

J.nr. 2024-0086 LI

København, den 17. marts 2025

KENDELSE

Klager

mod

EDC Poul Erik Bech, Viborg A/S
Vestergade 24
8800 Viborg

Nævnet har modtaget klagen den 5. juli 2024.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede i forbindelse med salget af klagers fritidshus i tilstrækkelig grad har rådgivet klager om muligheden for at undgå ejendomsavanceskat, og om indklagede i modsat fald skal erstatte klagers udgift til avanceskat.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Klager ønskede at sælge sit fritidshus med et grundareal på 9.888 m². Klager indgik formidlingsaftale med en ejendomsmægler den 10. august 2023. Af formidlingsaftalen fremgik, at fritidshuset skulle udbydes til 1,695 mio. kr. Ved salg af huset skulle klager betale:

J.nr. 2024-0086 LI

Vederlag:	Ejendomsmæglersalær:	kr. 40.000 incl.
	Markedsføring og foto (ex. køb direkte via [indklagede])	kr. 27.700 incl.
	Udlæg til 3. mand, anslået:	kr. 1.710,1 incl.
	Ved salg af ejendommen betales i alt:	kr. _____

Af salgsbudget af samme dato fremgik bl.a.:

Evt. ejendomsavancebeskatning ved salg

Hvis ejendommens samlede grundareal er på 1.400 m² eller derover, eller hvis ejendommen ikke har tjent til bolig for sælger eller sælgers husstand, mens den har haft status af en- eller tofamilieshus eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", og et salg vil som udgangspunkt blive ejendomsavancebeskattet. Som følge heraf anbefales det sælger at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget, hos en revisor.

Den 21. august 2023 skrev ejendomsmægleren til kommunen bl.a.:

Til Kommunen

Forespørgsel på mulighed for udstykning af fritidsgrund

Da vi har fået ovenstående ejendom til salg, skal vi hermed på sælgers vegne, udbede os svar på, hvorvidt Kommunen anser det for muligt at udstykke fritidsgrund fra ejendommens fritidsgrund til selvstændig bebyggelse.

Udstykningserklæringen skal benyttes i forbindelse med ansøgning om bindende svar fra SKAT vedr. beskatning af eventuel avance ved salg af ejendommen. Grundens størrelse er på over 1.400 m² og sælger vil, såfremt udstykning skønnes muligt, ikke være fritaget for beskatning jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1.

Den 4. september 2023 svarede kommunen:

Ejendommen, [fritidshuset], kan ikke udstykkes til selvstændig bebyggelse da

den er omfattet af en sommerhusdeklaration, der siger at ejendomme min. skal være 2500m²

Den 18. oktober 2023 skrev ejendomsmægleren på ny til kommunen:

Idet ejendommen er på 9.888 m², så bedes du venligst uddybe nedenstående svar, idet der må være andre forhold der spiller ind, nu når ejendommen ikke kan udstykkes.

Samme dag svarede kommunen:

Så længe ejendommene bliver min. 2500 m² er der ikke noget planmæssigt i vejen for at udstykke ejendommen til selvstændig bebyggelse.

Klager har oplyst, at indklagede den 31. december 2023 overtog ejendomsmæglerbutikken og herunder formidlingsaftalen med klager.

Den 29. januar 2024 skrev Vurderingsstyrelsen til indklagede bl.a.:

Vi mener, at en udstykning ikke vil forringe værdien af din ejendom med mere end 20 procent

Tak for din henvendelse fra den 15. november 2023. Du spørger, hvad en udstykning fra din ejendom på [fritidshuset] med ejendomsnummer [...] vil betyde for værdien af det areal eller den bebyggelse, der derefter vil udgøre din ejendom.

Vi forventer at træffe afgørelse om, at en udstykning ikke vil forringe værdien af din ejendom med mere end 20 procent. Vi har lagt vægt på, at den nuværende bebyggelses placering giver mulighed for at lave en brugbar udstykning ved frastykning af den nordlige del, enten med fælles indkørsel eller selvstændig etableret indkørsel.

Restejendommen vil stadig kunne bevare sin indkørselsforhold med en lang snoet indkørsel blandt buske/træer samt en stor naturgrund og derved bevare en stor del af herlighedsværdien.

Ejendommen er kun i meget begrænset omfang berørt af skovbyggelinie og habitat-område hvorfor dette ikke vil have indflydelse på en evt. ny bebyggelse.

