fejl med personskaderisiko, jf. [17. december 2013](#)

Formelle fejl:

- Forkerte arealangivelser i forhold til BBR
- Uspecificerede forbehold i strid med Håndbogen
- Manglende registrering af sekundære bygninger

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	18.03.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport	19.09.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for manglende anmærkninger om puds og gavle i tilstandsrapport	25.05.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulvafløb	25.04.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	17.12.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindsheder og fejl i badeværelsesgulve	23.02.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	11.06.2004

§ 12 Domstolspraksis: Tilstandsrapporten ved de civile retter

Mens hovedparten af sagerne om tilstandsrapporter afgøres ved DKBB, behandler domstolene lejlighedsvis civile erstatningssager mod bygningssagkyndige samt sager, hvor tilstandsrapporten indgår som element i en mangelsag mellem køber og sælger.

I Højesterets dom [BS-47215/2019-HJR](#) var tilstandsrapporten central for tvisten. Sagen vedrørte en arealafvigelse på 20 m² (148 m² oplyst mod 128 m² faktisk) i en salgsoptstilling. Højesteret fastslog, at en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen (standardvilkår om BBR-arealer) ikke kunne fraskrive sælgeren ansvaret, når der samtidig var givet konkrete urigtige oplysninger. Tilstandsrapporten spillede en rolle, fordi den havde angivet det forkerte areal – men sagen blev afgjort på mangelbeføjelsernes område (forholdsmæssigt afslag 150.000 kr.) snarere end som et professionsansvarsspørgsmål mod BS.

DKBB's afgørelser er ikke formelt præjudicerende for de civile domstole, men indgår typisk som tungtvejende bevismiddel i en eventuel civil erstatningssag. En køber, der har fået medhold i DKBB-regi, vil have et stærkt udgangspunkt for at forfølge kravet civilt, hvis BS ikke betaler. Omvendt kan en DKBB-afgørelse om frifindelse vanskeliggøre købers bevisbyrde ved retten.

Der ses også sager, hvor forholdet mellem ejerskifteforsikring og BS-ansvar prøves ved domstolene – herunder spørgsmål om dobbeltforsikring efter forsikringsaftalelovens regler. Se [ejerskifteforsikring](#) for nærmere herom.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, 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
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe	17.03.2023

§ 13 Sammenfatning og praktiske ledetråde

Praksis ved DKBB og domstolene tegner et klart billede af den bygningssagkyndiges ansvar:

- **Professionsansvar med visuel standard:** BS hæfter for det, en kompetent fagperson burde have set ved en omhyggelig, visuel gennemgang – hverken mere eller mindre. Skjulte skader bag lukkede konstruktioner falder uden for scope.
- **Syn og skøn er afgørende:** Uden en skønsmands bekræftelse af, at forholdet var synligt og burde have været registreret, er det i praksis næsten umuligt at løfte bevisbyrden.
- **Mindstegrænse filtrerer bagatelkrav:** Selv dokumenterede fejl udløser ikke erstatning, hvis udbedringsomkostningerne ligger under DKBB's tærskel.
- **Forbedringsfradrag reducerer erstatningen:** Køber kompenseres for skadens udbedring, men ikke for den merværdi nye materialer giver.
- **Disciplinærsporet er uafhængigt:** DKBB kan indlede disciplinærsag uafhængigt af erstatningskravet – og omvendt kan en klagesag afsluttes med erstatning uden disciplinær sanktion.
- **Ejerskifteforsikringen supplerer:** Køber bør altid anmelde skader til ejerskifteforsikringen parallelt med klagen til DKBB – selvrisikoen kan herefter kræves erstattet af BS.
- **Reklamér rettidigt:** 5-årsfristen fra overtagelse er absolut (undtagen ved svig/grov uagtsomhed), og køber bør handle straks ved opdagelse af fejl.

For beslægtede emner henvises til [mangler ved køb af fast ejendom](#) (sælger-sporet), [ejerskifteforsikring](#), [ejendomsråglerens ansvar](#), [advokatansvar](#) (parallelt professionsansvar) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1-2
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1-2

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13		Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 2
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3	stk. 1, 3	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6	stk. 1-2

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

35 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

23.06.2020 Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel bs-47215-2019-hjr

30.08.2013 Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport 4993-6013

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

1

17.03.2023 Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådska de 2931-3474

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGEINSTANS 31

05.12.2025 Frikendelse af bygningssagkyndig for manglende registrering af revner, terrænforhold og tagrender 25/04752

23.04.2025 Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig vedrørende fejlproducerede tagsten 25/00212

31.10.2024 Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer 24/06381

18.03.2024 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion 23-14311

21.02.2024 Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tagpap 23-10124

16.01.2023 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangler i tilstandsrapport vedrørende gulve og vandlås 22/13586

21.11.2022 Klage over tilstandsrapport: Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mindre fejl 22/04149

19.09.2022 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport 22/02101

25.05.2022 Erstatning for manglende anmærkninger om puds og gavle i tilstandsrapport 21/12642

25.04.2022 Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulv afløb 21/08589

25.04.2022 Sag om erstatningsansvar for mangler ved tag, gulve og sætningsskader i tilbygning 21/11076

20.08.2021 Erstatningsansvar for mangelfuld beskrivelse af facade- og sokkelrevner i tilstandsrapport 21/04181

08.03.2021 Påtale til bygningssagkyndig for indrapportering af tilstandsrapport med forbyttet indhold 20/03898

08.02.2021 Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning 20/11054

05.11.2020	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forbyttet tilstandsrapport	20/03898
01.10.2020	Bygningssagkyndig pålagt erstatning for adskillige fejl i tilstandsrapport	20/02652
28.08.2020	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	19-07782
02.07.2020	Klage over fejl og mangler i tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	19/08841
29.05.2019	Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende tag og undertag	18-04661
02.10.2017	Vurdering af bygningssagkyndiges ansvar for udeladelse af oplysninger om skævheder i overetage	Journalnr.: 17057
31.10.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag om fastsættelse af udbedringsomkostninger	Journalnr.: 16033
29.01.2016	Inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig på grund af uacceptabel tilstandsrapport	
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
17.12.2013	Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	
17.05.2013	Tilstandsrapport anset for fejlbehæftet, men uden pålæggelse af yderligere sanktion	
25.01.2012	Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	
26.10.2011	Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	
26.10.2011	Påtale til bygningssagkyndig for fejl og mangler i tilstandsrapport	
18.11.2005	Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	Journalnr.: 5134
23.02.2005	Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindskeder og fejl i badeværelsesgulve	Journalnr.: 4159
11.06.2004	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	Journalnr.: 2168

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

03.09.2021	Afvisning af klage over vejlukning: Kommunal afgørelse var ikke endelig	21_11076
------------	---	----------

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet