

J.nr. 2025-0189 UL

København, den 19. juni 2026

KENDELSE

Klager

mod

DB Rødovre A/S
Rødovrevej 265, St.
2610 Rødovre

Nævnet har modtaget klagen den 4. november 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet forkerte oplysninger om fællesudgifternes størrelse, og om indklagede i givet fald skal betale godtgørelse til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager var interesseret i at købe en ejerlejlighed, som indklagede havde til salg.

Det fremgår af sagen, at der i den ejendom, hvor ejerlejligheden var beliggende, var en ejerforening under etablering. Det fremgik videre, at ejerlejligheden ikke var selvstændigt vurderet endnu.

Klager fik udleveret salgsoptilling af 15. april 2025. Heraf fremgik bl.a.:

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Ejerforening under opførelse: Køber gøres opmærksom på, at sælger er ved at få oprettet en ejerforening.

[...]

J.nr. 2025-0189 UL

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 16.299,60
Grundskyld	kr. 0,00
Fællesudgifter, anslået	kr. 12.000,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 80,00
Grundskyld, anslået	kr. 16.702,30
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.081,90

Ved købsaftale underskrevet af klager og sælger den 16. april 2025 købte klager ejerlejligheden for 3,995 mio. kr. til overtagelse den 2. juni 2025. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 4 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

[...]

Manglende dokumenter:

Følgende dokumenter er ikke modtaget ved købsaftalens underskrift, og er derfor for køber og sælger en væsentlig forudsætning, at der ikke ved disse dokumenters fremkomst viser sig oplysninger af særligt byrdefulde eller belastende karakter for køber eller sælger.

- Yderligere dokumenter fra ejerforeningen såfremt det er muligt.

Dog skal køber acceptere, at fællesudgifterne, kan afvige med op +/- 20%. Undtaget er endvidere forhold, der er oplyst i nærværende købsaftale. Indsigelser skal ske skriftligt overfor ejendomsmægleren senest 3 hverdage efter, at de respektive oplysninger er fremkommet hos køber/købers rådgiver.

[...]

Etablering af ny sikkerhed til ejerforeningen:

Køber er bekendt med og accepterer, at der i forbindelse med handlen skal tinglyses til sikkerhed for ejerforeningens fremtidige tilgodehavender for i alt kr. 40.000, jf. salgsopstillingen. Alle udgifter i forbindelse hermed betales af sælger, jf. købsaftalens standardvilkår vedr. ejerlejligheder. Køber er gjort bekendt med, at evt. realkreditlans størrelse reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 16.4.2025. 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.

Købsaftalen består af 10 sider.

Herudover har køber modtaget:

[...]

Ejerforening, seneste budget

Ejerforening, vedtægter

J.nr. 2025-0189 UL

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 16. april 2025. Af denne opstilling fremgik også, at fællesudgifterne udgjorde anslået 12.000 kr. det første år. Der fremgik også oplysning om, at ejerforeningen var under opførelse.

Af det udleverede budget fra ejerforeningen fremgik bl.a.:

Budget

Administration	23.000 kr.
Måleraflæsning	2.500 kr.
Renovation	7.500 kr.
Forsikring	8.300 kr.
Fælles el	0 kr. Solceller
Service gasfyr	3.000 kr.
vicevært	24.000
trappevask	
snerydning	
græsplæne	
parkering	
vedligeholdelse	0 kr.
i alt	68.300 kr.
Gas	16.900 kr.
vand	17.200 kr.
el	5.348 kr.
i alt	39.448 kr.

Den 22. april 2025 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0189 UL

Jeg skal hermed meddele, at jeg efter drøftelse med køber kan godkende købsaftalen, såfremt sælger accepterer følgende ændringer/tilføjelser, og at disse nedenstående ændringer og præciseringer udgør en integreret del af købsaftalen:

[...]

3. Administrator/bestyrelsen bedes oplyse/bekræfte/fremsende følgende:

- a. Kopi af indkaldelse til generalforsamling 2025, med tilhørende dokumenter.
- b. Såfremt indkaldelsen ikke kan fremsendes skal der indhentes bekræftelse/oplysning fra bestyrelsen om hvorvidt der vil være forslag på dagsorden af økonomisk karakter, som vil forhøje ejerudgifterne.
- c. Kopi af tilstandsrapport for ejendommen med tilhørende vedligeholdelsesplan.
- d. Det anmodes til min godkendelse oplyst fra formanden, om der er planlagte og/eller ønskværdige vedligeholdelses/forbedringsprojekter indenfor de kommende 5 år, som forventes at overstige det løbende budget.

Svaret på ovenstående pkt. eller fremsendte dokumenter må ikke give anledning til yderligere bemærkninger af nogen art fra min side.

[...]

4. Sælger bedes oplyse/bekræfte/fremsende følgende:

[...]

- h. Der tages forbehold for indholdet af de manglende dokumenter.

[...]

- i. Såfremt der alene er brugsret til havearealet, er de fremsendte vedtægter for E/F mangelsfulde, idet der ikke er indsat bestemmelse om at brugsret til haven alene kan opsiges med et varsel på 30 år. Det er en væsentlig betingelse for køber at få frit brug af haven nu og i fremtiden. Sælger ska derfor foraneldige, at vedtægterne ændres og disse tinglyses på ejendommen med et opsigelsesvarsel på 30 år. Udkast til vedtægter skal fremsendes til mig.

Den 23. april 2025 svarede indklagede med blå skrift i advokatens mail:

J.nr. 2025-0189 UL

3. Administrator/bestyrelsen bedes oplyse/bekræfte/fremsende følgende:

- a. Kopi af indkaldelse til generalforsamling 2025, med tilhørende dokumenter.
– *Ejerforeningen opstartes 1/6-2025, hvorfor dette ikke kan fremsendes.*
- b. Såfremt indkaldelsen ikke kan fremsendes, skal der indhentes bekræftelse/oplysning fra bestyrelsen om hvorvidt der vil være forslag på dagsorden af økonomisk karakter, som vil forhøje ejerudgifterne.
 - *Ejerforeningen opstartes 1/6-2025, hvorfor dette ikke kan fremsendes.*
- c. Kopi af tilstandsrapport for ejendommen med tilhørende vedligeholdelsesplan.
 - *Dette er ikke udarbejdet.*
- d. Det anmodes til min godkendelse oplyst fra formanden, om der er planlagte og/eller ønskværdige vedligeholdelses/forbedringsprojekter indenfor de kommende 5 år, som forventes at overstige det løbende budget.
 - *Sælger oplyser følgende: Ingen planlagte vedligeholdelses/forbedringsprojekter de kommende 5 år.*

[...]

4. Sælger bedes oplyse/bekræfte/fremsende følgende:

[...]

- h. Der tages forbehold for indholdet af de manglende dokumenter.
 - *Accepteres.*

[...]

- i. Såfremt der alene er brugsret til have arealet, er de fremsendte vedtægter for E/F mangelsfulde, idet der ikke er indsat bestemmelse om at brugsret til haven alene kan opsiges med et varsel på 30 år. Det er en væsentlig betingelse for køber at få frit brug af haven nu og i fremtiden. Sælger skal derfor foranledige, at vedtægterne ændres og disse tinglyses på ejendommen med et opsigelsesvarsel på 30 år. Udkast til vedtægter skal fremsendes til mig.
 - *Se vedhæftede. Vær obs, på at sikkerheden til ejerforeningen er ændret.*

Parterne har oplyst, at der i samme mail var vedhæftet generalforsamlingsreferat af 13. marts 2025 og budget for 2025.

Det fremgik af generalforsamlingsreferatet bl.a.:

Generalforsamlingen blev afholdt skriftligt med underskrift fra ejeren af samtlige ejerlejligheder ([...] ApS). 

1. Vedtagelse af budget for 2025, herunder fastsættelse fællesudgifter og aconto-bidrag

Budgettet for 2025 blev godkendt.

Det blev besluttet, at foreningen sættes i drift pr. 1. juni 2025. Fra den dato vil der blive opkrævet fællesudgifter og aconto-bidrag.

Fællesudgifter og aconto-bidrag opkræves pr. 1. juni 2025 for perioden 1. juni 2025 til 31. december 2025 (7 måneder).

Fællesudgifter og aconto-bidrag opkræves derefter pr. 1. januar 2026 for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2026.

Bestyrelsen er i 2025 og 2026 berettiget til at foretage ændringer i fællesudgifter og aconto-bidrag, herunder gennemføre ekstraordinær opkrævning af fællesudgifter, såfremt det skønnes nødvendigt for foreningens drift.

J.nr. 2025-0189 UL

2. Forslag til vedtægter, herunder tinglysning af sikkerhedsstillelse

Nedenstående forslag til vedtægter blev enstemmigt vedtaget.

Vedtagelsen af forslaget omfatter følgende:

- De nye vedtægter tinglyses servitutstiftende.
- De nye vedtægter tinglyses tillige pantstiftende for 50.000 kr., jf. vedtægternes § 16, stk. 1.

Af budget for 2025 fremgik bl.a.:

FORDELING AF FÆLLESUDGIFTER OG ACONTO FORBRUG

	Fordelingstal	Budget 2025 - årlig udgift			
		Fællesudg.	A/C varme	A/C vand	A/C el
1 [...] st .tv. [...]	1	20.400	4.500	4.500	4.800
2 [...] st .th. [klagers ejerlejlighed]	1	20.400	4.500	4.500	4.800
3 [...] 1 .tv. [...]	1	20.400	4.500	4.500	4.800
4 [...] 1 .th. [...]	1	20.400	4.500	4.500	4.800
	4	81.600	18.000	18.000	19.200

Den 24. april 2025 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Tak for din mail.

Pkt. 1: OK, vi afventer endelig godkendelse fra banken.

Pkt. 2: OK.

Pkt. 3: OK.

Pkt. 4: OK til svarene på nær svaret vedr. brugsret til haven. Ridset er OK, men sælger skal bekræfte at vedtægter vil blive ændret og brugsret til haven vil blive tinglyst med et opsigelsesvarsel på 30 år. Det er en betingelse for handlen.

Den 13. maj 2025 meddelte klagers bank, at der var godkendt 80 % realkreditbelåning.

Samme dag skrev klagers advokat til indklagede og banken bl.a.:

J.nr. 2025-0189 UL

Jeg bekræfter hermed at handlen er endelig.

Banken bedes stille garanti i sagen.

Jeg imødeser udkast til skøde i sagen.

Handlen blev gennemført, og klager overtog ejerlejligheden.

Efter overtagelsen modtog klager opkrævning fra ejerforeningen, hvoraf fremgik, at der blev opkrævet fællesudgifter med 11.900 kr. for perioden juni-december 2025:

Periode: 01-07-2025 - 31-07-2025	
Fællesudgifter, jun-dec 2025	11.900,00
Aconto el, jun-dec 2025	2.800,00
Aconto varme, jun-dec 2025	2.625,00
Aconto vand, jun-dec 2025	2.625,00
Total beløb:	19.950,00

Den 4. juli 2025 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har netop modtaget min første opkrævning fra [...], som administrerer ejerforeningen [...]. Jeg er blevet opkrævet **11.900 kr.** for perioden **01.06.2025 – 31.12.2025**, altså for 7 måneder.

I salgsoptillingen er de årlige fællesudgifter anslået til 12.000 kr. Med den nuværende opkrævning svarer de reelle fællesudgifter imidlertid til ca. 20.400 kr. årligt – en forskel på over **70 %**.

Jeg vil derfor gerne have en forklaring på denne afvigelse, og høre hvordan I forholder jer til situationen.

Den 7. juli 2025 svarede indklagede bl.a.:

Mange tak for din mail.

Det beløb der fremgik af salgsoptillingen er anslået, da vi ved købsaftalens indgåelse ikke kendte det eksakte beløb til foreningen.

Vi har dog d. 23.04 sendt foreningens budget til dig og din advokat hvoraf beløbet til foreningen fremgår.

Jeg er selvfølgelig ærgerlig over, at du ikke er blevet gjort bekendt med dette af din advokat.

J.nr. 2025-0189 UL

Den 8. juli 2025 skrev klager på ny til indklagede bl.a.

Jeg vil gerne bede dig redegøre for, hvordan I er kommet frem til beløbet på 12.000 kr. i fællesudgifter om året, når det faktiske beløb er 20.400 kr.

Det undrer mig desuden, at I ikke på noget tidspunkt har præciseret over for mig eller min advokat, at der var en markant forskel på det oplyste beløb i salgsoptillingen og det reelle beløb i budgettet. Som ejendomsmægler har I oplysningspligt efter **Lov om formidling af fast ejendom**, og jeg mener ikke, at denne pligt er blevet iagttaget i tilstrækkelig grad i denne sag.

Det fremgår ganske vist, at beløbet i salgsoptillingen var "anslået". Men efter min vurdering var de faktiske udgifter på ingen måde hverken nye eller forventeligt variable, da der alene var tale om overgangen fra leje til ejerlejlighed.

Jeg kan derfor ikke anse "anslået" som retfærdiggørelse af en afvigelse på ca. 70 %.

At salgsoptillingen angiver et beløb, der reelt svarer til 7 måneders udgifter uden præcisering, og uden at det blev tydeliggjort over for mig, at det faktiske årlige beløb var væsentligt højere, må efter min opfattelse betragtes som vildledende. Det må kunne forventes, at oplysningerne i salgsoptillingen er korrekte og retvisende – særligt når afvigelsen er af denne størrelse.

Samme dag svarede indklagede bl.a.:

Vi kan bekræfte at vi har levet op til vores oplysningspligt, da alle foreningens dokumenter blev sendt og gjort tilgængelig til dig og dine rådgivere inden der blev meldt endelig handel.

I købsaftalen fremgår følgende:

Manglende dokumenter:

Følgende dokumenter er ikke modtaget ved købsaftalens underskrift, og er derfor for køber og sælger en væsentlig forudsætning, at der ikke ved disse dokumenters fremkomst viser sig oplysninger af særligt byrdefulde eller belastende karakter for køber eller sælger.

- Yderligere dokumenter fra ejerforeningen såfremt det er muligt.

Dog skal køber acceptere, at fællesudgifterne, kan afvige med op +/- 20%. Undtaget er endvidere forhold, der er oplyst i nærværende købsaftale.

Indsigelser skal ske skriftligt overfor ejendomsmægleren senest 3 hverdage efter, at de respektive oplysninger er fremkommet hos køber/købers rådgiver.

D. 22.04, skriver din bolig advokat følgende:

Pkt. 4, h. Der tages forbehold for indholdet af de manglende dokumenter.

J.nr. 2025-0189 UL

D. 23.04 svarer vi følgende på sælgers vegne:

Pkt. 4, h. Der tages forbehold for indholdet af de manglende dokumenter.

Sælger svarer: [Accepteres](#)

Dokumenter fra ejerforeningen vedhæftes i mail til din boligadvokat, med dig og din bank Cc. (se evt. vedhæftet). I vedhæftet dokument (budget 2025 som er et dokument på én side) fremgår det tydeligt hvad fællesudgifterne er på, samt A/C varme, A/C vand og A/C el, for hver lejlighed.

Jf. købsaftalen, har du og din rådgiver nu 3 hverdage til at komme med eventuelle indsigelser.

Allerede **D. 24.04** vender din boligadvokat retur med dig og din Bank Cc., med følgende bemærkninger:

Pkt. 4: OK til svarene på nær svaret vedr. brugsret til haven. Ridset er OK, men sælgerskal bekræfte at vedtægter vil blive ændret og brugsret til haven vil blive tinglyst med et opsigelsesvarsel på 30 år.

Det er en betingelse for handlen.

[Ejerforeningens] Advokatfirma er bekendt med formulering heraf, så udkast til nye vedtægter skal fremsendes.

D. 28-04, altså på 3. hverdag efter modtagelse af diverse dokumenter fra ejerforeningen, skriver din boligadvokat følgende:

Hej [indklagede]. Hvornår kan vi forvente svar på nedenstående mail?

d. 30.04 skriver din boligadvokat igen følgende:

Hej [indklagede]. Hvad er status på sagen. Køber vil gerne videre i processen. Lad mig høre fra dig.

Her vender i retur med et svar **d. 30.04**, til din boligadvokat, med dig og din bank Cc.

Hej [klagers advokat], Sælger bekræfter pkt. 4 og sælger får tilsendt udkastet så snart det er tilrettet.

D. 13.05 melder din boligadvokat endelig handel.

I ovenstående korrespondance er der på intet tidspunkt kommet med indsigelser ift. de eftersendte dokumenter hvor det tydeligt fremgår, hvad der er af fællesudgifter på lejligheden.

Det blev desuden gjort meget klart og over dig flere gange at vi ikke havde adgang til foreningens dokumenter inden købsaftalens underskrift, da ejerforeningen var under oprettelse, hvilket alle parter havde forstået og accepteret.

Vi bliver derfor nødt til at henvise dig til din boligadvokat, for at få en uddybende forklaring og hans stillingtagen til, hvordan dette forhold kan håndteres.

J.nr. 2025-0189 UL

Senere samme dag skrev klager til indklagede og fastholdt, at der var begået fejl fra indklagede side.

Samme dag svarede indklagede, at han ikke havde yderligere at tilføje.

Den 4. august 2025 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Det er vores opfattelse, at sælger ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt i denne sag, herunder givet de fulde oplysninger til brug for salgsopstilling og handlen.

Sælger har været bekendt med de reelle fællesudgifter forud for udarbejdelse af købsaftalen og indgåelse handlen.

Generalforsamlingen blev afholdt d. 13.03.2025, hvor sælger var den eneste deltager, idet sælger på daværende tidspunkt ejede alle lejligheder.

Sælger har endvidere fremsendt budget mv. til administrator i marts måned og dermed bekendt med de nye oplysninger ved købsaftalens indgåelse.

Idet der er tale om en væsentlig difference, er det efter min opfattelse en forpligtelse at gøre opmærksom herpå ved fremsendelse af dokumenterne. Det er ikke blot OK at henvise til købers rådgiver.

Den 7. august 2025 svarede indklagede klagers advokat bl.a.:

Så snart vi modtog det endelige budget på en side, blev dette fremsendt til jer. Da vi ikke modtog nogen indsigelser inden for de tre hverdage, blev det betragtet som godkendt. Vi formoder, at du som købers advokat gennemgår og informerer din klient om indholdet af det fremsendte materiale.

Fællesudgifterne har været angivet som et skøn i salgsopstillingen, og det fremgår ligeledes af købsaftalen, at dokumenter fra ejerforeningen ville blive fremsendt, når vi modtog dem.

Klager har fremlagt udskrift fra ejerforeningens portal. Heraf fremgår, at ejerforeningens budget for 2025 er uploadet til portalen den 16. marts 2025.

Klager har videre fremlagt udskrift fra indklagedes portal, hvoraf fremgår, at indklagede har uploadet budget for 2025 den 8. juli 2025.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om fællesudgifterne og skal derfor betale godtgørelse til klager.

I salgsopstillingen oplyste indklagede, at fællesudgifterne udgjorde 12.000 kr. årligt.

J.nr. 2025-0189 UL

Dette har vist sig ikke at være korrekt, idet den korrekte udgift var 20.400 kr.

Indklagede undlod at informere klager om den markante stigning i fællesudgifterne, efter at indklagede havde modtaget ejerforeningens budget 2025. Budgettet havde været tilgængeligt på ejerforeningens administrators portal siden 16. marts 2025.

Klagers beslutninger og indsigelser er foretaget ud fra den underskrevne købsaftale og salgsbudget, hvori fællesudgifterne var oplyst til 12.000 kr.

Indklagede udleverede først budgettet til klager den 23. april 2025, hvilket var efter købsaftalens indgåelse, og undlod i den forbindelse at gøre særskilt opmærksom på, at der var ændringer til fællesudgifterne, der således ikke var retvisende i salgsopstillingen.

Indklagede nævnte således alene i sin følgeskrivelse af 23. april 2025 til klagers advokat, at der var sket ændringer i sikkerheden til ejerforeningen. Indklagede undlod at nævne, at det af det af indklagede fremlagte budget fremgik, at der tillige var stor ændring af fællesudgifterne.

Fremsendelse af et budget kan ikke anses for en opfyldelse af indklagedes oplysningspligt vedrørende oplysning om fællesudgifter 1. år. Indklagede burde have fremhævet ændringen over for klager.

Indklagede fastsatte selv en afvigelsesramme på 20 % vedrørende de anslåede fællesudgifter. Da indklagede efterfølgende modtog oplysning om, at afvigelsen var mere end 70 %, burde det være indklagedes klare pligt at orientere klager aktivt herom.

Klager opdagede således først fejlen den 26. juni 2025, hvor klager modtog opkrævning på bl.a. fællesudgifter fra ejerforeningen. Det viste sig, at fællesudgifterne var ca. 70 % større end oplyst.

Indklagede har ikke trods klagers spørgsmål hertil villet oplyse, hvordan indklagede er nået frem til, at der skulle anføres 12.000 kr. i salgsopstillingen.

Indklagede har gennemført handlen på et ufuldstændigt grundlag, idet der ikke forelå korrekte oplysninger om fællesudgifterne. Indklagede burde derfor ikke have udarbejdet købsaftale og ladet denne underskrive.

Indklagede har ved sin handlemåde tilsidesat sine pligter, og indklagede skal derfor godtgøre klager 48.000 kr. Beløbet fremkommer som differencen mellem 12.000 kr.

J.nr. 2025-0189 UL

+ 20 % tilladt afvigelse = 14.400 kr. Differencen mellem 20.400 kr. og 14.400 kr. er 6.000 kr. En realistisk ejerperiode er 8 år. 6.000 kr. x 8 bliver 48.000 kr.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klager.

Klager indgik købsaftale med sælger den 16. april 2025. Handlen var betinget af klagers advokats og klagers pengeinstituts godkendelse af handlen.

I salgsopstillingerne blev klager i afsnittet "Andre forhold af væsentlig betydning" gjort opmærksom på, at sælger af ejendommen var i færd med at oprette en ejerforening for ejendommen. Derfor var de i salgsopstillingerne anførte fællesudgifter også tydeligt angivet som "anslået".

Til købsaftalen var bilagt et budget for ejerforeningen.

Det fremgik endvidere i købsaftalens afsnit 11, at handlens endelige godkendelse for klager og sælger var betinget af yderligere dokumenter fra ejerforeningen, og at der ikke ved disses fremkomst til klager og sælger måtte vise sig oplysninger af særligt byrdefuld eller belastende karakter. Indsigelser fra klager eller dennes advokat til de respektive oplysninger fra ejerforeningen skulle fremkomme senest 3 hverdage efter modtagelse af pågældende oplysninger.

Det fremgik desuden af samme forbehold til købsaftalen, at klager skulle acceptere en afvigelse af udgiften til fællesudgifterne med op til 20%.

I salgsopstillingens oplistede ejerudgifter havde indklagede anført en anslået udgift til fællesudgifter på 12.000 kr. årligt. Således ville klager med forbeholdet i købsaftalens afsnit 11 have mulighed for at komme med indsigelser for så vidt angik oplysninger om fællesudgifterne for det tilfælde, at de endeligt vedtaget fællesudgifter var højere end 12.000 kr. + 20% = 14.400 kr.

I klagers advokats godkendelsesskrivelse af 22. april 2025 var der taget forbehold *"for oplysninger i foreningens dagsorden, af økonomisk karakter, som ville forhøje ejerudgifterne"*, samt *"forbehold for indholdet af de til handlen manglende dokumenter."*

Indklagede svarede den 23. april 2025 på vegne af sælger på klagers advokats forbehold og bemærkninger til købsaftalen. I samme svar bilagde indklagede relevante bilag for ejerforeningen, herunder ejerforeningens budget og referat fra

J.nr. 2025-0189 UL

generalforsamling med vedtagelse af budget 2025.

Indklagede var ikke før dette tidspunkt orienteret om, at de manglende bilag for ejerforeningen var tilgængelige. På denne baggrund blev disse bilag først fremsendt til klager og klagers advokat efter indgåelsen af købsaftalen.

Det fremgik af det fremsendte budget for 2025, at fællesudgifterne udgjorde kr. 20.400 årligt. Dermed blev klager og klagers advokat bekendt med den reelle udgift til fællesudgifterne i ejerforeningen den 23. april 2025. Hertil skal bemærkes, at indholdet i de pågældende ejerforeningsbilag i deres form af at være en eftersendelse af bilag må have haft et særligt fokuspunkt for klager og klagers advokat. Det fremgik tydeligt af budgettet, hvad fordeling af fællesudgifter og aconto forbrug udgjorde for hver ejerlejlighed.

Den 24. april 2025 vendte klagers advokat retur til indklagede, men alene med få præciseringer til handlen. Der fremkom ingen indsigelser henledt til oplysningen om den højere udgift til fællesudgifter.

Den 13. maj 2025 meddelte klagers advokat på vegne af klager endelig handel. Klagers advokat godkendte således handlen uden at benytte sig af muligheden for at komme med indsigelser til fællesudgifter, der var højere end +/- 20 %.

Indklagede var ikke før købsaftalens indgåelse bekendt med, at ejerforeningen havde vedtaget budget for 2025, eller at dette var uploadet på ejerforeningens hjemmeside. Indklagede havde hverken fra ejerforeningen eller sælger modtaget oplysning herom.

Klagers tabsopgørelse på kr. 48.000 bestrides, idet klager via sin advokat havde mulighed for at udtræde af handlen på baggrund af de fremkomne oplysninger om den fulde udgift til fællesudgifterne, men valgte at godkende handlen endeligt. Da klager og klagers advokat har haft viden om de korrekte fællesudgifter forinden handlens endelige godkendelse, var klager således ikke i god tro om, at de årligt anslåede fællesudgifter i salgsopstillingen skulle være korrekte.

Klager har derfor ikke krav på godtgørelse.

I øvrigt må det afvises, at oplysningerne om fællesudgifterne i salgsopstilling og købsaftalen har været vildledende, idet udgifterne har været oplyst anslåede, grundet ejerforeningen endnu ikke var etableret. Ligeledes skal det bemærkes, at indklagede har besvaret klagers tidligere henvendelser om fællesudgifterne og derfor ikke kan genkende gengivelsen af, at indklagede ikke har besvaret klagers

J.nr. 2025-0189 UL

henvendelser herom.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen 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 ekspeditionsrættens karakter.”

Af samme lovs § 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 bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 2, 9 og 16, at salgsopstillingen skal indeholde oplysning om bl.a. den månedlige og årlige ejerudgift som angivet i § 12.

Af samme bekendtgørelse § 12, stk. 1, følger, 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.

Det fremgår af sagen, at der var tale om salg af en ejerlejlighed, der nyligt var blevet omdannet fra lejelejlighed til ejerlejlighed, og der forelå derfor ikke oplysninger om bl.a. fællesudgifternes størrelse fra en tidligere ejer. Det fremgår videre, at der skulle etableres en ny ejerforening i ejendommen.

Klager fik udleveret salgsopstilling af 16. april 2025 sammen med købsaftalen. I salgsopstillingen havde indklagede anført, at ejerudgiften 1. år bl.a. bestod af fællesudgifter med et anslået beløb på 12.000 kr.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke inden udarbejdelsen af købsaftalen undersøgte, om der var sket nyt for så vidt angik ejerforeningen, herunder vedtagelse af budget, således at indklagede var sikker på at videregive de

J.nr. 2025-0189 UL

oplysninger, der var tilgængelige på købsaftaletidspunktet.

Nævnet lægger til grund, at såfremt indklagede havde foretaget denne undersøgelse, ville indklagede have kunnet medregne korrekte fællesudgifter i salgsopstillingens angivelse af ejerudgift 1. år., idet budget for 2025 var vedtaget og uploadet på ejerforeningens hjemmeside allerede i marts 2025.

I købsaftalen var det anført, at der ved købsaftalens underskrift ikke var modtaget dokumenter fra ejerforeningen, hvorfor der var taget forbehold for særligt byrdefulde eller belastende oplysninger for klager eller sælger. Dog skulle klager acceptere, at fællesudgifterne kunne afvige med 20 %. Det fremgik videre, at klagers rådgiver kunne gøre indsigelse i 3 dage efter modtagelsen af dokumenterne.

Det fremgik videre af købsaftalen, at handlen var betinget af klagers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Klager og klagers advokat burde således være bekendt med, at der kunne fremkomme ændringer til oplysningerne i salgsopstillingen, herunder fællesudgifterne, når/hvis der fremkom yderligere fra den nystiftede ejerforening.

Det fremgår af sagen, at klager og klagers advokat fik forelagt det i ejerforeningen vedtagne budget for 2025 den 23. april 2025. Heraf fremgik, at de vedtagne og korrekte fællesudgifter udgjorde 20.400 kr. det første år. Det fremgik videre, at klagers advokat meddelte endelig handel, uden at der blev fremsat krav fra klagers side på baggrund af den nye oplysning om fællesudgifternes størrelse.

Da klager og klagers rådgiver således, inden handlen var endelig, havde modtaget dokumenter, som viste, hvad de korrekte fællesudgifter udgjorde, finder nævnet, at klager på det tidspunkt, hvor handlen var endelig, ikke kan anses for at have været i god tro om, at de årlige fællesudgifter i salgsopstillingen var korrekte, og nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til klager for fejlen i fællesudgifterne.

Nævnet finder ikke, at indklagede i den konkrete sag havde pligt til at fremhæve over for klagers advokat, at der var ændringer i beløbene i budget for 2025 i forhold til de tidligere oplysninger, idet advokaten selv havde anmodet om at modtage oplysninger fra ejerforeningen om, hvorvidt der skulle ske forhøjelse af ejerudgiften.

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

J.nr. 2025-0189 UL

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde tages delvist 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