Afgørelse

Den bygningssagkyndige skal betale 5.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen

Den bygningssagkyndige skal betale sagsomkostninger på 11.250 kr. inkl. moms for syn og skøn 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:

> Trægulve i en fugtig kælder fra 1914.

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet har dækket forholdet. Selvrisiko er 5.000 kr.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse

Ejendommen er opdelt i to ideelle anparter og opført i 1914. Kælderen hører til klagers andel. Kælderrummene er monteret med trægulve på strøer. Ved skønsforretningen, var der tegn på, at rummene blev anvendt til ophold, legerum eller lignende.

Skønsmanden konstaterede stedvise afskalninger og udbulninger på kældervæggenes nederste dele bl.a. mod øst samt ved trappen til stueetagen. Der blev målt op til 71 enheder relativ fugt i kældervæggene 10-15 cm over gulve og fodpaneler. Ved kontrolmåling ca. 1,1 meter over gulvet måltes der 32 enheder relativ fugt. Der blev ikke målt væsentligt forhøjet fugt i gulvbelægningernes overflade.

Skønsmanden vurderer, at trægulvet var intakt og uden væsentlige skader. Skønsmanden bemærker dog, at fyrretræsgulvets brædder havde slået sig i en sådan grad, at en vaskebræteffekt kunne ses.

Det fremgår både af den bygningssagkyndiges tilstandsrapport og af en tidligere tilstandsrapport fra 2022, at der var "… fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge flere steder."

Skønsmanden vurderer, at der ikke er sket væsentlige ændringer i konstruktionernes fugtindhold eller fremtræden siden den bygningssagkyndiges bestigelse.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere trægulvet i tilstandsrapporten.

Nævnet lægger på baggrund af skønsmandens vurdering og skade nr. 18 i tilstandsrapporten til grund, at væggene var opfugtede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder på den baggrund, at trægulvene i kælderen skulle have været registreret som et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til klagers selvrisiko på 5.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Klagers repræsentants bemærkninger af 8. januar 2026 giver ikke anledning til at indhente en supplerende udtalelse fra skønsmanden.