

# Syn og skøn

(overvejelser og alternativer)

## 1. INDLEDNING

Syn og skøn er et ofte anvendt redskab, når der opstår uenigheder inden for bygge- og anlægsbranchen. Det gælder ikke mindst ved uenigheder omkring mangler ved entreprenørens arbejde.

### Hvad er syn og skøn?

Ved syn og skøn forstås, at en uvildig fagperson m/k (kaldet en "skønsmand") fortager en undersøgelse (ofte fysisk) af det skønssagen handler om, og herefter – på baggrund af nogle stillede spørgsmål – kommer med sin vurdering i en skriftlig rapport (kaldet en "skønserklæring") f.eks. om kvaliteten af et udført stykke arbejde.

I denne vejledning beskrives nogle overvejelser om og alternativer til syn og skøn omkring mangler. Tanken er at give parterne – både bygherrer og entreprenører – et bedre grundlag for at vurdere, om syn og skøn er den rigtige vej at gå?

Syn og skøn skal som udgangspunkt foregå hos domstolene. Er et AB-dokument en del af parternes aftale, følger det dog af dette dokument, at syn og skøn skal ske gennem Voldgiftsnævnet (se f.eks. AB 18 § 66)<sup>1</sup>.

### Syn og skøn i denne vejledning

Når udtrykket syn og skøn bruges i denne vejledning, tænkes på syn og skøn omkring mangler, som gennemføres ved *enten* 1) domstolene *eller* 2) Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed (kaldet "Voldgiftsnævnet"), og hvor ens modpart(er) inddrages.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at syn og skøn via domstolene/Voldgiftsnævnet kan ske, uden at man behøver at starte en egentlig retssag/voldgiftssag. Et syn og skøn i dette tilfælde kaldes "isoleret bevisoptagelse".

Følgende emner behandles i vejledningen:

- Er syn og skøn det rette – hvad skal du overveje? (punkt 2)
- Hvem har bevisbyrden for mangler? (punkt 3)
- Betydningen af billed- og videomateriale? (punkt 4)
- Betydningen af *egen* indhentet sagkyndig rapport? (punkt 5)
- Betydningen af en *fælles* indhentet sagkyndig rapport? (punkt 6)
- Særligt om Byggeriets Ankenævn (punkt 7)
- Syn og skøn uden retssag / voldgiftssag – "isoleret bevisoptagelse" (punkt 8)
- Syn og skøn under retssag / voldgiftssag (punkt 9)

---

<sup>1</sup> Behandling i voldgiftsregi forudsætter – i modsætning til domstolsbehandling – at *parterne er enige*, dvs. har indgået aftale om voldgiftsbehandling. I Danmark findes der – udover Voldgiftsnævnet – én anden permanent voldgiftsinstitution i form af Det Danske Voldgiftsinstitut.

I vejledningen anvendes generelt udtrykkene "bygherren" og "entreprenøren". Vejledningen kan dog også anvendes i forhold til underentreprisaftaler, leveranceaftaler og rådgiveraftaler.

#### Læsevejledning

Ved underentreprisaftaler skal udtrykket "bygherren" læses som entreprenøren (f.eks. en hovedentreprenør), mens udtrykket "entreprenøren" skal læses som underentreprenøren.

Ved leveranceaftaler skal udtrykket "bygherren" læses som køberen, mens udtrykket "entreprenøren" skal læses som sælger.

Ved rådgiveraftaler skal udtrykket "bygherren" læses som kunden (f.eks. en bygherre, en totalrådgiver eller en totalentreprenør), mens udtrykket "entreprenøren" skal læses som rådgiveren.

Selvom om fokus i vejledningen er mangler, vil vejledningen i vidt omfang også være relevant i andre tvistsituationer inden for bygge- og anlægsbranchen, herunder ved uenigheder omkring ekstraarbejder, priser, ophævelse/stade og tidskrav.

#### Spørgsmål

Har du spørgsmål til denne vejledning, eller har du brug for juridisk sparring i øvrigt, er du som service- og branchemedlem i DI Byggeri velkommen til at kontakte DI Byggeris Byggejuridiske Rådgivning på telefon 3377 3760.



#### Følg os på LinkedIn

Følg også med i LinkedIn-gruppen "Byggejura – DI Byggeri" og få juridiske nyheder, afgørelser og tips direkte i dit feed.



## 2. ER SYN OG SKØN DET RETTE – HVAD SKAL DU OVERVEJE?

Selvom syn og skøn er et vigtigt bevis for mangler, er det *ikke* det samme, som at der altid skal eller bør gennemføres syn og skøn.

Før et syn og skøn sættes i gang, bør man derfor i alle tilfælde – både som bygherre og entreprenør – overveje og/eller være opmærksom på de 20 forhold, der er fremhævet nedenfor.

### 2.1 Bevisbyrde

I forholdet mellem bygherre og entreprenør er det bygherren, der har bevisbyrden for, at et arbejde er mangelfuldt. Bygherren er derfor også den, der oftest (men ikke altid) har størst interesse i et syn og skøn (se punkt 3).

### 2.2 Advokat og omkostninger hertil

Det vil ofte være en rigtig god idé at få hjælp af en advokat i forbindelse med syn og skøn.

Advokatbistand er dog ikke nødvendigvis billig, og de forventede udgifter til advokat bør derfor også indgå i ens overvejelser. Vær her opmærksom på, at selv hvis man "vinder" et syn og skøn, er det langt fra givet, at ens udgifter til advokat fuldt ud kan kræves betalt af ens modparten (se punkt 8 og 9).

### 2.3 Sagsomkostninger

Der vil være en række omkostninger forbundet med at opstarte og gennemføre et syn og skøn. Hvor meget et syn og skøn koster, afhænger af flere forskellige forhold:

- ✓ Skal syn og skøn foregå via domstolene eller Voldgiftsnævnet?
- ✓ Hvor kompleks og omfangsrig er sagen?
- ✓ Hvor mange parter skal inddrages?
- ✓ Hvor mange spørgsmål skal stilles til skønsmanden og inden for hvor mange fag?

Se punkt 8 og 9, hvor spørgsmålet om sagsomkostninger og fordelingen af disse, når et syn og skøn er slut, beskrives.

### 2.4 Teknisk bistand

I nogle tilfælde kan det være nødvendigt at få en teknisk sagkyndig til at hjælpe sig i forbindelse med syn og skøn (f.eks. til formulering af spørgsmål). Udgifterne hertil må man som udgangspunkt selv betale.

### 2.5 Egen tid og ressourcer

Det er vigtigt at holde sig for øje, at det kan være meget tids- og ressourcekrævende at være part i et syn og skøn. Processen kræver ofte betydelig forberedelse, fremskaffelse og gennemgang af materiale, stillingtagen til spørgsmål, drøftelser med advokat, en eller flere fysiske besigtigelser m.v.

Den tid og de ressourcer, man f.eks. som virksomhed selv anvender på et syn og skøn, er ikke noget, man normalt får kompensation for.

## **2.6 Forsikringsdækning**

Det bør undersøges, om der – helt eller delvist – kan opnås forsikringsdækning for omkostningerne forbundet med gennemførelsen af et syn og skøn.

## **2.7 Procesrisiko**

Det vil sjældent på forhånd være klart, hvad skønsmanden vil komme frem til i sin skønserklæring. Der er altså en risiko for, at skønsmanden kommer til en anden konklusion, end den man havde håbet på eller regnet med (den såkaldte "procesrisiko").

Hertil kommer, at dommerne ved domstolene/Voldgiftsnævnet ikke er bundet af skønserklæringens konklusioner. Skønserklæringen har normalt stor bevismæssig betydning, men det ses undertiden, at erklæringen helt eller delvist tilsidesættes. Det gælder ikke mindst i sager ved Voldgiftsnævnet, hvor der som udgangspunkt deltager fagkyndige dommere.

## **2.8 Manglernes omfang og omkostningerne til udbedring**

Overvej altid, om omkostningerne til udbedring af de forhold, som menes at være mangelfulde, står mål med den procesrisiko og de omkostninger, der er ved gennemførelsen af et syn og skøn.

## **2.9 Tidsfaktoren**

Der går normalt flere måneder, fra et syn og skøn opstartes, til skønserklæringen foreligger. Derudover vil der ofte skulle gennemføres en supplerende runde med nye spørgsmål, ny besigtigelse m.v., hvilket kan være med til at forlænge skønssagen betragteligt. Nogle skønssager tager flere år, hvilket også kan få betydelig omkostningsmæssig betydning, herunder i forhold til udgifter til advokat.

Ved Voldgiftsnævnet kan fås et såkaldt "haste syn og skøn", hvis det vurderes, at der er risiko for, at muligheden for at sikre bevis ellers mistes. Det er Voldgiftsnævnet som ved uenighed afgør, om der kan ske hastebehandling. Inden for domstolene kendes "haste syn og skøn" ikke på samme vis.

## **2.10 Det fremadrettede samarbejde**

En langvarig og ressourcekrævende skønssag er typisk ikke særlig godt for et eventuelt fremtidigt samarbejde.

## **2.11 Billed- og videomateriale**

Særligt, hvor de påberåbte mangler allerede er blevet udbedret, kan billed- og videomateriale være nyttigt. Et sådant materiale kan som udgangspunkt ikke stå alene som bevis for mangler, men kan efter omstændighederne danne grundlag for et syn og skøn (se [punkt 4](#)).

## **2.12 Egen indhentet sagkyndig rapport**

Ved at indhente sin egen sagkyndige rapport kan man få et bedre grundlag for at vurdere sin procesrisiko, og en sådan rapport giver derfor et godt grundlag for forhandling, således at (et potentielt dyrt) syn og skøn eventuelt kan undgås (se [punkt 5](#)).

### **2.13 Fælles egen indhentet sagkyndig rapport**

Som alternativ til det mere formelle syn og skøn via domstolene/Voldgiftsnævnet, kan parterne også mere uformelt blive enige om at bede én eller flere fagkyndige om en rapport. En sådan fælles sagkyndig rapport har efter omstændighederne høj bevisværdi parterne imellem (se [punkt 6](#)).

### **2.14 Forhandling og forlig**

Overvej altid, om bl.a. procesrisikoen, tidsfaktoren, omkostningerne ved syn og skøn og omfanget (eller mangel på samme) af de påberåbte mangler, gør, at det giver bedre mening at indgå et forlig end at gå i gang med et potentielt tids-, ressource og omkostningstungt syn og skøn.

Følelser og meninger om retfærdighed bør ikke inddrages i denne overvejelse – selvom det kan være svært.

### **2.15 Mediation eller mægling**

Mediation og mægling kan være en (billigere) måde at løse en (større) konflikt om mangler på, samtidig med at parternes relationer bevares. Hvor et AB-dokument (f.eks. AB 18) er aftalt mellem parterne, følger muligheden for mediation og mægling ved Voldgiftsnævnet allerede af dokumentet.

Læs mere om mediation og mægling ved Voldgiftsnævnet [her](#).

Ved domstolene er det muligt at få såkaldt "retsmægling" under en anlagt retssag. Retsmæglerens bistand er gratis. Hvis parterne vælger at tage deres advokater med til retsmæglingen, skal parterne som udgangspunkt selv betale advokatens salær.

Læs mere om retsmægling ved domstolene [her](#).

### **2.16 Ankenævn**

I sager, hvor bygherren er forbruger (f.eks. en parcelhus- eller lejlighedsejer), vil en uenighed om mangler ofte – af forbrugerbygherren – kunne indbringes for et ankenævn (f.eks. Byggeriets Ankenævn). Ankenævnet vil under behandlingen af sagen typisk få foretaget deres eget syn og skøn, og vil herefter træffe afgørelse.

Det syn og skøn, der foretages under ankenævnssagen, forhindrer ikke parterne i (efterfølgende) at få udmeldt et "rigtigt" syn og skøn ved domstolene (se [punkt 7](#)).

### **2.17 "Isoleret bevisoptagelse"**

Skal der gennemføres syn og skøn via domstolene/Voldgiftsnævnet, kan dette gøres "isoleret", dvs. uden samtidig opstart af retssag/voldgiftssag. Dette kaldes "isoleret bevisoptagelse" (se [punkt 8](#)).

Skønserklæringen fra en isoleret bevisoptagelse kan fremlægges under en senere rets- eller voldgiftssag, men kan i lige så høj grad danne grundlag for, at parterne selv når frem til en forligsmæssig løsning.

### **2.18 Vær skarp på uenigheden**

Vær altid helt skarp på, hvori uenigheden ligger. Det er spild af tid at betale en skønsmand for at undersøge noget, der ikke er uenige om.

## 2.19 Afhjælpningspligt og ”offergrænsen”

Entreprenøren har som udgangspunkt *pligt* til at afhjælpe egne mangler (se f.eks. AB 18 § 48 og 49).

Udgangspunktet gælder ikke, hvis afhjælpningen må siges at være forbundet med *uforholdsmæssigt store omkostninger* for entreprenøren (den såkaldte ”offergrænse”). I dette tilfælde har bygherren (alene) krav på et rimeligt forholdsmæssigt afslag (se f.eks. AB 18 § 51).

Syn og skøn kan i den forbindelse anvendes som bevis, idet det afgørende for påberåbelsen af ”offergrænsen” især ses at være, om manglen kan imødegås ved øget vedligeholdelse.

### Eksempel (1) – Offergrænse og øget vedligehold

En entreprenør (E) skulle for en bygherre (BH) bl.a. etablere nye vinduer og terrassedøre. Det blev senere konstateret, at terrassedørene ikke havde samme visuelle kvalitet som vinduerne, idet dørene var monteret med udvendige koblingsskruer i messing (i stedet for en skjult sammenkobling). Skruerne var efterfølgende malet hvide, så de var mindre i iøjnefaldende. BH krævede et beløb på 80.000 kr. svarende til udgiften til udskiftning af terrassedørene.

Voldgiftsretten fandt, at brugen af messingskruerne udgjorde en mangel, men fandt dog samtidig, at manglen i betydelig grad var afhjulpet ved, at messingskruerne var malet hvide. Der var derfor *ikke* grundlag for at kræve dørene udskiftet.

Voldgiftsretten fandt herefter, at BH havde krav på et forholdsmæssigt afslag på 20.000 kr., idet retten henviste til, at det fremgik af ”*skønsmandens besvarelse, at konstruktionen må antages at medføre betydelige krav til vedligeholdelsen sammenlignet med en skjult, beskyttet sammenkobling*”.

*Eksempel (1) følger af TBB 2018.527 VBA*

## 2.20 Afhjælpningsret og afhjælpningsfrist

Entreprenøren har efter AB-dokumenterne normalt *ret* til at afhjælpe egne mangler, og bygherren skal i den forbindelse fastsætte en rimelig frist for, hvornår manglerne skal være afhjulpet (afhjælpningsfrist).

Hvis entreprenøren inden rimelig tid efter bygherrens fastsættelse af afhjælpningsfristen starter et syn og skøn op, udsættes (”suspenderes”) entreprenørens afhjælpningsfrist angiveligt indtil efter afholdelse af skønsforretningen, således at entreprenøren bevarer sin afhjælpningsret.

### Suspension af afhjælpningsfrist i AB 18 /ABT 18 ved syn og skøn

Entreprenørens afhjælpningsret og bygherrens pligt til at fastsætte en afhjælpningsfrist fremgår af AB 18 § 48 og § 49 (ABT 18 § 46 og § 47). Disse bestemmelser er en videreførelse af AB 92/ABT 93 §§ 31-32.

I den såkaldte ”AB 92 betænkning” fremgår følgende omkring afhjælpningsfristen og syn og skøn:

*”Fristen... skal bl.a. fastsættes således, at der i givet fald er tid til at begære afholdelse af syn og skøn, således at fristen suspenderes, hvis der begæres syn og skøn”.*

*Se AB 92 betænkningen (bet. nr. 1246/1993), side 128 og 130*

Afviser entreprenøren derimod, at arbejdet er mangelfuldt, og viser det sig (efter gennemførelse af syn og skøn), at entreprenørens synspunkt var forkert, har entreprenøren som udgangspunkt mistet sin afhjælpningsret. Entreprenøren bliver samtidig erstatningsansvarlig for et beløb, der svarer til det, som det koster, at få en anden entreprenør til at foretage udbedring.

### 3. HVEM HAR BEVISBYRDEN FOR MANGLER?

Som almindeligt princip gælder, at den, der mener at have et krav mod en anden, også har bevisbyrden for, at kravet eksisterer. Det gælder også i forhold til mangler.

Det betyder, at det er bygherren, der skal bevise eller godtgøre, at der foreligger et svigt ved entreprenørens arbejde, der gør, at arbejdet må siges, at være mangelfuldt.

#### Eksempel (2) – Bygherren har bevisbyrden

En entreprenør (E) skulle for en bygherre (BH) stå for udførelsen af et tag. Efterfølgende mente BH, at der var mangler ved det udførte arbejde.

For så vidt angår påberåbte mangler vedrørende udførelse af det faste undertag konkluderede voldgiftsretten, at BH "ikke [har] løftet bevisbyrden for, at der foreligger en mangel, der kan gøres gældende over for entreprenøren".

Eksempel (2) fremgår af TBB 2018.131 VBA

Hvis bygherren og entreprenøren er uenige om, hvorvidt entreprenørens arbejde er mangelfuldt, vil bygherren i sidste ende normalt kun kunne løfte sin bevisbyrde ved syn og skøn (se [punkt 8 og 9](#)).

#### Eksempel (3) – Syn og skøn er et vigtigt bevis

En entreprenør (E) skulle for en bygherre (BH) udføre en tømrerentreprise. Efterfølgende mente BH, at der var mangler ved tømrerarbejdet. Som dokumentation herfor fremlagde BH fotomateriale og fakturaer fra entreprenører, der havde udført udbedring af de påståede mangler. Derudover henviste BH til en række vidneforklaringer. E afviste, at arbejdet var mangelfuldt.

Fælles for alle de påberåbte mangler var, at BH ikke havde indhentet en uvildig sagkyndig erklæring, herunder i form af syn og skøn.

Voldgiftsretten vurderede BH's dokumentation og konkluderede, at dokumentationen "i lyset af manglende uvildig bedømmelse ikke [var] tilstrækkeligt til at godtgøre, at der var mangler endsige omfanget heraf".

Eksempel (3) følger af TBB 2022.342 VBA

Da bygherren har bevisbyrden, er det oftest også bygherren, der tager initiativ til syn og skøn, dvs. starter et syn og skøn op. Opstart af syn og skøn kommer dog sjældent som "lyn fra en klar himmel", da der forinden typisk har været måneder med korrespondance om uenigheden.

Initiativet til syn og skøn kan dog sagtens også komme fra entreprenøren. Det kan f.eks. være tilfældet i følgende situationer:

- ✓ Hvis entreprenøren mener, at arbejdet – selvom dette (nu) fremstår mangelfuldt – oprindeligt blev udført i overensstemmelse med "byggetidens viden", således at entreprenøren derfor ikke kan pålægges et mangelansvar.
- ✓ Hvis entreprenøren mener, at bygherren – selvom arbejdet fremstår mangelfuldt – kun har ret til et (mindre) rimeligt afslag, fordi omkostningerne til udbedring af mangler er uforholdsmæssigt store (se [punkt 2.19](#)).
- ✓ Hvis entreprenøren ønsker at suspendere den frist for afhjælpning af mangler, som bygherren har fastsat (se [punkt 2.20](#)).

#### 4. BETYDNINGEN AF BILLED- OG VIDEOMATERIALE?

Paterne vil ofte have eget billed- og/eller videomateriale af det arbejde, som løbende er blevet udført og leveret. Et sådant materiale kan være ganske godt at have ved en eventuel uenighed omkring mangler, herunder til brug for de overvejelser, der er nævnt under punkt 2.

Betydningen af billed- og/eller videomateriale kommer særligt frem, hvis de påberåbte mangler allerede er blevet udbedret. For i dette tilfælde er det selvsagt ikke muligt (fysisk) at besigtige de forhold, som bygherren mener, er mangelfulde.

Særligt to forhold skal nævnes omkring billed- og/eller videomateriale og syn og skøn:

- ✓ Billed- og/eller videomateriale kan fremlægges under en retssag/voldgiftssag, men som det klare udgangspunkt, vil materialet ikke kunne stå alene som bevis for mangler, og bygherren bliver derfor normalt også nødt til at få gennemført syn og skøn.

##### Eksempel (4) – Billed- og videomateriale kan ofte ikke stå alene som bevis

En entreprenør (E) skulle for en bygherre (BH) udføre CTS-alarbejde i forbindelse med opførelsen af et shoppingcenter. Efterfølgende mente BH, at der var mangler ved elarbejdet. BH havde – pga. tidspres – fået de påståede mangler udbedret af en anden entreprenør. Som dokumentation for, at E's arbejde var mangelfuldt, fremlagde BH fotomateriale og nogle ensidigt indhentede rapporter. E afviste, at arbejdet var mangelfuldt.

BH havde ikke fået gennemført syn og skøn – heller ikke haste syn og skøn.

Voldgiftsretten vurderede BH's dokumentation, men konkluderede, at "det ikke alene ved de afgivne vidneforklaringer og de fremlagte ensidigt indhentede rapporter og fotos mv. er bevist, at der ved arbejdet har foreligget fejl og mangler, som E er ansvarlig for".

Eksempel (4) fremgår af TBB 2018.505 VBA. Se også eksempel (3).

- ✓ Syn og skøn ved domstolene/Voldgiftsnævnet kan i nogle tilfælde gennemføres (alene) på baggrund af billed- og/eller videomateriale. Dog vil procesrisikoen være større, når skønsmanden ikke har mulighed for (fysisk) at foretage egen besigtigelse (syn) af det arbejde, som menes at være mangelfuldt.

##### Eksempel (5) – Procesrisiko ved syn og skøn (alene) på baggrund af billeder

En entreprenør (E) skulle for en bygherre (BH) renovere en udlejningsejendom. Efterfølgende mente BH, at der var mangler ved arbejdet.

Under voldgiftssagen blev der gennemført syn og skøn. Af skønserklæringen fremgik, at denne var udarbejdet på baggrund af fremlagte bilag samt fotos uden besigtigelse, da forholdene var udbedret.

Voldgiftsretten vurderede – uanset skønserklæringens konklusioner – "at det ikke ved den afgivne skønserklæring baseret på fotos er godtgjort, at der har været mangler mv., som E er erstatningsansvarlig for".

Eksempel (5) fremgår af TBB 2019.153 VBA

Det skal fremhæves, at billed- og/eller videomateriale altid vil have større bevisværdi, hvis det er dateret, og hvis alle involverede parter har været inddraget i tilvejebringelsen af materialet.

Desuden kan det være en god idé at have en tegning, oversigt eller lignende, der præcist viser, hvor de enkelte billeder/videoer er optaget.

## 5. BETYDNINGEN AF *EGEN* INDHENTET SAGKYNDIG RAPPORT?

Det ses, at en part selv indhenter og betaler for en sagkyndig rapport fra en udenforstående fagperson omkring arbejdets kvalitet. Man taler her om en såkaldt "ensidigt indhentet erklæring", dvs. en faglig rapport, der er indhentet, *uden* at ens modpart har været involveret.

### Eksempel (6) – Bygherrens ensidigt indhentede erklæring

En bygherre (BH) mener, at der, er mangler ved det undergulv, som en gulventreprenør har lagt. For at få et bedre vurderingsgrundlag for sit standpunkt, indhenter BH en udtalelse fra Teknologisk Institut.

### Eksempel (7) – Entreprenørens ensidigt indhentede erklæring

En murerentreprenør (E) mener ikke, at der, som påstået af bygherren, er mangler ved det udførte murværk. For at få et bedre vurderingsgrundlag for sit standpunkt, indhenter E en udtalelse fra en anden murervirksomhed, som forinden besigtiger arbejdet.

En ensidigt indhentet rapport kan være et rigtig godt redskab til vurdering af en eventuel uenighed omkring mangler, herunder til brug for de overvejelser der er nævnt under punkt 2.

Er man i tvivl om, hvilken fagperson man skal indhente rapporten fra, kan man f.eks. tage fat i Byggeriets Ankenævn, der – mod et gebyr – kan komme med forslag.

Særligt tre forhold skal fremhæves omkring ensidigt indhentede rapporter og syn og skøn:

- ✓ Rapporten er *ikke* det samme og kan *ikke* sidestilles med et syn og skøn.
- ✓ Er rapporten indhentet *før* anlæg af sag ved domstolene/Voldgiftsnævnet, kan den fremlægges under retssagen/voldgiftssagen, men som det klare udgangspunkt, vil materialet ikke kunne stå alene som bevis for mangler, og syn og skøn vil derfor være nødvendigt (se eksempel 5).
- ✓ Rapporten kan forelægges for den skønsmand, der måtte blive udpeget under retssagen/Voldgiftssagen.

De omkostninger, en part har haft til indhentelsen af en ensidigt indhentet rapport, kan normalt ikke kræves betalt af modparten.

## 6. BETYDNINGEN AF EN FÆLLES INDHENTET SAGKYNDIG RAPPORT?

Det ses, at bygherren og entreprenøren bliver enige om at indhente en fælles sagkyndig rapport fra en udenforstående fagperson omkring spørgsmålet om mangler ved entreprenørens arbejde.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at dette ikke er syn og skøn. En sådan fælles sagkyndig rapport har derfor som udgangspunkt ikke – medmindre andet aftales – samme bevismæssige værdi som en skønserklæring.

En fælles indhentet sagkyndig rapport kan dog efter omstændighederne være et rigtig godt redskab for parterne til vurderingen af en eventuel uenighed omkring mangler, herunder til brug for de overvejelser der er nævnt under punkt 2.

Parterne bør – eventuelt med advokatbistand – forud for indhentelsen af en sådan fælles sagkyndig rapport indgå en klar (skriftlig) aftale, hvori man især forholder sig til følgende:

- ✓ På hvilket grundlag skal den sagkyndige afgive sin rapport?
- ✓ Hvilke spørgsmål skal den sagkyndige besvare?
- ✓ Skal rapporten træde i stedet for syn og skøn mellem parterne?
- ✓ Bevarer entreprenøren sin afhjælpningsret?
- ✓ Hvordan skal udgifterne til rapporten fordeles?

Er man i tvivl om, hvilken fagperson man skal indhente rapporten fra, kan man f.eks. tage fat i Byggeriets Ankenævn, der – mod et gebyr – kan komme med forslag.

Særligt tre forhold skal fremhæves omkring en fælles sagkyndig rapport og syn og skøn:

- ✓ Rapporten kan fremlægges under retssagen/voldgiftssagen.
- ✓ Rapporten vil normalt have større bevisværdi end en ensidigt indhentet rapport, da den netop er indhentet af parterne i fællesskab.
- ✓ Rapporten kan efter omstændighederne forhindre de parter, der har fået rapporten indhentet, fra at kunne anmode domstolene/Voldgiftsnævnet, om at udmelde et egentligt syn og skøn om samme forhold. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis parterne klart har aftalt, at den sagkyndige rapport skal træde i stedet for syn og skøn.

## 7. SÆRLIGT OM BYGGERIETS ANKENÆVN

Byggeriets Ankenævn er et uafhængigt privat ankenævn, som er oprettet af Forbrugerrådet TÆNK, Parcelhusejernes Landsforening og DI Byggeri. Ankenævnet er godkendt af Erhvervsministeriet.

Ankenævnet behandler klager fra forbrugerbygherrer (f.eks. en parcelhus- eller lejlighedsejer) over prisen på og kvaliteten af entreprisarbejder. Dog behandles klager over nybyggerier med en samlet entreprisum på over 1 mio. kr. inkl. moms ikke.

Efter at have modtaget en klage, sender ankenævnet et svarskema til den indklagede entreprenørvirksomhed, som derved får mulighed for at kommentere på klagepunkterne.

Når svarskemaet er modtaget, udpeger ankenævnet normalt en ankenævns skønsmand, der indkalder parterne til afholdelse af syn og skøn.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at syn og skøn ved ankenævnet tager udgangspunkt i de klagepunkter, der fremgår af klagen. Der er altså ikke – som ved domstole/Voldgiftsnævnet – på samme måde tale om, at parterne stiller spørgsmål til skønsmanden. Af samme grund bør den indklagede virksomhed også gøre sig særligt umage, når svarskemaet udfyldes.

Skønsmanden udfærdiger herefter en ankenævns skønserklæring, som parterne får mulighed for at kommentere på, hvorefter ankenævnet som udgangspunkt træffer afgørelse.

I det omfang, forbrugerbygherren får (helt eller delvist) medhold af Byggeriets Ankenævn, skal den indklagede entreprenørvirksomhed betale sagens omkostninger (ca. 10.000 kr.) samt udgifterne til syn og skøn. Størrelsen på udgifterne til syn og skøn afhænger af den konkrete sag. I 2025 var udgifterne i gennemsnit ca. 9.500 kr. pr. sag, men det kan variere meget.

Virksomheder, der er omfattet af DI Byggeris garantiordning, [Byg Garanti](#), er forpligtet til at efterleve en afgørelse fra Byggeriets Ankenævn. Dette gælder dog ikke, hvis virksomheden – inden 30 kalenderdage fra modtagelsen af afgørelsen – anlægger en retssag om de spørgsmål, afgørelsen vedrører.

Skulle det komme til en sag ved domstolene, skal særligt tre forhold fremhæves omkring det syn og skøn, der har været afholdt under ankenævns sagen:

- ✓ Skønserklæringen fra ankenævnet kan fremlægges under retssagen.
- ✓ Skønserklæringen fra ankenævnet forhindrer *ikke*, at der udmeldes syn og skøn under retssagen, idet syn og skøn ved ankenævn ikke kan sidestilles med syn og skøn ved domstolene.
- ✓ Under et syn og skøn for retten, kan der både stilles nye spørgsmål, og spørgsmål der allerede tidligere er blevet besvaret af ankenævnets skønsmand.

Skulle retten komme til et andet resultat end ankenævnet, tilbagebetaler ankenævnet de omkostninger, som måtte være blevet betalt.

Se yderligere om rammerne for behandlingen af sager hos Byggeriets Ankenævn på ankenævnets hjemmeside ([www.byggerietsankenaevn.dk](http://www.byggerietsankenaevn.dk)).

## 8. SYN OG SKØN UDEN RETSSAG / VOLDGIFTSAG – ("ISOLERET BEVISOPTAGELSE")

Både via domstolene og ved Voldgiftsnævnet kan man få syn og skøn, uden at der startes en egentlig retssag/voldgiftssag op. Dette kaldes "isoleret bevisoptagelse".

Isoleret bevisoptagelse skal ske ved domstolene, medmindre andet er aftalt. Er et AB-dokument aftalt, følger det af dette dokument, at syn og skøn skal ske gennem Voldgiftsnævnet (se f.eks. AB 18 § 66).

Det er generelt en god idé at få hjælp af en advokat, hvis der skal gennemføres syn og skøn.

Selve syn- og skønsprocessen er overordnet ens uanset, om den gennemføres uden eller under en retssag:

- ✓ Der udarbejdes et skønstema med spørgsmål fra parterne til skønsmanden
- ✓ Der udpeges en skønsmand
- ✓ Skønsmanden besigtiger (syn) og udarbejder en skriftlig rapport (skønserklæring)
- ✓ Eventuelt supplerende spørgsmål og tillægserklæring(er)

Når der stilles spørgsmål til skønsmanden, skal man være opmærksom på, at der ikke kan spørges direkte til, om skønsmanden finder et konkret forhold mangelfuldt. Dette skyldes, begrebet "mangler" er et juridisk begreb, som det alene er op til retten at forholde sig til.

Til gengæld kan skønsmanden spørges til arbejdets fagmæssige kvalitet og overensstemmelse med projektmateriale. I den forbindelse vil der ofte blive tale om en spørgsmålsrække, der dækker baggrund, årsag og omkostninger, og hvor der henvises til konkrete dele af det fremlagte projektmateriale, idet en generel henvisning bør undgås.

### Eksempel (8) – Spørgsmål til skønsmand med henvisning til konkrete dele af projektmateriale

*"På baggrund af den fremlagte tegning (bilag [A]), den fremlagte arbejdsbeskrivelses punkt [...] (bilag [B]) og skønsmandens besigtigelse og undersøgelse bedes skønsmanden besvare følgende:*

- 1) *Er [forholdet] efter skønsmandens vurdering udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med det nævnte projektmateriale?*
- 2) *Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmandens oplyse årsagen, herunder om årsagen skyldes det nævnte projektmateriale, konstruktionen eller selve udførelsen eller en kombination heraf.*
- 3) *Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmanden desuden anslå, hvad det vil koste at udbedre [forholdet]?"*

Skønserklæringen fra den isolerede bevisoptagelse kan fremlægges som bevis under en eventuel senere retssag/voldgiftssag, hvis det ikke forinden lykkedes parterne at nå frem til et forlig. I den forbindelse skal særligt tre forhold fremhæves:

- ✓ Det er muligt under retssagen/voldgiftssagen at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden fra den isolerede bevisoptagelse.
- ✓ Det er som udgangspunkt *ikke* muligt under retssagen/voldgiftssagen at få nyt syn og skøn om de samme forhold ved en anden skønsmand.
- ✓ Den omkostningsafgørelse, som måtte være truffet i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse, kan revurderes i forbindelse med retssagens/voldgiftssagens afslutning.

## 8.1 Omkostninger ved syn og skøn uden retssag (domstole)

Opstart af syn og skøn uden retssag koster 750 kr. i retsafgift (2026). Desuden kan retten bestemme, at der skal stilles sikkerhed, hvilket dog typisk ikke sker, hvis den part (f.eks. bygherren), der har bedt om syn og skøn, er repræsenteret ved advokat.

Når den isolerede bevisoptagelse er slut, træffer retten – hvis den bliver bedt om det – beslutning om fordelingen af omkostningerne ved det afholdte syn og skøn. Retten ser her især på, hvem der må anses som (hel eller delvis) henholdsvis ”vinder” og ”taber” af skønssagen.

Omkostningerne består, udover retsafgiften, især af følgende:

- ✓ Honorar til skønsmanden (afhænger af den konkrete sag og skønsmandens prisoverslag)
- ✓ Skønsmandens udgifter (f.eks. til transport, kopiering eller brug af underleverandører)

Er der en klar ”vinder” af skønssagen, vil retten desuden normalt pålægge ”taberen” at betale et passende beløb til dækning af ”vinderens” udgifter til advokat. Dette beløb vil dog normalt ikke svare til ”vinderens” faktiske advokatudgifter. Med andre ord vil ”vinderen” ofte (i hvert fald delvist) komme til at skulle afholde egne udgifter til advokat.

Om isoleret bevisoptagelse ved domstolene henvises til domstolenes hjemmeside ([www.domstol.dk](http://www.domstol.dk)).

## 8.2 Omkostninger om syn og skøn uden voldgiftssag (Voldgiftsnævnet)

Opstart af syn og skøn koster 11.000 kr. i opstartsgebyr og serviceafgift (2026). Yderligere gebyrer og afgifter kan komme til, f.eks. hvis der ønskes hastebehandling.

Ved opstart stilles sikkerhed på 50.000 kr. (2026). Også modparter, der ønsker at stille supplerende spørgsmål til skønsmanden, skal stille sikkerhed (20.000 kr. i 2026). Begge sikkerheder kan forhøjes, når skønsmanden har estimeret sit honorar.

Når den isolerede bevisoptagelse er slut, afholder hver part som udgangspunkt egne udgifter forbundet med det afholdte syn og skøn, herunder udgifter til skønsmanden, gebyrer og afgifter til Voldgiftsnævnet og udgifter til advokat. Udgifterne til skønsmandens fordeles mellem parterne i forhold til, hvilken part der har stillet hvilke spørgsmål, og hvor meget tid skønsmanden har brugt på at besvare hvert af disse.

Udgangspunktet gælder ikke, hvis parterne er *enige* om, at en dommer tilknyttet Voldgiftsnævnet skal træffe afgørelse om (en anden) fordeling af skønssagens omkostninger.

Er der ikke enighed, og ønsker en part en anden fordeling, er man nødt til at anlægge en voldgiftssag om spørgsmålet.

Om isoleret bevisoptagelse ved Voldgiftsnævnet, herunder priserne for herfor, henvises til nævnets hjemmeside ([www.voldgift.dk](http://www.voldgift.dk)).

## 9 SYN OG SKØN UNDER RETSSAG ELLER VOLDGIFTSAG

Det er helt almindeligt, at der under en retssag/voldgiftssag gennemføres syn og skøn. Om processen herfor henvises til [punkt 8](#).

Generelt er det en god idé at få hjælp af en advokat, hvis der skal startes en retssag/voldgiftssag.

Det skal nævnes, at for konflikter om højst 100.000 kr., der skal behandles ved domstolene, er det muligt at gøre brug af den såkaldte "forenklede proces" (tidligere kaldet "småsagsprocessen"). Ved den forenklede proces er det rettens opgave at forberede sagen. Dette betyder også, at retten kan beslutte, at der skal indhentes en skønserklæring, og i så fald er det også retten, der skal stå for at formulere nogle spørgsmål til skønsmanden. Læs mere om den forenklede proces [her](#).

### 9.1 Omkostninger retssag, herunder til syn og skøn (domstole)

Når en retssag opstartes, skal der betales en retsafgift på 1.500 kr. (2026). Inden sagen skal "for retten" betales yderligere en afgift (en såkaldt "berammelsesafgift"), der beregnes ud fra sagens værdi. Beregning berammelsesafgiften [her](#).

Er sagens værdi højst 100.000 kr. er retsafgiften dog 750 kr. (2026), mens der for sådanne sager ikke skal betales en berammelsesafgift.

Der skal *ikke* betales yderligere afgift for opstart af syn og skøn under en retssag. Retten kan dog bestemme, at der skal stilles sikkerhed (se [punkt 8.1](#)).

Når retssagen er slut, træffer retten afgørelse om fordelingen af sagens omkostninger. Udgangspunktet er, at "taberen" skal erstatte "vinderen" de udgifter, "vinderen" har haft til førelse af retssagen, herunder udgifter til syn og skøn. Advokatudgifter erstattes dog *kun* med et passende beløb. Læs mere om domstolenes fastsættelse af sagsomkostninger [her](#).

### 9.2 Omkostninger voldgiftssag, herunder til syn og skøn (Voldgiftsnævnet)

Det koster 4.000 kr. i gebyr at anlægge en voldgiftssag ved Voldgiftsnævnet, mens serviceafgiften er minimum 7.000 kr. (2026) og fastsættes efter sagens værdi. Yderligere tillæg kan komme til. Der skal stilles sikkerhed på minimum 60.000 kr. (2026) med halvdelen fra hver part.

Dommerne i voldgiftssagen afregnes normalt med et fast honorar, der afhænger af sagens værdi. For en sag med tre dommere (én juridisk og to fagkyndige) og en sagsværdi på under 1 mio. kr. er det samlede honorar som udgangspunkt 75.000 kr. (2026). Der henvises til priserne og omkostningsberegneren på Voldgiftsnævnets hjemmeside ([www.voldgift.dk](http://www.voldgift.dk)).

Ønskes syn og skøn under voldgiftssagen, betales særskilt tillæg til Voldgiftsnævnet, men processen foregår stort set som et syn og skøn opstartet uden voldgiftssag (se [punkt 8.2](#)).

Når voldgiftssagen er slut, træffer voldgiftsretten afgørelse om fordelingen af sagens omkostningerne på samme vis, som når en sag afsluttes ved domstolene (se [punkt 9.1](#)).

## Spørgsmål

Har du spørgsmål til denne vejledning, eller har du brug for juridisk sparring i øvrigt, er du som service- og branchemedlem i DI Byggeri velkommen til at kontakte DI Byggeris Byggejuridiske Rådgivning på telefon 3377 3760.



### Få byggejuridiske nyheder på LinkedIn

Følg også med i LinkedIn-gruppen "Byggejura – DI Byggeri" og få juridiske nyheder, afgørelser og tips direkte i dit feed.