

J.nr. 2024-0089 UL

København, den 9. januar 2025

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmæglere MDE
Poul Erik Nielsen, Jan Bækdal Kristensen,
Jan Vistisen, Søren Kaastrup og
Jakob Kirkegaard Christensen m.fl.
Lavhedevej 54
7500 Holstebro

Nævnet har modtaget klagen den 15. juli 2024.

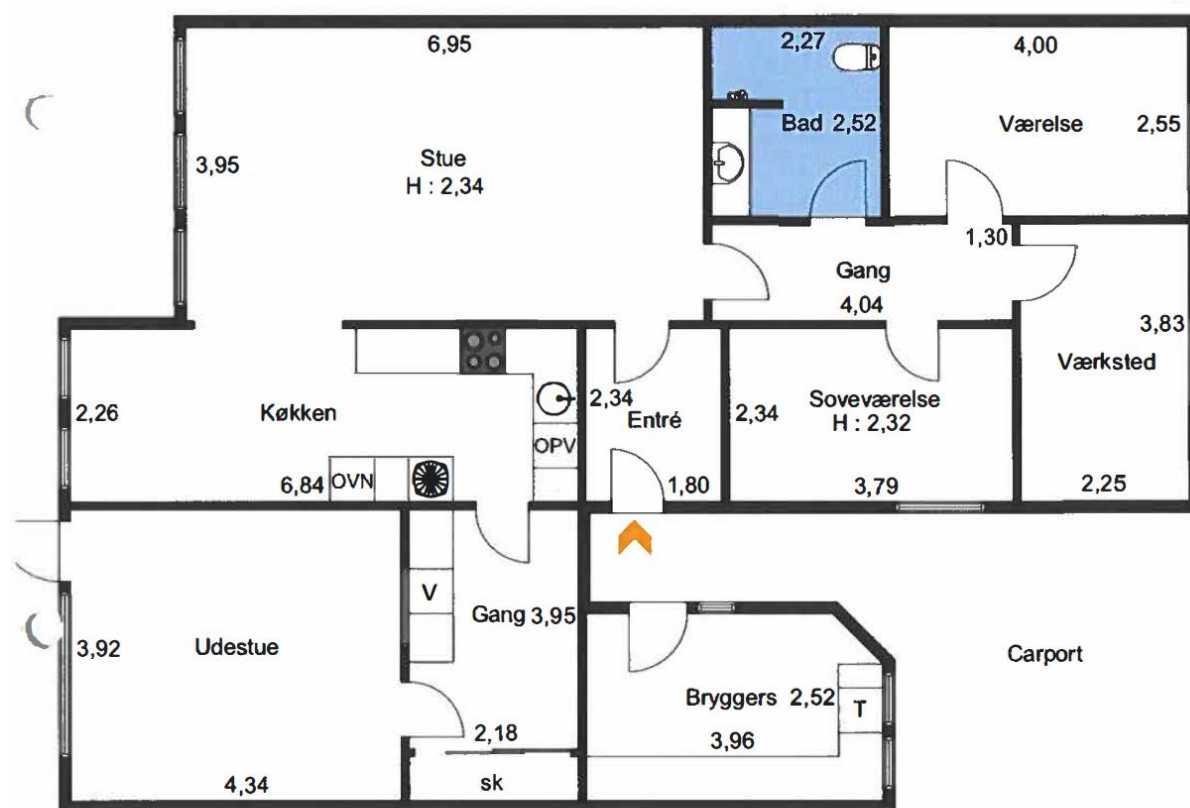
Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet mangelfulde oplysninger om et udhus, som fremstod som en del af beboelsen, og om de indklagede skal erstatte klagers udgifter til dør mellem bolig og udhus.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde et rækkehus til salg, som klager var interesseret i at købe.

Klager fik udleveret salgsprospekt med beskrivelse af ejendommen og plantegning. Heraf fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0089 UL



Vejledende tegning uden ansvar.

[...]

Ejendommen byder på 115 velfordelte boligkvadratmeter i et enkelt plan. Er løbende moderniseret med bl.a. nyt tag (2017), nyt nydeligt Kvik-køkken (2018) som tager sig flot ud i hvide materialer, nyt bryggers (2018), nyt bad (2018) med grå klinker, lyst inventar og med gulvvarme samt nye laminatgulve (2018). Ejendommen er med ensidig taghældning og er opført i flotte mokka røde mursten. Indretning: Nydelig og lys entré. Bryggers med mørke klinker og hvidt inventar. Flot hvidt Kvik-køkken. Nydelig spiseplads med fint lysindfald. Dejlig rummelig stue med fint lysindfald. Fordelingsgang byder på stort og flot indrettet badeværelse i lyse materialer, mørke klinker og med vægthængt wc samt nydeligt soveværelse og 2 gode værelser + kontor. Lys og lukket udestue på 16 m² med adgang fra bryggers og alrum.

Ved købsaftale underskrevet af klager og den ene sælger den 7. maj 2022 og af den anden sælger den 8. maj 2022 købte klager rækkehuset for 1,55 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2022.

Handlen var fra klagers side betinget af hendes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed, dog var rådgiverforbeholdet aftalt begrænset, således at pris, udbetaling og overtagelsestidspunkt var færdig forhandlet.

J.nr. 2024-0089 UL

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

Ejendommens fysiske forhold

Sælger oplyser:

[...]

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 6. maj 2022. Indklagede havde heri bl.a. anført:

Beskrivelse:

[...]

Ejendommen byder på 115 velfordelte boligkvadratmeter i et enkelt plan. Er løbende moderniseret med bl.a. nyt tag (2017), nyt nydeligt Kvik-køkken (2018) som tager sig flot ud i hvide materialer, nyt bryggers (2018), nyt bad (2018) med grå klinker, lyst inventar og med gulvvarme samt nye laminatgulve (2018). Ejendommen er med ensidig taghældning og er opført i flotte mocca røde mursten.

Indretning: Nydelig og lys entré. Bryggers med mørke klinker og hvidt inventar. Flot hvidt Kvik-køkken. Nydelig spiseplads med fint lysindfald. Dejlig rummelig stue med fint lysindfald. Fordelingsgang byder på stort og flot indrettet badeværelse i lyse materialer, mørke klinker og med vægthængt wc samt nydeligt soveværelse og 2 gode værelser + kontor. Lys og lukket udestue på 16 m² med adgang fra bryggers og alrum.

[...]

Arealer

Grundareal udgør:	333 m²
- heraf vej:	0 m²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m²
- heraf andet (Integreret)	16 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	115 m²
Andre bygninger:	36 m²
- heraf carport	36 m²
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	03-05-2022

Klager fik i forbindelse med handlen udleveret BBR-Meddelelse og tilstandsrapport.

Af den udleverede BBR-Meddelelse af 3. maj 2022 fremgik bl.a.:

Bygningsnr.: 1

[...]

J.nr. 2024-0089 UL

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	131	Samlet andet areal	16	Samlet boligareal	115
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kældere	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kældere & tagetage)	131	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kældere	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kældere & tagetage	1
Samlet kældereareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kældere	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	16		
Heraf dyb kældere	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kældere	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme

[...]

Bygningsnr.: 2

[...]

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

[...]

Areal

Bebygget areal: 36 m2

Heraf indbygget udhus: 10 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Af den udleverede tilstandsrapport af 3. marts 2022 fremgik bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kældere	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kældere			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1978	115	-	1	-	115	-
B	Udestue	-	16	-	1	-	-	-
C	Carport	1978	36	-	1	-	-	-

[...]

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbentyse 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

[...]

J.nr. 2024-0089 UL

SÆLGEROPLYSNINGER

[...]

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nye vinduer mod vest og nyt tag i 2017, nyt køkken, bad, gulve i 2018
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

[...]

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	Der har været vandskade i det ene værelse omkring år 2010 og i bryggers i 2018. Begge sakder udbedret af forsikringen

Den 17. maj 2022 skrev klagers rådgiver til de indklagede bl.a.:

Hermed min godkendelse af ovenstående handel med forbehold, se vedhæftede.

Jeg imødeser sælgers accept af godkendelsesskrivelsen.

Af den vedhæftede skrivelse fremgik bl.a.:

10) Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at der har været vandskade i bryggers i 2018. Status på dette forhold bedes oplyst, og forholdet må i sin helhed ikke give anledning til bemærkninger.

J.nr. 2024-0089 UL

Hertil svarede indklagede bl.a.:

Sælger oplyser at forholdet er udbedret af Forsikringsselskabet [...]. Under skadenr: [...]. Sælger oplyser at forholdet er udbedret af [håndværker].

Den 24. maj 2022 meddelte klagers rådgiver endelig handel.

Handlen blev herefter gennemført.

Den 9. maj 2024 skrev klager til de indklagede bl.a.:

Jeg købte i 2022 [rækkehuset] med overtagelse d. 1.8.2022.

I forbindelse med at søge tilladelse til opførelse af en ny carport, har jeg nu erfaret, at der ikke har været søgt tilladelse til at lægge det tidligere skur sammen med huset, dermed er det ikke lovligt.

I salgspræsentationen omtales rummet (skuret) som en nydelig lys entré, og det indgår med billeder på lige fod med de øvrige rum. Husets areal angives til 115 m2 samt 16 m2 udestue.

Der er ingen separat angivelse af de 10 m2, som er skurets areal. Derfor regnede jeg med, at det var en del af de 115 m2 beboelse.

Da vi var til fremvisning, blev der sagt ([mægler]), at man havde valgt at lægge det tidligere skur til huset, og at det ikke var opvarmet. Ikke et ord om at det er ulovligt, og at rummet ikke opfylder kravene til beboelse.

Jeg bemærkede godt nok, at åbningen mellem rummet og huset ikke var markeret på plantegningen, men gik ud fra at det var en fejl, fordi man blot havde brugt en gammel plantegning.

På plantegningen betegnes skuret i øvrigt som et bryggers.

Sælger har ikke registreret sammenlægningen af skur og hus i BBR. I har vel som ejendomsmæglere talt med sælger om dette?

Så både I og sælger må have været klar over, at entréen ikke var lovlig.

I købsaftalen skriver sælger under på:

"At de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet".

Hvordan hænger det sammen med ovenstående?

Skuret har kun 100 mm isolering, og skal det lovliggøres er min. krav 200 mm. i gulv, vægge og tag, hvilket betyder, at der ikke er plads til en dør i højden, desuden vil det blive meget bekosteligt.

Vi er nødsaget til at lukke af til "den lyse entré", og det er en klar værdiforringelse i forhold til det hus, som vi troede, at vi købte. Dertil kommer den ekstra udgift, som en lovliggørelse vil give.

Ifølge Lov om formidling af fast ejendom mv. har ejendomsmægleren en undersøgelses- og oplysningspligt over for køber, og det har altid været min opfattelse, at man kan stole på at få en professionel og korrekt behandling hos [indklagede].

Hvis der mod forventning alligevel er givet tilladelse eller dispensation til at åbne mellem skur og hus, vil jeg gerne se dokumentation for dette, så jeg kan få bragt det i orden i dialog med [kommunen].

Den 2. juni 2024 skrev klager på ny til de indklagede:

J.nr. 2024-0089 UL

Ved vores møde på jeres kontor d. 24.5.2024 bad I mig komme med et krav i forhold til den videre sagsbehandling.

Jeg har rådført mig med en ejendomsmægler og [advokat].

Mit krav er herefter 55.000 kr. og er rettet mod sælger og [de indklagede].

I forhold til sælger for at afgive urigtige oplysninger i købsaftalen, samt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 og 3.2.

I forhold til ejendomsmægler for at have forholdt oplysninger ved ikke at oplyse, hvad der er boligareal, og hvad der ikke er lovligt boligareal. Dette burde være oplyst, samt fremgå af pkt. 11 i købsaftalen.

Udhuset fremstår som en integreret del af huset og benævnes som entré. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt et udhus, men kun beboelse, udestue og carport.

Jeg har købt noget, som ikke var der – havde jeg vidst, at entréen var ulovligt inddraget som beboelse, havde jeg aldrig købt huset.

Det er ikke muligt at lovliggøre entréen, så den fremstår som en del af boligen, derfor skal den lukkes af.

De 10 m² er ikke længere beboelse, og sammenholdt med husets kvadratmeterpris er kravet set fra mit perspektiv absolut rimeligt.

Den 13. juni 2024 svarede de indklagede bl.a.:

Vi har forholdt os til indholdet af din klage og efterfølgende krav.

Vi henviser til, at der på BBR står angivet at der i carporten er et indbygget udhusareal på 10 m² samt 115 m² boligareal. Dette stemmer overens med virkeligheden og den ejendom du har købt.

Som du skriver, bliver der ved fremvisning af ejendommen gjort opmærksom på af vores tidligere medarbejder Theis, at udhuset på 10 m² er lagt til huset og at rummet ikke er opvarmet – ergo er det stadig udhusareal og ikke boligareal, ligesom det står angivet på BBR.

Derfor er vi af den klare overbevisning, at du har været oplyst om forholdene og at oplysningerne i BBR tillige stemmer overens med det hus du har købt. Vi må antage at du i forbindelse med handlen har drøftet dette med [...], som var/er repræsenteret som din rådgiver i handlen.

Vi mener derfor ikke at dit fremsendte krav er rimeligt. Sælger og [indklagede] kan ikke acceptere kravet.

Klager har fremlagt overslag på opsætning af dør fra en tømrer:

Dato: 01-07-2024

[...]

Arbejdet omfatter:

1 stk hvid Klimadør med geregter monteres	kr.	8.690,00
Sum af ovenstående afsnit	kr.	8.690,00

For overslaget gælder AB 18

Arbejdet udføres i perioden:	Overslagspris:	8.690,00 kr. ekskl. moms.
Fra den til den	Moms:	2.173,00 kr.
	Overslag:	10.863,00 kr. inkl. moms.

J.nr. 2024-0089 UL

Klager har fremlagt diverse tegninger og dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv. Det følger heraf, at udhuset er lovligt opført, men at det ikke er en del af boligen. Det fremgår videre, at udhuset alene er isoleret med 100 mm isolering.

Klager har bl.a. anført:

De indklagede skal erstatte udgifter til opsætning af klimadør mellem udhus og bolig, i alt 10.863 kr.

I rækkehuset er der åben forbindelse mellem huset og udhuset.

De indklagede har ikke oplyst klager om, at inddragelsen af udhuset i boligen ikke er lovlig. Der er ingen separat angivelse af de 10 m² udhus, hvorfor klager gik ud fra, at det var en del af boligarealet på 115 m².

På fremvisningen blev klager oplyst om, at man havde valgt at lægge det tidligere udhus til rækkehuset, og at udhuset ikke var opvarmet. Det blev dog ikke nævnt, at udhuset ikke opfyldte kravene til beboelse, eller at der ikke var givet tilladelse til at åbne mellem udhus og bolig.

Klager tænkte, at den manglende varmeinstallation ikke betød så meget, når der var åbent til den øvrige bolig.

Klager bemærkede godt nok, at åbningen mellem udhuset og huset ikke var markeret på plantegningen, men tænkte, at der var brugt en gammel plantegning.

På fremvisningen blev udhuset præsenteret som entré. Den lille gamle entré i selve huset blev brugt til opbevaring og kontor, og yderdøren i dette rum blev ikke brugt, og der var hængt lamelgardin foran. Udhuset fremstod derfor som entré.

De indklagedes plantegning betegnede rummene med andre betegnelser end de indklagede gjorde i deres beskrivelse af ejendommen. På plantegningen er udhuset anført som bryggers. I beskrivelsen er udhuset angivet til at være "lys og nydelig entré".

Den vandskade i bryggerset, som indklagede nævner, var i virkeligheden en skade i "gangen", og har intet med udhuset at gøre.

Salgsprospektet indeholdt en misvisende beskrivelse af udhuset som en del af boligen, selvom dette ikke var godkendt til beboelse. Udhuset fremgår som en

J.nr. 2024-0089 UL

integreret del af huset og benævnes entré.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt et udhus, men kun beboelse, udestue og carport. Samtidig er det oplyst, at der ikke er afvigelser i forhold til BBR, hvilket imidlertid ikke er korrekt.

Sælger har i købsaftalen skrevet under på, at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet. I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at der ikke er udført tilbygninger eller ombygget. Sælger har således givet urigtige oplysninger både i købsaftalen og tilstandsrapporten.

Udhuset er kun isoleret med 100 mm, og hvis det skal lovliggøres til beboelse, er minimumskravet 200 mm isolering i gulve, vægge og tag. Der vil ikke være plads til en dør i højden, hvis denne isolering udføres. Det vil endvidere være meget bekosteligt. Klager er derfor nødt til at lukke af med en klimadør mellem udhus og gang. Dette indebærer, at man skal igennem 2 hoveddøre for at komme ind i huset, hvilket er en klar værdiforringelse af huset.

BBR er ikke korrekt, når der i virkeligheden mangler en adskillelse mellem bolig og udhus. Indklagede burde have sikret sig, at klager blev nøje bekendt med forholdene, når sælger ikke havde ageret lovligt.

Havde klager haft mistanke om, at udhuset ikke lovligt var lagt til huset, havde klager naturligvis drøftet dette med sin rådgiver. Klager havde ingen mistanke om ulovligheder, og klagers advokat var ikke klar over, at der var åbent mellem udhus og rækkehus, da det ikke fremgik af plantegningen.

Var klager blevet oplyst om, at udhuset ikke var lovligt inddraget som beboelse, havde klager aldrig købt huset.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle erstatte klagers udgifter til opsætning af klimadør.

Indklagede har i forbindelse med fremvisning af rækkehuset loyalt oplyst klager om forholdene. Dette har klager da også bekræftet, idet klager har oplyst, at hun fik at vide, at man havde valgt at lægge det tidligere udhus til huset, og at udhuset ikke var opvarmet.

Huset har stadig en entré med en hoveddør, som kan benyttes som adgang til huset.

J.nr. 2024-0089 UL

At klager ønsker at benytte entréen til kontor har ikke været drøftet med de indklagede eller sælger. At sælger har anvendt entréen til oplag/kontor, ændrer ikke ved, at der er tale om en entre med en yderdør.

Klager har haft egen rådgiver i forbindelse med handlen, men har valgt ikke at rådføre sig med rådgiveren om sin undren vedrørende åbning mellem udhus og hus, når denne ikke var anført på plantegningen. Klagers rådgiver spurgte ind til en vandskade i bryggerset i 2018, men havde ikke øvrige spørgsmål til udhuset.

Af BBR fremgår rækkehuset med et bebygget areal på 131 m², hvoraf 115 m² er bolig og 16 m² er udestue. Det fremgår videre, at der er en carport på 36 m², heraf 10 m² indbygget udhus. Der er således ikke afvigelser i BBR, idet udhuset er nævnt i BBR.

Nævnet udtaler:

Det følger af nævnets vedtægter § 2, stk. 1, at nævnet behandler klager fra forbrugere mod ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

Det ligger således uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt over for klager. Nævnet kan derfor under behandlingen af nærværende sag alene tage stilling til forholdet mellem indklagede og klager.

Det ligger ligeledes uden for nævnets kompetence at afgøre, om den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har begået fejl i den forbindelse. En afgørelse heraf hører under Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges kompetence. Nævnet kan derfor under behandlingen af nærværende sag alene tage stilling til forholdet mellem klager og de indklagede.

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse."

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

"Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og

J.nr. 2024-0089 UL

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 bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 6, stk. 1, nr. 5, at salgsopstillingen bl.a. skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal.

Af BBR-Meddelelsen fremgår, at huset har et bebygget areal på 131 m², heraf 115 m² boligareal og 16 m² udestue. Det fremgår videre, at der på grunden er en carport på 36 m², heraf indbygget udhus på 10 m². Det er angivet, at kilden til arealer er: ”oplyst af teknisk forvaltning”.

Nævnet finder, at de indklagede har tilsidesat deres pligter ved hverken i salgsprospektets plantegning og beskrivelse af ejendommen eller i salgsopstillingens plantegning, beskrivelse af ejendommen og gengivelse af ejendommens arealer at have oplyst, at der på ejendommen er et udhus på 10 m².

Parterne har samstemmende oplyst, at de indklagede på fremvisningen mundtligt oplyste til klager, at udhuset var lagt til huset, og at udhuset ikke var opvarmet. Nævnet finder, at de indklagede ikke herved har gjort klager tilstrækkeligt og tydeligt opmærksom på forholdet, idet klager ikke modtog oplysning om, at forholdene omkring sammenlægningen, hvor udhus og hus var i åben forbindelse med hinanden, næppe var lovligt udført. Nævnet finder herefter, at de indklagede har tilsidesat deres oplysningspligt, og at de indklagede herved har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

At klagers rådgiver ikke opdagede forholdet, ændrer ikke herved.

Nævnet finder det godtgjort, at klager var i god tro om, at forholdene på ejendommen ikke krævede lovliggørelse og dermed udgifter for klager.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, er det usikkert, om der kan ske en lovliggørelse af forholdene ved at etablere en klimadør mellem gang og udhus. Der foreligger således hverken dokumentation i form af en fagmands erklæring herom, eller i form af en vejledning/godkendelse fra kommunen.

Nævnet finder herefter, at der ikke foreligger tilstrækkeligt grundlag for en vurdering af, om klager er berettiget til erstatning, og nævnet kan derfor ikke træffe afgørelse herom.

J.nr. 2024-0089 UL

Nævnet må derfor afvise at tage stilling hertil. Afvisningen sker under henvisning til nævnets vedtægter § 6, stk. 3, nr. 3, ifølge hvilken bestemmelse nævnet kan afvise klager bl.a. på grund af, at klagen ikke skønnes egnet til nævnsbehandling.

Nævnet bemærker, at sagen vil kunne genoptages, hvis der på et senere tidspunkt fremkommer nye oplysninger, der eventuelt kan bevirke, at nævnet kan tage stilling til klagers erstatningskrav.

Da klager har fået delvis medhold i klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen over de indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages til følge.

Kravet om erstatning afvises fra nævnsbehandling.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand

København, den 7. maj 2025

T I L L Æ G

T I L

J.nr. 2024-0089 UL

K E N D E L S E

Klager

mod

Ejendomsmæglere MDE
Poul Erik Nielsen, Jan Bækdal Kristensen,
Jan Vistisen, Søren Kaastrup og
Jakob Kirkegaard Christensen m.fl.
Lavhedevej 54
7500 Holstebro

Efter nævnets afsigelse af kendelse den 9. januar 2025 har klager den 9. februar 2025 anmodet om genoptagelse af sagen på baggrund af, at klager nu har indhentet erklæring fra bygningskonstruktør i et byggefirma om kravene til den omhandlede dør.

De indklagede har fået forelagt klagers genoptagelsesanmodning og har ikke haft bemærkninger hertil.

Klagers anmodning om genoptagelse er blevet behandlet på nævnsmøde den 10. april 2025. Nævnet besluttede at genoptage sagen og ændre kendelsen i overensstemmelse med klagers anmodning.