Den tinglyste deklaration vedrørende afløbsledning til drænvand, kommer ikke til at påvirke en frastykning og ny bebyggelse af den nordlige del af matriklen. Det vurderes derfor at en evt. udstykning ikke vil være end 20% værdiforringende for restejendommen.

Hvis du er enig

Er du enig, skal du ikke gøre noget. Du vil få et brev med vores endelige afgørelse.

Hvis du er uenig

Er du uenig i vores vurdering, skal du give os besked om, hvad du er uenig i og hvorfor. Du skal sende dine bemærkninger til os sammen med eventuel relevant dokumentation. Vi vil derefter tage stilling til det materiale, du har sendt til os.

Indklagede oplyste klager om Vurderingsstyrelsens svar, og klager og klagers ægtefælle svarede ved udateret brev Vurderingsstyrelsen bl.a.:

Protest over afgørelsen.

- 1 Vi vil på det kraftigste protestere på afgørelsen af vores sommerhus/grund
- 2 Vi synes at det er helt forkert at placere en byggegrund mere på grunden.
- 3 [Kommunen] har anlagt en offentlig sti på vores grund, som går langs nordsiden af grunden, så der synes vi ikke, at der er plads nok til grund mere.
- 4 Men der var da ingen der spurgte os, om vi ville have en sti på vores grund, nej det var noget vi fik trukket ned over os, skal vi nu til at have en udstykning mere på grunden, det vil da ødelægge alt.
- 5 Stien er meget brugt, der kommer mange både cyklende og gående, ja der kommer flere grupper gående, der kan være op 30/40 stykker, synes I at det er smart nogen kommer gående lige forbi, hvis der bliver en udstykning mere, som der kan placeres på skråningen??
- 6 Hvorfor tror I at de går der, det er for at nyde naturen.
- 7 Vi har haft huset i 29 år og, har altid nydt naturen og freden, ingen støj og støv fra vejen, som aldrig har generet os.
- 8 Jeg tror ikke I har været ude at se grunden, for så har I aldrig anslået en værdiforringelse på 20 %.
- 9 Det er nemt at sidde hjemme på kontoret og se på en plantegning.
- 10 Jeg tror virkelig at I vil ødelægge naturen, jeg vil ikke købe vores hus, hvis der blev bygget et mere, det vil ødelægge alt.
- 11 Undskyld mig, men jeg tror at I vil ødelægge det hele.
- 12 Vi har været så glade for vores dejlige oase, og ser med vemod på evt ændringer i fremtiden

Den 9. februar 2024 sendte indklagede klagers indsigelser til Vurderingsstyrelsen.

Den 18. marts 2024 skrev Vurderingsstyrelsen til indklagede, at styrelsen fastholdt sit svar. Det fremgik af Vurderingsstyrelsens svar bl.a.:

J.nr. 2024-0086 LI

I jeres indsigelser fremfører i en række punkter, disse ændrer dog ikke på vores opfattelse af værdiforringelse ved en evt. udstykning.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi blot tager stilling til en værdiforringelse ved en evt. udstykning, til brug for spørgsmålet omkring fritagelse af beskatning jf. ejendomsavancebeskatningslovens §8.

Vi vurderer fortsat, at værdien ikke vil falde med mere end 20 procent efter en udstykning.

Vi har lagt vægt på, at den nuværende bebyggelses placering giver mulighed for at lave en brugbar udstykning ved frastykning af den nordlige del, enten med fælles indkørsel eller selvstændig etableret indkørsel.

Restejendommen vil stadig kunne bevare sin indkørselsforhold med en lang snoet indkørsel blandt buske/træer samt en stor naturgrund og derved bevare en stor del af herlighedsværdien.

Ejendommen er kun i meget begrænset omfang berørt af skovbyggelinie og habitat-område hvorfor dette ikke vil have indflydelse på en evt. ny bebyggelse.

Den tinglyste deklaration vedrørende afløbsledning til drænvand, kommer ikke til at påvirke en frastykning og ny bebyggelse af den nordlige del af matriklen.

Det vurderes derfor at en evt. udstykning ikke vil være end 20% værdiforringende for restejendommen.

Du skal betale skat af din fortjeneste, hvis du sælger din ejendom

Vores afgørelse om, at en udstykning ikke forringer værdien af din ejendom med mere end 20 procent, betyder, at du skal betale skat af fortjenesten, hvis du sælger din ejendom.

Den 19. marts 2024 skrev indklagede til klager og klagers ægtefælle:

Vi har nu fået afgørelsen fra vurderingsstyrelsen.

Lad os snakke om det, når vi mødes på torsdag.

