

J.nr. 2021-0153 LI

København, den 3. marts 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 6. september 2021.

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

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klagerne var interesserede i at købe en ejendom, som indklagede havde til salg. Klagerne fik udleveret salgsoptilling af 23. februar 2021. Det fremgik heraf, at ejendommen var udbudt til salg til en kontantpris på 8,5 mio. kr. Det fremgik videre af salgsoptillingen bl.a.:

Ejerudgift/md.: 8.079
[...]

J.nr. 2021-0153 LI

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>
Ejendomsskat	40.272
Husforsikring	6.000
Ejendomsværdiskat	40.718
Renovation	4.153
Grundejerforening	4.700
Skorstensfejning	489
Vejservice B-ordning	420
Rottebekæmpelse	192

Ejerudgift i alt 1 år

96.944

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 11. marts 2021 købte klagerne ejendommen for 8 mio. kr. til overtagelse den 1. juli 2021. Det fremgik af købsaftalen, at der var forbehold for klagernes rådgivers og klagernes pengeinstituts godkendelse af handlen. Det fremgik videre af købsaftalen bl.a.:

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

[...]

Salgsopstilling:

Køber gøres opmærksom på, at der i salgsprocessen kan være udarbejdet flere salgsopstillinger forud for indgåelse af købsaftale. Salgsopstillingerne kan have forskelligt indhold, herunder forskellige ejerudgifter, hårde hvidvare mv. Køber gøres derfor særligt opmærksom på, at det altid er den seneste salgsopstilling, der er dateret samme dato som købsaftalen, som er den gældende salgsopstilling i handlen. Ejendomsmægler og sælger kan således ikke stilles til ansvar for oplysninger nævnt i tidligere udleverede salgsopstillinger. Køber accepterer dette.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 11.03.2021. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

[...]

J.nr. 2021-0153 LI

Bilag
 BBR Meddelelse
 Ejendomsdatarapport
 Ejendomsskattebillet. 2021
 Ejerskifteforsikringtilbud Frydenlund Park 46
 Eleftersynsrapport
 Energimærke
 Forsikringspolice
 Forureningsattest
 Gf. generalforsamlingsref.
 GF. Beplantning på fællesarealer
 GF. Generalforsamlingsreferat. 2019 + seneste regnskab + budget
 GF. Mæglerkema
 Gf. Regnskab
 GF. Vedtægter
 Halv ejerskifteforsikring. Underskrevet
 Kort over vejforsyning
 Offentlig ejendomsvurdering
 Salgsopstilling
 Servitut 1-3 + 5
 Servitut 4
 Tilstandsrapport
 Tingbog

Af salgsoptilling af 11. marts 2021, som tilhørte købsaftalen, fremgik bl.a.:

Ejerudgift/md.: 9.238

[...]

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>
Ejendomsskat	52.847
Husforsikring	6.000
Ejendomsværdiskat	40.718
Renovation	5.036
Grundejerforening	5.500
Skorstensfejning	489
Rottebekæmpelse	270
Ejerudgift i alt 1 år	110.859

Det fremgik af ejendomsskattebillet for 2021 bl.a.:

J.nr. 2021-0153 LI

KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	22,930 :	2304700 01/01-31/12	52846,77
RENOVATION 2021			
Grundtakst genbrugsordning 1 stk			1783,00 356,60
Grundtakst farligt affald 1 stk			88,00 17,60
110 L sæk - ugentlig tømning 2 stk			2212,00 442,40
50 L sæk - ugentlig tømning 1 stk			397,00 79,40
Haveaffaldsordning 120 - 140 L 1 stk			556,00 111,20
Rottebekæmpelse			269,70
Tidligere indefrosset grundskyld			-7516,46
Betalingsinformation fremgår af den originale ejendomsskattebillet			
MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:			
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsdatoen.		<i>IALT</i>	50636,01 1007,20

Af dokumenter for ejerforeningen – herunder regnskab for 2017 – fremgik, at daværende kontingent udgjorde 4.700 kr. årligt pr. ejendom. Det samme fremgik af forslag til budget for 2018.

Af generalforsamling for grundejerforeningen for 8. september 2020 fremgik bl.a.:

5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.

Formanden gennemgik budgettet. Kontingentet sættet op til DKK 5.500 – så balancerer indtægter og udgifter.

Formanden gav udtryk for tilfredshed med foreningens gartner [...]. Han er en god partner for os.

Budgettet og kontingent blev godkendt med 12 stemmer for.

Af forslag til budget for 2020 fremgik, at kontingent for grundejerforeningen ville være 5.500 kr.

Af grundejerforeningens besvarelse af skema fra indklagede af 8. marts 2021 fremgik bl.a.:

J.nr. 2021-0153 LI

2. Udgifter til grundejerforeningen

2.1 Grundejerforeningskontingentet udgør kr. 5.500 årligt, der betales med kr. _____
 den * for perioden 1/1 - 31/12 2020
 Betales der bidrag til foreningen udover kontingentet f.eks. til snerydning eller lign. Nej Ja

Hvis ja, kr. _____
 Er der truffet beslutninger der medfører forhøjelse af grundejerforeningskontingentet Nej Ja

Hvis ja, forhøjes med kr. _____ årligt, pr. _____
 Hvis ja, hvilke beslutninger _____

A) NORMALT BETALES HELE BELØBET SENEST 30/4.
P.G.A COVID-19 VAR OPKRÆVNINGEN DELT I TO
Version 2.1/FG COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsrådgiverforening
ET A CONTIO BELØB PÅ 3.500 KR SENEST 20/5-2020.
OG 2.000 KR. SENEST 15/10 2020.

Den 18. marts 2021 godkendte klagerne købermægler handlen på klagerne vegne med forskellige bemærkninger. Der var ikke bemærkninger om ejerudgifter.

Den 22. marts 2021 meddelte købermægleren endelig handel og sendte samtidig kopi af en mail fra klagerne pengeinstitut til købermægleren, hvoraf det fremgik, at klagerne var godkendt økonomisk, samt at ejendommen var godkendt til 80 % belåning.

Den 1. september 2021 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Vi har nu boet på [ejendommen] i et par måneder, og er stort set kommet på plads.

Vi har netop afholdt et møde med vores bank, for at få lagt et mere nuanceret budget efter alle flytteomkostninger og istandsættelse er overstået.

Noget der dog undrer os er at den salgsopstilling vi modtog i begyndelsen og som dannede grundlag for vores forhandling ikke stemmer overens med den aktuelle (den som fulgte købsaftalen).

Da der er en relativ stor forskel på de 2 salgsopstillinger Dateret 23.02.2021 og 11.03.2021 og (en stigning på 1.159 kr/ md) undrer det os meget, at vi ikke har fået en forklaring på denne forskel.

Vil du være så rar at uddybe, hvorfor vi ikke har fået oplyst at ejerafgiften pr md stiger fra 8.079 til 9.238 fra den ene salgsopstilling til den anden.

Den 2. september 2021 skrev indklagede til klager bl.a.:

J.nr. 2021-0153 LI

Tak for din mail.

Godt at høre I er ved at komme på plads i [bynavn]. Håber at I er glade for huset og området.

Da I så huset første gang ultimo februar 2021, var det med en salgsoptilling som var med 2020 tal, da huset havde været skuffesag og sagen ikke var fuldt opdateret. Det burde også være sagt på fremvisningen.

I forbindelse med købsaftalen opdateres sagen naturligvis og der laves en 2021 salgsoptilling.

I købsaftalens pkt. 11, 6. afsnit, har vi gjort opmærksom på dette, se vedhæftede.

Det er beklageligt at vi ikke har gjort tydeligere opmærksom på dette ligesom at hverken jeres rådgiver eller bank ej heller gør dette.

Håber at dette giver svar på jeres spørgsmål.

Den 6. september 2021 skrev klagerne på ny til indklagede. Det fremgik heraf bl.a.:

Tak for dit svar retur.

Vi undrer os dog over dit svar, da vi læser det som en total ansvarsfraskrivelse fra din side...!

Den salgsoptilling der blev anvendt under forhandlingerne var baseret på 2020 tal, og vi blev under forhandlingerne på intet tidspunkt gjort opmærksomme på, at vi forhandlede på et fejlagtigt grundlag. Vi formoder at 2021 tal var til rådighed ultimo februar 2021.

Vores rådgiver og bank kunne på ingen måde have gjort os opmærksomme på dette, da de udelukkende tager udgangspunkt i den salgsoptilling der følger købsaftalen, hvor der ikke er nævnt noget om de ændrede ejerudgifter.

Vi ser frem til at høre dit løsningsforslag på dette.

Indklagede skrev samme dag til klagerne:

J.nr. 2021-0153 LI

Som [indklagede] tidligere har beskrevet er der desværre ikke noget løsningsforslag.

I en ejendomshandel kan der være økonomiske ændringer undervejs og derfor kan man forvente at salgsoptillingen kan ændre sig ligesom en udløbet tilstandsrapport som skal fornyes.

Netop derfor har vi skrevet ind i købsaftalen at det er salgsoptillingen som er en del af købsaftalen som er gældende.

Det har I og sælger skrevet under på, og jeres bank og advokat har ligeledes haft mulighed for indsigelser omkring dette.

Så derfor er der ikke noget løsningsforslag, og som [indklagede] skriver så er vi selvfølgelig ærlige over hvis det ikke har været kommunikeret tydeligt nok.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede skal betale godtgørelse til klagerne.

Den salgsoptilling, som klagerne modtog den 23. februar 2021, som dannede grundlag for klagernes forhandlinger, stemte ikke overens med den, som fulgte med købsaftalen den 11. marts 2021.

Forskellen på de to salgsoptillinger er 1.159 kr. pr. måned, hvilket er en relativ stor stigning. Det undrer klagerne meget, at klagerne ikke fik en forklaring på forskellen, inden klagerne gik i forhandling om ejendommens pris. Klagerne fik ikke oplyst, at der var forskel på de to salgsoptillinger, eller at det var 2020-tal, som fremgik af den først udleverede salgsoptilling.

Kernen i sagen er, at klagerne på baggrund af salgsoptillingen fra indklagede foretog forhandling og beslutning på et grundlag, som efterfølgende viste sig at være fejlagtig. Indklagede har derfor foretaget vildledende markedsføring.

Indklagede havde lavet en fejl i salgsoptillingen. Da indklagede blev bevidst herom, rettede indklagede fejlene, men gjorde ikke klagerne som købere opmærksom på den markante ændring i ejerudgiften.

Klagerne har forsøgt at finde en løsning på ovenstående, men indklagede har afvist dette.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klagerne.

J.nr. 2021-0153 LI

Det er korrekt, at klagerne tidligt i forløbet hentede en salgsoptilling på www.boliga.dk, idet ejendommen var sat til salg som et skuffesalg.

Ejendommen har tidligere været forsøgt solgt i et officielt salg med annoncering på www.boliga.dk og mæglerkædens hjemmeside. Efter aftale med sælger blev ejendommen fjernet fra internettet, og salget sat på pause. Dette skete i 2019. Efterfølgende besluttede sælger, at ejendommen på ny skulle sættes til salg, og igen som et skuffesalg, hvilket skete i 2020. Ejendommen blev udbudt til 8,5 mio. kr. Klagerne fik et afslag, og den endelige handelspris blev 8 mio. kr.

I forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen blev sagen opdateret med de nyeste tal, og derved blev ejerudgiften ændret.

Indklagede har udleveret en korrekt salgsoptilling.

I købsaftalen var der forbehold for klagerens pengeinstituts og køberådgivers godkendelse af handlen. Disse havde derfor mulighed for at se sagen igennem med deres kunde og for at komme med indsigelser. Såvel salgsoptilling som købsaftale blev tiltrådt af klagerne og af sælgerne i marts 2021. Salgsoptillingen var således en del af aftalegrundlaget.

Ud over dette forbehold var der også indsat en klausul i købsaftalens pkt. 11 om oplysninger i salgsoptillingen. Denne klausul blev netop indsat for at gøre klagerne og klagerens rådgivere opmærksom på, at der kunne være ændringer i forhold til tidligere fremsendt materiale. Disse ændringer skyldtes, at der var forskellige skæringsdatoer for ændringer i bl.a. ejendomsskat og kontingent til grundejerforeningen.

Klagerne, klagerens rådgiver og klagerens pengeinstitut havde ingen bemærkninger hertil. Klagerens pengeinstitut har formentlig skullet indstille klagerne til at købe boligen, og denne indstilling blev givet på baggrund af det underskrevne materiale.

Udgiften til vejservice B-ordning er udgået, og derfor fremgår den ikke af den nye ejendomsskattebillet for 2021.

Det er selvfølgelig beklageligt og uheldigt, at klagerne i samarbejde med deres pengeinstitut først blev opmærksom på ændringen i forbindelse med, at de lavede et nuanceret budget i september 2021, og at de ikke havde noteret sig det, da pengeinstituttet indstillede dem til økonomisk godkendelse.

J.nr. 2021-0153 LI

Nævnet udtaler:

Det følger af § 39 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

“Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter, og oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28.

Stk. 2.

Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om, hvilke oplysninger salgsoptstillingen skal indeholde, og om afgrænsning af udgifterne i stk. 1, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.”

Af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 12, stk. 1, følger, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsoptstillingen 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 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.

Efter det oplyste var der i salgsoptstillingen af 23. februar 2021, som klagerne modtog forud for handlens indgåelse, givet forkerte oplysninger om de aktuelle ejerudgifter. Nævnet finder, at indklagede dermed har handlet groft i strid med lovens bestemmelser.

Klagerne fik udleveret salgsoptstilling af 11. marts 2021, som hørte til købsaftalen. I denne salgsoptstilling gav indklagede korrekte oplysninger om de aktuelle ejerudgifter, der var 13.908 kr. højere pr. år end oplyst i salgsoptstillingen af 23. februar 2021. Nævnet finder, at ændringen i ejerudgifterne var en så væsentlig ændring, at indklagede burde have gjort klagerne særskilt opmærksom herpå. Ved sin undladelse heraf har indklagede tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Af købsaftalens punkt 11, Individuelle vilkår, fremgik, at der i salgsprocessen kunne være udarbejdet flere salgsoptstillinger forud for indgåelse af købsaftale, at salgsoptstillingerne kunne have forskelligt indhold, herunder forskellige ejerudgifter, og klagerne blev derfor gjort særligt opmærksom på, at det altid var den salgsoptstilling, der var dateret samme dato som købsaftalen, som var den gældende.

J.nr. 2021-0153 LI

Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne i forbindelse med handlens indgåelse fik udleveret ejendomsskattebillet for 2021, generalforsamlingsreferat, regnskab og budgetter for grundejerforeningen samt et mæglereskema. Af disse dokumenter samt af den til købsaftalen hørende salgsopstilling fremgik de korrekte ejerudgifter.

Klagerne og klagernes rådgiver har således i forbindelse med handlens indgåelse modtaget korrekte oplysninger om ejendommens ejerudgifter, hvorfor der ikke er foretaget en forkert beregning af ejerudgifter ved klagernes køb. Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til klagerne.

Da klagerne 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 indklagedes fejlagtige salgsopstilling og den manglende særskilte oplysning om den væsentlige forhøjelse af ejerudgifterne tages til følge.

Kravet om godtgørelse tages ikke til følge.

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