

J.nr. 2024-0142 LI

København, den 25. juni 2025

KENDELSE

Klagerne

mod

EDC Poul Erik Bech, Virum ApS
Grønnevej 79
2830 Virum

Nævnet har modtaget klagen den 8. november 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skal betale godtgørelse til klagerne som følge af, at indklagede i salgsopstillingen havde givet fejlagtig oplysning om ejerudgiften.

Klagen angår videre spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klagerne ikke i forbindelse med købet fik oplyst, at det i ejerforeningen var vedtaget at opsætte et kalkknuseranlæg, og at klagerne skulle afholde en engangsudgift hertil på 2.364 kr., og om indklagede i givet fald skal erstatte klagerne beløbet.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejerlejlighed til salg.

Indklagede har fremlagt "Oplysningsseddel til mægler fra sælger", som sælgerne har udfyldt den 10. april 2024. Det fremgår heraf, at dette skema kun var til internt brug for indklagede. Sælgerne havde heri oplyst, at de betalte fællesudgifter med 4.569,14 kr. pr. måned.

J.nr. 2024-0142 LI

Klagerne ønskede at købe ejerlejligheden. Ved købsaftale underskrevet af klagerne den 28. juni 2024 og af sælger den 1. juli 2024 købte klagerne ejerlejligheden for 5,4 mio. kr. til overtagelse den 1. september 2024. Handlen var fra klagerens side betinget af klagerens rådgivers og klagerens pengeinstituts godkendelse af handlen. Det fremgik videre af købsaftalen, at klagerne i forbindelse med handlen bl.a. fik udleveret:

Ejerforening - bestyrelsens beretning d. 27-03-2024
 Ejerforening - bestyrelsens beretning - bilag 1 d. 27-03-2024
 Ejerforening - budget d. 27-03-2024
 Ejerforening - diverse d. 27-03-2024
 Ejerforening - diverse d. 27-03-2024
 Ejerforening - Husorden d. 27-03-2024
 Ejerforening - Indkaldelse til generalforsamling - 2023 d. 27-03-2024
 Ejerforening - Indkaldelse til generalforsamling - 2024 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - 2023 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - bilag 2 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - bilag 2024 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - bilag 3 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - bilag 5 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - bilag 6 d. 27-03-2024
 Ejerforening - referat - ex 2023 d. 27-03-2024
 Ejerforening - regnskab d. 27-03-2024
 Ejerforening - regnskab - bilag 4 d. 27-03-2024
 Ejerforening - vedligeholdelsesplan d. 27-03-2024
 Ejerforening - vedtægter d. 27-03-2024
 Ejerlejlighedskort d. 11-04-2024
 Ejerlejlighedsskema d. 27-03-2024

[...]

Sælgers oplysningsskema d. 11-04-2024

Af den til købsaftalen hørende salgsoptstilling fremgik bl.a.:

Ejerudgift/md.: kr. 6.897

[...]

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat:
 Grundskyld:
 Fællesudgifter:
 Rottebekæmpelsesgebyr anslået:

Pr. år:

kr.	27.429,00
kr.	36.984,00
kr.	18.276,56
kr.	80,00
kr.	
kr.	
kr.	
kr.	
kr.	

Ejerudgift i alt 1. år:

82.769,56

J.nr. 2024-0142 LI

Af det udleverede ejerlejlighedsskema, udfyldt af ejerforeningens administrator den 25. marts 2024, fremgik bl.a.:

Deltagelse i foreningens fællesudgifter m.v. med administrativt fordelingstal:	200,0812 / 10.000,0000
A conto fællesudgifter andrager pr. måned	kr. 4.569,14
A conto varme andrager pr. måned	kr. 2.310,00
A conto vand andrager pr. måned	kr. 306,08

Af det udleverede sælgeroplysningsskema fremgik ikke oplysninger om fællesudgifterne eller udgifter til kalkknuseranlæg.

Den 5. juli 2024 godkendte klagerne advokat handlen med flere bemærkninger. Der var dog ikke bemærkninger, som relaterede sig til ejerudgifterne/fællesudgifterne eller til kommende engangsudgifter i ejerforeningen.

Det fremgår af sagen, at handlen blev gennemført, og klagerne overtog ejerlejligheden.

Den 23. august 2024 modtog klagerne en opkrævning af fællesudgifter med mere for september måned. Det fremgik heraf bl.a.:

Periode: 01-09-2024 - 30-09-2024	
Ekspeditionsgebyr	kr. 2.400,00
I alt	kr. 2.400,00
Moms 25% udgør	kr. 600,00
A conto varme	kr. 785,40
A conto vand	kr. 306,08
Fællesudgifter	kr. 4.623,97
Kalkanlæg	kr. 2.363,46
I alt inkl. moms	kr. 11.078,91

Den 11. september 2024 skrev klagerne nye rådgiver til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0142 LI

Tak for snakken med dig i telefonen i går, [indklagedes medarbejder].

Som nævnt så har køber [klagerne] henvendt sig til os i sidste uge, da de efter overtagelse af lejligheden på [...] undrer sig over at de er opkrævet væsentlig mere i fællesudgifter til ejerforeningen end oplyst i salgsoptillingen som var en del af købsaftalen.

Da [klagerne] modtog første opkrævning fra [administrator] - se vedhæftet - tænker de at der må være sket en fejl, da beløbet for fællesudgifter er anført til kr. 4.623,97 for september måned 2024.

Udfra salgsoptillingen havde [klagerne] en forventning om at der skulle opkræves kr. 1.523,05 i fællesudgifter for september måned (årlige fællesudgifter jf. salgsoptillingen kr. 18.276,56)

[Administrator] fortæller dem at der ikke er tale om en fejl og at der istedet må være en fejl i købsaftalen / salgsoptillingen.

Herudover undrer [klagerne] sig over at der er opkrævet et beløb kr. 2.363,46 til et kalkknuseranlæg. Dette beløb kan de forstå på [administrator] er et engangsbeløb, men [klagerne] syntes ikke at de er blevet oplyst herom i købsaftalen / salgsoptillingen.

[Klagerne] oplyser mig, at de er pensionister og uden nogen mulighed for at stige i indkomst fremover. De har ikke råd til at betale de yderligere kr. 3.046,- pr måned end de var blevet stillet i udsigt i salgsoptillingen. Og ville ikke have købt lejligheden - og var nok heller ikke blevet godkendt i banken til købet - hvis der i salgsoptillingen havde været anført de korrekte ejerudgifter.

Herudover er de bange for at de har betalt en alt for høj pris for lejligheden (kr 5.400.000,-) ifht hvad den reelt skulle have kostet hvis der var annonceret med de korrekte fællesudgifter/ejerudgifter.

Jeg skriver til jer begge, [2 medarbejdere], da jeg kan forstå at det er [medarbejder 1] der har udarbejdet købsaftalen / salgsoptillingen og da det er [medarbejder 2] der er den ansvarlige mægler.

Jeg skal venligst bede jer forholde jer til situationen - og svare mig retur senest mandag d. 16. september om hvordan I tænker at vi skal få klaret udfordringen hermed.

Klagerne har fremlagt referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen afholdt den 4. april 2024. Referatet er underskrevet af bestyrelsen henholdsvis 12. og 14 april 2024, hvilke datoer ligger forud for handlens indgåelse. Referatet fremgår imidlertid ikke af listen over de dokumenter, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen. Af referatet fremgår bl.a.:

Punkt 5.4 - Forslag vedr. kalkknusersystem.

Forslagsstiller [...] motiverede sit forslag.

Der var stor opbakning til forslaget, som ved håndsoprækning fik 32 ja stemmer, 2 nej stemmer og 1 blank stemme.

Den 17. september 2024 skrev klagerens nye rådgiver på ny til indklagede bl.a.:

J.nr. 2024-0142 LI

Tak fordi at du ringede retur forleden dag [medarbejder 2].

Som aftalt sender jeg her en mail - hvor jeg mere konkret skitserer købers "krav".

Jf praksis opgøres kravet vedr. fejl i salgsoptillingens ejerudgifter til differencen mellem det faktiske beløb og det oplyste beløb - gange faktor 10.

De faktiske ejerudgifter / fællesudgifter til ejerforeningen er årligt kr. 54.829,68

Det oplyste beløb for fællesudgifter til ejerforeningen er i salgsoptillingen kr. 18.276,56

Differencen er kr. 36.553,12 årligt

Faktor 10 svarer til kr. 365.512,-

Herudover engangsbetalt til kalkknuseranlægget kr. 2.363,46 som heller ikke var oplyst i købsaftalen / salgsoptillingen.

I alt kr. 367.894,66 som I bedes sørge for at overføre til købers konto i [...] - kontonr [...].

Den 11. oktober 2024 skrev indklagedes forsikringsselskab til klagernes nye rådgiver bl.a.:

Den 1. juli 2024 tiltræder sælger købstilbuddet, i handlen er der indsat sædvanligt forbehold for godkendelse af købers rådgiver samt købers pengeinstitut på 5 hverdage.

Som bilag til købsaftalen har køber bl.a. fået udleveret kopi af ejerlejlighedsskema, oplysningsseddel fra sælger, indkaldelse til og referat af generalforsamling af d. 4. april 2024, samt budget 2024 og regnskab 2024.

Den 5. juli 2024 sender købers daværende rådgiver sin skrivelse med forbehold i handlen. I denne er der ikke nævnt noget om fællesudgifterne, ej heller er der spurgt ind til forslaget om kalkknuseranlæg fra generalforsamlingsreferatet.

Fællesudgifter

Det er som bekendt sædvanlig praksis, at køber kan kompenseres med faktor 10 for fejl i ejerudgiften. En kompensation i henhold til § 47 i lov om formidling af fast ejendom m.v. forudsætter imidlertid, at klagerne har været i god tro om rigtigheden af det anførte fejlagtige beløb.

Køber samt købers daværende rådgiver har fået udleveret både ejerlejlighedsskema samt oplysningsseddel fra sælger, hvor det korrekte beløb til fællesudgiften fremgår. Allerede af den årsag, men tillige fordi køber har været repræsenteret af egen køberrådgiver, er der ikke grundlag for at antage, at køber kunne være i god tro om fællesudgifternes rigtighed. Kravet herom må derfor afvises.

Kalkknuseranlæg

Idet oplysningen om denne engangsudgift, hverken er givet i ejerlejlighedsskema, sælgeroplysningsskema, eller i de øvrige dokumenter fra ejerforeningen, må det lægges til grund at der ikke var kendskab til udgiften eller beslutning om dens afholdelse som engangsudgift på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Den pålagte udgift vedrører således købers ejertid. Beslutningen om kalkknuseranlæg fremgår af de til køber udleverede dokumenter. Idet der, set ud fra det foreliggende dokumentgrundlag, på det pågældende tidspunkt ikke var truffet beslutning om, at udgiften ikke skulle finansieres via den løbende drift af ejendommen, har forsikringstager hverken tilsidesat dennes undersøgelsespligt eller oplysningspligt, hvorfor kravet må afvises.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har i salgsopstillingen givet forkerte oplysninger om ejerudgiften, idet fællesudgifterne, der er en del af ejerudgiften 1. år, er medregnet med et for lavt beløb. Indklagede har således medregnet fællesudgifterne med 18.276,56 kr., selvom de korrekte årlige fællesudgifter er 54.829,68 kr.

Indklagede skal som følge af fejlen betale godtgørelse til klagerne. Godtgørelsen skal opgøres til differencen mellem den forkerte angivelse af fællesudgifterne og de korrekte fællesudgifter gange en faktor 10.

Da klagerne efter overtagelse af ejerlejligheden modtog opkrævning af fællesudgifter m.m. for september måned 2024, blev klagerne krævet betaling af 4.623,97 kr. i fællesudgifter og betaling af et engangsbeløb på 2.363,46 kr. til et kalkknuseranlæg.

Klagernes rådgiver kontaktede indklagede vedrørende fejlen i ejerudgifterne og den manglende oplysning om engangsbetalingen til kalkknuseranlæg. Indklagede henvendte sig til sit ansvarsforsikringselskab, som afviste klagernes krav på godtgørelse.

Klagerne var i god tro om fællesudgiftens rigtighed i salgsopstillingen. Klagerne var henholdsvis 76 og 68 år på købstidspunktet. Det var mange år siden, at klagerne sidst havde handlet bolig. Klagerne havde således ingen viden om, hvad fællesudgifterne til en lejlighed burde være. En fællesudgift til ejerforeningen på 1.500 kr. om måneden er ikke voldsomt lav, og det var derfor ikke noget, som skulle have givet klagerne anledning til at mistænke, at den oplyste udgift på ca. 18.000 kr. om året ikke kunne være korrekt.

Indklagede medregnede ikke udgiften til engangsbetalingen på 2.363,46 kr. til etablering af nyt kalkknuseranlæg i ejerudgiften i salgsopstillingen. Indklagede gav heller ikke i købsaftalen oplysning om den kommende udgift.

Indklagede burde have undersøgt beløbets størrelse ved henvendelse til ejerforeningen, når det af generalforsamlingsreferatet af 4. april 2024 fremgik, at der var stor opbakning til forslaget om et nyt kalkknuseranlæg. Generalforsamlingsreferatet og dermed oplysningen om kalkknuseranlægget var således tilgængelig på handelstidspunktet.

Indklagede er den professionelle part, og klagerne måtte kunne forvente, at de fremlagte oplysninger var korrekte.

J.nr. 2024-0142 LI

Klagerne ville ikke have købt ejerlejligheden, såfremt klagerne havde kendt den korrekte ejerudgift/de korrekte fællesudgifter, og klagerens pengeinstitut ville sikkert ikke have godkendt klagerne til handlen.

Klagerne var i forbindelse med handlen repræsenteret ved advokat. Klagerne har også indgivet klage over advokaten.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klagerne.

Det er korrekt, at fællesudgifterne i salgsoptillingen blev anført til 18.276,56 kr. pr. år. Der er desværre tale om en beklagelig og ærgerlig fejl.

Som det fremgik af ejerlejlighedsskemaet, udgjorde den korrekte fællesudgift 4.569,14 kr. pr. måned på handelstidspunktet. Den i salgsoptillingen anførte årlige udgift skulle derfor rettelig have været anført til 54.829,68 kr.

Kravet på godtgørelse forudsætter, at klagerne har været i god tro om rigtigheden af den fejlagtigt anførte udgift, og indklagede mener ikke, at klagerne var i god tro.

I forbindelse med klagerens tiltrædelse af købsaftalen blev der indsat et forbehold for både klagerens pengeinstituts og rådgivers godkendelse af handlen. Klagerne og deres rådgivere fik i forbindelse med handlen udleveret ejerlejlighedsskema udfyldt af administrator i ejerforeningen, og af dette skema fremgik de korrekte fællesudgifter. Skemaet var tilgængeligt forinden købsaftalens underskrift og handlens godkendelse.

Klagerens rådgivers godkendelsesskrivelse indeholdt ikke bemærkninger eller spørgsmål til rigtigheden af fællesudgifternes størrelse.

Der er tale om en særdeles stor lejlighed med 7 værelser og 163 m², hvorfor det burde stå klart, at der var tale om fejlskrift i salgsoptillingen med en anført årlig udgift til alene ca. 1.500 kr. pr. måned. Differencen mellem den oplyste udgift og den korrekte udgift er meget stor, og i sig selv udgør den en tredobling af den anførte udgift i salgsoptillingen, hvilket understøtter, at klagerne og deres rådgiver burde have været klar over, at udgiften ikke kunne være rigtig.

Under henvisning til ovenstående er det indklagedes opfattelse, at klagerne og klagerens rådgiver ikke kan have været i god tro om den meget lave fællesudgift.

J.nr. 2024-0142 LI

Det bemærkes, at klagernes inddragelse af klagernes alder virker lidt søgt og uden relevans, og at klagerne har haft en professionel part til at varetage deres interesser og rådgive om købet, herunder gennemgå handlens dokumenter. Vurderingen af god tro skal derfor tage afsæt i, hvad klagernes rådgiver vidste eller burde vide.

Kalkknuseranlægget er omtalt i seneste generalforsamlingsreferat punkt 5 uden nærmere oplysninger om udgifter forbundet hermed. Indklagede havde ikke kendskab til engangsudgiften til kalkknuseren, idet indklagede ikke havde modtaget oplysninger herom fra sælger eller ejerforeningen. Indklagede havde derfor ikke mulighed for at informere klagerne om udgiften.

Bemærkning i generalforsamlingsreferatet om kalkknuseranlægget var meget kortfattet, og det fremgik alene, at forslaget var vedtaget med stor opbakning og uden yderligere oplysning eller indikation af udgiftsstørrelse eller finansiering heraf, hvilket talte for, at udgift hertil kunne formodes at være indeholdt i foreningens budgettet.

I øvrigt ses udgiften umiddelbart ikke dokumenteret af klagerne.

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 ekspeditions-mæssig karakter.”

Af § 47 i samme lov 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 nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 6, stk. 1, nr. 9 og 16:

J.nr. 2024-0142 LI

"Salgsopstillingen skal [...] indeholde oplysning om følgende:

9) Byrder og gæld, som måtte påhvile ejendommen eller sælger personligt, og som køber skal overtage uden for købesummen, jf. dog § 7, 2. pkt.

[...]

16) Andre forhold af væsentlig betydning."

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.

Klagerne fik udleveret salgsopstilling af 27. juni 2024. I salgsopstillingen havde indklagede i ejerudgiften 1. år medregnet en årlig fællesudgift på 18.276,56 kr., hvilket ikke var korrekt, idet den korrekte udgift var 4.569,14 kr. pr. måned svarende til en årlig udgift på 54.829,68 kr. Indklagede har dermed udarbejdet og udleveret en fejlagtig salgsopstilling til klagerne, og indklagede har derfor tilsidesat sine pligter ifølge loven.

Klagerne og klagernes advokat modtog i forbindelse med handlens indgåelse kopi af ejerlejlighedsskemaet udfyldt af ejerforeningens administrator. Heraf fremgik tydeligt, at ejerlejlighedens fællesudgifter androg 4.569,14 kr. pr. måned.

Da klagerne og klagernes advokat således, inden handlen var endelig, havde modtaget dokumenter, som tydeligt viste, hvad de korrekte fællesudgifter udgjorde, finder nævnet, at klagerne ikke kan anses at have været i god tro om, at den årlige fællesudgift udgjorde 18.276,56 kr. som oplyst i salgsopstillingen, og nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale godtgørelse til klagerne for fejlen i ejerudgiften.

Klagerne har fremlagt referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen afholdt den 4. april 2024, hvorunder generalforsamlingen vedtog at etablere et kalkknuseranlæg. Referatet fremgår ikke af listen over de dokumenter, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen, hvorfor nævnet lægger til grund, at klagerne ikke har fået referatet udleveret. Nævnet lægger videre til grund, at referatet var tilgængeligt for indklagede inden handlens indgåelse, hvorfor nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke indhentede referatet og udleverede det til klagerne i forbindelse med handlen. Indklagede burde endvidere i købsaftalen have oplyst om vedtagelsen af forslaget, der ville betyde en omkostning for foreningen eller klagerne direkte.

J.nr. 2024-0142 LI

Nævnet finder, at indklagede har tilsidesat sin oplysningspligt over for klagerne, og at indklagede derfor har handlet ansvarspådragende over for klagerne. Nævnet finder, at klagerne var i god tro.

Indklagede skal herefter erstatte klagerne deres andel af udgiften til anlægget på 2.363,46 kr.

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 over indklagedes mangelfulde mæglerarbejde vedrørende oplysning om ejerudgiften i salgsopstillingen og manglende oplysning om kommende kalkknuseranlæg og udgift hertil tages til følge.

Kravet om godtgørelse tages ikke til følge.

Kravet om erstatning tages til følge. Indklagede skal betale 2.363,46 kr. til klagerne.

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