Afgørelse

Den bygningssagkyndige skal betale 83.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Udgifterne til syn og skøn deles således, at 3.500 kr. inkl. moms skal betales af klager, og 7.500 kr. inkl. moms skal betales af den bygningssagkyndige til nævnet, jf. faktura.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

Sagsfremstilling

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævnsmøde den 18. februar 2026.

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Terrassebrædder på altaner.
2. Fuger omkring flere vinduer/døre.
3. Manglende fuger ved kviste mod murværk.
4. Tagsten faldet ned i skotrende.
5. Gulvbelægning ved altandør mod vest.
6. Klinker med manglende vedhæftning.
7. Terrassedør med nedbrydning.
8. Revne over dør.
9. Nedbrydning i vinduer.
10. Fugtopstigning og afskallet overfladebehandling.
11. Manglende fuger ved sokkeklinker.
12. Trappetrin i beton mangler fastgørelse.
13. Borebilleangreb.
14. Løse klinker ved opkant til brusenichen.
15. Eternitplader fastgørelse.
16. Revne i væg i soveværelse.

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse

Forhold 1
Skønsmanden konstaterede fire altaner og en tagterrasse ved besigtigelsen, heraf tre altaner på beboelsesbygningen (litra A) og de øvrige på "Ukendt bygning" (litra B).

For så vidt angår altanerne placeret ved beboelsen konstaterede skønsmanden løse terrassebrædder, og på altanerne mod øst og syd vrider enkelte endesamlinger desuden op.

For så vidt angår altanerne på litra B konstaterede skønsmanden, at altanen midt på facaden mod øst mangler eller har løse skruer, og enkelte endesamlinger vrider op. Terrassebrædderne på tagterrassen i tagfladen mod øst nærmest gavlen mod syd ligger fast.

For alle altaner/tagterrasser konstaterede skønsmanden, at de ligger på et selvstændigt bjælkelag/underlag. På baggrund heraf vurderer skønsmanden, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ved ikke at nævne altanernes/tagterrassernes mangler i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at altaner er omfattet af de bygningsdele, som indgår i et huseftersyn ved udarbejdelse af en tilstandsrapport. Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 3, at det alene er terrasser og træterrasser, der ikke skal besigtiges ved udarbejdelse af en tilstandsrapport. En altan kan ikke anses for en træterrasse, alene fordi gulvet er terrassebrædder.

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at der alene er tale om begrænsede skader ved altanernes gulvbelægning i form af fastgørelse og udskiftning af enkelte brædder. Nævnet vurderer på den baggrund, at udgifterne til udbedring af forholdene vil falde under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

Forhold 2
Skønsmanden konstaterede elastiske fuger med større fugeslip og revnedannelser ved terrassedøre og vinduespartier i gavle mod vest, syd og øst på 1. sal. Ved enkelte vinduer i stueplan mod nord og syd konstaterede skønsmanden elastiske fuger med mindre fugeslip ved karmtræ. Skønsmanden konstaterede større fugeslip og revnedannelser ved vinduerne i udbygningen mod syd.

Skønsmanden vurderer, at omfanget af fugeslip er væsentlig større, end hvad man ved en stikprøvevis gennemgang kunne have overset. Skønsmanden vurderer derfor, at forholdene burde være registreret i tilstandsrapporten.

Skønsmanden bemærker også, at forholdet fremgik af den tidligere tilstandsrapport fra 2023.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdene i tilstandsrapporten. Nævnet vurderer dog på baggrund af skønsmandens overslag, at udgifterne til udbedring af forholdene efter fradrag for forbedringer vil falde under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning. Det bemærkes, at omfanget af fugeslip er så stort, at der som anført af skønsmanden bør ske fradrag for forbedringer som følge af fugernes sædvanlige levetid.

Forhold 3
Skønsmanden konstaterede to kvister på begge sidder af tagfladerne mod nord og syd. Kvistene er opbygget med zinkinddækninger på fronter, sider og tag. Da vinduet i kvistene går halvvejs ned i murværket, fortsætter zinkinddækningerne også forbi murværket. De murede gesimser slutter ved sammenbygningen med zinkinddækninger omkring vindue/kvist.

Skønsmanden vurderer, at kvistene og zinkinddækningerne alle er fra 2006-2008, og at der ikke er tegn på skader hverken indvendigt eller udvendigt. På den baggrund vurderer skønsmanden, at den bygningssagkyndige i udgangspunktet kan antage, at konstruktionerne er lavet korrekte eller tilstrækkeligt.

Skønsmanden vurderer derfor, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl og derfor ikke er erstatningsansvarlig.

Forhold 4
Skønsmanden konstaterede en enkelt nedfalden tagsten i skotrenden og enkelte manglende tagsten ved skotrenden mod sydøst.

Skønsmanden vurderer, at forholdet var tilsvarende ved den bygningssagkyndiges besigtigelse på grund af den korte tid mellem tilstandsrapporten og klagers konstatering af forholdet.

Skønsmanden vurderer, at tagfladen ikke kan tilgås fra en stige, så tagfladen alene kunne vurderes fra terræn med kikkert. Skønsmanden vurderer, at forholdet kan konstateres fra terrænet med kikkert.

Skønsmanden vurderer, at det er en fejl, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

Forhold 5
Skønsmanden konstaterede, at forholdet er ændret.

Nævnet træffer afgørelse i en klagesag på grundlag af en samlet konkret vurdering af alle sagens oplysninger. Nævnet lægger i almindelighed betydelig vægt på skønsmandens vurdering, mens f.eks. erklæringer, som er ensidigt indhentet af den ene part, eller fotos, som fremlægges af den ene part, normalt ikke tillægges væsentlig betydning.

Hvis et forhold i det væsentlige er ændret eller udbedret ved skønsforretningen, vil det normalt ikke være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. Nævnet vil derfor som det helt klare udgangspunkt afvise at behandle klagepunkter, hvor det pågældende forhold er helt eller delvist udbedret eller i øvrigt er ændret.

Nævnet finder herefter, uanset de indsendte oplysninger, at klagepunktet er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, nævnet anvender. Klagepunktet afvises derfor, jf. bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3.

Forhold 6
Skønsmanden konstaterede, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og klagepunktet udgår derfor efter aftale med klager. Nævnet behandler herefter ikke klagepunktet.

Forhold 7
Skønsmanden konstaterede synlige tegn på skader i træværket ved terrassedøren på 1. sal i gavlen mod syd, trods den franske altan foran døren.

Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen kan konstateres uden at foretage stikprøvekontrol med syl, da nedbrydningen er visuel konstaterbar.

Skønsmanden vurderer, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag skønsmæssigt til 15.000 kr. efter fradrag for forbedring.

Forhold 8
Skønsmanden konstaterede en vandret revnedannelse i murværket over dobbeltdøren ved gavlen mod syd. Herudover konstaterede skønsmanden en lodret revnedannelse mellem skillevæggen ind mod garagen og gavlvæggen.

Skønsmanden vurderer, at den vandrette revnedannelse i murværket over dobbeltdøren er mellem overliggeren og det resterende murværk. Den lodrette revnedannelse mellem skillevæggen og gavlvæggen vurderes at være en naturlig revnedannelse mellem to bygningsdele, som ikke er sammenbygget korrekt, men står på hver deres fundament og derfor arbejder særskilt i forhold til hinanden.

Skønsmanden vurderer, at den vandrette revnedannelse over dobbeltdøren er visuel synlig og burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer, at den lodrette revnedannelse mellem skillevæggen og gavlvæggen kan have været skjult af opmagasinerede effekter på reolen. Revnen vurderes desuden ikke at have en konstruktiv betydning.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere den vandrette revne over dobbeltdøren i tilstandsrapporten, men at det ikke er sandsynliggjort, at den lodrette revne mellem skillevæggen og gavlvæggen var synlig ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig for så vidt angår den vandrette revne over dobbeltdøren. Erstatningen fastsættes til 18.000 kr. på baggrund af skønsmandens overslag.

Forhold 9
Skønsmanden konstaterede trænedbrydning i to vinduer mod vest. Ved skønsforretningen fremviste klager tre vinduespartier med trænedbrydning, hvoraf kun to af dem er nævnt i skønserklæringen. Skønsmanden har udarbejdet en supplerende udtalelse til sagen blandt andet på den baggrund. Af de tre vinduespartier konstaterede skønsmanden, at trænedbrydning kun var visuelt konstaterbart for et vinduesparti.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have været opmærksom på vinduespartiet, der havde visuelt konstaterbar nedbrydning. For så vidt angår de øvrige vinduespartier vurderer skønsmanden, at det er sandsynligt, at disse ikke blev konstateret af den bygningssagkyndige ved den stikprøvevise gennemgang af ensartede komponenter.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at beskrive nedbrydningen i vinduet mod vest i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at beskrive de øvrige forhold, da der alene kan forventes stikprøvekontrol ved indstik i konstruktioner ved bygningsgennemgangen. Udgiften

til udskiftning af det ene vindue falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

Forhold 10
Skønsmanden konstaterede, at der blevet demonteret sokkelklinker inden gennemgangen i den lille garage mod sydøst. Skønsmanden vurderer, at dette ikke har betydning for, hvordan forholdet har set ud i denne del af bygningen, hvor der i området i nærheden af porten kan konstateres afskallet maling og puds.

Skønsmanden konstaterede tegn på løst puds og områder med repareret pudslag, som også fremstår som malerbehandlet, i den store garage mod nord og i depotrummet ved facaden mod øst.

Skønsmanden vurderer, at den omtalte bygning, var opført i 1966 formentlig som staldbygning. Skønsmanden vurderer, at bygningen blev opført som udbygning og efterfølgende blev ombygget til et andet formål, og at der i forbindelse med ombygningen ikke blev lavet om på ydervæggene, ud over puds og maling af disse.

Skønsmanden bemærker, at der ved ydervæggene fra 1966 bør være lavet fugtsikring mellem fundamentet og soklen. Fugtsikring nedbrydes dog med tiden og kan derfor ikke forventes at være lige så effektiv som ved bygningens opførelse. Der kan desuden have været puds på væggene, så man har pudset ned over fugtspærre, så fugten kan trænge forbi fugtspærren via pudslaget i forbindelse med ombygningen.

Skønsmanden vurderer, at store dele af stueplan kan betegnes som uopvarmet udbygning og ikke som beboelse. Ifølge Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7 skal den bygningssagkyndige ikke beskrive områder, hvor pudsen mangler vedhæftning, men er intakt. Herudover bemærker skønsmanden, at den bygningssagkyndige heller ikke skal foretage fugtmålinger på sådanne vægge, medmindre der er væsentlige visuelle forhold, der indikerer fugt ved væggene.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens erklæring samt Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7, at den bygningssagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl vedrørende dette forhold. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

For så vidt angår den lille garage mod sydøst vurderer skønsmanden, at forholdene har været visuelt konstaterbare i et omfang, som den bygningssagkyndige burde have forholdt sig til i tilstandsrapporten. Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke omtale disse forhold i tilstandsrapporten. Udgiften til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

Forhold 11 og 14
Klager har trukket klagepunkterne. Nævnet behandler herefter ikke klagepunkterne.

Forhold 12
Skønsmanden konstaterede, at trappen fra stueplan til 1. sal i beboelsen er udført med trappetrin og repos af beton. Trappetrin og repos ligger på vinkelbeslag, som er fastgjorte i murede vægge. De vinkelbeslag, der er fastgjort til væggene, har forborede huller til fastgørelse af trinene. Der var direkte adgang til at se ind under trappen fra entreen. Hverken trappetrin eller repos er fastgjort via de forborede huller. Herudover er det ene vinkelbeslag ved det næstøverste trin vredet skævt, og det er dermed ikke korrekt fastgjort til væggen.

Skønsmanden bemærker, at den manglende fastgørelse ikke kunne mærkes.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have været opmærksom på trappen og på, at trappetrinene ikke er fastgjort til vinkelbeslagene. Forholdet skulle derfor være nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, som nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

Forhold 13
Skønsmanden konstaterede, at der var synlige dele af spærkonstruktionen i tagrummet/indskudte dæk i den store garage mod nord, hvor der kunne konstateres omfattende tegn på både aktive og inaktive borebillehuller. Der var synligt boremel på betondækket, hvilket også kunne ses på dele af træværket. Det første træværk, man kommer til på venstre side af dækket, har så mange huller efter borebiller, at dele af træværket har begyndende nedbrydning og styrkesvigt.

Skønsmanden konstaterede ikke tegn på borebilleangreb i tagrummet over beboelsen.

Skønsmanden vurderer, at borebillerne har været aktive i den periode, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Skønsmanden vurderer, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, uanset om borebillerne var aktive eller inaktive.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at omtale borebilleangrebet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag i den supplerende udtalelse skønsmæssigt til 50.000 kr. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 15
Skønsmanden konstaterede, at der er monteret eternitplader som afslutning ved stern, vindskede og underbeklædning.

Skønsmanden konstaterede, at der i gavlen mod nord er enkelte mindre områder, hvor der er lidt større afstand mellem underbeklædning og vindskede/stern.

Skønsmanden vurderer, at der ikke tegn på skader eller risiko for følgeskader.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige har således ikke begået en fejl ved ikke at omtale forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

Forhold 16
Skønsmanden konstaterede, at der i soveværelset mod syd er revnedannelse i vinduesoverliggerne ved det skrå vindue.

Skønsmanden bemærker, at forholdet var synligt ved skønsforretningen, men ikke ved den bygningssagkyndiges gennemgang af huset i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det skyldes, at der har hængt gardiner, som sandsynligvis har dækket for revnedannelsen. Skønsmanden vurderer derfor, at forholdet ikke skulle være oplyst i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at det ikke er overvejende sandsynligt, at forholdet var synligt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet bemærker, at det ikke kan forventes, at den bygningssagkyndige generelt flytter på gardiner for at kontrollere overflader. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Sammenfatning
Den bygningssagkyndige skal betale 83.000 kr. i erstatning til klager.