

J.nr. 2023-0090 UL/li

København, den 22. marts 2024

KENDELSE

Klagerne

mod

Lokalbolig Hellerup ApS
Strandvejen 130
2900 Hellerup

Nævnet har modtaget klagen den 11. september 2023.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har givet forkerte oplysninger om den aktuelle ejendomsværdiskat, og om indklagede i givet fald skal betale godtgørelse til klagerne.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en nyopført ejendom til salg, som klagerne var interesserede i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af klagerne og sælgerne den 5. maj 2022 købte klagerne ejendommen for 20,2 mio. kr. til overtagelse den 1. september 2022.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Handlen var fra klagerens side betinget af deres rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed.

Af købsaftalens individuelle vilkår fremgik videre bl.a.:

Grundlag for ejendomsværdiskat:

Køber er bekendt med og accepterer at beregningsgrundlaget er angivet på baggrund af 2001 + 5% jf. OIS.dk. SKAT oplyser jf. mail af 17.8.2020 at ejendommen vil blive vurderet under det nye vurderingssystem. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af ejendomsvurderingen og grundlaget for ejendomsværdiskat kan påvirke købers fremtidige ejerudgift. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken modsælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Klagerne fik i forbindelse med handlen udleveret ejendomsskattebillet og ejendomsvurdering 2001, 2002 og 2019.

Til købsaftalen hørte salgsoptilling af samme dato. Af denne fremgik bl.a.:

Ejendomsdata:

[...]

Opført/ombygget år: 2020

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019

Offentlig ejendomsværdi: 3.350.000,00

Heraf grundværdi: 3.995.500,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.205.000,00

Grundskatteloftsværdi: 2.873.000,00

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Beregningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået og angivet på baggrund af vurdering 2001 + 5%

[...]

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	20.286,00
Ejendomsskat 2022	45.968,00
Husforsikring	4.843,00
Rottebekæmpelsen	438,04
Renovation	4.720,00
Ejerudgift i alt 1. år:	76.255,04

I den udleverede ejendomsskattebillet for 2022, der er udskrevet den 4. maj 2022, var der bl.a. oplyst følgende:

Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Grundskatteloftværdi
8.760.800	3.995.500		2.873.000

[...]

J.nr. 2023-0090 UL/li

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2022

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
Foreløbigt beregningsgrundlag			
KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	16,000 : 2873000 01/01-31/12	45968,00	
Afgift for rottebekæmpelse		438,04	
Renovation: 240 L Beholder, antal: 1 stk		4720,00	

Af den udleverede ejendomsvurdering 2001 fremgik bl.a.:

Vurderingsoplysninger	
Dato for vurdering	01-01-2001
Ejendomsværdi	2.100.000,00
Grundværdi	1.052.300,00
Ejerboligværdi	0,00
Stuehus grundværdi	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Beboelsesejendom

Af den udleverede ejendomsvurdering 2002 fremgik bl.a.:

Vurderingsoplysninger	
Dato for vurdering	01-01-2002
Ejendomsværdi	2.450.000,00
Grundværdi	1.189.500,00
Ejerboligværdi	0,00
Stuehus grundværdi	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Beboelsesejendom

Af ejendomsvurdering 2019 fremgik bl.a.:

Benyttelse:	Ubebygget areal	Lejligheds antal:	0
Matrikel:	[...]	Grundareal:	725
Ejendomsværdi:	3.350.000	Grundværdi:	3.995.500

[...]

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	725	2.620 kr.	1.899.500 kr.
02	Byggetpris standard	1	2.096.000 kr.	2.096.000 kr.
I alt:				3.995.500 kr.

[...]

J.nr. 2023-0090 UL/li

Omvurdering pr. 1. oktober 2019

Benyttelse

09 - Ubebygget areal (ikke landbrug)

Ejendomsværdi 3.350.000 kr Grundværdi 3.995.500 kr

[...]

SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 05. Ejendommen har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende, eller ejendomsværdien må antages at være gået væsentligt ned som følge af nedrivning af bygninger.

Grundværdi Beløb

Kvadratmeterpris	725 m ² à 2.620 kr	1.899.500 kr
Byggeretspris	1 stk	2.096.000 kr
Grundværdi i alt		<u>3.995.500 kr</u>

Ejendomsværdi Beløb

Ejendomsværdi	3.995.500 kr	
<i>Særlige forhold:</i>		
Ejendommens vedligeholdelsestilstand er dårlig		-400.000 kr
Ejendommens tag er dårligere end det normale		-200.000 kr
Korrigeret ejendomsværdi		3.395.500 kr
Ejendomsværdi afrundet		<u>3.350.000 kr</u>

Handlen blev gennemført, og klagerne overtog ejendommen.

Den 17. maj 2023 skrev klagerens advokat til indklagede bl.a.:

Efter mine klienters køb af ejendommen har det desværre vist sig, at der ikke i forbindelse med handlen er afgivet korrekte og fyldestgørende oplysninger om ejendommens skatteforhold til mine klienter.

Det fremgår af salgsoptillingen og købsaftalen, at den ejendomsvurdering, der var tilgængelig på tidspunktet for handlen, er fra 2019.

Af denne ejendomsvurdering fremgår det, at ejendommen er vurderet som ubebygget areal – dette på trods af at ejendommen reelt var bebygget.

Ejendomsværdien angives til DKK 3.350.000.

Den ejendomsvurdering, der er lagt til grund i forbindelse med salg af ejendommen, er således forventeligt markant lavere end den reelle værdi, idet den er foretaget ud fra en forudsætning om, at der var tale om et ubebygget areal.

Det fremgår imidlertid af SKATs journaler, at der den 5. juli 2021 er udsendt et brev til sælger om varsling af ændring af skattegrundlaget, hvori den aktuelle ejendomsværdi angives til DKK 8.760.800.

Der er altså en difference i den ejendomsværdi, der er angivet i salgsoptillingen og købsaftalen, og den anslåede aktuelle ejendomsværdi, på DKK 5.410.800.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Der er således tale om en ganske væsentlig merværdi af grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten, hvilket medfører markante merudgifter for mine klienter.

Udgifter min klient ikke var vidende om på tidspunktet for handlens indgåelse.

Det er min umiddelbare vurdering, at du som ansvarlig ejendomsmægler burde have været opmærksom på, at ejendomsværdien var opgjort på baggrund af en ubebygget grund og dermed ikke retvisende, og at du således havde et særligt ansvar for at belyse dette åbenlyst ukorrekte forhold.

Ifølge det overfor mig oplyste har mine klienter gentagne gange spurgt ind til størrelsen af ejendomsskatterne, idet de var usikre på, hvorledes denne skulle beregnes og særligt størrelsen heraf.

Ejendomsværdiskatten er i salgsopstillingen angivet til DKK 20.286.

Beregnes ejendomsværdiskatten ud fra den ejendomsværdi på 8.760.800, som blev oplyst af SKAT 2021, er beregningen følgende.

Ejendomsværdiskatten udgør 0,44% af de første DKK 7.500.000 og 1,12% af ejendomsværdien overstigende DKK 7.500.000.

$0,44\% \text{ af } 7.500.000 = 33.600,00$

$1,12\% \text{ af } 1.260.800 = 14.120,96$

I alt: 47.120,96

Tabet kan opgøres til 10 gange differencen mellem den oplyste ejendomsværdiskat og den reelle.

Mine klienters tab udgør dermed $10 \times (47.120,96 - 20.286) = \text{DKK } 268.349,60$

Af det i mailen nævnte brev af 5. juli 2021 fra SKAT til sælger fremgik bl.a.:

Du skal til at betale ejendomsværdiskat, og derfor ændrer vi din forskudsopgørelse for 2021

Du ejer en ejendom [...], hvor der i perioden fra 2. oktober 2019 til og med 1. marts 2021 er sket nybyggeri, eller hvor ejendommen er blevet omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Det kan fx være, at du har fået bygget et nyt hus, eller at din ejendom har ændret sig, så du nu skal til at betale ejendomsværdiskat.

Vurderingsstyrelsen har endnu ikke vurdereret din ejendom. Derfor får du et foreløbigt beregningsgrundlag, som bliver brugt til at beregne, hvor meget du skal betale i ejendomsværdiskat i 2021 og frem til, at der kommer en ejendomsvurdering.

[...]

Her kan du se dit foreløbige beregningsgrundlag

Vurderingsstyrelsen fastsætter dit foreløbige beregningsgrundlag ud fra tre værdier af din ejendom. Du kan se de tre værdier i tabellen nedenfor. Bemærk, at værdierne i tabellen er foreløbige og kun gælder, indtil du får din ejendomsvurdering.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Ud fra et forsigtighedsprincip er der trukket 20 % fra de tre værdier i tabellen. Dit beskatningsgrundlag er altså sat ned med 20 %. Det betyder, at den usikkerhed, der er forbundet med at vurdere en bolig, kommer dig til gode.

Selvom din ejendom er nybygget, er der alligevel beregnet foreløbige værdier fra 2001 og 2002. De foreløbige værdier fra 2001 og 2002 er en beregning af, hvad ejendommen ville have været værd, hvis den var blevet vurderet i 2001 og 2002. Disse værdier skal bruges på grund af skattestoppet på ejendomsværdiskatten. Du kan se dit foreløbige beregningsgrundlag fremhævet med fed i tabellen.

Tabel 1. Oversigt over de foreløbige ejendomsværdier per 01.03.2021, der bruges til at fastsætte dit foreløbige beregningsgrundlag.

Ejendomsværdi 2001 + 5 %	3.223.267
Ejendomsværdi 2002	3.235.546
Aktuel ejendomsværdi	8.760.800
Foreløbigt beregningsgrundlag	3.223.267

Den 8. juni 2023 skrev indklagedes ansvarsforsikringselskab til klagernes advokat bl.a.:

Jeg har [...] fået overgivet din skrivelse af d. 17.05.2023, hvor du udbeder dig bemærkninger til dine anbringender. Efter gennemgang af sagens dokumenter må jeg afvise ethvert krav overfor vor forsikringstager i denne anledning. Jeg vil nedenfor redegøre nærmere for dette.

Der blev indgået købsaftale mellem parterne d. 05.05.2022. I salgsoptillingen var den seneste offentlige ejendomsvurdering angivet, tillige med en anslået ejendomsværdiskat ud fra 2001 + 5%. Forsikringstager havde i salgsoptilling, såvel som i købsaftalens pkt. 11, indsat et forbehold for netop ejendomsværdiskatten, foruden et forbehold omhandlende boligskatterne i sin helhed.

Det fremgår som bekendt af LOFE § 39, at der i salgsoptillingen skal gives oplysning om ejerudgifter. Af Formidlingsbekendtgørelsens § 12 er det nærmere reguleret, at ejerudgiften for det første år skal specificeres i salgsoptillingen og at dette omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat. Idet et ejendomsværdiskattegrundlag ud fra den aktuelle vurdering ikke fandtes, anslog Forsikringstager ejendomsværdiskatten ud fra den laveste af de kendte værdier på det aktuelle tidspunkt, samt tog forbehold for mulig ændring heraf.

Et forbehold for ejendomsværdiskatten efter ny-, om- eller tilbygningsarbejder fremgår endvidere af købsaftalens standardvilkår vedr. købsaftalens afsnit 1, side 2.

J.nr. 2023-0090 UL/li

I oplyser at sælger forinden købsaftalen havde modtaget en varsling fra SKAT vedr. ændring af ejendomsværdien. En sådan var forsikringstager dog ikke gjort bekendt med, og forsikringstager har derfor lagt de oplysninger til grund der fandtes tilgængelige for forsikringstager på handelstidspunktet, samt givet køber behørig oplysning herom. Køber er endvidere gentagne gange henvist til egen rådgiver i såvel salgsoptilling som købsaftale, og valgte iht. sagens oplysninger at benytte sig af denne mulighed.

Idet køber har haft en advokat til at bistå sig i forbindelse med handlen, har der været rig mulighed for at tage forbehold for de nærmere omstændigheder vedrørende reoveringen, omvurderingen og særligt den oplyste ejendomsværdiskat, som Forsikringstager allerede havde givet tilstrækkelig oplysning omkring samt taget forbehold for.

Det er uklart, præcist hvorledes den fremsendte tabsopgørelse skal forstås, men den skal under alle omstændigheder bestrides. Det synes at være tilfældet, at tabsopgørelsen tager udgangspunkt i en beregning for skatteåret 2024, på baggrund af tidligere antagne, fremtidige satser, uden hensyntagen til bl.a. en evt. udmålt skatterabat og uden hensyntagen i øvrigt til, at der jf. den fremsendte forskudsopgørelse for ejendomsværdibeskatning er tale om en foreløbig ejendomsværdibeskatning.

Hvis der med en tabsopgørelse 10 gange "differencen" henvises til et krav om godtgørelse af en difference i den aktuelle beskatning, må jeg henvise til, at køber ikke med de oplysninger og forbehold, som forsikringstager har givet, herunder de gentagne henvisninger til egen rådgiver, kan antages at være i god tro. Dette er, som forventeligt bekendt, en forudsætning for en sådan godtgørelse. Lægges det til grund, at der er tale om et "åbenlyst ukorrekt forhold" bestyrker dette alene, at køber ikke kan antages i god tro.

Ethvert krav over for forsikringstager i denne anledning, afvises derfor i sin helhed.

Klagerne har bl.a. anført:

Indklagede har givet forkerte oplysninger om ejendomsværdien og ejendomsværdiskatten og skal derfor betale godtgørelse til klagerne.

Indklagede oplyste i salgsoptillingen, at ejendomsværdien var 3,35 mio. kr. Af både salgsoptilling og købsaftale fremgik, at den ejendomsvurdering, der var tilgængelig på handelstidspunktet, var fra 2019.

Af ejendomsvurderingen fra 2019 fremgik imidlertid, at ejendommen var vurderet som et ubebygget areal. Dermed er den vurdering, som indklagede lagde til grund, forventeligt markant lavere end ejendommens reelle værdi, idet der er tale om en nyopført ejendom.

Sælgerne havde den 5. juli 2021 modtaget et brev fra SKAT, hvori sælger blev oplyst om, at der blev fastsat en foreløbigt beregnet aktuel ejendomsværdi, og at denne var 8.760.800 kr.

Der er således en difference mellem den oplyste og den aktuelle ejendomsværdi på 5.410.800 kr. Denne forskel medfører en betydelig merudgift for klagerne.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Indklagede burde nærmere have undersøgt, hvad den aktuelle ejendomsværdi udgjorde, særligt henset til, at der var tale om en nyopført ejendom, hvorfor ejendomsvurderingen fra 2019 som ubebygget grund ikke var retvisende.

Som minimum burde indklagede have gjort særskilt og udtrykkeligt opmærksom på, at den ejendomsvurdering, der lå til grund, var baseret på en ubebygget grund, og at klagerne derfor måtte forvente en højere ejendomsvurdering og ejendomsværdiskat.

Indklagede har i købsaftalen taget et generelt forbehold for beregningen af ejendomsværdiskatten, men sælgerne var bekendt med den korrekte aktuelle skat via SKAT, og indklagede burde derfor også have fundet denne oplysning ved nærmere undersøgelse.

I forbindelse med handlen havde klagerne en mundtlig dialog med indklagede vedrørende skat og skattestop. Indklagede bekræftede, at klagerne ville være fuldt omfattet af skattestoppet, og at skatten ikke ville stige i klagerens ejertid. Heller ikke i den forbindelse henviste indklagede til de særlige forhold omkring grundlaget for vurderingen og den indvirkning, det måtte forventes at have på klagerens fremtidige ejerudgifter.

Klagerens krav er en godtgørelse på 268.349,60 kr., jf. opgørelsen i klagerens advokats brev af 17. maj 2023 til indklagede.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at have handlet ansvarspådragende og bestrider derfor at skulle betale godtgørelse til klagerne.

Indklagede har pligt til i salgsoptillingen at medregne den aktuelle ejendomsværdiskat i ejerudgiften.

Idet et ejendomsværdiskattegrundlag ud fra den aktuelle vurdering ikke fandtes, anslog indklagede ejendomsværdiskatten ud fra den laveste af de kendte værdier på salgstidspunktet og tog i den forbindelse forbehold for ændring. Indklagede har således i salgsoptillingen angivet den seneste offentlige ejendomsvurdering, tillige med en anslået ejendomsværdiskat ud fra vurdering 2001 + 5 %, og i købsaftalen indsat et forbehold for ejendomsværdiskatten foruden et forbehold omhandlende boligskatteerne i sin helhed.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Indklagede havde ikke fra sælgerne modtaget oplysning om, at SKAT havde varslet ændring af ejendomsværdien. Indklagede lagde derfor de oplysninger til grund, som var tilgængelige på handelstidspunktet, og gav klagerne behørig oplysning herom.

Klagerne havde egen køberrådgiver i forbindelse med handlen, som var en advokat. Der var således rig mulighed for klagerens advokat til at tage forbehold for den oplyste ejendomsværdiskat. Indklagede har flere gange henvist klagerne til at søge yderligere bistand vedrørende skatteforholdene hos deres advokat.

Indklagede bestrider i det hele klagerens oplysning om indklagedes mundtlige rådgivning om skattestop m.v.

Det er uklart, hvorledes klagerens tabsopgørelse skal forstås, men under alle omstændigheder bestrides denne. Det synes at være tilfældet, at tabsopgørelsen tager udgangspunkt i en beregning for skatteåret 2024 uden hensyn til en eventuel skatterabat og til, at der er tale om en foreløbig ejendomsværdibeskatning.

Klagerne kan ikke med de oplysninger, som indklagede har givet, med de forbehold, som indklagede har taget, og med de henvisninger til at drøfte forholdet omkring beskatning med klagerens advokat, antages at have været i god tro. Der er derfor også af denne grund ikke grundlag for at tilkende klagerne godtgørelse.

Lægges det til grund, at der er tale om "åbenlyst ukorrekt forhold", bestyrker dette alene, at klagerne ikke har været i god tro.

Nævnet udtaler:

I lov om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1, nr. 4, er det bestemt, at salgsoptillingen skal indeholde oplysning om seneste ejendoms- og grundværdi i henhold til den offentlige ejendomsvurdering med angivelse af årstal for vurderingen.

Det følger af bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom med senere ændringer § 12, stk. 1:

"Ejerudgiften det første år skal specificeres i salgsoptillingen. Den omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat [...] for den pågældende ejendom."

Af § 47 i lov om formidling m.v. ved salg af fast ejendom følger:

"[...]"

J.nr. 2023-0090 UL/li

Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb [...] og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning.”

Indklagede har i salgsoptillingen korrekt oplyst den seneste offentlige vurdering fra 2019 med en offentlig ejendomsværdi på 3,235 mio. kr. og en grundværdi på 3,9955 mio. kr. Nævnet finder imidlertid, at indklagede tillige burde have oplyst, at denne vurdering baserede sig på vurdering af en ubebygget grund.

Nævnet lægger til grund, at den omhandlede nyopførte ejendom ikke var endeligt vurderet på handelstidspunktet i maj 2022. Indklagede var derfor i salgsoptillingen berettiget til at oplyse og medregne et anslået beløb til ejendomsværdiskat, forudsat at indklagede samtidig oplyste, at der var tale om et skønnet beløb og om årsagen hertil.

Indklagede indhentede vurderingsoplysninger for 2001, 2002 og 2019. Indklagede har oplyst at have anvendt den laveste af de 3 vurderinger ved angivelse af ejendomsværdiskattens størrelse i salgsoptillingen, dvs. den fra 2001. Indklagede har i salgsoptillingen derfor oplyst grundlaget for ejendomsværdiskatten til 2,205 mio. kr. og en ejendomsværdiskat på 20.286 kr. Samtidig har indklagede oplyst, at der er tale om et anslået beregningsgrundlag angivet på baggrund af vurdering 2001 + 5 %.

Af ejendomsskattebillet 2022, som klagerne fik udleveret i forbindelse med handlen, fremgik imidlertid en ejendomsværdi på 8.760.800 kr.

Nævnet finder, at indklagede, på baggrund af at den seneste offentlige vurdering baserede sig på en ubebygget grund, på baggrund af ejendomsskattebillettens oplysninger om en højere ejendomsværdi på 8.760.800 kr. og på baggrund af, at ejendommen var færdigopført i 2020/2021, burde have anmodet sælger om oplysning om, hvad de betalte aktuelt i foreløbig ejendomsværdiskat i 2022. Nævnet lægger til grund, at sælger i 2022 betalte en ejendomsværdiskat på baggrund af et foreløbigt beregningsgrundlag på 3.223.267 kr., som anført i SKATs brev til sælger af 5. juli 2021. Det lægges derfor til grund, at den ejendomsværdiskat, som sælger foreløbigt var opkrævet, udgjorde 33.466,01 kr. Nævnet finder, at dette beløb ville have været det mest retvisende at oplyse til klagerne. Ved i stedet at anvende en vurdering fra 2001 + 5 % har indklagede udført et mangelfuldt mæglerarbejde.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at klagerne ikke var i god tro om, at den aktuelle ejendomsværdiskat udgjorde anslået 20.286 kr.

J.nr. 2023-0090 UL/li

Nævnet finder, at klagerne på baggrund af det forbehold, der var taget i salgsoptillingen om, at ejendomsværdiskatten var anslået, måtte forvente, at ejendomsskatten kunne udgøre et højere beløb end den oplyste udgift på 20.286 kr., men ikke at differencen ville udgøre et så betragteligt beløb. På den baggrund finder nævnet, at indklagede skal betale en skønsmæssig fastsat godtgørelse til klagerne på 80.000 kr.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at indklagede mundtligt havde oplyst til klagerne, at klagerne ville være fuldt omfattet af skattestoppet og ikke ville stige i ejendomsskat i deres ejertid.

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

Konklusion:

Klagen tages til følge.

Indklagede skal betale 80.000 kr. til klagerne.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 11. september 2023, 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