Den 8. april 2024 indhentede indklagede en tingbogsattest for ejendommen. Det fremgik heraf bl.a., at klager havde købt fritidshuset den 4. juli 1995 for 365.000 kr.

Ved købsaftale underskrevet af køberne den 11. april 2024 og af klager den 12. april

J.nr. 2024-0086 LI

2024 solgte klager fritidshuset for 1,5 mio. kr. til overtagelse den 1. maj 2024. Af købsaftalen fremgik bl.a.:

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

[...]

Mulighed for udstykning:

Køber og sælger gøres opmærksom på at ejendommen kan udstykkes. Køber har modtaget dokumenter fra [kommunen] herom. Parterne gøres opmærksom på at der ved salg kan blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor parterne er opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor eller skattevæsen.

Det fremgik videre af købsaftalen, at tingbogsattest og "Udstykningssvar (grund over 1.400 kvm) d. 18-10-2023" var en del af handlens dokumenter.

Det fremgik af den til købsaftalen hørende salgsoptilling, at ejendommen var beliggende på en 9.888 m² stor grund.

Den 16. april 2024 skrev klagers ægtefælle til indklagede, at klager og klagers ægtefælle var i gang med at få undersøgt, hvad de skulle betale i skat.

Den 22. april 2024 skrev en revisor til klagers ægtefælle bl.a.:

Jeg har fået beregnet, hvor meget fortjenesten er på salget af jeres sommerhus. Af de fremsendte regninger kan varmepumpen og solcelleanlægget trækkes – dog kun den del, der overstiger 10.000 kr.

Jeg kommer frem til en skattepligtig fortjeneste på 713.214 kr. Skatten heraf udgør 270-280.000 kr.

Beløbet skal medtages på [klagers] selvangivelse for 2024 i rubrik 39 Anden Kapitalindkomst.

Jeg har fået læst servitutterne på ejendommen, [kommunens] svar på udstykning og Skattestyrelsens vurdering af væsentlig værdiforringelse. I servitutterne fremgår det, at grundene i området ikke må være mindre end 2.500 m², hvilket også passe med svaret fra [kommunen]. Det betyder, at det er muligt at udstykke jeres grund i 3 grunde.

Hvor meget rådgivning har I fået fra mægleren omkring selv at foretage udstykningen og sælge de udstykkede grunde og sommerhuset hver for sig? Det ville have været en stor fordel for jer, da salget af sommerhuset i så fald ville have været skattefrit.

Hvis ejendomsmægleren ikke har nævnt dette for jer, så vil vi vurdere, at der kan være et rådgiveransvar, men det skal I have fat i en advokat til at vurdere og rådgive jer om. Jeg kan anbefale [advokater].

Tidsforbruget på beregningen og undersøgelse af ejendommens servitutter har i øvrigt taget lidt længere tid end først forventet, så vores honorar for beregningen bliver 2.500 kr. inkl. moms.

Det fremgik af den vedhæftede beregning bl.a.:

J.nr. 2024-0086 LI

Ejendomsavance ved salg af [fritidshuset]		
	Kontant anskaf- felsessum	
Kontant afståelsessum, 2024	1.500.000	
Salgsomkostninger	-109.746	
	1.390.254	
Kontant anskaffelsessum, 1995	365.000	
Købsomkostninger	2.540	
Pristalsregulering købesum (0%)	0	
Forbedringer før 1/1 1993	0	
Ejendomsvurdering 1/1 1993		
Tillæg 10%		
Tillæg 50%, stigning til 1/1 1996		
10.000 kr.'s tillæg	290.000	
Forbedringer over 10.000 kr.	19.500	
Fradrag for ej genbeskattede afskrivninger	0	0
Reguleret anskaffelssum	677.040	
Ejendomsavance til beskatning	713.214	
Genvundne afskrivninger ved salg af [fritidshuset]		
Kontant salgssum for bygninger	0	
Kontant anskaffelsessum for bygninger	0	
Foretagne afskrivninger	0	0
Nedskreven værdi	0	
Fortjeneste	0	#VÆRDI
Genvundne afskrivninger til beskatning	0	
	3ruges kun til beregningen ovenfor	
Skattemæssig indkomst ved salg af [fritidshuset]		
Ejendomsavance	713.214	
Genvundne afskrivninger	0	
	713.214	
Tab til fremførsel	0	

Ved faktura af 6. maj 2024 krævede indklagede betaling for salget:

J.nr. 2024-0086 LI

Bogføringsdato	Beskrivelse	Beløb	Moms
	Saldo pr. 09-01-2024 kr.	0,00	
09-01-2024	Automatisk systemhentning af ejendomsdata	760,10	
09-01-2024	Ejendomsdatarapport	137,50	
09-04-2024	Ejendomsdatarapport	137,50	25%
22-04-2024	Indbetalt af køber	-75.000,00	
23-04-2024	Salær	40.000,00	25%
23-04-2024	Udarbejdelse af skøde, ref. opg.	13.125,00	25%
23-04-2024	Boligpræsentation	9.000,00	25%
23-04-2024	Fotopakke	4.500,00	25%
23-04-2024	[...] Effekt Basis - 4 uger	3.900,00	25%
23-04-2024	Præsentation på mæglersites	6.300,00	25%
23-04-2024	Avisannoncepakke	4.000,00	25%
23-04-2024	D1: Fremhævet annoncering på Boligsiden (min. 4 ug	1.890,00	25%
23-04-2024	Digital håndtering af sagen	187,50	25%
	Saldo i vores favør pr. 06-05-2024 kr.	8.937,60	

Den 6. juni 2024 skrev en advokat på vegne af klager til indklagede bl.a.:

Vedr. Klage over manglende rådgivning ved salg af sommerhuset [...].

Jeg er blevet kontaktet af [klager], der har solgt sommerhuset [...]. Salget blev formidlet af [indklagede] jf. formidlingsaftale af 10/8 2023.

[Klager] har ejet huset i ca. 29 år. Ifølge historisk tingbog købte hun ejendommen for kr. 365.000. Sommerhuset er nu solgt for kr. 1.500.000 pr. 1/5 2024.

Salgsopstillingen "reklamerer" med en stor grund på 9.888 m².

[Indklagede] var opmærksom på, at der kunne blive tale om skat, og kontaktede kommunen ang. udstykningsmulighed. Ved første forespørgsel svarede kommunen, at der ikke kunne udstykkes, men efter, at [indklagede] rettede fornyet henvendelse til kommunen, svarede kommunen, at der kunne udstykkes.

Den 15/11 2023 rettede [indklagede] henvendelse til Vurderingsstyrelsen om værdiforringelseserklæring, hvilket der blev givet afslag på 24/1 2024.

[Klager] sendte indsigelse herimod, men denne ændrede ikke svaret fra Vurderingsstyrelsen. Den 19/3 2024 sendte [indklagede] mail til [klager] om, at afgørelsen fra Vurderingsstyrelsen var kommet og det anførtes i mailen "Lad os snakke om det, når vi mødes på torsdag". Afgørelsen af 18/3 2024 var vedhæftet mailen til [klager].

J.nr. 2024-0086 LI

Sælger oplyser, at problematikken vedrørende skat ikke har været drøftet i nogen særlig grad og, at [indklagede] tilkendegav, at hvis der var skat, ville den være ubetydelig. Det var ikke et punkt, der blev tillagt stor opmærksomhed.

Jeg har fået udleveret salgsbudgetter af 21/7 2023, 10/8 2023, 18/10 2023 og 10/4 2024.

Af salgsbudgetterne fremgår – som standardtekst – ”hvis ejendommens samlede grundareal er på 1.400 m² eller derover... er ejendommen som udgangspunkt ikke omfattet af parcelhusreglen”. I teksten anbefales det at få en revisor til at lave en ejendomsavanceberegning.

I salgsbudgettet af 18/10 2023 indgår samme standard-bemærkning. Dette tidspunkt ligger imidlertid efter det tidspunkt, hvor det står klart for [indklagede], at der kan ske udstykning. I januar 2024 giver Vurderingsstyrelsen afslag på værdiforringelseserklæring – og det fastholdes i marts 2024 – hvilket [indklagede] også er bekendt med.

Ved indgåelse af købsaftale den 10/4 2024 laves ny salgsprovenuberegning. I denne er samme standardbestemmelse som i de tidligere beregninger.

I købsaftalen af 10/4 2024 fremgår i pkt. 11, at ejendommen kan udstykkes, og at der kan blive tale om ejendomsavancebeskatning og med opfordring til at søge rådgivning herom ved revisor eller Skat.

Forinden udarbejdelse af købsaftalen er der ikke konkret givet samme opfordring til [klager]. Efter det oplyste blev skatteforholdet slet ikke drøftet. Købsaftalen indeholder ikke et rådgiverforbehold for sælger.

Handlen blev herefter gennemført med overtagelsesdag 1/5 2024.

