

J.nr. 2024-0122 UL/li

København, den 27. juni 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE
Theis Westergaard
Silkeborgvej 253
8230 Åbyhøj

Nævnet har modtaget klagen den 4. oktober 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet klagerne mangelfulde oplysninger om forholdene omkring en udestue, der fremstod som en del af beboelsen, og om indklagede i givet fald skal erstatte klagerne de udgifter, klagerne må afholde for at få udestuen godkendt til beboelse.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 9. november 2021 købte klagerne ejendommen for 5,7 mio. kr. til overtagelse den 1. februar 2022.

Handlen var fra klagernes side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

J.nr. 2024-0122 UL/li

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

[...]

Prisnedslag:

Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 298.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand samt de nævnte forhold i ejendommens tilstands- og elinstallationsrapport samt energimærke. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum.

Sælger oplyser:

Sælger oplyser og køber er gjort bekendt med at den ene terrassedør i stuen er ødelagt, men at en ny dør er bestilt via forsikringen. Dette forventes at være ordnet inden den aftalte overtagelse.

Uoverensstemmelser BBR, tilstandsrapport og de faktiske forhold imellem:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelse af 09.11.2021 og tilstandsrapporten af 12.08.2021, idet:

- Der ifølge BBR-ejermeddelelsen fremgår 5 stk. værelser, hvor det faktiske antal er 4 stk. værelser.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering. Det betyder, at det i salgsoptillingen anførte beløb til ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovennævnte forhold samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Af købsaftalen fremgik videre, at handlen var indgået på grundlag af salgsoptilling af 9. november 2021.

Endelig fremgik det, at klagerne i forbindelse med handlen havde fået udleveret BBR-Meddelelse og tilstandsrapport.

I salgsoptillingen af 9. november 2021 havde indklagede bl.a. oplyst:

Arealer

Grundareal udgør:	1005 m ²
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m ²
-heraf Udestue	14 m ²
Kælderareal:	18 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Carport	45 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 09-11-2021	

I salgsoptillingens beskrivelse af ejendommen var udestuen beskrevet som en del af ejendommens køkken-alrum.

J.nr. 2024-0122 UL/li

Af BBR-Meddelelse af 9. november 2021 fremgik bl.a.:

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	154	Samlet andet areal	14	Samlet boligareal	140
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	154	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	18	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	14		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Af den udleverede tilstandsrapport af 12. august 2021 fremgik bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1952	140	18	1	-	140	-
A	Udestue	-	14	-	1	-	-	-
C	Carport	2021	45	-	1	-	-	-

[...]

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygnings sagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Der er ingen afvigelser fra BBR

[...]

ØVRIGE OPLYSNINGER:

[...]

Udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil

[...]

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

[...]

J.nr. 2024-0122 UL/li

UDESTUE	
[...]	
VVS-installationer	Fjernvarme, gulvvarme, vand.

Den 10. november 2021 sendte indklagede købsaftale og bilag til klagernes rådgiver med henblik på dennes godkendelse af handlen.

Klagernes rådgiver skrev den 16. november 2021 til indklagede med sin godkendelse med flere forbehold. Der var ikke heri forbehold, der vedrørte udestuen.

Indklagede skrev den 17. november 2021 til klagernes rådgiver bl.a.:

Tak for din skrivelse af d. 16/11-2021, som vi har vendt med sælger og hvortil vi kan melde følgende;

[...]

- *Herudover gøres der igen for god ordens skyld opmærksom på at der er uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold, idet at der jf. BBR er registreret 'Udestue' angivet til 14 kvm, men jf. de faktiske forbehold benyttes som en del af køkken-/alrummet.*

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke fastsættelsen af den offentlige ejendomsvurdering. Det betyder, at det i salgsopstillingen anførte beløb til ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovennævnte forhold samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Klagernes rådgiver udarbejdede samme dag udkast til svar til indklagede. Dette udkast indeholdt ikke bemærkninger vedrørende udestuen.

Den 19. november 2021 meddelte klagernes rådgiver endelig handel.

Handlen blev herefter gennemført, og klagerne overtog ejendommen.

Klagerne har oplyst, at de efter overtagelsen fandt flere fejl og mangler ved ejendommen, og at klagerne er i færd med at anlægge retssag mod sælgerne. Der har været afholdt syn og skøn, herunder vedrørende udestuen, men klagerne har ikke inddraget dette forhold i stævningen.

I januar 2024 henvendte klagerne sig til indklagede om udestuen. Indklagede skrev den 23. januar 2024 til klagerne bl.a.:

J.nr. 2024-0122 UL/li

Jeg kan forstå du har haft ringet ind g.d. og d.d.

Ift. din henvendelse, henvises der til handlens dokumenter herom, hvoraf det fremgår af en del af ejendommen er registeret som udestue. Ved yderligere og generelle spørgsmål, opfordres I til at søge rådgivning hos jeres egen rådgiver, da vi ikke har yderligere kommentar hertil.

Samme dag skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Jeg håber du kan hjælpe os med lidt flere oplysninger - du [...] har trods alt solgt en relativ dyr bolig til os som sidenhen har vist sig at være fyldt med fejl og mangler. Jeg ved godt at I er sælgers mand, men situationen er ekstraordinær.

Vi har brug for at vide jeres kendskab til lovligheden af udestuen. Som du sikkert ved, så er en udestue ikke længere klassificeret som en udestue, men decideret boligareal, hvis man lægger gulvarme ind og fjerner døren mellem resten af boligen og udestuen. Det kræver en byggetilladelse! Sælger har netop omdannet udestuen til boligareal på denne måde, men tilsyndeladende uden at have fået en byggetilladelse. Derfor har vi brug for at vide jeres kendskab til processen og de samtaler I har haft angående udestuen og dens klassificeringen på BBR.

Den 26. januar 2024 svarede indklagede, at han ikke havde yderligere kommentarer end sin tidligere mail.

Klagerne henvendte sig også til den bygningsagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Den 13. januar 2025 skrev den bygningsagkyndige til klagerne bl.a.:

Under "Øvrige oplysninger" har vi indsat bemærkningen om, at udestuen anvendes til beboelse, men ej godkendt hertil, fordi den ikke fremgår med godkendt boligareal på BBR-meddelelsen.

Det er ejers pligt, at BBR-meddelelsen er korrekt.

Klagerne har fremlagt den del af skønserklæringen, som vedrører udestuen. Det fremgår heraf bl.a.:

J.nr. 2024-0122 UL/li

Supplerende spørgsmål SS8

Skønsmanden bedes i forlængelse af svaret på SS4 oplyse, om det generelt er skønsmandens vurdering, at huset efter renoveringen i 2021 skal opfylde BR 18. I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om huset opfylder kravene i BR 18 til isolering. I benægtende fald bedes skønsmanden specificeret beskrive og prissætte, hvordan huset bringes i overensstemmelse med BR 18.

Besvarelse af SS8

Det er min vurdering at det kun er vinterhaven der ændre anvendelse, og derfor skal godkendes og opfylde den fulde BR 18, i de øvrige rum er det kun de dele, f.eks. vinduer der skiftes, som skal opfylde BR 18. I vinterhaven overholder hverken gulv, glasvægge eller tag BR 18, det er derfor en helt ny konstruktion der skal udføres for at få det godkendt som boligareal. Overslag 15 m2 tilbygning ca. kr 375.000,- inkl. moms.

Klagerne indgav den 4. oktober 2024 klage over indklagede til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der afsagde kendelse i sagen den 27. februar 2025. Af kendelsen fremgik bl.a.:

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

[...]

Hvis ejendomsmægleren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen eller på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen indser eller bør indse, at der er et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der er tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skal ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå.

Af salgsopstillingen af 9. november 2021 fremgik et bebygget areal på 154 m², hvoraf udestuen udgjorde 14 m², samt at der derudover var et boliareal på i alt 140 m².

Salgsopstillingen beskrev et samlet køkken-alrum, hvor der ikke særskilt var gjort opmærksom på, at dele af køkken-alrummet reelt bestod af en udestue, ligesom udestuen ikke selvstændigt blev beskrevet.

Nævnet lægger til grund, at ejendommens dokumenter ikke indeholder noget om byggetilladelse til opførelse af udestue.

Udestuen er særligt fremhævet i salgsmaterialet. Ud fra sagens materiale finder nævnet at kunne lægge til grund, at netop den og dens anvendelse har været af væsentlig betydning for købet.

Oplysningerne i tilstandsrapporten om, at *"Udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil"*, og at udestuen opvarmes med *"fjernvarme, gulvvarme [...]"* er indbyrdes uforenelige, og burde have fået indklagede til at undersøge forholdene om udestuen nærmere, herunder om der havde været byggetilladelse til opførelse.

J.nr. 2024-0122 UL/li

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede [...], som ansvarlig mægler, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik og som følge heraf pålægges indklagede [...] en [bøde] på 25.000 kr.

Klagerne har i klagesagen fremlagt byggetilladelse af 23. august 1994 til opførelse af udestuen. Klagerne har videre fremlagt diverse dokumenter fra 1995 vedrørende udestuens opførelse. Byggetilladelsen og diverse dokumenter herom var ikke en del af handlens bilag. Det følger af de fremlagte dokumenter, at kommunen den 2. februar 1995 skrev til det firma, der stod for opførelsen af udestuen, bl.a.:

Den 24. januar 1995 har De oplyst hertil, at ovennævnte byggearbejde er afsluttet.

Ved en besigtigelse den 31. januar 1995 har vi konstateret, at tilbygningen er i åben forbindelse med en stue i den eksisterende bygning.

Vi skal derfor anmode Dem om, inden 30 dage, at opfylde byggetilladelsens pkt. 9.

Den daværende ejer af ejendommen skrev i 1995 til kommunen og søgte om fritagelse for at montere dør mellem udestue og beboelsen.

Den 8. juni 1995 gav kommunen afslag på dispensation.

Den 11. oktober 1995 skrev kommunen på ny til den daværende ejer bl.a.:

Med henvisning til brevet af 8. juni 1995 skal vi hermed erindre Dem om sagen og anmode Dem om inden den 1. november 1995 at montere en dør mellem udestuen og den oprindelige bygning.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har givet klagerne mangelfulde oplysninger om ejendommens udestue.

Indklagede skal derfor erstatte klagernes udgifter til undersøgelser om og udbedringer af udestuen, således at denne kan godkendes til beboelse, i alt 375.000 kr.

Sælgerne af ejendommen havde renoveret ejendommen og i den forbindelse omdannet udestuen til beboelsesareal ved at indlægge gulvvarme og fjerne

J.nr. 2024-0122 UL/li

adskillelsen til resten af boligen. Dette ikke-godkendte beboelsesareal var derfor på handelstidspunktet en integreret og central del af køkken-alrummet og udgjorde husets spisestue.

Klagerne har efterfølgende fundet ud af, at sælgerne ikke havde søgt om myndighedsgodkendelse/byggetilladelse til denne ombygning. Indklagede oplyste imidlertid ikke klagerne om den manglende myndighedsgodkendelse. Klagerne spurgte ved fremvisningen indklagede om, hvorfor rummet var registreret som udestue i BBR-Meddelelsen. Indklagede oplyste, at det blot var en formalitet at få godkendt rummet korrekt, og at årsagen til, at sælgerne ikke selv havde gjort dette, var skatteforhold.

Indklagede burde have undersøgt og indset, at der ikke forelå en byggetilladelse og myndighedsgodkendelse for ombygningen og udtrykkeligt have oplyst klagerne herom i forbindelse med handlen. Der var imidlertid hverken i købsaftalen eller salgsopstillingen nævnt noget herom. Der var i købsaftalen alene oplyst om, at BBR-Meddelelsen ikke var opdateret vedrørende antallet af værelser, idet det fremgik af BBR, at der var 5 værelser, men at det korrekt var 4 værelser.

Klagerne var derfor i god tro om, at det var en formalitet at få godkendt arealet i BBR-registret, idet arealet således måtte have byggetilladelse og var myndighedsgodkendt, og klagerne fortsatte herefter købsprocessen. Dette var også årsagen til, at klagerne ikke havde indsigelser til indklagedes supplerende oplysninger om udestuen i svaret til klagernes rådgivers godkendelsesskrivelse, idet der heller ikke heri nævnes, at der mangler byggetilladelse og myndighedsgodkendelse. Det nævnes således ingen steder, at udestuens anvendelse som beboelse er ulovlig.

Klagerne havde egen bygnings sagkyndig til at gennemgå ejendommen, men denne kunne heller ikke ud fra tilstandsrapport og salgsopstilling se, at arealet ikke var blevet eller forsøgt myndighedsgodkendt med en byggetilladelse.

Årsagen til, at klagerne først henvendte sig til indklagede herom mere end 2 år efter handlens indgåelse, er, at den manglende byggetilladelse har været skjult for klagerne. Køberne blev derfor først bekendt med problematikken, da klagerne ville have godkendt arealet i BBR-registret for at få skatte- og forsikringsforhold bragt i orden. Først efter længere tids undersøgelser fandt klagerne ud af, at rummets inddragelse i beboelsen manglede byggetilladelse og myndighedsgodkendelse.

I salgsopstillingen beskrev indklagede alene rummet som køkken-alrum og ikke som udestue. En udestue må imidlertid ikke opvarmes med gulvvarme, hvilket indklagede

J.nr. 2024-0122 UL/li

heller ikke har oplyst klagerne om.

Disciplinærnævnet har afsagt kendelse i sagen mellem klagerne og indklagede, og dette nævn har fundet, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsrådgivning over for klagerne.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klagerne.

Klagerne har i forbindelse med handlen modtaget oplysning om, at der i ejendommen var en udestue på 14 m², og at udestuen anvendtes til beboelse, men ikke var godkendt hertil.

Herudover har indklagede i forbindelse med klagernes rådgivers godkendelse af handlen oplyst til klagernes rådgiver, at "herudover gøres der igen for god ordens skyld opmærksom på at der er uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold, idet at der jf. BBR er registreret 'Udestue' angivet til 14 kvm, men jf. de faktiske forbehold benyttes som en del af køkken-/alrummet." Der blev endvidere taget forbehold for eventuelle udgifter i forbindelse med en lovliggørelse.

Allerede fordi klagerne har modtaget disse oplysninger, har indklagede ikke handlet ansvarspådragende over for klagerne, selvom oplysningerne ikke blev givet i salgsoptillingen eller købsaftalen. Klagerne har derfor heller ikke været i god tro om forholdet, og klagerne har ikke krav på erstatning.

Det bestrides, at indklagede skulle have oplyst til klagerne, at det var en ren formalitet at få ændret BBR-registreringen fra udestue til beboelse.

Indklagede skal understrege, at myndighedsgodkendelse ikke er det samme som at få rettet i BBR-registret.

Da det fremgik af tilstandsrapporten, at udestuen anvendtes ulovligt til beboelse, og da klagerne var oplyst om, at sælger og indklagede var uden ansvar for, hvorvidt inddragelsen af udestuen kunne godkendes/lovliggøres, bestrides det, at det kan bebrejdes indklagede, at klagerne i forbindelse med handlen lagde til grund, at inddragelsen af udestuen i beboelsen var myndighedsgodkendt, men blot ikke ændret i BBR-registret.

Det fastholdes, at klagerne er blevet gjort opmærksom på, at der ikke forelå tilladelse til at inddrage udestuen som en del af boligarealet, og at klagerne og deres

J.nr. 2024-0122 UL/li

rådgiver er blevet gjort opmærksom på, at hverken sælgerne eller indklagede var ansvarlige for, om der kunne opnås tilladelse.

Det forhold, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har udtalt, at indklagede som ansvarlig mægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have beskrevet den manglende godkendelse af ombygningen tilstrækkeligt tydeligt i handlens dokumenter, ændrer ikke ved, at klagerne var oplyst herom i forbindelse med handlen og dermed før, der var en endelig handel.

Klagerne har i øvrigt udvist en grad af passivitet ved først at henvende sig mere end 2 år efter, at klagerne købte ejendommen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at klagerne ikke ses at have udvist retsfortabende passivitet.

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.”

Det følger af § 25 i samme lov, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Af samme lovs § 37 følger, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Ifølge § 39 i samme lov skal ejendomsmægleren udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

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

J.nr. 2024-0122 UL/li

ekspeditions-mæssig karakter.”

Indklagede var via BBR-Meddelelse, tilstandsrapport og salgsoptilling bekendt med, at der på ejendommen var registreret en udestue på 14 m², og at denne blev anvendt til beboelse, men ikke var godkendt hertil.

Nævnet finder videre, at indklagede ved sin fysiske gennemgang af ejendommen også burde have indset, at udestuen var inddraget i resten af ejendommen og derfor fremstod som en del af køkken-alrummet.

Nævnet finder, at indklagede burde vide, at en udestue ikke umiddelbart lovligt kan inddrages i beboelsen, og indklagede burde derfor have foretaget nærmere undersøgelser af forholdet. Indklagede burde videre have gjort både sælgerne og klagerne bekendt med undersøgelsens resultat, idet der er tale om en væsentlig oplysning for en køber og dermed en væsentlig oplysning for handlens gennemførelse.

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat sine pligter ved ikke i købsaftalen eller på anden måde i handlens dokumenter at anføre denne væsentlige oplysning. Indklagede har dermed handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Klagerne har oplyst, at de ved fremvisningen af ejendommen spurgte ind til, hvorfor en del af køkken-alrummet var registreret som udestue i BBR-Meddelelsen, og at indklagede hertil svarede, at det ville være en formalitet at få udestuen godkendt som beboelsesareal i BBR-registret. Indklagede har bestridt at have udtalt sig på denne måde. Uden mulighed for bevisførelse i form af partsforklaringer for nævnet, finder nævnet det ikke godtgjort, at indklagede til klagerne har udtalt sig om udestuens lovliggørelse som påstået.

Af tilstandsrapporten fremgik, at ”udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil”. Klagerne og deres rådgiver var derfor bekendt hermed i forbindelse med handlens indgåelse.

Efter handlens indgåelse godkendte klagernes rådgiver handlen med flere forbehold. Klagernes rådgiver nævnte ikke heri forholdene omkring udestuen. Udover indklagedes besvarelse af rådgiverens forbehold, gav indklagede klagernes rådgiver oplysning om, at der i BBR var registreret en udestue på ejendommen, men at denne blev anvendt som en del af køkken-/alrummet. Indklagede anførte videre, at sælger og indklagede var uden ansvar for, hvorvidt der kunne ske godkendelse af forholdet og eventuelle omkostninger i forbindelse hermed.

J.nr. 2024-0122 UL/li

Klagernes rådgiver godkendte herefter handlen endeligt med denne viden.

På den baggrund finder nævnet, at klagerne, der var repræsenteret af egen rådgiver i handlen, ikke kunne være i god tro om, at udestuen var eller kunne godkendes til beboelse, og at der ikke ville være omkostninger forbundet med en eventuel lovliggørelse. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

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 mangelfulde mæglerarbejde 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