Kendelsen ændres således:

K E N D E L S E

Klager

mod

J.nr. 2024-0089 UL

Ejendomsmæglere MDE
Poul Erik Nielsen, Jan Bækdal Kristensen,
Jan Vistisen, Søren Kaastrup og
Jakob Kirkegaard Christensen m.fl.
Lavhedevej 54
7500 Holstebro

Nævnet har modtaget klagen den 15. juli 2024.

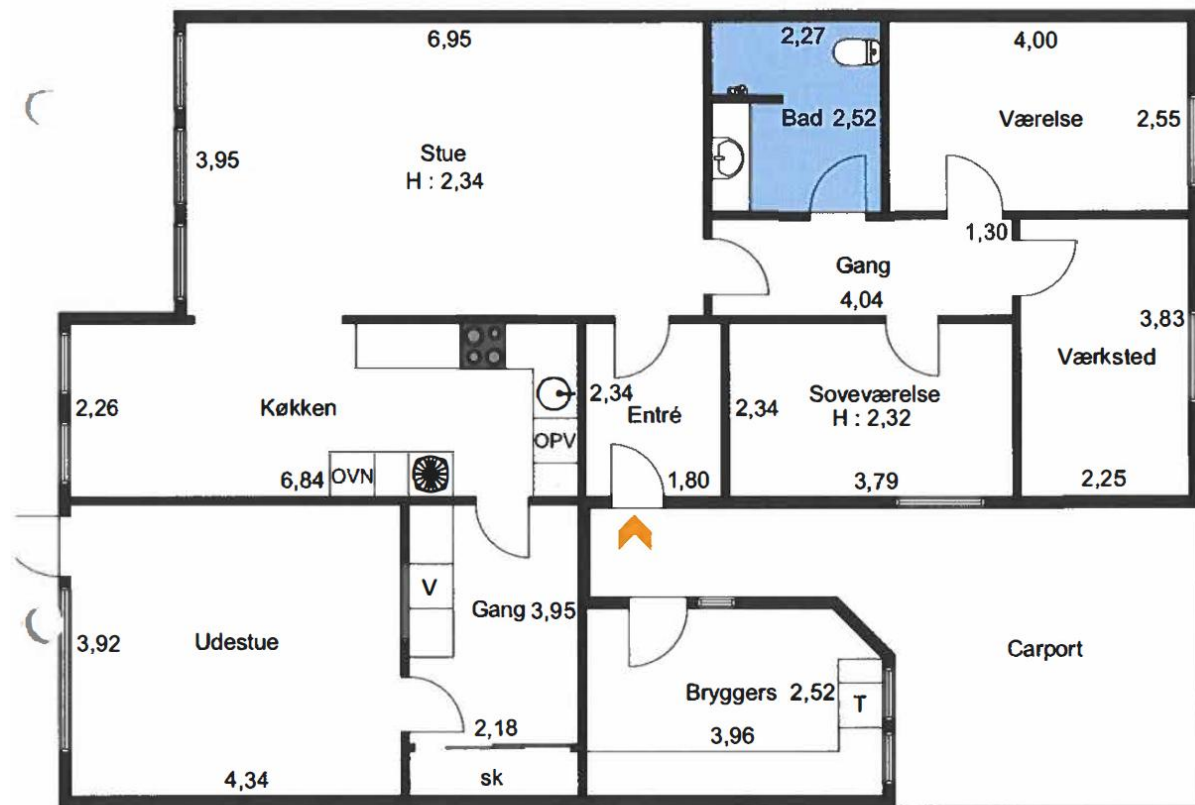
Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet mangelfulde oplysninger om et udhus, som fremstod som en del af beboelsen, og om de indklagede skal erstatte klagers udgifter til dør mellem bolig og udhus.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde et rækkehus til salg, som klager var interesseret i at købe.

Klager fik udleveret salgsprospekt med beskrivelse af ejendommen og plantegning. Heraf fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0089 UL



Vejledende tegning uden ansvar.

[...]

Ejendommen byder på 115 velfordelte boligkvadratmeter i et enkelt plan. Er løbende moderniseret med bl.a. nyt tag (2017), nyt nydeligt Kvik-køkken (2018) som tager sig flot ud i hvide materialer, nyt bryggers (2018), nyt bad (2018) med grå klinker, lyst inventar og med gulvvarme samt nye laminatgulve (2018). Ejendommen er med ensidig taghældning og er opført i flotte mokka røde mursten. Indretning: Nydelig og lys entré. Bryggers med mørke klinker og hvidt inventar. Flot hvidt Kvik-køkken. Nydelig spiseplads med fint lysindfald. Dejlig rummelig stue med fint lysindfald. Fordelingsgang byder på stort og flot indrettet badeværelse i lyse materialer, mørke klinker og med vægthængt wc samt nydeligt soveværelse og 2 gode værelser + kontor. Lys og lukket udestue på 16 m² med adgang fra bryggers og alrum.

Ved købsaftale underskrevet af klager og den ene sælger den 7. maj 2022 og af den anden sælger den 8. maj 2022 købte klager rækkehuset for 1,55 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2022.

Handlen var fra klagers side betinget af hendes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed, dog var rådgiverforbeholdet aftalt begrænset, således at pris, udbetaling og overtagelsestidspunkt var færdig forhandlet.

J.nr. 2024-0089 UL

Af standardvilkår til købsaftalen fremgik bl.a.:

Ejendommens fysiske forhold

Sælger oplyser:

[...]

at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 6. maj 2022. Indklagede havde heri bl.a. anført:

Beskrivelse:

[...]

Ejendommen byder på 115 velfordelte boligkvadrater i et enkelt plan. Er løbende moderniseret med bl.a. nyt tag (2017), nyt nydeligt Kvik-køkken (2018) som tager sig flot ud i hvide materialer, nyt bryggers (2018), nyt bad (2018) med grå klinker, lyst inventar og med gulvvarme samt nye laminatgulve (2018). Ejendommen er med ensidig taghældning og er opført i flotte mocca røde mursten.

Indretning: Nydelig og lys entré. Bryggers med mørke klinker og hvidt inventar. Flot hvidt Kvik-køkken. Nydelig spiseplads med fint lysindfald. Dejlig rummelig stue med fint lysindfald. Fordelingsgang byder på stort og flot indrettet badeværelse i lyse materialer, mørke klinker og med væghængt wc samt nydeligt soveværelse og 2 gode værelser + kontor. Lys og lukket udestue på 16 m² med adgang fra bryggers og alrum.

[...]

Arealer

Grundareal udgør:	333 m ²
- heraf vej:	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m ²
- heraf andet (Integreret)	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf carport	36 m ²
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	03-05-2022

Klager fik i forbindelse med handlen udleveret BBR-Meddelelse og tilstandsrapport.

Af den udleverede BBR-Meddelelse af 3. maj 2022 fremgik bl.a.:

Bygningsnr.: 1

[...]

J.nr. 2024-0089 UL

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	131	Samlet andet areal	16	Samlet boligareal	115
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kældere	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kældere & tagetage)	131	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kældere	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kældere & tagetage	1
Samlet kældereareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kældere	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	16		
Heraf dyb kældere	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kældere	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme

[...]

Bygningsnr.: 2

[...]

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

[...]

Areal

Bebygget areal: 36 m2

Heraf indbygget udhus: 10 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Af den udleverede tilstandsrapport af 3. marts 2022 fremgik bl.a.:

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kældere	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kældere			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1978	115	-	1	-	115	-
B	Udestue	-	16	-	1	-	-	-
C	Carport	1978	36	-	1	-	-	-

[...]

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbentyse 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

[...]

J.nr. 2024-0089 UL

SÆLGEROPLYSNINGER

[...]

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nye vinduer mod vest og nyt tag i 2017, nyt køkken, bad, gulve i 2018
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

[...]

VVS		SVAR
13.1	Hvilken hovedvarmekilde er der i ejendommen?	Fjernvarme
13.2	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang årligt?	Nej
13.3	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader (utætte rør) i gulve eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum er rørene placeret og hvor i rummet - Er skaden udbedret og hvornår - Er skaden udbedret som selvbyg	Der har været vandskade i det ene værelse omkring år 2010 og i bryggers i 2018. Begge sakder udbedret af forsikringen

Den 17. maj 2022 skrev klagers rådgiver til de indklagede bl.a.:

Hermed min godkendelse af ovenstående handel med forbehold, se vedhæftede.

Jeg imødeser sælgers accept af godkendelsesskrivelsen.

Af den vedhæftede skrivelse fremgik bl.a.:

10) Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at der har været vandskade i bryggers i 2018. Status på dette forhold bedes oplyst, og forholdet må i sin helhed ikke give anledning til bemærkninger.

J.nr. 2024-0089 UL

Hertil svarede indklagede bl.a.:

Sælger oplyser at forholdet er udbedret af Forsikringsselskabet [...]. Under skadenr: [...]. Sælger oplyser at forholdet er udbedret af [håndværker].

Den 24. maj 2022 meddelte klagers rådgiver endelig handel.

Handlen blev herefter gennemført.

Den 9. maj 2024 skrev klager til de indklagede bl.a.:

Jeg købte i 2022 [rækkehuset] med overtagelse d. 1.8.2022.

I forbindelse med at søge tilladelse til opførelse af en ny carport, har jeg nu erfaret, at der ikke har været søgt tilladelse til at lægge det tidligere skur sammen med huset, dermed er det ikke lovligt.

I salgspræsentationen omtales rummet (skuret) som en nydelig lys entré, og det indgår med billeder på lige fod med de øvrige rum. Husets areal angives til 115 m2 samt 16 m2 udestue.

Der er ingen separat angivelse af de 10 m2, som er skurets areal. Derfor regnede jeg med, at det var en del af de 115 m2 beboelse.

Da vi var til fremvisning, blev der sagt ([mægler]), at man havde valgt at lægge det tidligere skur til huset, og at det ikke var opvarmet. Ikke et ord om at det er ulovligt, og at rummet ikke opfylder kravene til beboelse.

Jeg bemærkede godt nok, at åbningen mellem rummet og huset ikke var markeret på plantegningen, men gik ud fra at det var en fejl, fordi man blot havde brugt en gammel plantegning.

På plantegningen betegnes skuret i øvrigt som et bryggers.

Sælger har ikke registreret sammenlægningen af skur og hus i BBR. I har vel som ejendomsmæglere talt med sælger om dette?

Så både I og sælger må have været klar over, at entréen ikke var lovlig.

I købsaftalen skriver sælger under på:

"At de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet".

Hvordan hænger det sammen med ovenstående?

Skuret har kun 100 mm isolering, og skal det lovliggøres er min. krav 200 mm. i gulv, vægge og tag, hvilket betyder, at der ikke er plads til en dør i højden, desuden vil det blive meget bekosteligt.

Vi er nødsaget til at lukke af til "den lyse entré", og det er en klar værdiforringelse i forhold til det hus, som vi troede, at vi købte. Dertil kommer den ekstra udgift, som en lovliggørelse vil give.

Ifølge Lov om formidling af fast ejendom mv. har ejendomsmægleren en undersøgelses- og oplysningspligt over for køber, og det har altid været min opfattelse, at man kan stole på at få en professionel og korrekt behandling hos [indklagede].

Hvis der mod forventning alligevel er givet tilladelse eller dispensation til at åbne mellem skur og hus, vil jeg gerne se dokumentation for dette, så jeg kan få bragt det i orden i dialog med [kommunen].

Den 2. juni 2024 skrev klager på ny til de indklagede:

J.nr. 2024-0089 UL

Ved vores møde på jeres kontor d. 24.5.2024 bad I mig komme med et krav i forhold til den videre sagsbehandling.

Jeg har rådført mig med en ejendomsmægler og [advokat].

Mit krav er herefter 55.000 kr. og er rettet mod sælger og [de indklagede].

I forhold til sælger for at afgive urigtige oplysninger i købsaftalen, samt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 og 3.2.

I forhold til ejendomsmægler for at have forholdt oplysninger ved ikke at oplyse, hvad der er boligareal, og hvad der ikke er lovligt boligareal. Dette burde være oplyst, samt fremgå af pkt. 11 i købsaftalen.

Udhuset fremstår som en integreret del af huset og benævnes som entré. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt et udhus, men kun beboelse, udestue og carport.

Jeg har købt noget, som ikke var der – havde jeg vidst, at entréen var ulovligt inddraget som beboelse, havde jeg aldrig købt huset.

Det er ikke muligt at lovliggøre entréen, så den fremstår som en del af boligen, derfor skal den lukkes af.

De 10 m² er ikke længere beboelse, og sammenholdt med husets kvadratmeterpris er kravet set fra mit perspektiv absolut rimeligt.

Den 13. juni 2024 svarede de indklagede bl.a.:

Vi har forholdt os til indholdet af din klage og efterfølgende krav.

Vi henviser til, at der på BBR står angivet at der i carporten er et indbygget udhusareal på 10 m² samt 115 m² boligareal. Dette stemmer overens med virkeligheden og den ejendom du har købt.

Som du skriver, bliver der ved fremvisning af ejendommen gjort opmærksom på af vores tidligere medarbejder Theis, at udhuset på 10 m² er lagt til huset og at rummet ikke er opvarmet – ergo er det stadig udhusareal og ikke boligareal, ligesom det står angivet på BBR.

Derfor er vi af den klare overbevisning, at du har været oplyst om forholdene og at oplysningerne i BBR tillige stemmer overens med det hus du har købt. Vi må antage at du i forbindelse med handlen har drøftet dette med [...], som var/er repræsenteret som din rådgiver i handlen.

Vi mener derfor ikke at dit fremsendte krav er rimeligt. Sælger og [indklagede] kan ikke acceptere kravet.

Klager har fremlagt overslag på opsætning af dør fra en tømrer:

Dato: 01-07-2024

[...]

Arbejdet omfatter:

1 stk hvid Klimadør med geregter monteres	kr.	8.690,00
Sum af ovenstående afsnit	kr.	8.690,00

For overslaget gælder AB 18

Arbejdet udføres i perioden:	Overslagspris:	8.690,00 kr. ekskl. moms.
Fra den til den	Moms:	2.173,00 kr.
	Overslag:	10.863,00 kr. inkl. moms.

J.nr. 2024-0089 UL

Klager har fremlagt diverse tegninger og dokumenter fra kommunens byggesagsarkiv. Det følger heraf, at udhuset er lovligt opført, men at det ikke er en del af boligen. Det fremgår videre, at udhuset alene er isoleret med 100 mm isolering.

Klager henvendte sig til byggefirma for at få oplysninger om opsætning af den omhandlede dør.

Den 7. februar 2025 skrev byggefirmaet til klager bl.a.:

Ifølge BR18 - Bygningsreglement.
Brand § 82 - § 158/ Bilag 1 - 4.7. og Bilag 2

Skal der være en klimadør der opfylder nedenstående krav mellem bolig og skur.
Der er krav til brandmodstandsevnen
Der er krav til U-værdi

Se uddrag af BR18

For så vidt angår åbninger i form af døre, vinduer eller tilsvarende fra den integrerede del til beboelsen i den brandadskillende bygningsdel skal disse åbninger udføres med mindst samme brandmodstandsevne som den adskillende væg, for eksempel som dør klasse EI: 30-C eller dør klasse EI: 60-C.

Bygningsdel	U-værdi[W/m²K]
Lemne mod det fri eller mod rum, hvor temperaturforskellen mellem rummene er 5 °C eller mere (gælder ikke ventilationsåbninger på under 500 cm²)	1,4

Klager har bl.a. anført:

De indklagede skal erstatte udgifter til opsætning af klimadør mellem udhus og bolig, i alt 10.863 kr.

I rækkehuset er der åben forbindelse mellem huset og udhuset.

De indklagede har ikke oplyst klager om, at inddragelsen af udhuset i boligen ikke er lovlig. Der er ingen separat angivelse af de 10 m² udhus, hvorfor klager gik ud fra, at det var en del af boligarealet på 115 m².

På fremvisningen blev klager oplyst om, at man havde valgt at lægge det tidligere udhus til rækkehuset, og at udhuset ikke var opvarmet. Det blev dog ikke nævnt, at udhuset ikke opfyldte kravene til beboelse, eller at der ikke var givet tilladelse til at åbne mellem udhus og bolig.

Klager tænkte, at den manglende varmeinstallation ikke betød så meget, når der var åbent til den øvrige bolig.

J.nr. 2024-0089 UL

Klager bemærkede godt nok, at åbningen mellem udhuset og huset ikke var markeret på plantegningen, men tænkte, at der var brugt en gammel plantegning.

På fremvisningen blev udhuset præsenteret som entré. Den lille gamle entré i selve huset blev brugt til opbevaring og kontor, og yderdøren i dette rum blev ikke brugt, og der var hængt lamelgardin foran. Udhuset fremstod derfor som entré.

De indklagedes plantegning betegnede rummene med andre betegnelser end de indklagede gjorde i deres beskrivelse af ejendommen. På plantegningen er udhuset anført som bryggers. I beskrivelsen er udhuset angivet til at være "lys og nydelig entré".

Den vandskade i bryggerset, som indklagede nævner, var i virkeligheden en skade i "gangen", og har intet med udhuset at gøre.

Salgsprospektet indeholdt en misvisende beskrivelse af udhuset som en del af boligen, selvom dette ikke var godkendt til beboelse. Udhuset fremgår som en integreret del af huset og benævnes entré.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt et udhus, men kun beboelse, udestue og carport. Samtidig er det oplyst, at der ikke er afvigelser i forhold til BBR, hvilket imidlertid ikke er korrekt.

Sælger har i købsaftalen skrevet under på, at de på ejendommen værende bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet. I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at der ikke er udført tilbygninger eller ombygget. Sælger har således givet urigtige oplysninger både i købsaftalen og tilstandsrapporten.

Udhuset er kun isoleret med 100 mm, og hvis det skal lovliggøres til beboelse, er minimumskravet 200 mm isolering i gulve, vægge og tag. Der vil ikke være plads til en dør i højden, hvis denne isolering udføres. Det vil endvidere være meget bekosteligt. Klager er derfor nødt til at lukke af med en klimadør mellem udhus og gang. Dette indebærer, at man skal igennem 2 hoveddøre for at komme ind i huset, hvilket er en klar værdiforringelse af huset.

BBR er ikke korrekt, når der i virkeligheden mangler en adskillelse mellem bolig og udhus. Indklagede burde have sikret sig, at klager blev nøje bekendt med forholdene, når sælger ikke havde ageret lovligt.

Havde klager haft mistanke om, at udhuset ikke lovligt var lagt til huset, havde

J.nr. 2024-0089 UL

klager naturligvis drøftet dette med sin rådgiver. Klager havde ingen mistanke om ulovligheder, og klagers advokat var ikke klar over, at der var åbent mellem udhus og rækkehus, da det ikke fremgik af plantegningen.

Var klager blevet oplyst om, at udhuset ikke var lovligt inddraget som beboelse, havde klager aldrig købt huset.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle erstatte klagers udgifter til opsætning af klimadør.

Indklagede har i forbindelse med fremvisning af rækkehuset loyalt oplyst klager om forholdene. Dette har klager da også bekræftet, idet klager har oplyst, at hun fik at vide, at man havde valgt at lægge det tidligere udhus til huset, og at udhuset ikke var opvarmet.

Huset har stadig en entré med en hoveddør, som kan benyttes som adgang til huset. At klager ønsker at benytte entréen til kontor har ikke været drøftet med de indklagede eller sælger. At sælger har anvendt entréen til oplag/kontor, ændrer ikke ved, at der er tale om en entre med en yderdør.

Klager har haft egen rådgiver i forbindelse med handlen, men har valgt ikke at rådføre sig med rådgiveren om sin undren vedrørende åbning mellem udhus og hus, når denne ikke var anført på plantegningen. Klagers rådgiver spurgte ind til en vandskade i bryggerset i 2018, men havde ikke øvrige spørgsmål til udhuset.

Af BBR fremgår rækkehuset med et bebygget areal på 131 m², hvoraf 115 m² er bolig og 16 m² er udestue. Det fremgår videre, at der er en carport på 36 m², heraf 10 m² indbygget udhus. Der er således ikke afvigelse i BBR, idet udhuset er nævnt i BBR.

Nævnet udtaler:

Det følger af nævnets vedtægter § 2, stk. 1, at nævnet behandler klager fra forbrugere mod ejendomsmæglere, ejendomsmæglervirksomheder og andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark.

Det ligger således uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt over for klager. Nævnet kan derfor under behandlingen af nærværende sag alene tage stilling til forholdet mellem indklagede

J.nr. 2024-0089 UL

og klager.

Det ligger ligeledes uden for nævnets kompetence at afgøre, om den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har begået fejl i den forbindelse. En afgørelse heraf hører under Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges kompetence. Nævnet kan derfor under behandlingen af nærværende sag alene tage stilling til forholdet mellem klager og de indklagede.

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

"Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen 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 ekspeditionsmaessig karakter."

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 6, stk. 1, nr. 5, at salgsopstillingen bl.a. skal indeholde oplysning om grund-, bygnings- og boligareal.

Af BBR-Meddelelsen fremgår, at huset har et bebygget areal på 131 m², heraf 115 m² boligareal og 16 m² udestue. Det fremgår videre, at der på grunden er en carport på 36 m², heraf indbygget udhus på 10 m². Det er angivet, at kilden til arealer er "oplyst af teknisk forvaltning".

Nævnet finder, at de indklagede har tilsidesat deres pligter ved hverken i salgsprospektets plantegning og beskrivelse af ejendommen eller i salgsopstillingens plantegning, beskrivelse af ejendommen og gengivelse af ejendommens arealer at have oplyst, at der på ejendommen er et udhus på 10 m².

Parterne har samstemmende oplyst, at de indklagede på fremvisningen mundtligt oplyste til klager, at udhuset var lagt til huset, og at udhuset ikke var opvarmet. Nævnet finder, at de indklagede ikke herved har gjort klager tilstrækkeligt og tydeligt opmærksom på forholdet, idet klager ikke modtog oplysning om, at forholdene omkring sammenlægningen, hvor udhus og hus var i åben forbindelse med

J.nr. 2024-0089 UL

hinanden, næppe var lovligt udført. Nævnet finder herefter, at de indklagede har tilsidesat deres oplysningspligt, og at de indklagede herved har handlet ansvarspådragende over for klagerne.

At klagers rådgiver ikke opdagede forholdet, ændrer ikke herved.

Nævnet finder det godtgjort, at klager var i god tro om, at forholdene på ejendommen ikke krævede lovliggørelse og dermed udgifter for klager.

Nævnet finder, at det med byggefirmaets erklæring er dokumenteret, at forholdet kan lovliggøres ved opsætning af en klimadør. Nævnet finder herefter, at de indklagede skal erstatte klagers udgifter hertil, i alt 10.863 kr.

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

Konklusion:

Klagen over de indklagedes mangelfulde mæglerarbejde og kravet om erstatning tages til følge.

De indklagede skal betale 10.863 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 9. januar 2025, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand