Afgørelse

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

Klager får ikke 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:

Metalstykker i termoruder.

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet har afvist dækning.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse

Der er klaget over, at den bygningssagkyndige ikke har registreret, at der sidder små metalstykker i 7 termoruder på ejendommen. Klager har oplyst, at termoruderne er fulde af rustne metalstykker, som har brændt sig ind i termoruderne på ydersiden. Klager har sammen med flere håndværkere uden held forsøgt at fjerne metalstykkerne, da metalstykkerne har brændt sig ind/fast i selve termoruderne.

Den bygningssagkyndiges arbejdsgiver har anført, at der er tale om et skjult forhold, der ikke kan forventes registreret i en tilstandsrapport.

Der er fremlagt fotobilag i sagen. Klager har fremsendt tilbud på 12.040 kr. for udskiftning af et vindue.

Nævnet finder herefter, at sagen kan behandles på det foreliggende grundlag uden syn og skøn.

Nævnet bemærker, at der er tale om et atypisk forhold, som derfor ikke indgår som et særligt opmærksomhedspunkt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder på baggrund af sagens fotobilag, at der er tale om ganske små metalstykker, som ikke visuelt adskiller sig fra almindelig snavs, jord eller lignende. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige ikke kan forventes at konstatere ved besigtigelsen af ejendommen, at der reelt er tale om fastbrændte metalstykker. Den bygningssagkyndiges fokus er skader, og eftersom termoruderne ikke er sprækkede eller lignende, finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at konstatere og registrere forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.