[Klager] kontaktede deres revisor, som har lavet avanceberegning udvisende en avance på ca. kr. 700.000. Dette udløser en skat ved salget på ca. kr. 270-280.000. Avanceopgørelsen vedhæftes.

Det er min opfattelse, at det var helt åbenbart, at der er en ikke-ubetydelig skat ved salget, idet sælgers avance er betydelig. Af tingbogen fremgår sælgers anskaffelsessum kr. 365.000 og salgssummen kr. 1.500.000 er væsentlig højere.

J.nr. 2024-0086 LI

[Indklagede] burde efter min opfattelse udtrykkeligt have gjort sælger opmærksom herpå – og i forlængelse heraf drøftet de muligheder/alternativer, der var.

Sælger burde have været direkte og konkret opfordret til at få lavet en beregning af skatten, da det stod klart, at en avance ville være skattepligtig. Ved en sådan beregning kunne sælger have vurderet, om størrelsen af skatten gav anledning til, at "sadle om" og udstykke en del af grunden for at undgå skatten eller i hvert fald en væsentlig del heraf.

[Indklagede] var fuldt ud opmærksom på skatteforholdet – og undersøgte netop skatteforholdet nærmere - men da det står klart, at der ville ske beskatning af avancen, foretog [indklagede] sig ikke yderligere. Det var særdeles relevant at have opfordret sælger til at få størrelsen af avancen nærmere klarlagt eller få rådgivet sælger om, at der var mulighed for at udstykke sig ud af problemet.

[Indklagede] burde tydeligt og konkret have opfordret/rådgivet sælger til at gå til revisor i marts 2024, hvor det stod klart, at der ikke kunne opnås værdiforringelseserklæring. Når skattens størrelse var kendt kunne sælger have vurderet om ejendommen fortsat skulle udbydes eller om der med fordel kunne være igangsat en udstykning. Der burde altså have været foretaget en opbremsning – eller i hvert fald en drøftelse om muligheden herfor – og hvor sælger kunne vurdere, hvad de ville herfra.

Der er IKKE i købsaftalen indsat et rådgiverforbehold for sælger. Sælger kunne således ikke efter underskrift på aftalen søge rådgivning ved revisor og så stoppe handlen pga. størrelsen af skatten.

Orienteringen om avanceskat og opfordring til beregning heraf i købsaftalen er således værdiløs for sælger, hvis interesser ejendomsmægleren jo ellers varetager. Rådgivningen burde være givet inden underskrivelse af købsaftalen, da "løbet var kørt" efter underskrivelse på købsaftalen.

På baggrund af ovenstående er det opfattelsen, at der er begået en fejl fra [indklagedes] side, idet der er mangelfuld rådgivning fra [indklagede] side vedrørende skat og manglende opfordring til at få klarlagt skattens størrelse inden salget gennemførtes – altså en opbremsning i processen, da skatteforholdet var afklaret og det stod klart, at der var skat forbundet med salget, idet dette ville have klarlagt, at sælger kunne lade ejendommen udstykke.

J.nr. 2024-0086 LI

Jeg beder venligst om en tilbagemelding fra [indklagede] på, hvordan I forholder jer hertil.

Til orientering kan jeg oplyse, at sagen forventes indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling, og der vil i klagen blive søgt erstatning for skatten.

Jeg beder jer venligst fremsende tingbogsattest, der var vedhæftet købsaftalen eller af tidligere dato samt ejendomsdatarapporten.

Som det er [indklagede] bekendt, er der truffet afgørelse af Vurderingsstyrelsen den 18/3 2024. Der er 3 måneders klagefrist heri, hvorfor jeg gerne hører, om [indklagede] ønsker yderligere klage indgivet i håb og forventning om, at der kan opnås en værdiforringelseserklæring, hvilket vil medføre skattefrihed af avancen. Efter min opfattelse vil en klage ikke medføre en forskel i afgørelsen, men hvis [indklagede] måtte have gode argumenter, er sælger naturligvis indforstået med, at [indklagede] forsøger dette, hvis det ønskes af hensyn til at begrænse kravet.

Der skal i givet fald klages inden **17/6 2024**.

Lad mig høre nærmere om [indklagede] ønsker en ny behandling af sagen vedr. værdiforringelseserklæring.

Den 7. juni 2024 svarede indklagedes advokat bl.a.:

Tak for nedenstående mail til vores boligafdeling i [...], idet jeg på vegne af afdelingen bemærker følgende:

Efter en gennemgang af sagen er det min opfattelse, at afdelingen ikke kan klandres noget i forbindelse med salget af ovennævnte ejendom. Sælger har været fuldt oplyst i hele forløbet omkring mulig ejendomsavancebeskatning, herunder at de skulle kontakte deres revisor, men valgte først efter købsaftalens underskrift at bede deres revisor om at beregne ejendomsavanceskattens størrelse. Derfor afvises det blandt andet på det grundlag, at afdelingen har handlet ansvarspådragende.

I henhold til interne procedure anmeldes sagen til afdelingens forsikringsselskab, idet der er gjort et krav gældende, der ligger over selvriskoen. Det skal på ny understreges, at der ikke anerkendes et ansvar.

Den 17. juni 2024 skrev indklagedes forsikringsselskab på indklagedes vegne til klagers advokat:

J.nr. 2024-0086 LI

[Indklagede] (herefter forsikringstager) er via deres medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) ansvarsforsikret hos [...]. I henhold til intern aftale mellem [forsikringsselskabet] og DE varetager vi den indledende sagsbehandling af forsikringssagerne.

Jeg har derfor fra [indklagedes advokat] fået overgivet din skrivelse af 6. juni 2024 inkl. bilag til besvarelse på vegne af forsikringstager og [forsikringsselskabet]. Anmeldelsen er sket rutinemæssigt og uden anerkendelse af ansvar.

Efter en gennemgang af sagen kan jeg oplyse, at vi er enige i det af [indklagedes advokat] givne svar til jer af 7. juni 2024. På det foreliggende grundlag ses forsikringstager ikke at have handlet ansvarspådragende, idet det bemærkes, at forsikringstager både i salgsbudget/provenu og købsaftale har indsat fremhævede forbehold om avancebeskatning samt opfordring til sælger om at søge rådgivning hos revisor herom. Dertil bemærkes det, at forsikringstager, efter aftale med sælger, har indhentet svar fra både kommune og Vurderingsstyrelsen med henblik på afklaring af, hvorvidt der kunne være mulighed for at være fritaget for avancebeskatningen, hvilket viser, at spørgsmålet netop har haft en del opmærksom i forbindelse med formidlingen af salget i denne sag forinden sælgers tiltrædelse af købsaftalen.

Indklagede har efter sagens indgivelse oplyst, at indklagede frafalder sit krav på betaling af udlæg med 1.222,60 kr.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagers udgift til avanceskat. Beløbet er foreløbigt opgjort til ca. 270.000 til 280.000 kr.

Klager har ejet fritidshuset i ca. 29 år. Klager købte ejendommen for 365.000 kr. Huset blev solgt for 1,5 mio. kr.

Det fremgik af salgsopstillingen, at der til fritidshuset hørte en stor grund på 9.888 m².

Indklagede undersøgte muligheden for at udstykke ejendommen og indhentede i den forbindelse en værdiforringelseserklæring. Vurderingsstyrelsen gav afslag på værdiforringelseserklæring. Klager indsendte en indsigelse herimod, men vurderingsstyrelsen fastholdt sin afgørelse, hvilket indklagede orienterede klager om. Indklagede anførte i den forbindelse, at indklagede og klager kunne tale om dette i forbindelse med et møde nogle dage senere.

Problematikken vedrørende skat blev imidlertid ikke drøftet, bortset fra, at indklagede tilkendegav, at en eventuel skat ville være ubetydelig. Mulighed for at undgå avanceskat ved en udstykning blev slet ikke drøftet. Klager blev ikke rådgivet om eller opfordret til at få beregnet en avanceskat.

J.nr. 2024-0086 LI

Det var åbenbart, at der ville være en skat af en betydelig størrelse henset til klagers købesum.

Problematikken vedrørende avanceskat blev heller ikke drøftet i forbindelse med klagers indgåelse af købsaftalen. Der var ikke et rådgivningsforbehold for klager i købsaftalen, så klager havde ikke mulighed for at træde tilbage fra handlen.

Processen burde været stoppet således, at mulighederne kunne have været drøftet. Klager burde have været opfordret til at lade skatten beregne således, at hun havde mulighed for at vurdere, om hun skulle gå videre med et salg, eller om hun ville udstykke og bruge huset inden et salg med henblik på at opnå skattefrihed for den del af ejendommen, som fritidshuset var beliggende på. Ved udstykning af grunden kunne der efter parcelhusreglen opnås skattefrihed for arealet, hvor huset var beliggende.

Udstykningsmuligheden blev først oplyst klager, da klager drøftede skatten med sin revisor.

Af salgsbudgettet fremgår som standardtekst, at "hvis ejendommens samlede grundareal er på 1.400 m² eller derover ... er ejendommen som udgangspunkt ikke omfattet af parcelhusreglen". I standardteksten anbefales det at få en revisor til at lave en ejendomsavanceberegning. Dette er imidlertid ikke tilstrækkeligt til, at der er rådgivet/vejledt herom, når man i en konkret situation har viden om, at der vil være skat og denne vil være af en betydelig størrelse. Samme standardfrase er i salgsprovenuberegningen. Heri burde der været taget et tydeligt forbehold for skat. Bemærkningerne vedrørende avanceskat i provenuberegningen var ikke særlig fremhævet. Det var blot anført med almindelig standardtekst.

I salgsprovenuberegningen var der fortsat en standardfrase om en eventuel ejendomsavancekat, selvom der på dette tidspunkt var en afklaring om, at der var en ejendomsavancekattepligt. Der burde på dette tidspunkt være fulgt op med en konkret rådgivning om, at klager kunne få foretaget en beregning af denne. Det var henset til tingbogsoplysning om klagers købesum sammenholdt med salgsprisen nemt at gennemskue, at der potentielt ville blive tale om en betydelig skat. Indklagede burde i den forbindelse have rådgivet klager konkret herom.

Indklagede har ikke fremlagt mails, som bekræfter, at indklagede har oplyst til klager, at der er skat ved salg, og at det er aftalt, at salget skal fortsættes desuagtet. Der er heller ikke fremlagt mails, hvoraf det fremgår, at klager har tilkendegivet, at udstykningsmuligheder ikke skal undersøges nærmere.

J.nr. 2024-0086 LI

Det er korrekt, at det af købsaftalens punkt 11 fremgik, at der ville være avanceskat. Problemet opstod imidlertid som følge af, at der ikke i købsaftalen var et forbehold for sælgers rådgivers godkendelse, hvorfor sælger ikke havde en tilbagetrædelsesret.

Der er ikke tale om skuffede forventninger. Der var mulighed for at lade ejendommen udstykke, og klager kunne have benyttet huset i en periode efter udstykningen og kunne derefter have solgt grunden skattefrit. Dermed kunne skatten have været undgået. Klager kunne have udstykket sig ud af skatten – en mulighed, som indklagede overså. Dermed er der ikke sket en korrekt og fyldestgørende rådgivning af klager i forbindelse med salget, hvorfor indklagede er erstatningsansvarlig for avanceskatten på grund af den manglende rådgivning.

Indklagede har krævet mere for ejendomsrapporter, end de koster. Der opkræves 110 kr. for en ejendomsdatarapport, som koster 70 kr., og som ikke er momsbelagt.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende.

Det skal understreges, at indklagede både i de udarbejdede salgsbudgetter, i salgsprovenuet og i købsaftalen har indsat fremhævede forbehold om avancebeskatning samt opfordret klager til at søge rådgivning herom hos egen revisor. Dertil skal bemærkes, at indklagede kort efter formidlingsaftalens indgåelse påbegyndte undersøgelse af udstykningsmuligheder med afsæt i grundens størrelse set i forhold til afklaring af beskatning og mulighed for at være omfattet af den såkaldte parcelhusregel.

Således indsendte indklagede den 21. august 2023 en forespørgsel til kommunen om udstykningsmulighed. Da kommunen oplyste, at ejendommen kunne udstykkes, fortsatte indklagede undersøgelse af mulighed for værdiforringelseserklæring ved forespørgsel herom til Vurderingsstyrelsen. Den 24. januar 2023 gav Vurderingsstyrelsen afslag på værdiforringelseserklæring.

Efter møde med klager den 8. februar 2023 om Vurderingsstyrelsens svar hjalp indklagede klager med at sende svar til Vurderingsstyrelsen, som imidlertid den 18. marts 2024 fastholdt sit afslag på værdiforringelseserklæring. Af dette svar fremgik også, at klager ved et eventuelt salg af fritidshuset skulle betale skat af en eventuel fortjeneste. Svaret videresendte indklagede til klager og skrev i forbindelse hermed "lad os snakke om det, når vi mødes på torsdag". Sidstnævnte understreger, at det netop var budskabet om avancebeskatning, som klager og indklagede skulle tale om på deres aftalte møde.

Indklagede kan på ingen måde genkende klagers gengivelse af, at dette alene blev nævnt kort, og at indklagede skulle have udtalt, at dette i givet fald ville blive en ubetydelig skat. Indklagede havde jo netop brugt en del tid på at få afklaret, hvorvidt salget kunne blive omfattet af parcelhusreglen, hvilket understreger, at dette har været et afgørende punkt i forbindelse med formidlingsopdraget, og som derfor selvsagt også har fyldt en del i den løbende dialog med klager undervejs i formidlingsforløbet. Indklagede har også oplyst klager om, at indklagede ikke kunne foretage beregningen af avancebeskatningen og indklagede opfordrede klager til at få en revisor til at foretage denne.

Udstykning blev drøftet med klager, og klager var ret afvisende over for dette.

Der var også indsat et fremhævet forbehold for en eventuel beskatning af fortjeneste ved salg af fritidshuset. Dette fremgik også af købsaftalen. Forbeholdene var fremhævet med en overskrift.

Klager var ikke forpligtet til at underskrive en købsaftale. Såfremt klager ikke ønskede at underskrive den pågældende købsaftale, fordi klagers revisor ikke havde nået at foretage beregning af avancebeskatningen, kunne klager have valgt at lade være med at underskrive, bede indklagede om at forlænge fristen for underskrift af købsaftalen eller bede om, at der blev indsat et generelt forbehold for klagers revisors godkendelse.

Klager kan således ikke være i god tro om, at der ikke skulle ske beskatning af avance ved salget. Det kan derfor overraske, at klager ikke efter modtagelse af Vurderingsstyrelsens afslag rettede kontakt til egen revisor for beregning af avancebeskatningen, men ventede hermed til kort efter sin underskrift af købsaftalen.

Der ses heller ikke at være lidt et økonomisk tab for klager, da betaling af avancebeskatning følger af skattelovgivningen og dermed skal betales, når myndighederne har oplyst, at ejendommen kan udstykkes og ikke vil blive værdiforringet ved en udstykning. Såfremt indklagede skal erstatte klagers skattebetaling, vil klager opnå en berigelse, hvilket ikke harmonerer med dansk rets almindelige erstatningsregler, hvor skuffede forventninger ikke udløser erstatning.

Beregning af avanceskat er ikke omfattet af indklagedes opdrag. Indklagede skal i rollen som ejendomsmægler gøre sælger opmærksom på en mulig avancebeskatning, hvilket også er sket i denne sag.

J.nr. 2024-0086 LI

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v.:

”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.”

Det følger af § 25 i samme lov, 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 ekspeditionsmaessig karakter.”

Grunden, hvorpå fritidshuset var beliggende, var 9.888 m².

Når der er tale om en ejendom, hvis grundareal overstiger 1.400 m², har indklagede pligt til at oplyse sælger om risikoen for, at et salg vil udløse ejendomsavancebeskatning. Indklagede har herudover pligt til at oplyse sælger om at søge nærmere rådgivning herom hos revisor eller anden rådgiver.

Indklagede sendte den 21. august 2023 en forespørgsel til kommunen om udstykningsmulighed. Da kommunen oplyste, at ejendommen kunne udstykkes, fortsatte indklagede undersøgelse af mulighed for værdiforringelseserklæring ved forespørgsel herom til Vurderingsstyrelsen den 15. november 2023. Den 24. januar 2023 gav Vurderingsstyrelsen afslag på værdiforringelseserklæring. Af Vurderingsstyrelsens afslag fremgik bl.a., at styrelsens afgørelse betød, at der skulle betales skat af fortjeneste ved salg.

Der var i salgsbudgetter og salgsprovenu indsat standardforbehold om, at hvis ejendommens samlede grundareal var på 1.400 m² eller derover, ville et salg af ejendommen kunne udløse ejendomsavance skat. Det fremgår videre af købsaftalen, at klager og køber blev oplyst om, at der var mulighed for udstykning, og parterne

J.nr. 2024-0086 LI

blev gjort opmærksom på, at der ved salg kunne blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor klager og køber blev opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor og Skat.

Nævnet finder, at klager dermed var oplyst om, at salget ville kunne udløse ejendomsavancebeskatning, og at klager blev opfordret til at søge rådgivning herom. Indklagede ses dermed at have opfyldt sine pligter. Nævnet finder ikke, at det hører til indklagedes pligter at rådgive om skat. Indklagede skal henvise til revisor eller anden rådgiver. Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende over for klager, og der er således ikke grundlag for at pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Klager har klaget over, at indklagede har krævet for meget for udlæg. Indklagede har efter sagens indgivelse frafaldet sit krav på betaling af udlæg. Nævnet finder herefter ikke anledning til yderligere i den forbindelse.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

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

P.N.V.


Benedikte Holberg
formand