

J.nr. 2020-0120 aq

København, den 5. januar 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 30. juni 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet fejlagtige oplysninger om ejerudgifter, og om indklagede i givet fald skal betale godtgørelse til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager var interesseret i en ejendom, som indklagede havde til salg. Det fremgår af sagen, at ejendommen var udlejet, og at sælger var et dødsbo.

Klager har oplyst, at han den 11. juni 2020 underskrev købsaftale om køb af ejendommen for 185.000 kr. Det fremgår af købsaftalen bl.a.:

Ny ejendomsdatarapport er bestilt

Køber oplyses om, at der er bestilt ny ejendomsdatarapport. Denne fremsendes til købers, straks den er modtaget, hvorefter køber har 5 dage til at gøre indsigelser gældende, såfremt der er afvigelser i forhold til den allerede eksisterende.

J.nr. 2020-0120 aq

Den 17. juni 2020 skrev klager til indklagede:

Modtog opkrævning på ejd. Skat fra advokaten vedr. [Adressen].

Omkostningen afviger fra det som var oplyst i salgsopstillingen?

Salgsopstilling:

Ejendomsskat:	5.050,-
Skorstensfejer:	1.097,-
Renovation:	2.883,-
Rottebekæmpelse:	52,8,-

I alt: 9.082,8,-

Pris jf. opkrævning modtaget fra advokaten: $2 \times 5013,59 = 10.027,18,-$ "

Diff: 944,38

Ser frem til at høre fra jer.

Samme dag svarede indklagede:

Den ejendomsskattebillet du har fået fra advokaten er udsendt på baggrund af en regulering af affald. Hvis du tager den første rate * 2 passer beløbet.

Den 18. juni 2020 kl. 8.37 skrev klager til indklagede:

Ja enig i at raten x2 for januar 2020 stemmer til salgsopstillingen, men den fremtidige omkostning ($2 \times 5013,59 = 10.027,18,-$) stemmer ikke til salgsopstillingen?

Samme dag kl. 8.39 skrev indklagede til klager:

Det er udelukkende fordi der er ændret på renovationen og dermed sendt en ny skattebillet ud. Hvorfor der er ændret, kan jeg ikke svare på. Kan ske det er lejerne, der har haft et andet ønske.

Klager svarede kl. 8.40:

Det ved jeg, men dette skulle vel være afspejlet i den "endelige" salgsopstilling ? Eller er det mig der er forkert på den?

Samme dag kl. 8.51 skrev indklagede til klager:

Jeg havde den ikke, da købsaftalen blev indgået. Jeg har først set den i går, da du fik en fra advokaten. [navn] kommune har først sendt ud i sidste uge.

J.nr. 2020-0120 aq

Klager svarede kl. 8.54:

Men ikke for at være en "detaljehaj" men er det ikke mæglers ansvar at tallene i den endelige salgsopstilling som fremgår sammen med købsaftalen er de retvisende tal for fremtidige ejer-udgifter?

Klokken 8.57 skrev indklagede til klager:

Det har du fuldstændig ret i, men har vi ikke tallene og er der ekstraordinært lavet en ændring, som vi ikke har kunnet vide på forhånd, kan vi ikke drages til ansvar, hvilket vel egentlig er rimeligt nok.

Vi kan jo heller ikke forudse, hvad ejendomsskatterne bliver for fremtiden. Vi skal tage udgangspunkt i et nutidsbillede.

Men købsaftalen er jo fra din side betinget af, at du modtager en ny ejendomsdatarapport med dertilhørende ejendomsskattebillet. Den er kommet kl 08.35 her til morgen, så den får du om et øjeblik.

Klokken 9.16 skrev indklagede til klager:

Vedlagt fremsendes til orientering ejendomsdatarapport, idet jeg henviser til købsaftalens pkt. 11 "*særlige forhold*".

Såfremt ejendomsdatarapporten måtte give anledning til indsigelse, skal dette ske skriftligt senest 5 dage efter modtagelsen til undertegnede.

Den 25. juni 2020 skrev klager til indklagede:

Vedr. den "højere" ejd.skat/renovation, efter at have læst diverse afgørelser hos klagenævnet for Ejendomsformidling ønsker jeg en godtgørelse på:

10 x 944,38 dkr = 9.443,8 dkr.

Ejendomsmæglernævnet har fortalt at jeg skal have henvendt mig til mægleren om klagepunktet samt krav om erstatning uden det har ført til en løsning.

Samme dag svarede indklagede:

Den er jeg nødt til at afvise.

Der er taget forbehold for nye oplysninger i ejendomsdatarapporten i købsaftalens pkt. 11. Den nye ejendomsdatarapport med dertilhørende ny ejendomsskattebillet er sendt til dig d. 18. juni. Jeg har ikke modtaget indsigelser fra dig indenfor de 5 dage.

Den 29. juni 2020 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2020-0120 aq

Vedr. sag om ejerudgifter, du afslår/nægter at tage ansvar vedr. de "forkerte" oplyste udgifter under ejd.skat/renovation?

Indklagede svarede samme dag:

Mht ejerudgifter forstod jeg på dig i sidste uge, at du havde meldt en sag an hos klagenævnet. Jeg afventer derfor at høre fra dem, hvorefter jeg vil komme med min udlægning af sagen.

Klager skrev samme dag til indklagede bl.a.:

Jeg har ikke sendt den afsted endnu blot skrevet den. Klagenævnet nævnte blot at jeg skulle prøve at indgå et "kompromis", hvilket de anbefalede. Men det er vel med dit synspunkt ikke noget du har interesse i?

Indklagede svarede samme dag bl.a.:

Nej, for vi har ikke lavet en fejl.

Du underskrev købsaftalen d. 11. juni med forbehold for ny ejendomsskattebillet.

Ny ejendomsskattebillet er stemplet hos advokaten d. 12. juni (og for øvrigt ikke sendt til mig).

D. 17. juni klager du over differencen.

D. 18. juni modtaget du ejendomsdatarapport med ny ejendomsskattebillet og med en 5 dages indsigelsesfrist.

Du gør ikke indsigelser eller benytter dig af dine muligheder for at hæve handlen inden for de 5 dage.

Indsigelsesfristen udløber d. 23. juni. Du henvender dig d. 25. juni med krav om kompensation.

Jeg har været i kontakt med DE ang. dette og idet der hele vejen igennem har været taget forbehold for ændringen, er der ikke noget at komme efter.

For øvrigt kan du jo vælge at ændre renovationen tilbage igen.

Klager har bl.a. anført:

Klager købte ejendommen, selvom den var udlejet, med tanke på selv at flytte ind i huset, når lejer fraflyttede.

I forbindelse med klagers køb har indklagede givet forkerte oplysninger om

J.nr. 2020-0120 aq

ejerudgiften. Indklagede oplyste ejerudgiften til 9.038,19 kr.

Da klager efterfølgende modtog opkrævning på ejendomsskat, var udgiften 944,38 kr. højere årligt end oplyst. Indklagede skal derfor betale 9.443,80 kr. i godtgørelse til klager, hvilket er differencen kapitaliseret med 10.

Klager har rettet henvendelse til indklagede herom, men indklagede har henvist til, at klager kunne være trådt tilbage fra handlen, og har derfor ikke ønsket at kompensere klager. Klager var bevidst om forbehold for ejendomsdatarapport, men ønskede ikke at annullere handlen på grund af de urigtige oplysninger, da klager allerede havde afholdt en række omkostninger i forbindelse med købet.

Klager har været i kontakt med kommunen, som har oplyst, at udgiften ikke er noget, man kan vælge til eller fra. Det er altså ikke muligt for klager at undgå denne udgift, sådan som indklagede har anført.

Indklagede har bl.a. anført:

Klager har ikke erhvervet ejendommen med henblik på at tage bopæl, idet ejendommen er udlejet til en lejer, der ikke kan opsiges af udlejer, jf. lejelovens regler.

Indklagede havde indhentet ejendomsdatarapport 20. december 2019 og bestilte en ny den 9. juni 2020, hvor der skulle udarbejdes købsaftale til klager.

Ejendomsdatarapporten var endnu ikke kommet den 11. juni 2020, da klager skulle underskrive, og der blev derfor i købsaftalen taget et forbehold for ny ejendomsdatarapport med bilag.

Den 17. juni 2020 modtog indklagede en mail fra klager, som var fra sælgers bobestyrer. Der var lavet refusionsopgørelse og vedhæftet ny ejendomsskattebillet, hvor beløbet til renovation var højere end anført i salgsoptillingens ejerudgifter. Stigningen var på grund af ændring af renovationsbeholdere. En ny ordning blev indført i foråret 2020 og var noget, man kunne vælge.

Bobestyreren havde stemplet den ny ejendomsskattebillet den 12. juni 2020, og indklagede modtog den først den 17. juni 2020. Klager reklamerede over for indklagede. Indklagede afviste klagen, fordi der var taget forbehold i købsaftalen.

Den 18. juni 2020 modtog indklagede den ny ejendomsdatarapport og sendte den til klager og oplyste samtidig, at der var 5 dage til at gøre indsigelser. Indsigelsesfristen

J.nr. 2020-0120 aq

udløb den 23. juni 2020, uden at klager havde gjort indsigelser.

Efterfølgende modtog indklagede den 15. juni 2020 fra klager krav om godtgørelse på 10 x 944,38 kr., hvilket krav indklagede har afvist.

Nævnet udtaler:

Af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 12, stk. 1, fremgår, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsopstillingen og bl.a. omfatter de aktuelle udgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen.

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 47 fremgår, at hvis der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Indklagede har i salgsopstillingens ejerudgift medregnet den udgift til ejendomsskat, som fremgik af ejendomsskattebilletten for 2020 dateret den 20. december 2019.

Det fremgår af sagen, at ny ejendomsskattebillet er dateret den 4. juni 2020, og stemplet modtaget af sælgers advokat den 12. juni d.å. Nævnet lægger til grund, at indklagede ikke havde fået den ny ejendomsskattebillet på købsaftetidspunktet, og nævnet finder derfor, at indklagede ikke har handlet i strid med bestemmelsen i lovens § 12, stk. 1, ved at anvende tallene fra ejendomsskattebilletten af 20. december 2019. Allerede fordi indklagede ikke har beregnet ejerudgiften forkert, kan nævnet ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til klager.

Nævnet bemærker videre, at indklagede modtog ejendomsdatarapport med den ny ejendomsskattebillet den 18. juni 2020 og samme dag sendte den videre til klager. Klager var således, før handlen var endelig, klar over, at der ville blive opkrævet et højere beløb til renovation fremover. Klager havde som følge af forbeholdet i købsaftalen mulighed for at træde tilbage fra handlen, hvis klager ikke kunne acceptere den højere ejerudgift, og denne mulighed benyttede klager sig ikke af.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

J.nr. 2020-0120 aq

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand