

J.nr. 2022-0149 LI/aq

København, den 22. maj 2023

KENDELSE

Klager

mod

Ejendomsmægler MDE
Nanna Søndergaard Nielsen
Hovedgaden 58
4652 Hårlev

Nævnet har modtaget klagen den 30. november 2022.

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

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at købe en ejerlejlighed, som indklagede havde til salg.

Det fremgik af salgsopstilling af 17. juli 2022, som klager fik udleveret, bl.a.:

Arealer

Tinglyst areal:	84 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	84 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 84,000/20.000
Adm. fordelingstal: 84,000/19.917
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Byrde lyst pantsiftende

[...]

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket ilagt sagen, er fælles for foreningen. Fjernvarme: aconto pr. kvartal kr. 1.450,- Vandforbrug: betales over fællesudgifterne og udgjorde i 2020 kr. 3.950,00 i h.t. ejerforeningens regnskab - dette beløb er trukket ud af fællesudgifter som er oplyst i salgsoptillingens ejerudgifter. El forbrug: betales af ejer direkte til el-leverandør

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

[...]

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>
Ejendomsværdiskat	8.790,60
Ejendomsskat 2022	3.990,91
Rottebekæmpelse	84,00
Fællesudgifter	18.741,00
Fællesbidrag tagprojekt, pr. kvartal 687,-	2.748,00
Antennebidrag, pr. kvartal 553,62	2.214,48
Ejerudgift i alt 1. år:	36.568,99

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 20. juli 2022 købte klager ejerlejligheden for 2,125 mio. kr. til overtagelse den 1. december 2022. Der var i købsaftalen taget forbehold for køberrådgiver og pengeinstituts godkendelse af handlen. Det fremgik videre af købsaftalen, at klager i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret et administratorskema, årsrapport for 2021 inklusive regnskab for ejerforeningen for 2021 og referat af ordinær generalforsamling afholdt den 18. maj 2022. Det fremgik af købsaftalens punkt 11, Individuelle vilkår, bl.a.:

Vand:

Køber er gjort opmærksom på, at vand opgøres i ht. fordelingstal og betales sammen med fællesudgifterne, da der ikke er selvstændige målere herpå.

Af tilhørende salgsoptilling af 20. juli 2022 fremgik samme udgifter som af salgsoptilling af 17. juli 2022.

Det fremgik af årsrapport/regnskab for 2021 bl.a.:

<u>2021 Budget</u>		<u>2021 Regnskab</u>	<u>2020 Regnskab</u>
[...]			
	OMKOSTNINGER:		
3.800	Grundskyld	4.100	4.065
330.000	Dagrenovation	385.001	304.944
1.200.000	Vandforbrug	964.424	936.872

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Det fremgik af referat af ordinær generalforsamling afholdt den 18. maj 2022 bl.a.:

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2022.

Dirigenten gennemgik det vedlagte driftsbudget for 2022, og bemærkede at der er indregnet en 5 % stigning i fællesbidraget, som vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2022.

Der var et ønske fra en ejer om at budgettere med et nul resultat fremadrettet, så foreningen ikke går ud med et underskud. Bestyrelsen ønsker det samme og vil arbejde hen imod dette.

Da der ikke var flere bemærkninger til budgettet, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens budgetforslag med en stigning i fællesbidraget på 5 % var vedtaget.

Af administratorskema af 30. maj 2022 fremgik bl.a.:

Under henvisning til jeres forespørgsel af den 25. maj 2022, kan jeg oplyse, at der p.t. skal betales følgende pr. kvartal:

Aconto fællesbidrag	5.673,00 kr.
á conto varme	1.450,00 kr.
Fællesbidrag tagprojekt 2017	687,00 kr.
Antennebidrag	553,62 kr.
I alt	8.363,62 kr.

Bemærk at der er en forhøjelse pr. 1. juli 2022. Aconto fællesbidrag stiger med 284,00 kr. pr. kvartal.

[...]

Det tinglyste **fordelingstal** er 84,000/20.000. Det administrative fordelingstal udgør 84,000/19.917

[...]

I forbindelse med **tagrenoveringen** der er foretaget i 2017 har foreningen optaget en kassekredit på 7.200.000 kr. i [pengeinstitut] som afvikles over 18 år med 420.000 årligt.

Til sikkerhed for kassekreditte hæfter medlemmerne af ejerforeningen pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Der opkræves ekstraordinært bidrag til afvikling af den optagne kredit. Denne lejligheds bidrag fremgår af den økonomiske oversigt på første side i denne besvarelse.

Kreditmaximum udgør 1. juni 2018 7.200.000 kr. Det er ikke muligt at foretage indfrielse af lejlighedens låneandel.

Den 21. juli 2022 sendte indklagede købsaftale og handlens dokumenter til klagers køberrådgiver. Det fremgik af indklagedes mail bl.a.:

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Efter aftale med køber fremsender jeg hermed kopi af underskrevet købsaftale til brug ved din godkendelse af handelen.

Handelens øvrige dokumenter vedlægges ligeledes. Vi gør opmærksom på indsigelsesfristen jf. købsaftalens punkt 11.

Det fremgik videre af mailen, at køberrådgiveren bl.a. fik tilsendt administratorskema, ejerforeningens årsrapport for 2021 og referat af ordinær generalforsamling den 18. maj 2022.

Den 25. juli 2022 godkendte køberrådgiveren handlen med forbehold. Forbeholdene vedrørte ikke fællesudgifter eller udgift til vand.

Den 15. november 2022 skrev administrator af ejerforeningen til klager bl.a.:

Som administrator for [ejerforeningen] har jeg modtaget meddelelse om, at du har købt ovennævnte lejlighed pr. 1. december 2022.

Betaling af fællesbidrag mm.

Hvert kvartal skal der betales fællesbidrag til ejerforeningen. Dette udgør pr. overtagelsesdagen:

Aconto fællesbidrag	5.957,00 kr.
á conto varme	1.450,00 kr.
Fællesbidrag tagprojekt 2017	687,00 kr.
Antennebidrag	553,62 kr.
I alt	8.647,62 kr.

Den 16. november 2022 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har fået et velkomstbrev fra [ejerforeningen], hvori der fremgår min fremtidige udgifter til blandt andet fælles omk, antenne mv.

Der er dog en uoverensstemmelse i forhold til hvad i har oplyst i salgsopstillingen.

Salgsopstilling:

Adresse: [ejerlejligheden]	Sagsnr.: [...]	
Kontantpris: 2.175.000	Ejerudgift/md.: 3.047	
Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontan
Ejendomsværdiskat	8.790,60	Kontan
Ejendomsskat 2022	3.990,91	Tinglys
Rottebekæmpelse	84,00	Forhøje
Fællesudgifter	18.741,00	Vaskecc
Fællesbidrag tagprojekt, pr. kvartal 687,-	2.748,00	Registre
Antennebidrag, pr. kvartal 553,62	2.214,48	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	36.568,99	

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Velkomstbrev:

Betaling af fællesbidrag mm.

Hvert kvartal skal der betales fællesbidrag til ejerforeningen. Dette udgør pr. overtagelsesdagen:

Aconto fællesbidrag	5.957,00 kr.
å conto varme	1.450,00 kr.
Fællesbidrag tagprojekt 2017	687,00 kr.
Antennebidrag	553,62 kr.
I alt	8.647,62 kr.

Lad mig snarest høre fra jer.

Tak

Den 16. november 2022 svarede indklagede bl.a.:

Hej [klager]

Tak for din mail.

Jeg kan godt se, at det kan være svært at gennemskue tallene og vil derfor kort forsøge at forklare, hvordan det hænger sammen.

Differencen opstår idet vi trækker vandet ud af fællesudgifterne, beregnet til årligt kr. 3.950,00 **pr. kvartal kr. 987,50** i h.t. salgsopstilling og købsaftale. Årsagen til dette er, at der ikke skal fremgå forbrug i ejerudgifterne.

Samtidig er den varslede stigning på **kr. 284,00 pr. kvartal** i h.t. besvarelse fra ejerforeningen, budget og referat fra generalsamlingen nu også trådt i kraft.

Hvis du ligger disse 2 tal i alt kr. **1.271,50 pr. kvartal** oveni den i salgsopstillingen oplyste fællesudgift på **kr. 4.685,25 pr. kvartal** får du det opkrævede beløb **kr. 5.957,00**

Jeg håber, at det giver mening og ellers må du endelig sige til 😊

Den 17. november 2022 skrev klager på ny til indklagede:

Tak for din mail - som jeg stadig ikke synes er okay svar i forhold til det ansvar i har som ejendomsmægler.

Der kan ikke fratrækkes en udgift til vand, som man endnu ikke kender. Der er brugt en udgift fra 2020 - hvilket ikke er retvisende i forhold til udgifter i 2022.

Herudover er det forkert, at stigningen i fællesudgifterne ikke er med i ejerudgifterne. Salgsopstillingen er udarbejdet den 20/7-22 og stigningen er trådt i kraft den 1/7-22, og skal jo derfor også være indeholdt i fællesudgifterne.

Lad mig venligst høre fra jer

Samme dag svarede indklagede:

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Tak for din mail.

Det er helt sædvanlig praksis, når der ikke er separate vandmålere i ejerlejligheder, at vandforbruget trækkes ud af fællesudgifterne i forhold til fordelingstallet. Der skal ikke fremgå forbrugsudgifter i ejerudgiften.

Mht. stigningen i fællesudgifterne er det naturligvis beklageligt, at du var af den opfattelse at stigningen var med i salgsopstillingen, det er den ikke, men den fremgår af besvarelsen fra ejerforeningen, budget og referat. Dokumenter som alle er sendt til din og din rådgivers godkendelse.

For god ordens skyld vil jeg anbefale, at den fremtidige korrespondance går igennem din rådgiver.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har oplyst forkerte fællesudgifter.

Af salgsopstillingen fremgår, at fællesudgifterne er 5.925,07 kr. pr. år og a conto varme er 1.450 kr., eller i alt 7.375,87 kr. pr. kvartal. Da klager modtog sin første opkrævning fra ejerforeningen, var den på 8.647,62 kr. pr. kvartal. Dette giver en samlet difference på 1.271,75 kr. pr. kvartal eller 5.087 kr. pr. år.

Klager har alene forholdt sig til salgsopstillingen, som også er den, som er sendt til klagers pengeinstitut for at beregne rådighedsbeløb ved køb af denne lejlighed. Som indklagede har oplyst, er der fejl i salgsopstillingen.

Klager er ikke enig i den opgørelse, der foretages af fællesudgifterne. Andre ejendomsrådgivere har oplyst til klager, at det grundlag, som indklagede anvender til sin beregning, ikke er rigtigt.

Indklagede har tilbudt klager 5.000 kr. for at afslutte sagen. Klager finder ikke, at dette beløb er rimeligt set i lyset af praksis på området og de udgifter, som klager vil have fremtidigt, og som ikke fremgik af salgsopstillingen.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klager.

Fællesudgifterne i sagen er beregnet til 18.741 kr. pr. år, hvilket fremgår af salgsopstilling af 17. juli 2022.

Dette stemmer overens med klagers opgørelse heraf i sagen, hvor klager har angivet fællesudgifterne til 5.925,07 kr. Klager har dog tilsyneladende lagt udgifterne til tagprojekt og antennebidrag oveni.

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Baggrunden for klagen er, at klager den 15. november 2022 har modtaget en opkrævning fra administrator for ejerforeningen, hvor fællesudgifterne er opgjort til 5.957 kr. pr. kvartal svarende til 23.828 kr. pr. år.

Sagen drejer sig om den forskel på 5.087 kr. pr. år, der er mellem fællesudgifter i salgsopstilling af 17. juli 2022 og ejerlejlighedsskemaet.

Oplysninger om fællesudgifter til tagprojekt og antennebidrag stemmer overens med det af administrator oplyste, hvorfor indklagede ikke problematiserer yderligere vedrørende disse udgifter.

Årsagen til forskellen er, at ejendommens vandforbrug er udeladt af opgørelsen i salgsopstillingen, og at ejerforeningen har forhøjet fællesudgifterne efter klagers køb af ejendommen.

I fællesudgifterne på 23.828 kr. pr. år er fratrullet udgifter til vandforbrug, som administrator havde medtaget heri, idet der for ejendommen ikke er separat vandmåler.

Beløbet udgjorde 3.950 kr., hvilket indklagede beregnede på baggrund af det seneste regnskab for ejerforeningen for 2020, indklagede havde modtaget.

Det fremgår af salgsopstillingen side 3, at klager var orienteret om, at vandforbruget blev betalt over fællesudgifterne i ejerforeningen, at udgiften hertil udgjorde 3.950 kr. for 2020, og at dette beløb var blevet fratrullet de fællesudgifter, som administratoren havde oplyst til indklagede. Via købsaftalens punkt 11, er klager tillige blevet gjort opmærksom herpå.

Det følger af § 12, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling mv. ved salg af fast ejendom med senere ændringer, at ejerudgiften for det første år skal specificeres i salgsopstillingen, og at fællesudgifter til ejerforeningen indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, men at disse udgifter ikke fremgår af salgsopstillingen.

Indklagede har derfor ikke begået fejl ved at trække udgiften til vand fra i ejerudgiften i salgsopstillingen – herunder særligt, da indklagede har gjort klager opmærksom herpå.

I fællesudgifterne på 23.828 kr. pr. år er indeholdt en stigning i fællesudgifterne, som trådte i kraft efter salget af ejendommen, og som klager er blevet orienteret om.

J.nr. 2022-0149 LI/aq

Det fremgår af administratorbesvarelsen af 30. maj 2022, at ejerudgifterne på dette tidspunkt udgjorde 5.673 kr. pr. kvartal, svarende til 22.692 kr. årligt.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår, at såfremt der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og forbrugeren er i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.

Det er korrekt, at fællesudgifterne i salgsopstillingen desværre ved en fejl fra indklagedes side blev anført uden stigningen pr. 1. juli 2022. En kompensation forudsætter dog, at klager har været i god tro om rigtigheden af det anførte fejlagtige beløb.

Under henvisning til, at administratorbesvarelsen blev udleveret til klager og dennes rådgiver, hvor stigningen fremgår af forsiden, og at klagers rådgiver godkendte handlen uden at spørge nærmere ind til forholdet, er det indklagedes opfattelse, at der skal ske identifikation mellem klager og dennes rådgiver, og at klager således har været i ond tro.

Indklagede har i et forsøg på at løse sagen i mindelighed pr. kulance tilbud klager 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Nævnet udtaler:

Af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 47 følger, 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.

Det følger af § 12, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsopstillingen. Det følger videre, at fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter.

Af samme bekendtgørelses § 16, stk. 1, følger, at det i salgsopstillingen skal oplyses, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, eventuelle andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, men at disse udgifter ikke fremgår af salgsopstillingen.

Da der således ikke er krav om at oplyse om udgift til vand, har de indklagede ikke

J.nr. 2022-0149 LI/aq

begået fejl ved at trække udgiften til vand fra i ejerudgiften i salgsoptillingen.

Indklagede har videre i salgsoptillingen givet de i § 16 nævnte oplysninger. Indklagede har i salgsoptillingen under punktet "Forbrugsafhængige udgifter" desuden oplyst, hvilket beløb der er fratrasket fællesudgifterne for vand. Nævnet finder derfor, at klager var eller burde være bekendt med, at der ville være en udgift til vand, der ikke var medtaget i ejendommens fællesudgifter.

Nævnet finder herefter ikke anledning til at pålægge indklagede at betale godtgørelse til klager i den forbindelse.

Indklagede har i sin beregning af fællesudgifter i salgsoptillingerne ikke medtaget den årlige stigning i fællesbidraget på 1.136 kr. pr. 1. juli 2022, som fremgik af administratorskemaet. Ejerudgiften blev dermed på dette punkt oplyst forkert.

Nævnet finder, at klager var i god tro herom, og nævnet finder herefter, at klager har krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 1.136 kr. gange faktor 10, i alt 11.360 kr.

Nævnet bemærker, at det forhold, at klager havde en køberrådgiver i handlen, og at denne eventuelt burde have opdaget, at indklagede havde givet forkerte oplysninger, ikke fritager indklagede for ansvaret for opfyldelse af sine pligter.

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

Konklusion:

Klagen over, at der i fællesudgiften var fratrasket udgift til vand, tages ikke til følge.

Klagen over, at der var fejl i ejerudgiften, idet forhøjelsen af fællesbidraget ikke var medtaget, tages til følge.

Indklagede skal betale 11.360 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 30. november 2022, til betaling finder sted. Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

J.nr. 2022-0149 LI/aq

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand