

J.nr. 2025-0003 LI

København, den 25. juni 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Sebastian Beres Brikk Ejendomsmægleren
Gammel Kongevej 140A, 1.
1850 Frederiksberg C

Nævnet har modtaget klagen den 6. januar 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede ved at indhente ejerskifteforsikringstilbud på baggrund af den oprindelige tilstandsrapport har været årsag til, at ejendommens tag ikke var dækket af forsikringen, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne ønskede at købe en ejendom, som indklagede havde til salg.

Klagerne fik udleveret salgssopstilling af 1. maj 2024. Det fremgik heraf, at ejendommen havde et fladt tag.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 15. maj 2024 og af sælgerne den 16. maj 2024 købte klagerne ejendommen for 6,245 mio. kr. til overtagelse den 15. august 2024. Handlen var fra klagernes side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne havde fået

J.nr. 2025-0003 LI

udleveret tilstandsrapport af 5. januar 2024 og yderligere en revideret tilstandsrapport. Der fremgik ikke dato af denne rapport. Klagerne fik yderligere udleveret ejerskifteforsikringstilbud af 24. januar 2024 og tilbud på husforsikring.

Det fremgik af tilstandsrapport af 5. januar 2024 bl.a.:

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

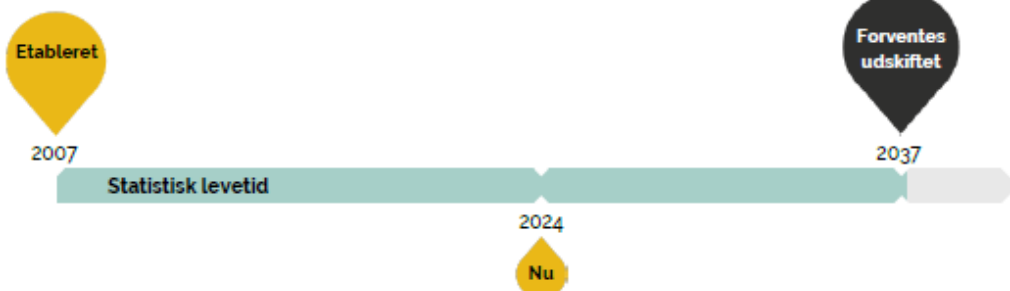
Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

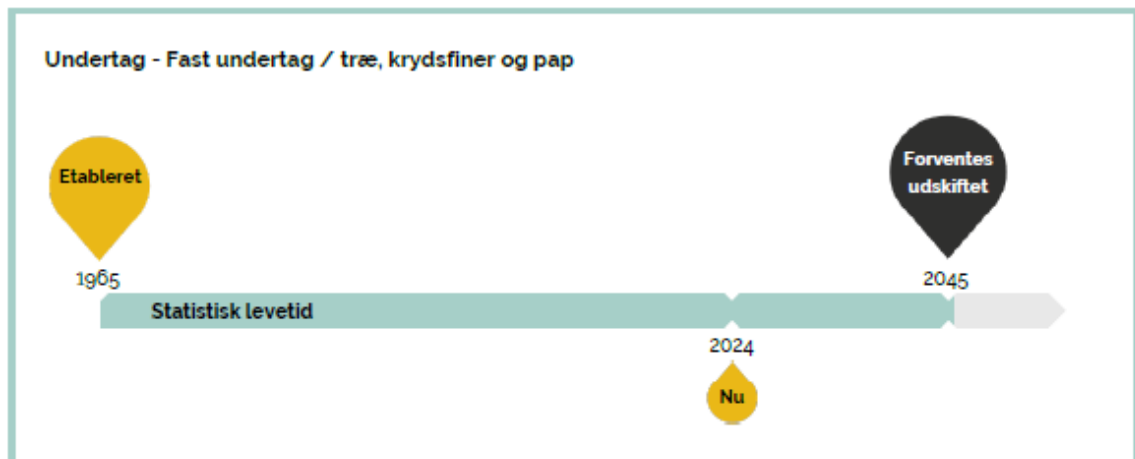
De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



Tagbelægning - Tagpap/tagduge



J.nr. 2025-0003 LI



[...]

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagets overside er ikke besigtiget pga. snedække.

Carport

Tag: Tagets overside er ikke besigtiget pga. snedække.

Skur mod nord

Tag: Tagets overside er ikke besigtiget pga. snedække.

Høsehus

Tag: Tagets overside er ikke besigtiget pga. snedække.

Halvtag mod vest

Tag: Tagets overside er ikke besigtiget pga. snedække.

Det fremgik af tilstandsrapport af 25. januar 2024, at der var tale om en "REVISION". Det fremgik videre af rapporten bl.a.:

REVISION

Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato.

Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.

REVISION 1 AF 25.01.2024

Billedet af huset er ændret

Der er foretaget ændringer til rum eller bygningsdele som er undtaget af bygningseftersynet.

Der er foretaget ændringer til skadesoversigten, se næste side for et overblik.

[...]

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Tagpappen fremstår i mindre områder med lettere nedslidning, f.eks. langs den sydlige tagkant er bestrøningen noget slidt.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke vurderes at være risiko.

[...]

J.nr. 2025-0003 LI

TILLÆG OG REVISIONER

Hvad er en revision?
 En revision betyder, at den bygningssagkyndige har ændret en eller flere oplysninger i tilstandsrapporten efter at den første gang er inddateret. Det er kun muligt at foretage en revision af rapporten inden for tilstandsrapportens gyldighedsperiode, som er 6 måneder.

Hvis der er foretaget en revision af rapporten fremgår det af rapportens side 2, hvad der er ændret. Revisionen ændrer ikke på rapportens gyldighedsperiode.

Hvad er et tillæg?
 Tilstandsrapporten kan være suppleret af et tillæg. Tillægget kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men det kan også indeholde oplysninger, som uddyber tilstandsrapportens oplysninger. Tillægget er ikke en del af tilstandsrapporten og er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

Det fremgik af det til klagerne udleverede ejerskifteforsikringstilbud af 24. januar 2024, at tilbuddet var udfærdiget på baggrund af tilstandsrapport af 5. januar 2024. Det fremgik videre bl.a.:

Særlige forbehold

- Forsikringen omfatter ikke ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9 (bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige).

Den 22. maj 2024 sendte klagerens køberrådgiver brev til indklagede vedrørende sin godkendelse af handlen. Der fremgik ikke af godkendelsesskrivelsen forbehold vedrørende tilstandsrapport eller ejerskifteforsikringstilbud.

Handlen blev herefter gennemført, og klagerne tegnede ejerskifteforsikring. Det fremgår af klagerens ejerskifteforsikringspolice af 20. juni 2024 bl.a.:

Særlig undtagelse	Forsikringen omfatter ikke ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9 (bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige). Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revner i facader, fundament, sokkel, terrændæk eller gulvkonstruktion, som følge af at der er anvendt slagger som kapillarbrydende lag jf. tilstandsrapporten.
--------------------------	---

Klagerne har oplyst, at klagerne efter overtagelse af ejendommen fik problemer med et utæt loft i stuen. Klagerne har videre oplyst, at de den 25. november 2024 kontaktede forsikringsselskabet, hvor klagerne havde tegnet ejerskifteforsikring, for

J.nr. 2025-0003 LI

at få hjælp til skaden.

Den 2. december 2024 skrev forsikringsselskabet til klagerne bl.a.:

Tak for samtalen.

Som nævnt i telefonen er der et forbehold i din police som beskriver, at forsikringen ikke omfatter ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jævnfør. tilstandsrapporten side 9.

Når vi laver en særlig undtagelse (forbehold) af visse skader i din forsikringspolice, er det fordi der er en eller flere anmærkninger i din tilstandsrapport som gør, at vi ikke vil tage risiko for tilsvarende skader der ikke er nævnt i rapporten. Forhold der er omfattet af en særlig undtagelse, er aldrig en del af forsikringens dækningsomfang – se forsikringsbetingelsernes punkt. 2.1, idet du allerede ved indtegningen er blevet gjort bekendt med forbeholdet.

Sagen afsluttes herfra og du ønskes en god dag.

Den 12. december 2025 skrev klagerne til forsikringsselskabet bl.a.:

Tak for samtalen. Hermed vedhæftet tilstandsrapporten fra 25-01-24, hvor der ikke fremgår sne på tagbelægningen eller andre bygningsdele som ikke kunne besigtiges. Jeg ser frem til at høre fra jer.

Samme dag svarede forsikringsselskabet, at klagernes police var tegnet på baggrund af den oprindelige tilstandsrapport.

Den 19. december skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Det regner fortsat ind i vores stue, så vi skal have styr på sagen. Vil du vende tilbage idag.

Indklagede svarede samme dag, at indklagede var på sagen. Indklagede spurgte klagerne, om de havde kontaktet deres husforsikringsselskab.

Senere samme dag svarede klagerne bl.a.:

Ja, det har jeg. Husforsikringen dækker ikke hul i taget, de dækker de skader der er sket indvendigt ifm. det utætte tag.
Men uanset hvad, så vil vi have at det bliver rettet således at vores ejerskifteforsikring er tegnet på det rette grundlag, dvs. den rigtige tilstandsrapport, hvis der skulle komme andre problemer også.

Indklagede svarede herefter samme dag:

J.nr. 2025-0003 LI

Så har jeg svar til dig.

Tak for din mail.

Vi har desværre ikke mulighed for at ændre på den forsikring du har tegnet. Det er udelukkende forsikringsselskabet der står for denne del.

En husforsikring skal ikke tage hensyn til, hvorvidt der er tegnet ejerskifteforsikring eller ej. Enten dækker husforsikringen eller også dækker den ikke. Husforsikringen dækker typisk pludselig opstået skade, hvilket tilfældet er her.

Den 20. december 2024 skrev klagerne på ny til indklagede bl.a.:

Hvis vi ser bort fra om husforsikringen dækker eller ej, så vil vi stadig have rettet vores ejerskifteforsikring således at den er tegnet på det rette grundlag, altså den rette tilstandsrapport, såfremt der skulle opstå andre problemer, hvor vi får brug for vores ejerskifteforsikring. Vores nuværende ejerskifteforsikring er tegnet ud fra en ugyldig tilstandsrapport, som I sendte ind til forsikringsselskabet. Vi gik jo ud fra, i god tro, at I havde styr på jeres ting og dermed havde sendt den reviderede/ gyldige tilstandsrapport ind til forsikringsselskabet. Vi er aldrig blevet præsenteret for den første tilstandsrapport og var derfor ikke engang klar at den kunne komme i spil. Den er jo ikke relevant når der findes en revideret rapport.

Jeg vil gerne vide hvad I har tænkt jer at gøre for at rette op på jeres fejl.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale erstatning til klagerne som følge af forkerte oplysninger om ejendommens husforsikring. Klagerne forventer, at et nyt tag kommer til at koste ca. 250.000 kr.

Den 5. januar 2024 blev der udfærdiget en tilstandsrapport på ejendommen. Sælger valgte at udbedre en anmærkning i rapporten, og der blev efterfølgende lavet en revideret tilstandsrapport således, at anmærkningen kunne slettes. Den nye rapport er dateret 25. januar 2024, og efter rapportens løbenummer fremgik ordet "REVISION". Det var den rapport, som klagerne modtog i forbindelse med handlen. Klagerne modtog ikke den oprindelige rapport af 5. januar 2024, hvor det åbenbart fremgik, at der lå sne på taget.

Det var indklagede, som stod for at indsende tilstandsrapport til forsikringsselskabet, som skulle lave ejerskifteforsikringstilbud. Indklagede sendte imidlertid den oprindelige forældede tilstandsrapport til forsikringsselskabet, og derfor blev ejerskifteforsikringen tegnet på baggrund af dette tilbud. Af den oprindelige rapport fremgik, at der lå sne på taget, og at ejerskifteforsikringen derfor ikke ville dække

J.nr. 2025-0003 LI

skader på taget.

Klagerne købte ejendommen med overtagelse den 15. august 2024. Det har efterfølgende adskillige gange regnet ind gennem loftet i stuen. Klagerne kontaktede derfor den 25. november 2024 det forsikringsselskab, hvor klagerne havde tegnet ejerskifteforsikring, for at få hjælp til skaden.

Forsikringsselskabet afviste imidlertid at dække skaden med henvisning til, at forsikringen ikke dækkede skader på taget, idet der var forbehold for ejendommens snedækkede tagbelægning i tilstandsrapporten.

Klagerne anmeldte skaden vedrørende det utætte tag til forsikringsselskabet i den tro, at ejerskifteforsikringen ville dække en udbedring af taget, da der ikke af den reviderede tilstandsrapport, som klagerne havde modtaget, fremgik anmærkninger vedrørende taget. Forsikringsselskabet afviste imidlertid dækning med henvisning til, at forsikringen var tegnet ud fra oplysningerne i den forældede tilstandsrapport, som indklagede fejlagtigt havde sendt til forsikringsselskabet.

Klagerne har nu et utæt tag og en ejerskifteforsikring, som på grund af indklagedes fejl, ikke dækker forholdet. Indklagede er således ansvarlig for at dække klagernes udgift til et nyt tag.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende og bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Det var indklagede, som stod for formidling af salget af ejendommen, og indklagede repræsenterede dermed sælger af ejendommen og ikke klagerne som købere af ejendommen.

Sælger ønskede i forbindelse med handlen at benytte sig af huseftersynsordningen og fik i forbindelse hermed udarbejdet en tilstandsrapport den 5. januar 2024. Da der var sne på taget, gav den bygningssagkyndige en anmærkning på side 9 i rapporten under afsnittet "Bygningsdele som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige" om, at tagets overside ikke var besigtiget på grund af, at taget var dækket af sne. Da sneen var væk, fik sælger den bygningssagkyndige til at genbesigtige taget, og på baggrund heraf udarbejdede den bygningssagkyndige en revision til tilstandsrapporten af 5. januar 2024.

En revision af en tilstandsrapport udføres i praksis ved, at den bygningssagkyndige i

J.nr. 2025-0003 LI

den allerede udarbejdede tilstandsrapport på forsiden anfører en revisionsdato. Gyldighedsdatoen for tilstandsrapporten ændres ikke, og denne rapport var således stadigvæk gyldig fra den 5. januar 2024 til den 5. juli 2024. HE-følgenummeret i rapporten er det samme, men der tilføjes et -01 for at illustrere, at der er tale om en revision 1 af rapporten. Herefter markerer og tilføjer den bygningssagkyndige, hvad der ændres i forhold til den oprindelige rapport.

I nærværende handels reviderede rapport fremgår det således på side 11, at alle rum og bygningsdele nu har været tilgængelige for besigtigelse, og på side 14 er der tilføjet en bemærkning om taget: "tagpappen fremstår i mindre områder med lettere nedslidning f.eks. langs den sydlige tagkant er bestrøningen noget slidt".

Den reviderede tilstandsrapport blev udarbejdet den 25. januar 2024. Begge tilstandsrapporter blev udleveret til klagerne i forbindelse med handlen, hvilket fremgår af købsaftalens punkt 14.

Ud over tilstandsrapporterne blev der indhentet et ejerskifteforsikringstilbud fra et forsikringsselskab, som blev vedlagt i købsaftalen. Tilbuddet er dateret 24. januar 2024 og knytter sig til det HE-følgenummer, som de udarbejdede tilstandsrapporter har.

Klagerne valgte at tegne ejerskifteforsikringsilbuddet. I klagernes police af 20. juni 2024 er under policens overbliksside fremhævet, at "Forsikringen omfatter ikke ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige, jf. tilstandsrapporten side 9 (bygningsdele som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige".

Klagerne var i forbindelse med handlen repræsenteret af en køberrådgiver, som skulle godkende handlen i sin helhed. Det skal bemærkes, at klagernes rådgiver hverken direkte eller indirekte indikerede, at klagerne ønskede at stille vilkår om at få slettet forbeholdet om, at forsikringen ikke dækkede tagbelægningen, idet taget jo nu var besigtiget.

Det har været meget tydeligt i både forsikringstilbud og i klagernes senere police, at der var forbehold for dækning af skader på taget. Klagerne kunne således ikke have en berettiget forventning om, at taget skulle være forsikringsdækket. Klagerne var således ikke i god tro herom.

Klagerne var repræsenteret af egen rådgiver i forbindelse med handlen, og det var således klagernes rådgiver, som skulle rådgive klagerne om at forsøge at få slettet forbeholdet. Indklagede må ikke yde klagerne rådgivning i forbindelse med handlen.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

Det fremgår af sagen, at sælger valgte at sælge ejendommen med brug af huseftersynsordningen, og at sælger derfor havde valgt at få udarbejdet tilstandsrapport og modtage ejerskifteforsikringstilbud.

Den 5. januar 2024 blev der udfærdiget en tilstandsrapport. Det fremgik af denne rapport, at tagets overside ikke var besigtiget på grund af snedække. Sælger fik den 25. januar 2024 udfærdiget en revision af rapporten. Heraf fremgik, at taget nu var besigtiget, og at der var bemærkninger til tagpappet, som fremstod lettere nedslidt.

Indklagede indhentede på baggrund af den oprindelige rapport af 5. januar 2024 et ejerskifteforsikringstilbud, og af tilbuddet fremgår, at der er særlige forbehold, herunder at forsikringen ikke omfatter ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke var besigtiget af den byggesagkyndige.

Nævnet finder, at indklagede på baggrund af den reviderede tilstandsrapport burde have indhentet et nyt ejerskifteforsikringstilbud, og at indklagede ved sin undladelse heraf har udført et mangelfuldt mæglerarbejde. Indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Det fremgår af købsaftalen, at klagerne forinden afgivelse af købstilbud havde modtaget kopi af tilstandsrapport af 5. januar 2024 og af ejerskifteforsikringstilbud af 24. januar 2024, som henviser til tilstandsrapport af 5. januar 2024. Nævnet lægger derfor til grund, at klagerne havde set denne tilstandsrapport i forbindelse med handlen. Klagerne havde således inden indgåelse af handlen modtaget oplysning om, at ejerskifteforsikringen ikke omfattede ejendommens snedækkede tagbelægning, der ikke var besigtiget af den byggesagkyndige. Klagerne var i forbindelse med handlen repræsenteret ved en køberrådgiver, som godkendte handlen uden

J.nr. 2025-0003 LI

forbehold. Nævnet finder på den baggrund, at klagerne ikke kan anses for at være i god tro om, at ejerskifteforsikringen dækkede skader ved ejendommens tag. Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne som følge af den manglende dækning af skader ved ejendommens tag.

Da klagerne har fået medhold i en del af klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klagerne, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen over indklagedes undladelse af at indhente et nyt ejerskifteforsikringstilbud tages til følge.

Kravet om erstatning tages ikke til følge.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand