

J.nr. 2025-0161 UL

København, den 8. maj 2026

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE Carsten Michael Andersen
Rosenvangs Alle 176
8270 Højbjerg

Nævnet har modtaget klagen den 15. september 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede i salgsopstillingen har medregnet ejendomsværdiskatten med et for lavt beløb i forbindelse med oplysning om ejerudgiften, og om indklagede i givet fald skal betale godtgørelse til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 4. maj 2025 og af sælgerne den 5. maj 2025 købte klagerne ejendommen for 6.212.500 kr. til overtagelse den 1. november 2025.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0161 UL

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, 5 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.

Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes pengeinstitut, jf. købsaftalens afsnit 12, godkender handlen for så vidt angår det økonomiske indhold. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 5 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.

[...]

Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Om indefrosset ejendomsskat:

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefrysес/

er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysningsordning. Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode.

Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne i forbindelse med handlen fik udleveret bl.a. "vurderingsmeddelelse af 17-01-2025, af 31.01.2025."

Af denne meddelelse fremgik bl.a.:

J.nr. 2025-0161 UL

VURDERINGER	2001	2002	2020
Ejendomsværdier			
Vurderingsår	2001	2002	2020
Vurderingsændringsdato	01-01-2001	01-01-2002	01-01-2020
Ejendomsværdi	1.850.000	1.900.000	5.738.000
Grundværdi	517.700	571.200	2.664.000
Ændringskode	9	9	-
Ændringstekst	1982-97, 2003-06: Årsregulering til årets kontantniveau / 1998- 2002: Ordinær vurdering (Maskinelt fremskrevet)	1982-97, 2003-06: Årsregulering til årets kontantniveau / 1998- 2002: Ordinær vurdering (Maskinelt fremskrevet)	Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 3. maj 2025. Heraf fremgik bl.a.:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	5.738.000 kr.
Grundværdi:	2.664.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.590.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

[...]

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	23.411
Grundskyld	kr.	21.533
Husforsikring	kr.	5.664
Renovation	kr.	3.860
Skorstensfejning	kr.	1.110
Rottebekæmpelse	kr.	117

Ejerudgift i alt 1 år

55.695

Den 6. august 2025 skrev klagernes advokat til indklagede bl.a.:

J.nr. 2025-0161 UL

I ovennævnte sag er jer blevet kontaktet af mine kunder, som har noteret, at den foreløbige ejendomsværdi for 2022 var kr. 8.113.000,00 og for 2024 kr. 8.137.000,00.

Dette har den konsekvens, at selve ejendomsværdiskatten er væsentlig højere end den anførte ejendomsværdiskat i salgsopstillingen, hvor vurderingen 2020 er lagt til grund for beregningen.

Således som det er oplyst for mig, er vurderingerne udsendt i 2023 og derfor burde vurderingerne have været bekendt i forbindelse med udarbejdelsen af salgsopstillingen.

Jeg hører gerne, hvorfor 2020 vurderingen er anvendt i salgsopstillingen og ikke den foreløbige 2024 vurdering eller i det mindste den foreløbige 2022 vurdering.

Af udskrift af samme dato fra vurderingsportalen vedrørende ejendommen fremgik bl.a.:

Ejendomsværdi

8.137.000 kr.

Grundværdi

4.486.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi

8.113.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi

4.437.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

[Læs mere om foreløbige vurderinger](#)

Den 3. september 2025 svarede indklagede bl.a.:

Vi/mæglere bruger vurderingerne fra 2020, jf vore systemudvikler [...].
[...]

J.nr. 2025-0161 UL

Som I kan se har vi trukket denne i januar 2025

Så det er som det skal være.

Desværre har SKAT IKKE styr på deres vurderingssystem, hvorfor der enten er mulighed for at påklage vurderingen her nu eller senere, hvor de træder i kraft.

Da ejendommen er handlet en del under vurderingen, vil det da anbefales af påklage denne ? Eller vente og se om SKAT selv fanger den, det lader jeg være op til køber

Nb. Der kan endda ske justeringer i vurderinger/grundskyld helt tilbage til 2021/2022.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har i salgsopstillingen angivet forkert ejendomsværdiskat og skal derfor betale godtgørelse til klagerne.

Indklagede angav ejendomsværdiskatten til 23.441 kr. Den korrekte udgift var imidlertid 33.199 kr., idet indklagede burde have anvendt seneste ejendomsvurdering ved angivelsen af ejendomsværdiskatten, når disse data var tilgængelige på handelstidspunktet.

Godtgørelsen kan opgøres til forskellen kapitaliseret med 10, i alt 97.580 kr.

Indklagede har henvist til, at der er fejl i skattesystemet, og at alle kender til disse fejl. Klagerne er imidlertid ikke bekendt med fejl og mangler i det nye ejendomsvurderingssystem. Hvis indklagede var bekendt hermed, burde indklagede have krydstjekket data, inden indklagede udarbejdede salgsopstilling og købsaftale.

