

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Huskøbere får 130.000 i godtgørelse efter klokkeklar mæglerfejl

En nybagt husejer fik en ubehagelig overraskelse, da den første opkrævning af ejendomsskat dukkede op. Den var mere end dobbelt så stor, som ejendomsmægleren havde angivet. Nu skal mægler betale en godtgørelse på 130.000 kr.



Af Niels Nørgaard Rasmussen, advokat (L) Elvang & Partnere nr@elvang.dk

Når en ejendom bliver udbudt til salg gennem ejendomsmægler, er det ejendomsmæglers pligt at give såvel sælger som køber alle oplysninger af betydning for handlen og dens gennemførelse. Dette følger af ejendomsformidlingslovens § 25.

Ejendomsmægler skal herunder give så præcise oplysninger som muligt om ejendommen og ejendommens ejerudgifter, således at køberen har mulighed for at vurdere sit købstilbud, herunder købesummen, inden dette afgives til sælger. Dette skal gøres i en specificeret salgsopstilling, hvilket følger af ejendomsformidlingslovens § 39.

Ejendomsmægler har blandt andet pligt til at oplyse de årlige ejendomsskatter, ejendomsforsikring, fællesudgifter og gæld uden for købe-

summen, der hviler eller forventes at komme til at hvile på ejendommen.

Såfremt skatteoplysningerne ikke er kendt på forhånd, for eksempel når der er tale om køb af en ejendom, der planlægges opført, såkaldte projektsalg, skal ejendomsmægleren oplyse et skøn over de årlige ejendomsskatter. I dette skøn skal ejendomsmægleren inddrage de oplysninger, der er mulige at indhente fra Skat.

### Vejledende udtalelse

Dette sker ved at Skat anmodes om at fremkomme med en vejledende udtalelse, som kan danne grundlag for et kvalificeret skøn over ejendomsskatterne.

Begår mægleren fejl i sin opgørelse over de årlige ejerudgifter, er mægler pligtig til at betale en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning til køber, hvilket følger af ejendomsformidlingslovens § 47.

I en dugfrisk kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagt den 7. februar 2017, blev

»Afgørelsen viser, at ejendomsmægleren skal være omhyggelig ved sin opgørelse af ejerudgifterne, herunder de samlede ejendomsskatter«

en ejendomsmægler pålagt at betale kr. 130.000 som en rimelig godtgørelse til køber i anledning af fejl i opgørelsen over de årlige skatter på ejendommen.

Af kendelse fremgår det, at køberne havde underskrevet købsaftale den 13. februar 2014 om køb af et rækkehus til overtagelse den 1. januar 2015. I salgsopstillingen var den årlige ejendomsskat angivet til 9.057 kr. og grundværdien til 566.060 kr.

Af købsaftalen havde mægleren oplyst "Det præciseres, at beregningen i salgsopstillingen [af ejendomsskat] er vejledende og uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af den fremtidige ejendomsværdiskat. Køber er bekendt med, at der således kan ske ændret beskatning i forhold til beregningen i salgsopstillingen."

Efter overtagelsen af rækkehuset, modtog køberne en opkrævning på 22.057,60 kr. i ejendomsskat fra kommunen, svarende til 1,6 pct. af en grundværdi på 1.378.600 kr., – cirka 13.000 kr. højere end det forventede beløb, ejendomsmægleren havde oplyst.

Ejendomsmægleren afviste at være ansvarlig og gjorde gældende, at Skat have begået en fejl og tilbød køberne og de øvrige projektkøbere i bebyggelsen at klage over Skats vurdering. Køber fastholdt, at mægleren havde begået en fejl i opgørelsen og rejste krav om en godtgørelse på 130.006 kr.

### Brugte tal fra den forkerte type skat

Nævnet har i sin begrundelse for at pålægge

ejendomsmægleren at betale køberne godtgørelse, lagt til grund, at ejendomsmægleren i sin opgørelse over ejendomsskatten synes at have anvendt nogle tal i den vejledende udtalelse fra Skat, som ikke vedrørte ejendomsskatten men derimod ejendomsværdiskatten.

Nævnet lægger endvidere til grund, at mægleren ikke i salgsopstillingen havde oplyst, at udgiften til ejendomsskat var anslået og havde heller ikke oplyst grunden til, at der var anført et anslået beløb.

Nævnet finder herved, at ejendomsmægleren har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og at ejendomsmægleren skal betale godtgørelse til køberne. Godtgørelsen er fastsat til differencen på ca. 13.000 kr. mellem de af ejendomsmægleren oplyste 9.057 kr. og de af kommunen opkrævede 22.057,60 kr. ganget med faktor 10, svarende til en godtgørelse på 130.000 kr.

Afgørelsen viser, at ejendomsmægleren skal være omhyggelig ved sin opgørelse af ejerudgifterne, herunder de samlede ejendomsskatter. Det fritager efter omstændighederne – efter Nævnets vurdering – ikke ejendomsmægleren for ansvar i relation til ejendomsskatterne, at det i købsaftalen oplyses, at ejendomsværdiskatten er vejledende og kun udgør et skøn – i hvert fald ikke, når fejlskønnet er gjort på ejendomsskatten.

Samtidig slås det fast af Nævnet, at kapitaliseringsfaktoren er 10 ved fejlopgørelser i de årlige ejerudgifter.

§ Læs hele afgørelsen her