

J.nr. 2024-0079 UL

København, den 18. marts 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmæglere MDE Stephen Høegh Mortensen
og Johs Andersen
Wittrupvej 1
7120 Vejle Øst

Nævnet har modtaget klagen den 18. juni 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede har givet urigtige oplysninger om grundskyld og ejendomsværdiskat og dermed forkerte oplysninger om ejerudgifterne i salgsopstillingen, og om de indklagede i givet fald skal betale godtgørelse til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

De indklagede havde en ejerlejlighed til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Klagerne fik udleveret salgsopstilling af 20. februar 2024, hvoraf bl.a. fremgik:

J.nr. 2024-0079 UL

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	11.400.000
Grundværdi:	1.475.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.100.000
Grundlag for grundskyld:	1.475.000

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Om boligskat – uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerbolig. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

[...]

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>
Grundskyld:	40.931,25
Skadedyrsbekæmpelse:	852,15
Ejendomsværdiskat:	31.110,00
Fællesudgift - ejerforening:	58.780,00
Leje af P-plads:	1.792,00
Ejerudgift i alt 1.år:	133.465,40

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 21. februar 2024 købte klagerne ejerlejligheden for 13,4 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2024. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0079 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. 14:00, 6 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.

[...]

SALGSOPSTILLING

Der gøres opmærksom på, at der tidligere er udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret med følgende:

- Dato BBR
- Opdatering af ejendomsskat samt ejendomsværdiskat jf. den foreløbige vurdering

Den salgsopstilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende. Køber opfordres til nøje at gennemgå salgsopstillingen, der er vedhæftet denne købsaftale og sikre sig, at indholdet er som forventet. Der henvises i øvrigt til standardvilkår.

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

OM EFTERREGULERING AF EJENDOMSKATTER

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 forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

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.

Af købsaftalen fremgik videre, at klagerne havde fået udleveret "Skatter og afgifter", vurderingsmeddelelse og foreløbig vurderingsmeddelelse.

Klagerne har fremlagt disse udleverede dokumenter. Det ene dokument var en udskrift fra Vurderingsportalen. Heraf fremgik bl.a.:

[ejerlejlighedens adresse]

J.nr. 2024-0079 UL

Foreløbig vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 beregnes ud fra. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Ejendomsværdien bruger vi til at beregne din ejendomsværdiskat, og grundværdien bruger vi til at beregne din grundskyld (ejendomsskat). Inden skatterne beregnes, trækker vi 20 % fra din vurdering.

Ejendommens id-oplysninger

Ejendomsværdi

Grundværdi

12.387.000 kr. 6.279.000 kr.

[...]

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

[...]

Ejendomsværdi:	11.400.000	Grundværdi:	1.475.000
-----------------------	------------	--------------------	-----------

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Nedslag regulering	0	37.800 kr.	-37.800 kr.
I alt:				-37.800 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	5.850.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	6.100.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2002:			6.100.000 kr.

Et andet udleveret dokument var ejendomsskattebillet 2023 udskrevet 16. november 2023. Heraf fremgik bl.a.:

J.nr. 2024-0079 UL

Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Skattegrundlag		
11.400.000	1.475.000		1.475.000		
[...]					
Specifikation			Beløb	Heraf moms	
KOMMUNE	promille af grundlag				
Grundskyld	27,750	1475000 01/01-31/12	40931,25		
AFGIFT FOR ROTTEBEKÆMPELSE			852,15		
[...]					
MERVÆRDI/AFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%: Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringsstidspunktet.					
			I ALT	41783,40	0,00
Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2023	05/01-2023	21317,78	01/01-2023	0,00
02	01/07-2023	05/07-2023	20465,62	01/07-2023	0,00

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af 21. februar 2024. Af denne fremgik bl.a.:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	11.400.000
Grundværdi:	1.475.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.909.600
Grundlag for grundskyld:	6.279.000

[...]

Om boligskat – uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

[...]

J.nr. 2024-0079 UL

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>
Grundskyld:	40.931,25
Skadedyrsbekæmpelse:	852,15
Ejendomsværdiskat:	56.854,00
Fællesudgift - ejerforening:	58.780,00
Leje af P-plads:	1.792,00
Ejerudgift i alt 1.år:	159.209,40

Den 15. marts 2024 skrev klagerne til indklagede bl.a.:

Der er tilsyneladende en fejl i din salgsopstilling som jeg har fået konfereret af med advokatfirmaet.

Den faktiske grundskyld er kr. 52.744 og ikke kr. 40.931 der er indsat i salgsopstillingen. Dvs en årlig difference på små kr 12.000. Da vi har planlagt mindst 25 år i lejligheden er det bestemt ikke en ubetydelig fejl.

Hvordan kommer vi videre i denne sag?

Den 18. marts 2024 svarede de indklagede bl.a.:

Det er en maskinel fejl, da jeg personligt også havde indskrevet i købsaftalens afsnit 11 at ejendomsskatterne skulle være opdateret med de nye foreløbige vurderinger.

Jeg synes vi skal opsætte et møde, og snakke om hvad vi kan gøre i denne, selvfølgelig ærgerlige situation, men for at vende mulighederne.

Den 19. april 2024 skrev klagerne til de indklagede bl.a.:

I forbindelse med besigtigelsen af lejligheden på [...] havde du en fin gennemgang af din medbragte salgsopstilling. På baggrund af din fremvisning og salgsgennemgang besluttede vi os for dagen efter, at give et bud på lejligheden.

[...]

Efter vi var blevet enige om prisen på lejligheden med udgangspunkt i din salgsopstilling fra fremvisningen skulle det hele lige pludselig gå rigtig stærkt med underskrift samme dag. [Klagerne] blev kaldt til dit kontor sen aften til underskrift. Du kørte alle papirer ud - før gennemgangen nævnte du, at der var en mindre ændring i forhold til den tidligere salgsopstilling vi havde gennemgået. Vi gik herefter igang med en gennemgang side for side. Du gjorde aldrig rede for den ændring der var sket fra den oprindelige salgsopstilling. Men du efterlod os med den følelse, at det var blevet billigere - salgsprisen var jo også reduceret i forhold til den oprindelige opstilling.

Rent faktisk var der sket en meget væsentlig stigning i ejerudgiften, idet ejendomsværdiskatten er steget fra kr 31.110 til kr 56.854. En stigning som du på intet tidspunkt redegjorde for og som vi i underskriftssituationen ikke fangede.

I forbindelse med vores underskrifter fik vi ikke udleveret kopi af vores underskrevne aftale - kun en kopi af billedserie fra lejligheden.

Dagen efter sender du på mail den underskrevne købsaftale sammen med den nye salgsopstilling til os og vores bankrådgiver (godt nok med en bemærkning om ændringer i forhold til oprindelig aftale).Efter modtagelse af mail laver jeg ikke nogen sammenligninger. Du var utrolig tillidsvækkende og din dygtighed til at skabe tillid - vi havde jo gennemgået aftalen. Den fejlfortolkede tillid opdagede vi først da der blev fundet endnu en fejl i opstillingen - både første og anden version. En fejl der også er sendt til bank og advokat. På den oprindelige salgsopstilling var grundskyld opført til kr. 40.931,25 - denne er også overført til den sidste salgsopstilling - det faktiske beløb er kr. 52.744.

Det var først på baggrund af fund af denne graverende fejl/ændring, at jeg blev opmærksom på, at der var sket ændringer i ejendomsværdiskatten.

[...]

Vi står reelt overfor en årlig merudgift på mere end kr 37.000 i forhold til den salgsopstilling vi aftalte prisen på.

Det er ikke ok.

Hvad gør vi herfra? Det vil vi gerne diskutere på vores aftalte møde i dag

J.nr. 2024-0079 UL

Den 21. april 2024 skrev klagerne på ny til de indklagede:

Tak for et behageligt møde - på trods af de lidt trælse omstændigheder.
[...]

Der er sket en ændring i ejendomsværdiskatten fra kr. 31.110 til kr. 56.854 = en difference på kr 25.744 fra den version af salgsopstillingen som vi forhandlede prisen på grundlag af - samme dag.

Købsaftalen underskrives samme dag - sen aften - efter en gennemgang side for side - på intet tidspunkt nævnes, at der i løbet af nogle få timer er sket en ændring i tallene.

Du erkender samtidig, at du heller ikke selv var opmærksom på ændringen - hvorfor den ikke nævnes. Du hævder også, at hvis du havde været opmærksom på ændringen - ville du klart have fortalt os om denne.

Vi underskriver således i god tro. Ja der står godt nok i købsaftalen som vi underskriver, at køber opfordres til nøje at gennemgå salgsopstillingen og eventuelle ændringer fra tidligere versioner. Da du heller ikke er opmærksom på ændringer underskrives aftalen hos dig. Da vi opfatter dig som en meget troværdig og reel ejendomsmægler - må vi forvente, at du havde gjort opmærksom på ændringen - hvilket du som tidligere nævnt også hævder at ville have haft gjort, hvis du havde været opmærksom på dette.

Du gør under mødet opmærksom på, at der er en uhensigtsmæssig systemfejl i jeres IT setup - der burde have forhindret 2 forskellige versioner.

Ja - vi sidder nu med en årlig merudgift på kr 37.557 i forhold til den forhandlede opstilling tidligere samme dag. Det er rigtig ØV og rigtig mange penge.