Indklagede har bl.a. anført:

Indledningsvis bemærkes, at det nye ejendomsvurderingssystem og dets fejl og mangler burde være kendt af alle i landet. Indklagede har svært ved at se, hvordan indklagede kan eller skulle påtage sig ansvar for systemets fejl og mangler – især i nærværende sag, hvor der er meget stor forskel mellem købsprisen og den foreløbige offentlige vurdering.

Det er beklageligt, at klagerne tror, at de ser ind i en fremtidig stigning i ejerudgifterne.

2020-vurderingen var den eneste vurdering, som var fast/endelig. Øvrige ejendomsvurderinger var foreløbige. Hertil kom, at kontantprisen var mere end 20 %

J.nr. 2025-0161 UL

under den foreløbige ejendomsvurdering. Derfor anvendte indklagede 2020-vurderingen i salgsopstillingen.

Indklagede har i købsaftalen tydeligt gjort klagerne opmærksom på, at der er usikkerhed om ejendomsvurderingerne, idet der er indsat afsnit om "efterregulering af ejendomsskatter".

Enhver køber af fast ejendom bør vide, at en ejendomsvurdering kan ændre sig både op og ned.

Klagerne har haft egne rådgivere i handlen – både advokat og bank. Indklagede gik ud fra, at disse rådgivere ville tage dialogen med klagerne om de foreløbige ejendomsvurderinger, som kan påklages, når der er en afvigelse på mere end 20 %.

Da klagerne har købt ejendommen for væsentlig mindre end den foreløbige vurdering, vil indklagede anbefale klagerne at påklage vurderingen.

Den nuværende ejendomsskat er at betragte som en a conto skat, der efterreguleres.

Sælgers udgift til ejendomsværdiskat i 2025 var 25.489,36 kr. Selvom denne efterfølgende bliver nedreguleret – formentlig med 20 % - er indklagede indstillet på at betale en godtgørelse til klagerne på differencen mellem den oplyste ejendomsværdiskat i salgsopstillingen på 23.411 kr. og 25.489,36 kr., som var sælgers ejendomsværdiskat i 2025, gange med 4, i alt 8.312,28 kr.

Nævnet udtaler:

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

"Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsopstilling, 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 salgsopstillingen skal indeholde, og om afgrænsning af udgifterne i stk. 1, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses."

Af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12, stk. 1, følger, at ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsopstillingen og bl.a. omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat.

J.nr. 2025-0161 UL

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.

Indklagede udarbejdede salgsoptilling af 3. maj 2025, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlens indgåelse. Heri var der i ejerudgiften 1. år medregnet en årlig ejendomsværdiskat på 23.411 kr. svarende til en beregning ud fra 2020-ejendomsværdien.

I købsaftalen havde indklagede oplyst, at der var opkrævet grundskyld og ejendomsværdiskat på et foreløbigt grundlag, hvorfor der kunne ske efterregulering af skatterne.

Det fremgår af oplysninger fra Vurderingsstyrelsen, at oplysning om den foreløbige ejendomsvurdering 2022 var blevet sendt ud den 11. september 2023. Den foreløbige 2022-ejendomsværdi for ejendommen udgjorde 8.113.000 kr.

Det fremgår videre, at ejendomsværdiskat for 2025 vil blive beregnet ud fra den foreløbige 2022-ejendomsværdi justeret med prisudvikling i boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Oplysning om den foreløbige 2024-ejendomsværdi blev udsendt i efteråret 2024, og den foreløbige 2024-vurdering kunne ses på forskudsopgørelsen fra den 12. november 2024. Foreløbig 2024-ejendomsværdi udgjorde 8.137.000 kr.

Nævnet finder herefter, at indklagede på handelstidspunktet i maj 2025 burde have indhentet oplysninger om den foreløbige 2024-ejendomsværdi og have anvendt denne ved sin beregning/angivelse af ejendomsværdiskatten i salgsoptillingen.

Den foreløbig ejendomsværdi for 2024 er som anført 8.137.000 kr. Fratrullet 20 % og ganget med skattesatsen på 0,51 % udgør den foreløbige ejendomsværdiskat for 2024 33.198 kr.

Indklagede burde derfor have medtaget dette beløb i ejerudgiften i salgsoptillingen i stedet for 23.411 kr.

Nævnet finder, at indklagede ved sin handlemåde har tilsidesat sin oplysningspligt over for klagerne, der må anses for at have været i god tro.

J.nr. 2025-0161 UL

Nævnet finder herefter, at klager har krav på en godtgørelse, svarende til 10 gange den årlige difference mellem den oplyste ejendomsværdiskat og den korrekte foreløbige ejendomsværdiskat.

Nævnet fastsætter herefter en skønsmæssig godtgørelse til 98.000 kr.

At ejendomsværdiskatten eventuelt senere ændres, ændrer ikke ved godtgørelsens fastsættelse.

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

Konklusion:

Klagen over indklagedes mangelfulde oplysninger om ejendomsværdiskatten tages til følge.

Indklagede skal herefter betale 98.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 15. september 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