



Årsberetning 2025

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Indholdsfortegnelse

Formandens beretning.....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige	4
1.1. Om nævnet	4
1.2. Nævnets medlemmer.....	5
1.3. Nævnets sekretariater	5
2. Statistik	6
2.1. Klagesagerne	6
2.1.1. Efterlevelse	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden	7
2.2. Disciplinærsagerne	8
2.2.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager.....	9
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter	10
3.1. Administrativ kontrol	10
3.2. Teknisk revision	10
4. Særlige emner for 2025.....	12
4.1. Tilstrækkelig beskrivelse.....	12
4.2. Reparationer	13

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev etableret den 1. januar 2011 og er en del af huseftersynsordningen, dvs. ordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer ved køb og salg af fast ejendom.

Nævnet behandler to typer sager. Det er for det første erstatningssager, hvor normalt en køber af en fast ejendom klager over fejl i tilstandsrapporten. Nævnet tager i disse sager stilling til, om den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Hvis det er tilfældet, udmåler nævnet den erstatning, som den bygningssagkyndige skal betale til klageren. Det er for det andet disciplinærsager, hvor nævnet tager stilling til, om en bygningssagkyndig har begået fejl af en sådan karakter, at han eller hun skal pålægges en disciplinær sanktion, f.eks. en påtale, advarsel eller bøde. Disse disciplinærsager kan opstå i forbindelse med Sikkerhedsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter (en såkaldt teknisk revision) eller som opfølgning på en klagesag eller en anmodning f.eks. fra en sælger om, at der indledes en disciplinærsag.

Nævnet har i 2025 modtaget 168 klagesager, hvilket er nogenlunde på niveau med de seneste par år (henholdsvis 171 og 159). Der er hen over årene løbende udsving i antallet af klagesager til nævnet. Det er under alle omstændigheder fortsat en meget lille del af de udarbejdede tilstandsrapporter, som fører til en klagesag i nævnet. Der er således i 2025 udarbejdet 89.541 tilstandsrapporter og foretaget 6.951 ændringer (revisioner) af tilstandsrapporter.

Nævnet har afgjort 159 klagesager i 2025, hvilket også er nogenlunde på niveau med de to seneste år. Nævnet afgjorde således 145 klagesager i 2024 og 162 klagesager i 2023.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2025 var 3,3 måneder i klagesagerne. Det er lidt lavere end i 2024, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 3,7 måneder. Af de afgjorte 159 klagesager er omkring 1/3 afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentlig kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syn og skøn. I 2025 er 54 sager afgjort af formanden uden nævnsmødebehandling, men således at nævnet efterfølgende orienteres om afgørelserne. Den kortere sagsbehandlingstid for klagesagerne i 2025 kan også hænge sammen med, at nævnet har modtaget markant færre disciplinærsager i forhold til de seneste par år.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnsmøderne, har klager fået fuldt medhold i 15 sager og delvist medhold i 36 sager. Sammenlignet med 2024 er det en mindre stigning i andelen af sager, hvor klager får helt eller delvist medhold. I 2024 fik klager helt eller delvist medhold i 28 % af sagerne, mens det i 2025 var 33 % af sagerne. Klager har ikke fået medhold i 54 sager, heraf er 4 sager afvist af nævnet, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen. Der vil under alle omstændigheder være løbende udsving gennem årene i andelen af sager, hvor klager helt eller delvist får medhold.

Nævnet har i 2025 behandlet 6 disciplinærsager. Det er 40 sager færre end i 2024. Det lave antal sager i 2025 hænger navnlig sammen med, at der som følge af problemer med Sikkerhedsstyrelsens it-løsning blev udført færre tekniske revisioner af tilstandsrapporter. Sammenlignet med tidligere år behandler nævnet dog generelt nu væsentlig flere disciplinærsager. Det hænger navnlig sammen med stigningen i Sikkerhedsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter, herunder de såkaldte tekniske revisioner, hvor en skønsmand gennemgår en konkret ejendom og kontrollerer den bygningssagkyndiges tilstandsrapport. Nævnet forventer således alt andet lige også at behandle et større antal disciplinærsager i de kommende år.

Nævnet er i sin sagsbehandling løbende opmærksom på, om der er generelle spørgsmål eller tendenser, som bør formidles til de bygningssagkyndige som led i den løbende kvalitetsudvikling af tilstandsrapporterne. Det sker typisk ved, at Sikkerhedsstyrelsen opfordres til at behandle emner f.eks. i nye vejledninger, guider eller på informationsmøder med de bygningssagkyndige. I nævnets årsberetning er der desuden ligesom i tidligere år taget nogle af disse generelle emner op. Årsberetningen indeholder således i afsnit 4 nogle udvalgte emner på baggrund af nogle af de sager, nævnet har behandlet i 2025.

Jeg vil gerne benytte også denne lejlighed til at takke nævnets medlemmer og sekretariatet for den store indsats og fleksibilitet, som bidrager til en god afvikling af nævnets sager på et højt fagligt niveau, så nævnet både i forhold til forbrugerne og de bygningssagkyndige kan udfylde sin rolle i huseftersynsordningen.

Jens Røn
Formand

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

1.1. Om nævnet

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev oprettet den 1. januar 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningssagkyndige og uafhængige eksperter. I disciplinærsagernes behandling deltager alle nævnsmedlemmerne. De uafhængige eksperter deltager normalt ikke i behandlingen af klagesager, medmindre en sag f.eks. indeholder principielle spørgsmål. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningssagkyndig at betale erstatning for klagers tab på grund af fejl eller forsømmelser i en tilstandsrapport.

Nævnets sekretariat i Sikkerhedsstyrelsen (fra den 1. januar 2026 Erhvervsstyrelsen) foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde.

Nævnet kan på baggrund af den generelle kvalitetssikring iværksætte en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige.

Nævnet kan desuden af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig. Endvidere kan f.eks. en klager anmode om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig.

I disciplinærsagerne kan nævnet tildele påtaler og advarsler, pålægge bøder eller frakende retten til at udøve hvervet som beskikket bygningssagkyndig.

Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, men kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

1.2. Nævnets medlemmer

Formand

Landsdommer Jens Røn

Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Civilingeniør Christian Jarby

Repræsentanter for erhvervet

Jurist Karina Lindequist

Civilingeniør Lars Pedersen

Personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen

Professor Eva Møller

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen

1.3. Nævnets sekretariat

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk og skriftlig generel vejledning, den indledende sagsbehandling samt udarbejdelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klage- og disciplinærsagerne. Nævnets sekretariat består af juridiske medarbejdere i Nævnenes Hus samt af juridiske og tekniske sagsbehandlere i Sikkerhedsstyrelsen (fra den 1. januar 2026 Erhvervsstyrelsen) for så vidt angår fagteknisk vejledning, tekniske revisioner og deraf følgende disciplinærsager.

Nævnets sekretariat i Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen afholder løbende ERFA-møder med nævnets tilknyttede skønsmænd.

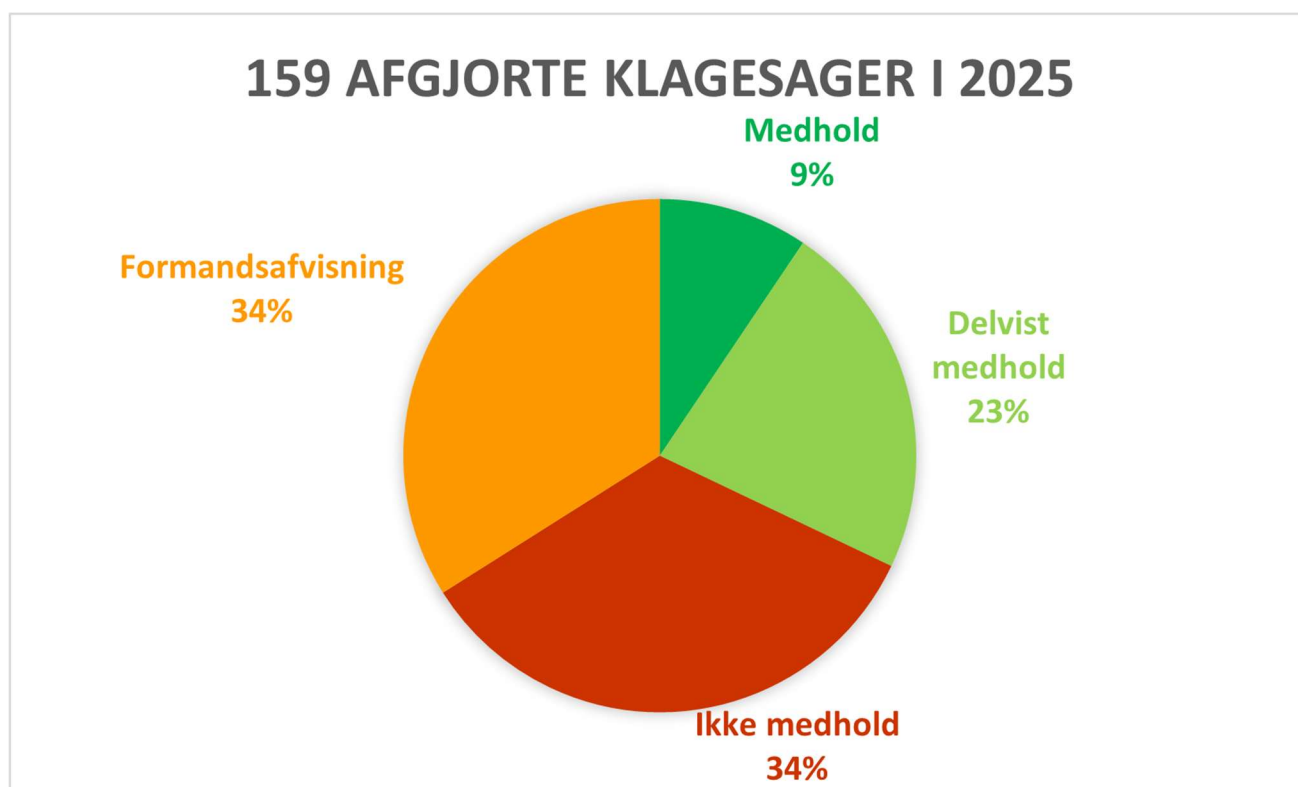
2. Statistik

2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog i alt 169 sager i 2025.

Nævnet har i 2025 afholdt 11 nævnsmøder, hvor der er truffet 105 afgørelser i klagesager. Derudover er 54 sager afgjort af formanden uden nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på de efterfølgende nævnsmøder. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, og hvor nævnet derfor har delegeret kompetence til formanden til at afgøre sagerne uden behandling på et nævnsmøde. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede, og genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke kommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med anmodningen.

Nedenstående diagram illustrerer, hvordan det samlede antal afgjorte klagesager har fordelt sig i forhold til udfaldet.



Figur 1 Diagram over det procentvise udfald af nævnets afgørelser i klagesager i 2025: Medhold 9 %, Delvist medhold 23 %, Ikke medhold 34 %, Formandsafvisning 34 %.

Ud over de sager, som er afgjort af nævnet og formanden, er der 8 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag. Der er desuden blevet afsluttet 1 sag efter vejledningsbrev til klager, da der ikke var tale om en klage over en tilstandsrapport.

2.1.1. Efterlevelse

I 2 sager i 2025 har den bygningssagkyndige meddelt, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen i overensstemmelse med bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11, nr. 14, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 7 og forbrugerklagelovens kapitel 8.

Klager fik helt eller delvist medhold i 50 sager ud af nævnets 151 afgjorte klagesager i 2025. Sammenholdes det med, at den bygningssagkyndige i 2 sager i 2025 har meddelt, at han eller hun ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse af nævnets afgørelser på 96 %.

Derudover har den bygningssagkyndige i nogle få sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at vedkommende ikke ønsker at følge afgørelsen. I de tilfælde offentliggør nævnet på sin hjemmeside den bygningssagkyndiges navn på en liste over bygningssagkyndige, der ikke har fulgt nævnets afgørelse. I nogle af disse tilfælde har den bygningssagkyndige opfyldt afgørelsen, dog først efter fristen på 30 dage fra forkyndelsen. Da disse afgørelser således er blevet fulgt, om end med forsinkelse, er de talt med i andelen af de fulgte afgørelser ovenfor.

I de sager, hvor den bygningssagkyndige har undladt at meddele, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, kan klagerne anmode om en erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten, jf. forbrugerklagelovens §§ 32-34.

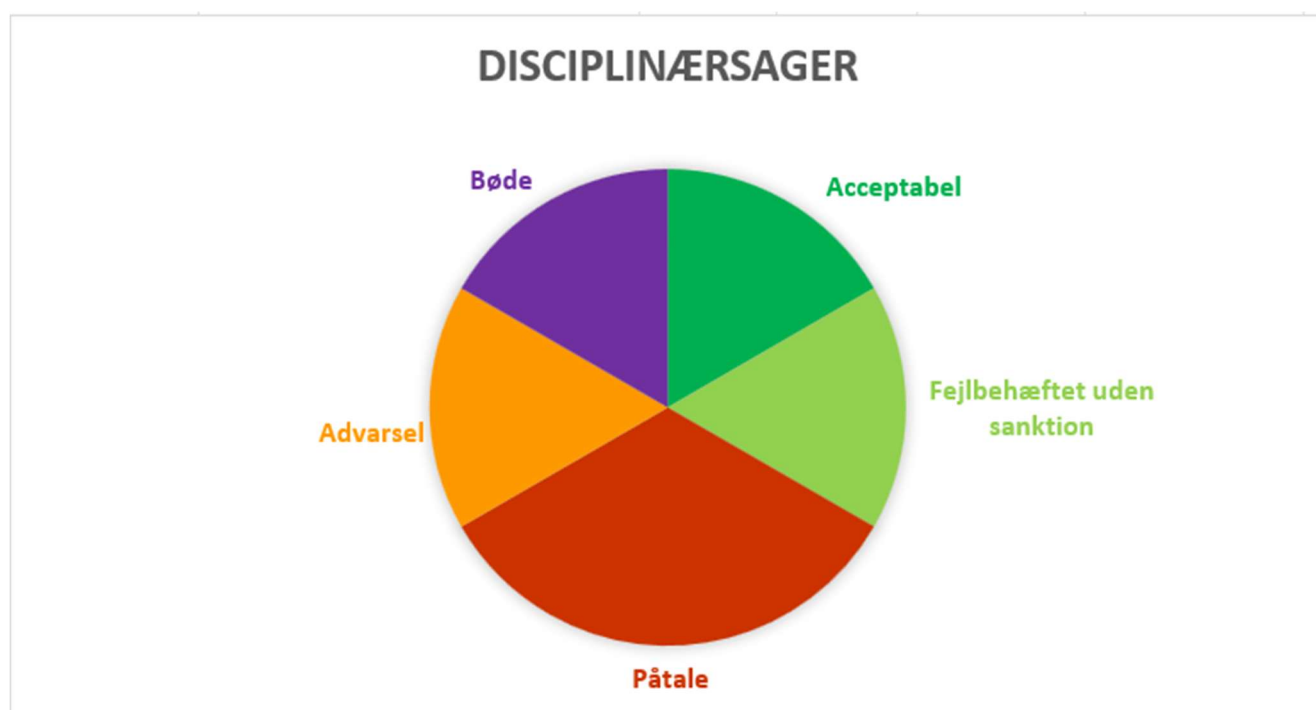
2.1.2. Sagsbehandlingstiden

I 2025 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager i nævnet, bortset fra disciplinærsagerne, 3,3 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser, herunder afslag på anmodninger om genoptagelse, og sager, hvor der indgås forlig, eller hvor sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, eksempelvis hvis klager trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser var til sammenligning i 2024 på 3,7 måneder, i 2023 på 5,2 måneder, i 2022 på 6,2 måneder og i 2021 på 4,1 måneder.

Nævnet er meget opmærksom på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt. I forbindelse med nævnets behandling af klagesagerne skal der typisk afholdes syn og skøn for at vurdere, om der er begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ligesom forsikringsforholdene vedrørende eventuelle skader på ejendommen skal afklares. Der er derfor en "nedre grænse" for, hvor kort sagsbehandlingstiden vil kunne blive.

2.2. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige traf i 2025 afgørelse i 6 disciplinærsager, hvilket er 40 sager færre end i 2024. Det forholdsvis lave antal disciplinærsager skyldes i det væsentlige, at der ikke blev udført tekniske revisioner af tilstandsrapporterne de første ca. 5 måneder i 2025. Dette er uddybet nedenfor under afsnit 3.2. I en af disciplinærsagerne vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion, selv om tilstandsrapporten var fejlbehæftet (fejlbehæftet uden sanktion), og i en sag blev tilstandsrapporten vurderet som acceptabel. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis 2 påtaler, 1 advarsel og 1 bøde.



Figur 2 Resultat af disciplinærsagers fordeling: Acceptabel 1 sag, Fejlbehæftet uden sanktion 1 sag, Påtale 2 sager, Advarsel 1 sag og Bøde 1 sag.

Derudover blev 1 anmodning om disciplinærsag formandsafvist, da der ikke var sandsynliggjort et grundlag for at indlede en disciplinærsag. Nævnet har indledt 3 disciplinærsager på baggrund af klagesager i 2025. Nævnet har de seneste år modtaget flere anmodninger end tidligere om disciplinærsager i forbindelse med klagesagers indbringelse, hvilket formentlig må tilskrives den lettere adgang hertil via onlineudfyldelsen af nævnets klageblanket. Det er et fåtal af disse, hvor nævnet beslutter at indlede en disciplinærsag på baggrund af klagesagen.

Når en bygningssagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en advarsel, bøde eller inddragelse af beskikkelsen, vil den bygningssagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentliggjort i en begrænset tidsperiode på boligejer.dk og på nævnets afgørelsesportal. Virksomheden, der eventuelt står nævnt, er den bygningssagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten, som ligger til grund for sanktionen, blev udarbejdet. Nævnet offentliggør ikke påtaler.

2.2.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig på baggrund af en klagesag. Klager kan også i forbindelse med en indbringelse af en klagesag anmode nævnet om at indlede en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige.

Nævnet besluttede i 3 tilfælde i 2025 at indlede disciplinærsager på baggrund af klagesager. I en af sagerne havde klager anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag. I de to øvrige sager besluttede nævnet af egen drift at indlede disciplinærsager.

I de klagesager, hvor klageren ikke har anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag, overvejer nævnet som udgangspunkt at indlede en disciplinærsag, når bruttoværdien¹ af omkostningerne ved udbedring af de forhold, som klageren får medhold i, overstiger 100.000 kr. Der kan også være andre forhold, der medfører, at nævnet indleder en disciplinærsag. Det vil typisk være, hvor nævnet finder, at tilstandsrapporten er væsentligt fejlbehæftet, eller der er øvrige skærpende omstændigheder. Det kunne f.eks. være, at den bygningssagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningssagkyndige har nedtonet alvorlige skader ved sine vurderinger, beskrivelser eller risikovurderinger i tilstandsrapporten.

Nævnet foretager altid en konkret vurdering i hver enkelt sag, når det vurderes, om nævnet vil indlede en disciplinærsag. Det er imidlertid ikke i sig selv ensbetydende med, at sagen rent faktisk fører til en sanktion for den bygningssagkyndige, at nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af en klagesag.

Når nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af en klagesag, vil klagesagens samlede materiale indgå i disciplinærsagen. Skønserklæringen i klagesagen bliver derudover gennemgået af Sikkerhedsstyrelsen med angivelse af fejlpoint på den vægtskala, der som nævnt nedenfor i afsnit 3.2 anvendes ved teknisk revision. Den bygningssagkyndige får herefter mulighed for at afgive bemærkninger, inden disciplinærsagen behandles af nævnet.

¹ Det vil sige den samlede, skønnede udgift til udbedring af forholdene før fradrag for forbedring.

Det afgørende er således ikke, hvilket erstatningsbeløb den bygningssagkyndige bliver pålagt at betale i erstatning, men om hele udbedringsbeløbet vurderes at være højere end 100.000 kr.

3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

3.1. Administrativ kontrol

I slutningen af 2024 besluttede Sikkerhedsstyrelsen, at de administrative kontroller af tilstandsrapporter ikke længere skulle udføres. Det blev vurderet af både branchen og Sikkerhedsstyrelsen, at de administrative kontroller ikke længere havde den kvalitetsmæssige værdi, som det havde tidligere. Sikkerhedsstyrelsen stoppede derfor med at udføre kontrollerne pr. 1. januar 2025.

3.2. Teknisk revision

I december 2024 påbegyndte Sikkerhedsstyrelsen et periodeskift for styrelsens it-sagsbehandlingssystem. Det medførte, at hele sagsbehandlingssystemet blev ”pakket ned” og sendt til Rigsarkivet til arkivering. De tekniske revisorer havde derfor ikke en digital løsning til at udføre kontroller i. Det var forventet, at den nye digitale løsning for de tekniske revisorer ville være klar i februar 2025, men på grund af tekniske udfordringer var løsningen desværre først klar medio maj, og de første kontroller fra teknisk revision i 2025 landede derfor først omkring den 1. juni 2025.

Der blev udført 271 tekniske revisioner i perioden op til den 30. september 2025.

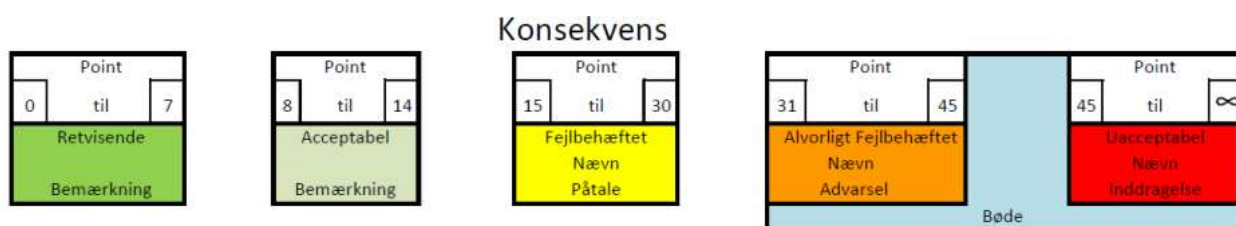
I 2025 udløb kontrakterne med de tekniske revisorer, og derfor skulle disse i udbud igen. De nye kontrakter trådte i kraft den 1. oktober 2025. Der blev udført 142 tekniske revisioner resten af året.

I 2025 afsluttede Sikkerhedsstyrelsen således 413 tekniske revisioner, hvor antallet af tekniske revisioner i 2024 var 603. Sikkerhedsstyrelsens mål for tekniske revisioner var, at der skulle gennemføres 600 kontroller i 2025. Der blev således udført 187 færre kontroller end målsætningen for året.

De tekniske revisorer varetager kvalitetskontrollen med tilstandsrapporter. Efter hvert kontroleftersyn af en ejendom udarbejder den tekniske revisor en kontrolrapport, hvor tilstandsrapporten sammenholdes med den tekniske revisors gennemgang af ejendommen. Den tekniske revisor registrerer i kontrolrapporten de forhold, hvor tilstandsrapporten ikke lever op til den standard, der må forventes. Det afhænger ofte af en konkret vurdering, om der er tale om fejl, og hvor stor en vægt fejlen skal tillægges. De enkelte fejl i tilstandsrapporten niveauplacers i en vejledende vægtskala ud fra en vurdering af fejlens konsekvenser med hensyn til økonomisk tab og risiko for økonomisk tab eller personskaderisiko.

Det samlede antal point i kontrolrapporten giver et vejledende udgangspunkt for Sikkerhedsstyrelsens indstilling til nævnet om en sanktion i en disciplinærsag. Nævnet foretager ved sin afgørelse af disciplinærsagen altid en samlet konkret vurdering af både kontrolrapporten og de øvrige oplysninger i sagen.

Den vejledende sanktionsskala ser sådan ud:



Figur 3 Konsekvensskala for fejl i tilstandsrapporter ved udarbejdelse af kontrolrapport (teknisk revision). Vejledende udgangspunkter for indstilling om sanktion/konsekvens. 0-7 point: Retvisende. 8-14 point: Acceptabel. 15-30 point: Fejlbehæftet (Fejlbehæftet uden sanktion/påtale). 31-45 point: Alvorligt fejlbehæftet (Advarsel/bøde). 45 point eller mere: Uacceptabel (Inddragelse af beskikkelse/bøde).

4. Særlige emner for 2025

4.1. Tilstrækkelig beskrivelse

Nævnet skal jævnligt tage stilling til, om en skade i en tilstandsrapport er beskrevet tilstrækkeligt. Det er oftest en meget konkret vurdering, om der er tale om en ansvarspådragende fejl, når forholdet til dels er anført i tilstandsrapporten, men muligvis ikke er beskrevet optimalt eller fuldt dækkende.

Registreringen af en skade i en tilstandsrapport omfatter som udgangspunkt en beskrivelse og stedfæstelse (placering) af skaden, en vurdering af alvorligheden, en risikobeskrivelse og eventuelt bemærkninger om årsager eller øvrige kommentarer.

Når nævnet skal tage stilling til et forhold i en klagesag, hvor forholdet i et vist omfang er nævnt i tilstandsrapporten, vil et af de relevante spørgsmål jævnligt være, om forbrugeren ud fra en samlet vurdering må anses for at være gjort tilstrækkeligt opmærksom på forholdet ved den bygningssagkyndiges registrering.

Den bygningssagkyndige kan således have begået en eller flere mindre fejl i en registrering af en skade, uden at dette nødvendigvis medfører, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Nævnet foretager en konkret vurdering af, hvad en almindelig forbruger bør kunne udlede af tilstandsrapportens indhold. Det er derfor ikke den individuelle klagers forudsætninger eller forståelse af en beskrivelse, alvorlighed eller lignende, der er afgørende for denne vurdering. Det hænger sammen med, at tilstandsrapporten skal udarbejdes til en ubestemt gruppe af forbrugere, som let skal kunne forstå dens indhold.

Nedenfor er indsat et eksempel fra 2025, hvor nævnet vurderede, hvordan en konkret beskrivelse af en skade og dens udbredelse måtte forstås.

Sag **25/02430**:

”Skønsmanden konstaterede adskillige revner i husets ydermure. Skønsmanden vurderer, at der ikke er tale om nye revner, og at de er i ro. Skønsmanden vurderer, at revnemønstre og omfanget af revner stemmer overens med de fotos, som den bygningssagkyndiges arbejdsgiver har fremsendt fra den bygningssagkyndiges besigtigelse. Skønsmanden bemærker dog, at flere af revnerne har været dækket af skodder og beplantning, som siden er blevet fjernet. Skønsmanden vurderer, at revnerne ikke bærer præg af påvirkning af klagers væsentlige renovering i perioden mellem købet af ejendommen og skønsforretningen, selvom der blandt andet er udskiftet samtlige vinduer og døre.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens skade nr. 2 beskrevet følgende som en gul skade:

”Puds på ydermure har revner enkelte steder, se f.eks. mod øst.

Risiko: Der kan forekomme udvikling i forholdet på længere sigt.

Bemærkning: Det er normalt for huse med denne alder.”

Nævnet finder, at det, der er anført i tilstandsrapporten, på baggrund af den bygningssagkyndiges samlede beskrivelse og eksemplificering må forstås sådan, at der er tale om enkelte revner på flere af facaderne.

Nævnet bemærker, at det ikke er tydeligt, hvilke af revnerne der kunne betragtes som reparerede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Der er således på flere af facaderne markante forskelle mellem den bygningssagkyndiges fotobilag fra besigtigelsen i marts 2024 og skønsforretningen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i marts 2024 var synlige revner flere steder på flere af facaderne samt en del synlige reparationer af revner, som dog ikke skal anføres i en tilstandsrapport, medmindre det er synligt, at reparationen ikke er tilstrækkelig. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndiges beskrivelse i skade nr. 2 i tilstandsrapporten kunne have været tydeligere for så vidt angår både omfang og antal. Nævnet finder dog efter en samlet vurdering, at den bygningssagkyndige i det væsentlige har beskrevet forholdet, herunder anført dets alvorlighed med en gul skade og anført, at forholdet er forventeligt, i et sådant omfang, at der ikke er tale om en ansvarspådragende fejl. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig...”

4.2. Reparationer

Reparationer af skader skal som udgangspunkt ikke registreres som skader i tilstandsrapporter. Som det fremgår af sagsuddraget ovenfor, skal reparerede revner normalt heller ikke beskrives eller medregnes i antallet af konstaterede revner, hvis reparationen vurderes at være tilstrækkelig og fortsat er intakt.

Det udgør dog en skade, hvor reparationen kan være relevant at bemærke ved skadens registrering i tilstandsrapporten, hvis en reparation eksempelvis ikke længere er intakt, er utilstrækkelig eller er foretaget på en sådan måde, at der fortsat er nærliggende risiko for en skade.

Det følgende uddrag af en afgørelse er et eksempel på, at det ikke var en ansvarspådragende fejl, at en reparation ikke blev registreret i tilstandsrapporten.

Sag **25/02158**, forhold 1:

”Skønsmanden konstaterede, at sommerhusets tagbelægning består af røde vingeteglsten, og at der i flere mindre områder er udført tætning/reparation med fugemasse i samlinger mellem teglstenene mod øst og vest. Skønsmanden konstaterede derudover tætning af tagsten mellem tilbygningen fra 2008 og den oprindelige bygning, ved ovenlys og aftrækshætte ved køkkenet mod vest samt ved ovenlysvinduet til stuen mod øst. Skønsmanden vurderer, at der er tale om ældre reparationer fra før tilstandsrapportens udarbejdelse.

Skønsmanden kunne ikke konstatere undertag eller anden form for tætning af underkonstruktionen fra udhæng. Der er ikke adgang til tagbelægningens underside indefra. Der er et varmt tagrum over køkken, badeværelse og gang, men der er monteret træbetonplader mellem spærene.

Skønsmanden vurderer derfor, at tagets underkonstruktionen er skjult, bortset fra ved tilbygningen fra 2004, hvor der ved indkig under teglsten ved tagfoden kunne konstateres et undertagslignende materiale på fodblikket.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl for så vidt angår eventuelt undertag, da den underliggende tagkonstruktion ikke er visuelt tilgængelig. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der er tætnet med fugemasse i flere mindre områder af taget.

Nævnet finder på baggrund af sagens oplysninger, at den bygningssagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at registrere, at flere samlinger på tagfladerne er tætnet med fugemasse. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er oplyst om tidligere utætheder i sælgeroplysningerne, at det ikke kan forventes, at det fra tagfoden visuelt kan konstateres, hvilken konkret fugemasse der er anvendt, og at der ikke var indikationer på opfugtning eller andre skader som følge af tidligere eller aktuelle utætheder ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”