Du har lovet at komme tilbage til mig efter en evaluering - gerne med udgangspunkt i denne skrivelse.

Den 16. maj 2024 meddelte klagerne de indklagede, at da de var uden tilbagemelding fra de indklagede, ville der blive indgivet klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klagerne har bl.a. anført:

De indklagede har givet fejlagtige oplysninger om grundskyld og ejendomsværdiskat og skal derfor betale godtgørelse til klagerne.

Forud for købet fik klagerne udleveret salgsopstilling af 20. februar 2024. Heraf fremgik, at grundskylden var 40.931,25 kr., og at ejendomsværdiskatten var 31.110

J.nr. 2024-0079 UL

kr. Begge tal var imidlertid forkerte.

I købsaftalen var det oplyst, at der forelå en opdatering af ejendomsskat og ejendomsværdiskat, jf. den foreløbige vurdering. Denne oplysning var imidlertid ikke tilstrækkelig oplysning om de skete ændringer/opdateringer. Punktet burde have været fremhævet med de faktiske tal og konsekvenser. Indklagede gennemgik heller ikke dette punkt på det møde, hvor købsaftalen blev underskrevet.

Klagerne var derfor ikke bekendt med de ændringer, der var sket i købsdokumenterne kontra tidligere salgsoptilling af 20. februar 2024, der havde dannet grundlag for klagerne interesse for ejerlejligheden og forhandling af pris.

Forhandlingsforløbet var meget sammenpresset, idet klagerne så ejerlejligheden første og eneste gang den 20. februar 2024, i hvilken forbindelse klagerne fik udleveret den fejlbehæftede salgsoptilling af samme dato.

Den 21. februar 2024 afgav klagerne købstilbud, og der blev indgået købsaftale samme dag.

I salgsoptillingen af 21. februar 2024, der blev fremlagt i forbindelse med købsaftalens indgåelse, fremgik, at grundskylden udgjorde 40.931,25 kr. Den korrekte grundskyld var imidlertid 52.744 kr. Det bemærkes hertil, at dette forhold ikke er omfattet af oplysningen i købsaftalen om, at der er en opdatering. I salgsoptillingen var det videre anført, at ejendomsværdiskatten udgjorde 56.854 kr., hvilket er korrekt. Denne ændring blev imidlertid ikke gennemgået med klagerne i forbindelse med købet, og der blev heller ikke i købsaftalen oplyst eksplicit herom.

Ændringerne i grundskyld og ejendomsværdiskatten er væsentlige for enhver køber, og de indklagede burde have foretaget en langt mere nøje gennemgang af ændringerne og tillige fremhævet det i købsaftalen.

Klagerne var i god tro, når de indklagede ikke gjorde klagerne opmærksomme på ændringerne.

De indklagede har indrømmet over for klagerne, at de ikke selv var bekendt med ændringerne. Dermed kunne de indklagede ikke have gjort klagerne særligt opmærksomme på de ændringer, der var foretaget. De indklagede har da også mundtligt forklaret klagerne, at hvis de indklagede havde været opmærksomme på ændringerne, så ville de have gjort klagerne ekstra opmærksomme herpå på købsaftalemødet.

J.nr. 2024-0079 UL

De indklagede har skrevet til klagerne, at de var ramt af systemfejl, som skulle have sikret, at der ikke figurerede to versioner af salgsmaterialet. Risikoen for fejlen påhviler imidlertid alene de indklagede.

Det kan ikke tillægges betydning, at klagerne havde egen rådgiver, idet de indklagede i givet fald ville gå fri for deres åbenlyse fejl og manglende oplysninger, blot fordi klagerne havde en rådgiver. Det fastholdes, at de indklagede ikke har opfyldt deres oplysningspligt, uagtet om klagerne har haft egen rådgiver.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klagerne.

I forbindelse med købsaftalens underskrivelse, som foregik på de indklagedes kontor, gjorde de indklagede klagerne opmærksomme på, at skatterne var blevet tilrettede, jf. den nye foreløbige vurdering. De indklagede bad klagerne gennemgå dette med deres bank og rådgiver.

I købsaftalen er det anført, at der er udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret med ejendomsskat og ejendomsværdiskat, jf. den foreløbige vurdering.

Købsaftalen var betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Af den til købsaftalen hørende salgsoptilling af 21. februar 2024 fremgik den foreløbige vurdering af ejendomsværdi med 12.387.000 kr. samt grundværdi med 6.279.000 kr. Efter forsigtighedsprincippet, hvorved der skal fradrages 20 % af vurderingen før beregningen af skat, udgør grundlagene for beregningen af ejendomsværdien 9.909.600 kr. og for grundværdien 5.023.200 kr. De indklagede har således givet korrekt oplysning om grundlaget for ejendomsværdiskatten, mens grundværdien er sat for højt, idet der ikke er fratrasket 20 % i henhold til forsigtighedsprincippet.

Klagerne kan dermed ikke siges at være i god tro, når der af købsaftalen fremgik oplysninger om, at der var sket opdateringer, at salgsoptillingen af 21. februar 2024 var den gældende, at klagerne blev opfordret til at gennemgå den nye salgsoptilling og sikre sig, at indholdet var som forventet, og når klagerne havde egen rådgiver, der også skulle have konstateret ændringerne. Klagerne kan herefter ikke tilkendes godtgørelse.

Det er muligt, at klagerne mener, at de indklagede har oplyst om en maskinel fejl,

J.nr. 2024-0079 UL

men nærværende sag vedrører, om klagerne var i god tro. Der er således ikke tale om en culpavurdering eller vurdering af et erstatningsansvar.

I øvrigt kan der ikke tages stilling til klagen på nuværende tidspunkt, idet der er tale om foreløbige vurderinger for 2022, hvorfor det korrekte skatteniveau ikke kendes endnu.

Nævnet udtaler:

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

”Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptilling, 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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 endvidere, 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.

Af sagen fremgår, at de indklagede udarbejdede salgsoptilling af 20. februar 2024, som klagerne fik udleveret i forbindelse med fremvisning af ejendommen, og salgsoptilling af 21. februar 2024, som klagerne fik udleveret i forbindelse med købsaftalens underskrivelse.

I købsaftalen er det oplyst, at der tidligere er udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret med opdatering af grundskyld og ejendomsværdiskat, jf. den foreløbige vurdering.

Nævnet finder herefter, at klagerne ikke berettiget kunne gå ud fra, at oplysningerne om grundskyld og ejendomsværdiskat i salgsoptillingen af 20. februar 2024 ikke var

J.nr. 2024-0079 UL

blevet ændret i salgsopstillingen af 21. februar 2024. At handelsforløbet var meget kort, ændrer ikke herved.

Det følger af den foreløbige vurdering for 2024 for den omhandlede ejerlejlighed, at ejendomsværdien er sat til 12.387.000 kr. og grundværdien til 6.279.000 kr. Det følger videre, at inden skatterne beregnes, vil der blive fratrasket 20 % af vurderingen.

Nævnet finder, at de indklagede havde pligt til at anvende disse foreløbige tal ved angivelsen af grundskyld og ejendomsværdiskat i salgsopstillingen.

I salgsopstilling af 21. februar 2024, der hørte til købsaftalen, havde de indklagede angivet grundlaget for beregning af grundskyld til 6.279.000 kr. og grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat til 9.909.600 kr. Nævnet finder, at grundskyldsbeløbet er for højt, idet der ikke er fradraget de 20 %, mens grundlaget for ejendomsværdiskatten svarer til det foreløbige grundlag fratrasket 20 %.

I samme salgsopstilling havde de indklagede i ejerudgiften medregnet 56.854 kr. til ejendomsværdiskat, hvilket beløb er korrekt beregnet ud fra det foreløbige grundlag for ejendomsværdiskat. Allerede af denne grund kan nævnet ikke pålægge de indklagede at betale godtgørelse til klagerne vedrørende ejendomsværdiskatten.

For så vidt angår grundskylden havde de indklagede i salgsopstillingen af 21. februar 2024 medregnet 40.931,25 kr. i ejerudgiften. Dette beløb er for lavt, idet det korrekte beløb – beregnet ud fra det foreløbige grundlag for beregning af grundskyld fratrasket 20 %, 5.023.200 kr. - udgør 52.743,60 kr. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at klagerne ikke var i god tro om, at grundskylden udgjorde 40.931,25 kr. som angivet i salgsopstillingen af 21. februar 2024.

Nævnet finder herefter, at de indklagede skal betale godtgørelse til klagerne som følge af fejlen i angivelsen af den foreløbige grundskyld, og at klagerne har krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 11.812,35 kr. gange faktor 10, i alt 118.123,50 kr.

Nævnet bemærker, at det forhold, at der er tale om en foreløbig vurdering, ikke medfører, at en godtgørelse ikke kan beregnes på nuværende tidspunkt. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der i den foreløbige vurdering af grundlaget for grundskyld er fratrasket 20 %, hvilket forsigtighedsprincip tillige er afspejlet i den foreløbige beregning af grundskylden.

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at klagerne havde en køberrådgiver i

J.nr. 2024-0079 UL

handlen, og at denne eventuelt burde have opdaget, at indklagede havde givet forkerte oplysninger om grundskylden, ikke fritager de indklagede for ansvaret for opfyldelse af deres pligter.

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

Konklusion:

Klagen tages delvist til følge.

De indklagede skal betale 118.123,50 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 18. juni 2024, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klagerne.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand