

J.nr. 2022-0014 LI

København, den 16. september 2022

KENDELSE

Klagerne

mod

Ejendomsmægler MDE
Thomas Munch og
Christian Lynch Bjerregaard
Jagtvej 55, st.tv.
2200 København N

Nævnet har modtaget klagen den 29. januar 2022.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt de indklagede skal betale godtgørelse til klager som følge af, at de indklagede i salgsopstillingen havde givet en fejlagtig oplysning om fællesudgifterne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at købe en ejerlejlighed, som de indklagede havde til salg.

Ved købsaftale underskrevet af klager den 12. april 2021 og af sælgerne den 13. april 2021 købte klager ejerlejligheden for 3,8 mio. kr. til overtagelse den 1. august 2021. Handlen var fra klagers side betinget af klagers rådgivers og klagers pengeinstituts godkendelse af handlen. Det fremgår videre af købsaftalen, at klager bl.a. fik udleveret administratorskema og "sælgeroplysningsliste".

J.nr. 2022-0014 LI

Til købsaftalen hørte salgsopstilling af 12. april 2021. Af denne fremgår, at de årlige fællesudgifter var 7.700 kr.

Det fremgår af administrators udfyldelse af ejerlejlighedsskemaet af 10. februar 2021 bl.a.:

Oplysninger fra sælger/administrator					
1.1	Betales fællesudgifter i forhold til: ☒ tinglyst fordelingstal ☐ administrativt fordelingstal Er der udgifter, der fordeles på anden måde? ☒ Nej ☐ Ja Hvis ja, hvilke: _____ og hvordan: _____ Hvilke fællesudgifter m.v. opkræves af ejerforeningen:				
	Fællesudgifter	kr.	1.925,00	pr. md. ☐	pr. kvartal ☒
	Antenne	kr.	115,00	pr. md. ☐	pr. kvartal ☐
	Vand	kr.		pr. md. ☐	pr. kvartal ☒
	Vandafledning	kr.		pr. md. ☐	pr. kvartal ☐
	Varme a/c	kr.	800,00	pr. md. ☐	pr. kvartal ☒
	Elforbrug a/c	kr.		pr. md. ☐	pr. kvartal ☐
	Ydelse på fælles lån	kr.		pr. md. ☐	pr. kvartal ☐
	heraf renter	kr.			
	Grundfond	kr.		pr. md. ☐	pr. kvartal ☐
Er der vedtaget forhold som medfører forhøjelse af fællesudgifterne inden næste ordinære generalforsamling Hvis ja, forhøjes med kr. _____ pr. md. til kr. _____ pr. md. pr. _____ Er foreningen bekendt med, at ejeren af ejerlejligheden skal betale andre obligatoriske beløb til fx renovation, skorstensfejer, brandforsikring el.lign. udover udgifterne til fællesudgifter? ☒ Nej ☐ Ja Hvis Ja, hvilke: _____					

Det fremgår af sælgernes oplysningsliste dateret 15. februar 2021 bl.a.:

13) Fællesudgifter til ejerforeningen

Fællesudgifter til ejerforeningen pr. måned kr. 1925 _____
 Å conto varme pr. måned: kr. ca. 400 _____
 Å conto vand pr. måned: kr. ca. 400 _____
 Antenne pr. måned: kr. 115 _____
 Evt. andet pr. måned: kr. internet kr. 210 _____

Den 13. oktober 2021 modtog klager opkrævning fra ejerforeningens administrator. Det fremgår heraf bl.a.:

J.nr. 2022-0014 LI

Periode: 01-10-2021 - 31-10-2021

Aconto varme	800,00
Ejerforeningsbidrag	1.925,00
Internet, andelshavere	115,00
TV-bidrag, andelshavere	210,00

I alt	3.050,00

Den 4. januar 2022 skrev klager til den ene af de indklagede bl.a.:

Kære [den ene af de indklagede],

Som vi snakkede om inden jul afventede jeg en tilbagemelding fra [klagers køberrådgiver] om hvordan jeg kom videre med denne sag. Jeg har også drøftet sagen med min advokat, som i første omgang anbefalede at skrive direkte til mægler, for ikke at gøre sagen mere kompliceret.

[Indklagedes ejendomsmæglerkædes]jurist har bedt os tage kontakt til dig.

Som du nok er bekendt med, så har det vist sig at fællesudgifterne på min lejlighed er oplyst forkert. Fællesudgifter var opgjort til 1925 kr pr kvartal. Det viser sig nu at fællesudgifterne udgør 1925 kr pr måned. Det giver mig en mér udgift på 15.400 kr pr år.

Efter min samtale med [køberrådgiveren] og advokaten, så er det retspraksis at denne mér omkostning ganges med en faktor 10. Dvs. mit samlede krav er på 154.000 kr.

Jeg vedlægger korrespondance der har været i sagen.

Jeg ser frem til at høre fra dig, så denne sag kan afsluttes hurtigst muligt. Alternativt er jeg nødsaget til at opstarte en klagesag hos klagenævnet.

Indklagede svarede dagen efter, at han ville sende sagen til sit forsikringsselskab og afvente svar herfra.

Der blev ikke opnået enighed mellem parterne om tvisten, og klager indgav herefter klagesag til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klager har bl.a. anført:

De indklagede skal betale en godtgørelse på 154.000 kr. til klager. Beløbet dækker differencen mellem fællesudgifter oplyst i salgsopstillingen på 7.700 kr. og det korrekte beløb på 23.100 kr., i alt 15.400 pr. år, som skal ganges med faktor 10.

Det kan ikke statueres, at klager på baggrund af de oplysninger, der lå til grund for

J.nr. 2022-0014 LI

handlen, kunne være i ond tro.

Oplysningen om ejerforeningsbidragets størrelse stammer fra ejerlejlighedsskemaet.

For så vidt angår sælgers oplysninger kan det udledes af sagen, at sælger dels oplyste i "Oplysningsliste" til indklagede, at ejerforeningsbidraget udgjorde 1.925 kr. pr. måned. Samtidig godkendte sælger ved sin underskrift på købsaftalen, at oplysningerne i salgsoptstillingen, herunder oplysningen om ejerforeningsbidragets størrelse, er en "juridisk del af købsaftalen". Se punkt 11 om individuelle vilkår i købsaftalen.

Det kan oplyses, at hverken klager eller klagers rådgiver var opmærksomme på, at sælgers oplysning i "Oplysningsliste" ikke var overensstemmende med oplysningerne i salgsoptstillingen og ejerlejlighedsskemaet, som var udfyldt af administrator. Ejerlejlighedsskemaet må antages at være det "officielle" dokument, der bekræfter oplysningerne vedrørende ejerforeningsforholdene. Når købers rådgiver har tjekket, at oplysninger i salgsoptstillingen er overensstemmende med administrators oplysning i ejerlejlighedsskemaet, har køber og købers rådgiver opfyldt deres undersøgelsespligt, og dermed er køber og købers rådgiver i god tro.

Det gøres derfor gældende, at klager har været i god tro med hensyn til rigtigheden af oplysningen om ejerforeningsbidragets størrelse. Der kan ikke pålægges en køber eller en køberrådgiver en pligt til at konstatere eventuelle uoverensstemmelser mellem de oplysninger, der gives i salgsoptstillingen og de underliggende dokumenter. Dette gælder i særlig grad, når der er overensstemmelse mellem oplysningen i salgsoptstillingen om ejerforeningsbidragets størrelse og oplysningen i ejerlejlighedsskemaet om ejerforeningsbidragets størrelse. Med andre ord skal ansvaret for fejlen pålægges den, der har begået fejlen, og ikke den, som muligvis kunne have konstateret fejlen, men rent faktisk ikke har konstateret denne. Købers rådgivers fokus er ikke på en kontrol af, at der er regnet rigtigt i forbindelse med oplysningerne, men om der er oplysninger vedrørende ejerlejligheden, som køber skal være opmærksom på i forbindelse med købet. Køber og købers rådgiver må kunne gå ud fra, at de oplysninger og beregninger, der er foretaget, er rigtige.

De indklagede har bl.a. anført:

De indklagede bestrider at skulle betale godtgørelse til klager.

De indklagede indhentede administratorskema og sælgeroplysningsskema. Af administratorskemaet fremgik fællesudgifterne med 1.925 kr. pr. kvartal. Af sælgeroplysningsskemaet fremgik fællesudgifterne med 1.925 kr. pr. måned.

J.nr. 2022-0014 LI

Af salgsopstillingen tilhørende købsaftalen fremgik fællesudgifterne under punktet ejerudgifter med 7.700 pr. år, hvilket svarede til 641,37 kr. pr. måned.

Efter klagers overtagelse af ejerlejligheden fremsendte administrator en opkrævning til klager, hvoraf det fremgik, at fællesudgiften var 1.925 kr. pr. måned.

De indklagede erkender, at der er begået en beklagelig fejl ved oplysningen om fællesudgiften i salgsopstillingen. Dette var dog en oplysning fra ejerforeningens administrator.

Klager kan dog ikke anses for at være i god tro, eftersom fællesudgifterne fremgik korrekt blandt handlens dokumenter. Af handlens dokumenter forelå sælgeroplysningsskemaet, hvoraf fællesudgifterne fremgik korrekt. Klager og klagers rådgiver kunne have konstateret uoverensstemmelsen ved deres gennemgang af handlens dokumenter, jf. forbehold for klagers rådgivers godkendelse i købsaftalens punkt 11. God tro er en betingelse for, at der kan udbetales godtgørelse.

Nævnet udtaler:

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 salgsopstillingen 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.

Klager fik udleveret salgsopstilling af 12. april 2021. I salgsopstillingen havde de indklagede medregnet en årlig fællesudgift på 7.700 kr. Beløbet svarede til en udgift på 1.925 kr. pr. kvartal, hvilket ikke var korrekt. Den korrekte udgift var 1.925 kr. pr. måned svarende til en fællesudgift på 23.100 kr. årligt. De indklagede har dermed udarbejdet og udleveret en fejlagtig salgsopstilling til klager, og de indklagede har derfor tilsidesat deres pligter ifølge loven.

Klager og klagers rådgiver modtog i forbindelse med handlens indgåelse ejerlejlighedsskema, hvoraf det ligeledes fremgik, at fællesudgifterne var 1.925 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til det i salgsopstillingen oplyste.

J.nr. 2022-0014 LI

Klager og klagers rådgiver modtog også i forbindelse med handlens indgåelse kopi af sælgernes udfyldelse af sælgeroplysningsskema. Heraf fremgik, at sælgerne havde oplyst, at fællesudgifterne til ejerforeningen udgjorde 1.925 pr. måned.

Nævnet finder, at da der i den konkrete sag var overensstemmelse mellem oplysningen i salgsopstillingen om ejerforeningsbidragets størrelse og oplysningen fra administrator, måtte klager og klagers rådgiver kunne gå ud fra, at de oplysninger og beregninger, der var foretaget, var rigtige. Nævnet skal bemærke, at de indklagede også selv har anvendt oplysningerne fra ejerlejlighedsskemaet og ikke oplysningerne fra sælger.

Nævnet finder herefter, at klager var i god tro, og nævnet finder herefter, at klager har krav på et godtgørelsesbeløb på den årlige difference på 15.400 kr. gange faktor 10, i alt 154.000 kr.

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

Konklusion:

Klagen tages til følge.

De indklagede skal betale 154.500 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra 29. januar 2022, 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