



# RET TEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 3. februar 2023

---

Sag BS- [Nummer]

Køber 1  
(advokat Bünyamin Kocer)

og

Køber 2  
(advokat Bünyamin Kocer)

mod

Ejendomsmægler  
(advokat Laura Funch Kragh)

og

Sag BS- [Nummer]

Køber 1  
(advokat Bünyamin Kocer)

og

Køber 2  
(advokat Bünyamin Kocer)

mod

Sælger  
(advokat Michael Wejp-Olsen)

og

K  
(advokat Christian Parbo)

Denne afgørelse er truffet af dommer Ulla Ingerslev.

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Retten har modtaget sagen BS- [Nummer] mod Sælger og K  
den 26. juli 2019.

Retten har den 19. juni 2020 modtaget sagen BS- [Nummer] mod  
Ejendomsmægler .

Retten har under sagens forberedelse efter anmodning besluttet at forhandle sa-  
gerne samlet efter retsplejelovens § 254.

Ejendomsmægler har under sagen pro-  
cestilvarslet Sælger og K , og der er ligeledes foretaget  
procestilvarsling af Nielsen Advokater ApS, T .

Sagen drejer sig om godtgørelse, erstatning eller forholdsmæssigt afslag som  
følge af en ændring af ejerudgifterne for ejendommen [REDACTED], 2960  
Rungsted Kyst og/eller forkert markedsværdi for ejendommen.

Køber 1 og Køber 2 har over for Ejendomsmægler -  
nedlagt følgende endelige påstande:

Principal: Ejendomsmægler skal  
betale 1.000.000,00 kr. til Køber 1 og Køber 2  
med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Subsidiært: Ejendomsmægler skal  
betale 600.000,00 kr. til Køber 1 og Køber 2 med  
tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Påstandene er opgjort som følger:

Principal:

Påstanden opgøres som differencen mellem den aftalte købesum og skønsmandens vurdering af handelsværdien pr. handelstidspunktet:

Købesum	6.700.000 kr.
Skønsmandens vurdering af handelsværdien pr. handelstidspunktet, jf. skønsmanden svar på spørgsmål 1 og IB)	-5.700.000 kr.
Påstand,	<u>1.000.000 kr.</u>

#### Subsidiært

Påstanden opgøres som differencen mellem de ejerudgifter, som Sagsøgerne med rette kunne forvente at skulle betale pr. handelstidspunktet, og de forhøjede ejerudgifter som følge af inddragelse af tidligere erhvervsareal til beboelse, multipliceret med kapitaliseringsfaktor 10:

Differencen mellem de ejerudgifter, som Sagsøgerne med rette kunne forvente at skulle betale pr. handelstidspunktet, og de aktuelle, forhøjede, ejerudgifter som følge af inddragelse af tidligere erhvervsareal til beboelse, multipliceret med kapitaliseringsfaktor 10 (60.000 kr. x 10)

Subsidiær påstand	600.000 kr.
-------------------	-------------

Den årlige difference på ejendomsskatterne er opgjort som følger:

	Salgsopstilling	Korrigeret Matr. PN1*	Ny værdi	Difference
Ejendomsværdiskat	17.000	17.000	62.200	45.200
Grundskyld	51.000	42.000	56.393	14.393
Total pr. år				59.593
Total – afrundet pr.år				<u>60.000</u>

*\*Den korrigerede grundskyld for den af Sagsøgerne erhvervede ejendom (matrikel PN1), fra 51.000 kr. til 42.000 kr., er estimeret på baggrund af Skats procentvise fordeling af værdien for de to matrikler.*

Køber 1 og K og Køber 2 har over for Sælger nedlagt følgende påstand:

Sælger og K skal principalt in solidum, subsidiært alternativt, til Køber 1 og Køber 2 betale 1.000.000,00 kr. med tillæg af procesrente af 100.000 kr. fra sagens anlæg, procesrente af 600.000 kr. fra 30. juni 2020 og procesrente af 300.000 kr. fra 22. juni 2021.

Påstanden er opgjort således:

Påstanden opgøres som differencen mellem den aftalte købesum og skønsmandens vurdering af handelsværdien pr. handelstidspunktet:

Købesum	6.700.000 kr.
Skønsmandens vurdering af handelsværdien pr. handelstidspunktet, jf. skønsmanden svar på spørgsmål 1 og IB)	-5.700.000 kr.
Påstand,	<u>1.000.000 kr.</u>

Køber 1 og Køber 2 har under hovedforhandlingen oplyst, at påstanden mod Sælger og K skal anses som subsidiær i forhold til påstanden overfor <sup>Ejendomsmægler</sup>, således at den alene er aktuel, hvis sagsøgerne ikke får fuldt medhold i den principale påstand overfor

<sup>Ejendomsmægler</sup>.

<sup>Ejendomsmægler</sup> har nedlagt påstand om frifindelse.

Sælger ( Sælger ) har nedlagt påstand om frifindelse.

K ( K ) har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagerne er ikke kumuleret, og der er som følge deraf ikke nedlagt friholdelsespåstande de sagsøgte imellem.

### Oplysningerne i sagen

K ejede i 2016 ejendommen [redacted], beliggende på matr. nr. PN1. Naboejendommen på [redacted], matr. nr. PN2, var ejet af K og hans kone Person5. Da K ønskede at sælge sin ejendom, indgik hun den 21. juni 2016 en aftale med K's selskab, <sup>Sælger</sup>, til hvem hun overdragede ejendommen. Sælger besluttede at foretage en matrikulær ændring med henblik på at inddrage noget af den tilkøbte ejendom til ejendommen matr. nr. PN2. Inden den matrikulære ændring var tilendebragt, solgte Sælger den 29. juli 2016 den del af ejendommen, der havde matr. nr. PN1, til Køber 1 og Køber 2

Køber 1 og Køber 2 har under sagen over for <sup>Ejendomsmægler</sup> gjort krav på erstatning efter de almindelige erstatningsretlige regler eller godtgørelse efter lov om formidling af fast ejendom som følge af en forkert værdiansættelse og/eller forkerte oplysninger om ejerudgifterne, der var angivet i den salgssopstilling, <sup>Ejendomsmægler</sup> havde udarbejdet til brug for Køber 1 og Køber 2's erhvervelse af ejendommen.

Køber 1 og Køber 2 har i anden række over for Sælger og K gjort krav på forholdsmæssigt afslag eller erstatning efter de almindelige erstatningsretlige regler som følge af ændring af ejerudgifter og dermed reduktion af markedsværdien af ejendommen.

Der har under sagen været gennemført syn og skøn ved ejendomsmægler <sup>Ejendomsmægler</sup> vedrørende værdien af den ejendom, som Køber 1 og Køber 2 købte.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### Forklaringer

Sagen har været hovedforhandlet over to dage, den 28. oktober 2022 og den 6. januar 2023.

Ved første retsmøde blev afgivet følgende forklaringer, der fremgår af retsbogen:

” Køber 2 forklarede, at han har været erhvervsmægler i Andersen Erhverv siden 2010. Oprindeligt var han uddannet som cand. merc. jur. Og efterfølgende – i 2019 eller 2020 – blev han uddannet som diplomværdiansætter, hvor man lærer at værdiansætte erhvervslokaler, herunder andelsboliger. Han gennemfører mange handler, men der indgik i hans uddannelse ikke noget om ejendomshandler, købsaftaler eller overdragelsesaftaler. De lærte om excel dokumenter og ejerudgifter samt afkast og værdi. Ved vurdering af andelsboliger skal man også vide noget om ejendomsvurderinger, men det er ikke et omdrejningspunkt, hvordan man skaffer oplysninger. De henter dem blot fra OIS. Andersen Erhverv beskæftiger sig med lager- kontor og investeringsejendomme, herunder bolig-investeringsejendomme. Han er ikke uddannet som boligejendomsmægler. Uddannelsen til boligejendomsmægler kræver nogle kurser, og at man arbejder i en boligbutik i en periode. Han har ingen erfaring med boligejendomme. Han og hans kone, Køber 1, havde, da de købte ejendommen, ingen indsigt i ejendomsskatter på en ejendom, ud over, at de allerede havde en ejendom i Hillerød, så de undersøgte, hvor store ejerudgifter de havde råd til. Køber 1 er jurist og ansat i Erhvervsstyrelsen, hvor hun arbejder med dataetik.

De havde set efter en anden bolig i et stykke tid. Der var ikke mange, de kunne tænke sig. Han tror, at de så 2-3 andre huse, primært i Hillerød, hvor de boede. De så, at der var åbent hus på [redacted], der var udbudt til 6,9 mio. kr. De kom til det første åbne hus, hvor T fra <sup>Ejendomsmægler</sup> var til stede. Det åbne hus var godt besøgt, måske var der 10 andre par. Han havde i for-

vejen hentet salgsopstillingen på nettet. De så måske ejendommen en gang mere, før de sendte et bud på ejendommen på 6,5 mio. kr. De bød ret hurtigt, for de var ret vilde med ejendommen, særligt størrelsen. Deres bud blev ikke accepteret. De havde en byggesagkyndig med til at se på ejendommen. Han så særligt på bygningens tilstand, idet der var nævnt en væsentlig sætnings-skade og flere K3'ere, der krævede istandsættelse.

Han mener, at de fotos af nogle kontorlignende rum, der er fremlagt i sagen, lå på nettet. I så fald havde de set billederne, inden de bød på ejendommen. De har i forløbet set disse rum 3-4 gange, inden de købte ejendommen. De fik at vide af T , at rummene var blevet benyttet som kontor af K s afdøde mand. Rummene var, da de så dem, ikke indrettet præcis som på billederne, og de blev ikke brugt som kontor på det tidspunkt.

Forespurgt til købsaftalens angivelse af, at ejendommen var under omvurdering, og at det skyldtes en arealoverførsel, forklarede han, at T i forbindelse med det åbne hus pegede på en busk og oplyste, at det var ca. der, skellet ville komme til at gå efter udstykning. Da de købte ejendommen, havde de ikke en forventning om, at ejendomsskatterne ville stige men derimod, at de ville falde. De havde i Hillerød en ejendom på 700 m<sup>2</sup>, og ejendommen på [REDACTED] var næsten dobbelt så stor. De regnede med, at når den blev ændret fra 2400 m<sup>2</sup> grund til 1300 m<sup>2</sup>, ville grundskylden falde til ca. halvdelen. De vidste ikke, at der var tale om en omvurdering som følge af en ændring fra blandet benyttelse til beboelse. De har ikke under købsprocessen fået oplyst, at der tidligere var registreret blandet benyttelse. Forespurgt på ny forklarede han, at han troede, at forbeholdets angivelse af "konsekvens" var i positiv retning, fordi de fik at vide, at ejendommen var under udstykning. Han søgte ikke rådgivning herom eller kontaktede Skat.

Efter at deres købstilbud på 6,5 mio. kr. var blevet afvist, drøftede de med T pr. telefon, hvad de kunne få ejendommen for, idet de gerne ville have ejendommen. Det var korte samtaler. Han ringede til T , og denne ringede tilbage. Eller måske har de mailet sammen. De mente, at huset skulle have en ordentlig omgang, og de skulle have penge til at istandsætte for. De ville derfor gerne have huset til den bedst mulige pris. De havde afsat 500.000 kr. til at sætte stueetagen i stand for. De har nu indtil videre brugt 1,5 mio. kr. til at sætte stueetagen i stand. De mangler stadig en del, blandt andet tag, sætningsskade, isolering af tag og hele første salen. Det koster 4,8 mio. kr. ifølge et tilbud, de har fået.

Så vidt han husker, gennemgik T ikke købsaftalen med dem. Han mener, at de fik den tilsendt. De har ikke været på T kontor. T sagde, at der var andre interesserede. Han har gennemlæst standardvilkårene i købsaftalen. Han hæftede sig ikke ved særlige klausuler, kun klausu-

len i købsaftalen om, at ejendomsskatterne kunne ændres ved omvurdering på grund af den ændrede grundstørrelse.

De overtog ejendommen allerede i starten af december 2016, dvs. tidligere end aftalt. Ved afleveringsforretningen var K og Person7 - fra Ejendomsmægler til stede. T var der ikke.

I december 2018 fik de brevet fra Vurderingsstyrelsen med ændring af ejendomsskatterne. Det var et slag i maven, fordi det var en meget stor ekstraudgift. De havde set frem til, at skatterne ville falde, og i stedet steg de. De var under handlen bistået af advokat Person8, der skulle gennemgå dokumenterne og udarbejde skøde og refusionsopgørelse. De havde telefoniske møder og et fysisk møde på advokatens kontor. De gennemgik sagen, og han sagde ikke noget om særlige forhold, de skulle være opmærksomme på. Han har ikke fortalt, at ejendommen tidligere var registreret som blandet ejendom, og at ejendomsskatterne var baseret herpå. De ville ikke have givet 6,7 mio. kr., hvis de havde vidst, at skatterne ville stige. Det lå udenfor deres økonomiske ramme, og de ville ikke have fået lov til af deres bank til at købe ejendommen. Ifølge deres budget havde de efter købet et rådighedsbeløb på 50.000 kr. De ville slet ikke have kigget på ejendommen, hvis ejerudgifterne havde været anført til det beløb, som det efterfølgende viste sig at blive. De ville heller ikke have betalt 6,7 mio. kr., hvis de vidste, at markedsværdien var 5,7 mio. kr. som anført af skønsmanden.

Han har under sagen fået oplyst fra Skat, at de indimellem får henvendelser fra mæglere, hvis der er ændringer på ejendommene. Han ved ikke, om de kunne have fået lov at købe ejendommen, hvis der havde været et rent forbehold og ikke et forbehold vedrørende udstykning. Han og hans kone fokuserede på, hvad det koster at eje ejendommen, og det er derfor uden betydning for dem, hvad ejendommen er værd i dag. De vidste ikke, at ejendomsskatterne var baseret på en blandet anvendelse, eller at ejendommen var registreret som blandet ejendom. De havde antaget advokaten til at se dokumenterne. Han selv gennemgik tilstandsrapport og elinstallationsrapport. I tilstandsrapporten fokuserede han særligt på, hvad der skulle repareres. Han lagde ikke mærke til ejendomsvurderingens oplysning om beboelse og forretning. Han har lagt vægt på de oplysninger, der står i salgsopstillingen og ikke de underliggende bilag, som han ikke tjekkede. Han ved ikke, om det kan forventes, at en boligadvokat bider mærke i dette. Han bed ikke mærke i vurderingsåret 2014, der fremgår af ejendomsskattebilletten for 2016. Han er klar over, at der kan hentes oplysninger på OIS.

De havde planlagt at renovere hele huset, men drøftede ikke dette med K [navnet er rettet i forhold til retsbogen, hvor det var anført med K], der ejer naboejendommen. De mødtes først med K, efter at

der var skrevet under, og de drøftede mest, hvor på grunden skellet skulle sættes.

Oplysningerne om realiserede omkostninger til ejendomsskat, der fremgår af hans opgørelse i forhold til <sup>Ejendomsmægler</sup> stammer fra opkrævninger, de har fået fra Skat. Der bliver indefrosset beløb, men han husker ikke, om beløbene inkluderer de indefrosne ejendomsskatter. De betalte indledningsvis grundskyld for hele den oprindelige ejendom og har efterfølgende fået refunderet en del af grundskylden vedrørende 2016-2018 fra Sælger . Han kender ikke beløbet.

De havde én gang inden købet af [REDACTED] budt 5 mio. kr. på et hus, som de ikke fik. Ejendomsskatterne på det hus var væsentlig lavere end på [REDACTED] [REDACTED].

Ejendomsmægler forklarede, at han blev uddannet som ejendomsmægler i 1986 og har haft ejendomsmæglerforretning fra 1989. Han havde <sup>Ejendomsmægler</sup> s forretning i Nivå/Kokkedal og blev i 2016 bedt om at overtage <sup>Ejendomsmægler</sup> i Hørsholm fra T . Han overtog den pr. 1. maj 2016. Han havde begge forretninger frem til 2019, hvor han overdrog forretningen i Hørsholm til en tredjemand og forretningen i Nivå/Kokkedal til sin søn. Han fungerer stadig som ejendomsmægler i sin søns forretning. Inden den 1. maj 2016 var der i Hørsholm ud over T to kvindelige ejendomsmæglere. Når man overtager en forretning, overtager man også porteføljen, der bestod af 20 ejendomme. Det var fra <sup>Ejendomsmægler</sup> s side en forudsætning for overtagelsen, at T skulle gøre handlen vedr. [REDACTED] færdig, idet T var langt med overdragelsen.

Han var ikke selv involveret i sagen og har ikke hverken set eller fremvist ejendommen. Han fulgte dog med, når en medarbejder havde været på ejendommen. Der var høj aktivitet på ejendommen på [REDACTED]. Det betød, at der kom mange til åbent hus – i hvert fald 5 par, måske 10 par eller flere. Han overlod det til T og Person7 . Der var åbent hus to eller tre gange. Når der er høj aktivitet, får de ofte solgt til udbudsprisen eller tæt på. Han husker ingen konkrete bud. Der kan have været andre, ægte interesserede købere i den periode, hvor denne handel var betinget. [REDACTED] er en ejendom, alle kender i byen. Det er en ikonisk og flot liebhaverejendom, der er smuk og har god beliggenhed. En liebhaverejendom vil have et større prisspænd, når man spørger forskellige mæglere. Der er tale om en anden prissætning end ved et standardhus. 6,7 mio. kr. var ikke en høj pris for en ejendom i Rungsted.

Han var ikke involveret i udarbejdelsen af salgsopstillingen eller købsaftalen, ligesom han ikke har haft at gøre med vilkåret om gensalg. Han har formentlig fået oplysning om det, men har overladt det til Person7 .



Han ved ikke, hvorfra han vidste, at "tallene var endda for hele ejendommen", som anført i hans mail af 20. marts 2019 til Køber 2 . Måske har han spurgt Person7 om det.

Han har haft nogle mindre huse i Nivå Kokkedal til salg, hvor der f.eks. havde været frisør, hvilket var godkendt til den enkelte ejer. Det var en helt lille del af ejendommen, der efterfølgende havde ændret anvendelse fra blandt anvendelse til ren bolig. Han husker ikke, at det skulle have givet væsentlige ændringer i ejerudgifterne.

Person7 ... forklarede, at hun blev uddannet som finansøkonom fra 2010-12 og som ejendomsmægler i 2015. Hun var i Ejendomsmægler Hørsholm fra 2014 til 2019. T var indledningsvis hendes chef, og hun overgik til Ejendomsmægler den 1. maj 2016. Hun kender ejendommen [REDACTED], som hun har set én gang, idet hun efter aftale med købers bank skulle give adgang til en mægler fra Lokalbolig.

Hun har udarbejdet salgsopstillingerne og købsaftalerne efter nøje instruks fra T , der var meget opmærksom på, at han ikke skulle kunne hænge på noget. Oplysningen i salgsopstillingen om, at ejendommen var under omvurdering, blev indsat med hjælp fra T , idet noget af grunden solgt til naboen, inden de solgte ejendommen til Køber 1 og Køber 2 . Den pågældende passus skulle indsættes, fordi det ikke var til at vide, hvad arealændringen ville betyde. Det samme var gældende for oplysningen i købsaftalen, der havde tilføjesen, at ændringen skyldes arealafvigelse. Det var T , der bestemte, at det skulle stå i dokumenterne. Hun udarbejdede ingen købsaftaler, uden at T var med på sidelinjen. Hun ved ikke, hvorfor sætningen blev tilføjet.

Hun kan ikke huske, om hun selv har påført tallene på BBR ejermeddelelsen, der var vedlagt hendes mail til kommunen af 13. april 2016, men hun kan huske, at T bad hende om at sende det. T sad med de gamle tegninger og BBR. Hun har i andre tilfælde foretaget ændringer, men har ikke tidligere foretaget så stor en størrelsesændring. Hun har ikke andre gange set, at ejendomsskatten steg så meget.

Hun tror, at hun kun har mailet med ægteparret Køber 1 , men ikke mødt dem. Det var T , der havde dialogen med køberne. Købsaftalen skal gennemgås, for at man kan sælge en ejendom. T er meget grundig, og hun går ud fra, at han har gjort det. Hun ved ikke, om der var andre bud på ejendommen og husker ikke nærmere om aktiviteten på ejendommen. Hun husker mest køber 1 og ikke køber 2. Hun kendte ikke K - fra tidligere. Hun ved ikke, om T tidligere havde samarbejdet med hende. Hun var med til at samle de bilag, der fremgår af punkt 14. Hun

husker ikke, om bilaget med mailkorrespondancen var en del af det, der blev udleveret til køberne. Ejendomsmægler var slet ikke involveret i denne handel.”

Under retsmødet den 6. januar 2023 blev afgivet forklaring af skønsmanden, Finn Jensen og af T .

Skønsmand Finn Jensen har vedstået sin skønserklæring og har supplerende forklaret, at han som anført i skønserklæringen fandt ejendommen på [REDACTED] markant og rummelig. Han har selv boet i området i rigtig mange år, og alle i området kender ejendommen. Den adskiller sig fra andre i området, fordi den må anses som liebhaveri, og på grund af det herskabelige ved ejendommen. Området har blandede ejendomme, men [REDACTED] er særligt markant også på grund af placeringen på hjørnet. Den havde for ham en eksklusivitet, indtil han kom ind i ejendommen i forbindelse med besigtigelsen til skønsforretningen. Han blev da forbavset over ejendommens tilstand både på grund af tilstandsrapportens angivelser og visuelt. Ejendommen levede da ikke op til den standard, han havde forventet som liebhaverejendom i området.

Når han skal foretage vurderinger, herunder ved syn og skøn, finder han reference-ejendomme. Han fandt ejendomme, der i en relevant periode var solgt i en radius på 400 m fra [REDACTED]. Gennemsnitsprisen fremgår af oversigten vedlagt som bilag 5 til hans skønserklæring. Når m<sup>2</sup> prisen på [REDACTED] var så meget lavere end referenceejendommene, skyldtes det dels ejendommens tilstand, dels at der var tale om en ejendom med mange m<sup>2</sup>, idet de sidste m<sup>2</sup> ofte ikke vægtes så højt som de første m<sup>2</sup>. Han har ikke besigtiget de ejendomme, der er anvendt til sammenligning, og han kender ikke til de pågældende ejendomes stand.

[REDACTED] havde en meget dårlig energistand. Beliggenheden må anses som gennemsnitlig for en ejendom i Rungsted Kyst. Han opfattede ikke ejendommen som vanskeligere at vurdere, end andre ejendomme, bortset fra det overraskende i ejendommens stand.

Han har i sit svar til spørgsmål IB anført, hvad ejendommen var værd i den stand, den havde, med normale skatter. Derfor vurderer han, at ejendommen havde en værdi på 5,7 mio kr. Han vil fastholde vurderingen, også selv om køber havde fået oplyst, at ejendomsskatterne og ejendomsværdiskatten ville stige.

Angivelsen i ejendomsvurderingen fra 2015, at der var tale om benyttelse som ”beboelse og forretn” skal give anledning til overvejelse, og det må være åbenlyst for en købers rådgiver og måske også for køber selv, at en ejendomsværdiskat på 17.000 kr. for den pågældende ejendom er utrolig lav.

Det er sjældent, at man ved registrering af blandet erhverv og bolig for en ejendom har skiftet kode på vurderingen og derfor måske i mange år har betalt en meget lavere ejendomsværdiskat. Måske kunne registreringen af blandet erhverv og bolig også fremgå af OIS, men den ville ikke fremgå af BBR.

Når man rekvirerer en ejendomsdatarapport, får man også blandt andet ejendomsskattebilletten, og man skriver mange bilag ind i handelspapirerne og har en formodning om, at købers rådgiver gennemgår dem med køber.

Parametrene for hans vurdering var ejendommens tilstand og manglende modernitet. Tilstandsrapporten beskrev i stor udstrækning de mangler, der var, herunder mange K3'ere. Også besigtigelsen på ejendommen især udvendigt viste ejendommens stand. Indvendigt var der foretaget nyt, da han besøgte ejendommen ved skønsforretningen.

Energimærket er et E, og det var allerede på tidspunktet for købet i 2016 et parameter, køberne så på, hvad der skulle til for en fornuftig opvarmning. Oplysningerne var til stede på handelstidspunktet. Ved herskabelige ejendomme med herlighedsværdi er der et større spænd i skønnet end ved almindelige parcelhuse. Denne ejendom havde en noget mindre herlighedsværdi end egentlige liebhaverejendomme.

T har forklaret, at han er bankuddannet og siden 1988 har fungeret som ejendomsmægler. Han har drevet virksomhed som selvstændig ejendomsmægler siden 1992 i <sup>Ejendomsmægler</sup> regi i Hørsholm. Rungsted-området kom til efterfølgende, og han var indehaver indtil 1. maj 2016, hvor hans kollega <sup>Ejendomsmægler</sup> overtog forretningen.

Handlen med [REDACTED] var en ret kompliceret ejendomshandel med arealoverførsler og udstykning, og han aftalte med <sup>Ejendomsmægler</sup>, at han kørte sagen færdig.

Han blev af K bedt om at vurdere ejendommen, og det skyldtes måske, at han kendte familien K's sønner, at han blev bedt om at forestå salget. [REDACTED] er en meget markant ejendom. Han nævnte muligheden for udstykning for K, men blev gjort bekendt med, at naboen, K, måske gerne ville erhverve ejendommen helt eller delvis. K ville kunne få adgang til søen ved at erhverve noget af grunden. Der var lange forhandlinger med K, der ikke ønskede at overtage hele ejendommen men kun jorden. Ejendommen blev ikke udbudt til frit salg på dette tidspunkt. I forbindelse med, at han vurderede K's ejendom, tog han fat i en landinspektør, men han ved ikke, om K anvendte denne landinspektør. K foretog selv arealoverførslen via en landinspektør. Det viste sig nemmest for K, at

K købte hele ejendommen og derefter foretog arealoverdragelsen, som er en lang proces.

Han indgik efterfølgende en formidlingsaftale med K's selskab, Sælger . K er en dreven forretningsmand, og han ønskede ikke at betale meget, da han købte ejendommen, men ville gerne have mere, da restejendommen skulle sælges. Han vurderede ejendommen på [REDACTED] efter udstykningen til 6.495.000 kr., og de aftalte, at han skulle udbyde den til lige under 7 mio. kr. Det var en liebhaverejendom, og fordi det var en unika-nejendom, er det sværere at vurdere, hvilken pris den kan handles til.

Der var meget stor interesse for ejendommen, da den blev udbudt, blandt andet fordi næsten alle mennesker i Rungsted kender ejendommen.

De startede med at indhente rapporter, opsætte markedsføring og fastlægge flere åbne huse. Det første åbne hus var en bragende succes, der kom mange mennesker, og de havde valgt at holde åbent i 45 minutter i stedet for de normale 20 minutter. Der kom 14-16 familier til det første åbne hus. Ægteparret Købene var der også til det første åbne hus. Der var mange, der hev fat i ham og spurgte, hvorfor ejendommen var så billig. Han fortalte - som det også fremgår af tilstandsrapporten - at der var sætningsskader, og det var en ejendom, der havde været beboet af samme ejer i 44 år. Han blev spurgt om dette af 5-6 familier. To familier ønskede at gense ejendommen i ugens løb, bl.a. ægteparret Købene , der vist havde en byggesagkyndig eller en far med. Der blev også afholdt åbent hus ugen efter. Der var igen mange mennesker og nogle gengangere, måske kom ægteparret Købene også igen.

Efter kort tid modtog de et bud på 6,5 mio. kr. fra ægteparret Købene . Det blev fremlagt for K . Han fortalte K , at der var mange interesserede, og at der nok ville komme flere bud. Buddet på 6,5 mio. kr. blev derfor ikke accepteret. Så loftede ægteparret Købene deres bud til 6,7 mio. kr., og K accepterede mundtligt. De modtog efterfølgende et bud fra 3. mand på 7 mio. kr., hvilket K smilede ad, men han følte sig moralsk forpligtet til at stå ved sin mundtlige aftale med ægteparret Købene .

På begge åbne huse var der gennemgående spørgsmål om sætningsskaden, hvorfor ejendommen var så billig og spørgsmål om arealudstykningsen, herunder særligt hvordan ejendommen ville blive delt. K og K havde sat nogle planter eller krukker på det sted, hvor de forventede, at det fremtidige skel skulle være. Det fik køberne også forevist.

Værdiansættelserne af unika-nejendomme fastsættes på grundlag af pris, beliggenhed og ejendommens karakter. Det vil altid være uklart, hvem der måtte være i markedet. Værdiansættelsen på sådanne ejendomme kan svinge 20-30 %

eller mere afhængig af markedet. På almindelige ejendomme bør ansættelsen normalt ligge indenfor 5%.

30-35% af alle ejendomme er registreret forkert i BBR, som er baseret på boligernes egne oplysninger. I forbindelse med salget ønskede han, at K's ejendom skulle registreres korrekt, og da den ikke længere blev anvendt til erhverv, ville de i april 2016 tilrette oplysningerne til de faktiske forhold, at der var tale om et parcelhus i et beboelseskvarter og ikke i et erhvervskvarter.

Person7 foretog på hans foranledning kontakten til kommunen. Han har ofte fået sælger til at foretage ændringer i BBR for at få korrekte oplysninger i forbindelse med handlen. Han har aldrig oplevet eller hørt, at det medførte en ændring i ejendomsskatterne.

Han kan og vil ikke vejlede om skat, for det er altid uklart, hvad der sker med skattespørgsmål, og særligt vurderinger er fuldstændig uklart.

Omvurderingsklausulerne i salgsoptillingen og købsaftalen er formuleret og indsat af ham via fraser fra ejendomsmæglerforeningen, fordi han ved, at man med sikkerhed får en ny vurdering fra skat, når man foretager en arealoverførsel. Han indskrev den specificerede klausul om arealændringen i købsaftalen efter at have drøftet med K, hvor mange m<sup>2</sup> han havde brug for. Det var K's advokat, Person16, der havde bedt om dette. Han husker ingen bemærkninger til klausulen. Han fik på et tidspunkt et godkendelsesbrev fra købernes advokat. Han husker ikke, om der var bemærkninger til ejendomsskatterne. Hvis han havde fået spørgsmål om skatterne, ville han have svaret, at han ikke kunne udtale sig om noget, der havde med skat at gøre. Han tror ikke, at han har nævnt, at ejerudgifterne kunne falde.

Han har i perioden 92-2016 udbudt og solgt ca. 80 ejendomme, der kan opfattes som markante, herskabelige m.v.

Værdiansættelsen på 6,495 blev udarbejdet af ham. Det skete med udgangspunkt i det, K selv havde købt til. Han ønsker ikke at sætte en for høj udbudspris. Værdiansættelsen vurderes primært på boligarealet, ejendommens stand og beliggenheden. I 1988 vurderedes alle ejendomme ud fra en bruttohusleje. Det er senere ændret til kontantprisen. Grundskyld og ejendomsværdiskat indgår kun sekundært i vurderingen. [REDACTED] var som liebhaverejendom mere vanskelig at vurdere, men dog ikke vanskeligere end andre liebhaverejendomme.

Ændringerne til BBR er foretaget af ham i hånden. Han kom frem til antallet af kvadratmeter ved opmåling på de gamle tegninger. K's afdøde mand

havde drevet en shippingvirksomhed fra ejendommen. K var helt klar over ændringen af areal i BBR. I tilstandsrapporten fremgår de gamle tal.

Ejendomsværdiskatten på 17.000 kr., der fremgår af salgsopstillingen til Køber 1 - , er de officielle tal. Ejerboligværdien, der er anført i ejendomsvurderingen for 2015, ligger til grund for beløbet. Ejerboligværdien har ikke noget med grundens størrelse at gøre. Det var anført faktuelle, aktuelle tal.

Beløbet på 51.000 kr. i ejendomsskatter, der er anført i sagsopstillingen, er nok et udtryk for, at der er foretaget en reduktion i forhold til tallet på 54.171,52 kr., der er anført på ejendomsskattebilletten. Tallene i salgsopstillingen indskrives af mægler, ikke af sælger.

### Parternes synspunkter

Køber 1 og Køber 2 har i påstandsdokument i relation til Ejendomsmægler anført blandt andet:

" ...

## **2. Erstatning for forkert værdiansættelse og forkerte oplysninger om ejerudgifter**

### **2.1. Forkert værdiansættelse af ejendommen**

Ejendomsmægler har i forbindelse med salget værdiansat ejendommen. Efter Ejendomsmægler - s eget udsagn, jf. svarskrift, blev ejendommen værdiansat til 6.495.000 kr. og efter aftale med sælger, Sælger , udbudt til 6.985.000 kr. Købesummen mellem Sælger og Sagsøgerne var som oplyst ovenfor aftalt til 6.700.000 kr.

Skønsmanden har i skønserklæringen vurderet, at handelsprisen for ejendommen på handelstidspunktet den 30. juli 2016 udgjorde 5.700.000 kr. I denne vurdering – i modsætning til salgsopstillingen – indgår korrekt opgjorte ejendomsskatter.

Udbudsprisen var over 22%, købesummen var over 17% og Ejendomsmægler s værdiansættelse var over 13% højere end skønsmandens vurdering af handelsprisen....

.....

Et rimeligt udsving kan i denne sag muligvis godt forsvares, men et væsentligt udsving i værdiansættelsen, der udgør 13-22% i forhold til skønsmandens vurdering af handelsprisen, kan på inden måde retfærdiggøres.

Det bemærkes i øvrigt, at <sup>Ejendomsmægler</sup>s værdiansættelse ligeledes afviger væsentligt fra såvel Lokalboligs som Vurderingsankenævnets værdiansættelse af ejendommen på 6.000.000 kr., hvilket er omkring 12 % lavere end købesummen (bilag 6 og 8).

Sagsøgerne har på den baggrund handlet i tillid til, at udbudsprisen for ejendommen, som jo var baseret på <sup>Ejendomsmægler</sup>s værdiansættelse, var markedskonform og svarede til ejendommens handelsværdi på købstidspunktet. <sup>Ejendomsmægler</sup>s værdiansættelse lider således af så alvorlige mangler og afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, at <sup>Ejendomsmægler</sup> herved har handlet ansvarspådragende.

## **2.2. Forkerte oplysninger om ejerudgifter (grundskyld og ejendomsværdiskat)**

Sagsøgerne gør gældende, at de forhøjede ejerudgifter – som følge af ændringen af ejendommens anvendelse i BBR-registret fra blandet ejendom til *ren* beboelsesejendom – har en afgørende indvirkning på markedsværdien af ejendommen, der ligger væsentligt under den værdi, som <sup>Ejendomsmægler</sup> værdiansatte ejendommen til i forbindelse med handlen.

Foruden Lokalboligs og Vurderingsankenævnets værdiansættelse (bilag 6 og 8), der cementerer en væsentlig afvigelse, har skønsmanden da også ved besvarelsen af spørgsmål IB oplyst, at handelsværdien ville være 5.700.000 kr., hvis Sagsøgerne var blevet gjort bekendt med, at ejendomsværdiskatten ville stige fra 17.000 kr. til 62.200 kr. årligt.

I salgsopstillingen var det oplyst, at ejendomsværdiskat og grundskyld for ejendommen udgjorde hhv. 17.000 kr. og 51.000 kr.

I forbindelse med handlen blev Sagsøgerne alene gjort bekendt med, at ejerudgifterne – efter indgåelsen af købsaftalen – kunne ændre sig som følge af arealoverførslen til naboejendommen, jf. købsaftalens pkt. 11 (bilag 1, s. 5):

*"Ændring skyldes en arealoverførelse til naboejendommen, således at det tilbageværende areal på ejendom udgør ca. 1370 m<sup>2</sup>. Køber skal tåle afvigelser af dette areal på +/- 3%."*

Sagsøgerne var derfor på intet tidspunkt gjort bekendt med, at ejerudgifterne kunne ændres som følge af ændring fra blandet ejendom til beboelsesejendom, ligesom Sagsøgerne ikke var gjort bekendt med, at ejendommen tidligere var en blandet ejendom.

## 2.3. Erstatningsbetingelser

### 2.3.1. Ansvarsgrundlag

.....

Sagsøgerne gør gældende, at <sup>Ejendomsmægler</sup> burde have gjort Sagsøgerne udtrykkeligt opmærksom på, at ejendommen hos SKAT var registreret som en blandet ejendom, navnlig når der henses til, at denne oplysning var i strid med de øvrige dokumenter, som Sagsøgerne fik udleveret i forbindelse med handlen. Dette kunne <sup>Ejendomsmægler</sup> f.eks. have gjort ved at have anført ejendommens anvendelse i købsaftalens pkt. 11 om individuelle vilkår.

Sagsøgerne har således med rette gået ud fra, at ejendommen udgjorde en *ren* beboelsesejendom, og <sup>Ejendomsmægler</sup> har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse, at ejendommen hos SKAT var registreret som en blandet ejendom.

Det bemærkes, at <sup>Ejendomsmægler</sup> i kraft af udførelsen af sit erhverv som ejendomsmægler er pålagt en skærpet culpanorm (professionsansvar), og der kan næppe være tvivl om, at <sup>Ejendomsmægler</sup>s væsentlige forsømmelser i forbindelse med værdiansættelsen og de forkerte oplysninger om ejerudgifterne er ansvarspådragende ud fra denne skærpede professionsnorm.

\*\*\*\*\*

Det udgør en væsentlig og ansvarsskærpende omstændighed, at <sup>Ejendomsmægler</sup> selv forestod ændring af erhvervsareal til boligareal i BBR-registret kort forinden indgåelsen af købsaftalen. Dette skete uden at <sup>Ejendomsmægler</sup> knyttede én eneste bemærkning herom i hverken købsaftalen/salgsopstillingen eller mundtligt over for Sagsøgerne. Først i forbindelse med Klagenævnets behandling blev Sagsøgerne bekendt med, at ejendommen tidligere var registreret som blandet ejendom, og at ændringen til "ren" beboelsesejendom blev foretaget af <sup>Ejendomsmægler</sup>.

.....

<sup>Ejendomsmægler</sup> har på intet tidspunkt i forløbet – hverken mundtligt eller skriftligt – oplyst Sagsøgerne, at ejendommens skatter på handelstidspunktet var baseret på en blandet ejendom. I den forbindelse er det en væsentlig og ansvarsskærpende omstændighed, at en medarbejder hos <sup>Ejendomsmægler</sup> i april 2016 – dvs. få måneder før indgåelsen af købsaftalen – havde korresponderet med kommunen, således at et erhvervsareal blev registreret som boligareal i BBR-registret. Men heller ikke denne korrespondance er Sagsøgerne blevet gjort bekendt med i forbindelse med indgåelsen



af købsaftalen. Denne oplysning burde selvsagt være videreformidlet til Sagsøgerne. Det er en oplysning, der hverken har været vanskelig eller omstændelig at videregive til Sagsøgerne.

Sagsøgerne gør på denne baggrund gældende, at <sup>Ejendomsmægler</sup> har handlet ansvarspådragende ved ikke at have oplyst, at der tidligere var registret et erhvervsareal i BBR, at dette areal kort forinden underskrivelsen af købsaftalen blev inddraget til boligareal, og at dette forhold kunne medføre ændring af ejerudgifterne for ejendommen.

Klagenævnet fandt også i sin afgørelse af 19. maj 2020 (bilag 5), at <sup>Ejendomsmægler</sup> havde handlet ansvarspådragende:

....

På baggrund af ovenstående skal det lægges til grund, at <sup>Ejendomsmægler</sup> har handlet ansvarspådragende over for Sagsøgerne og skal erstatte Sagsøgenes tab som følge af manglende oplysning om ændringen i BBR-registeret.

Der foreligger således det fornødne ansvarsgrundlag.

\*\*\*\*\*

I tillæg hertil gør Sagsøgerne gældende, at de i salgsoptillingen anførte ejerudgifter var notorisk forkerte, hvorfor <sup>Ejendomsmægler</sup> også herved har pådraget sig et ansvar.

Den anførte ejendomsværdiskat på 17.000 kr. må formodes at stamme fra ejendomsvurderingen fra 2015 (bilag 12), men denne omhandler hele den oprindelige ejendom på 2.478 m<sup>2</sup> – og således ikke den overdragne ejendom på 1.219 m<sup>2</sup>. Af vurderingen følger det, at grundlaget for ejendomsværdiskat udgjorde 1.700.000 kr. Efter den dagældende bestemmelse i ejendomsværdiskattelovens § 5 udgjorde ejendomsværdiskattesatsen 10 promille (1%) af beregningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., hvilket harmonerer fint med, at ejendomsværdiskatten i salgsoptillingen var angivet til 17.000 kr. – svarende til 1 promille af 1.700.000 kr.

For så vidt angår grundskyld (ejendomsskat), som i salgsoptillingen var oplyst til 51.000 kr., er det vanskeligt at udlede, hvor dette tal stammer fra. I henhold til ejendomskattebilletten fra 2016 for den oprindelige ejendom (bilag 10), som var udleveret til Sagsøgerne i forbindelse med handlen, udgjorde ejendomsskatten 54.171,52 kr., og det fremgår ikke andetsteds i de øvrige udleverede dokumenter, hvordan ejendomsskatten er beregnet.

Derfor er det nok mest nærliggende at antage, at <sup>Ejendomsmægler</sup> ved udarbejdelsen af salgsoptillingen har *skønnet ejendommens* grundskyld, da denne endnu ikke var selvstændigt vurderet. Det er også nærliggende at antage, at skønnet er baseret på ejendomskattebilletten fra 2016 for den oprindelige ejendom (bilag 10). Dog er det væsentligt at bemærke, at <sup>Ejendomsmægler</sup> ikke har gjort opmærksom på, at ejendomsskatten er skønnet.

Sagsøgerne gør på denne baggrund gældende, at <sup>Ejendomsmægler</sup> i købsaftalen og/eller salgsoptillingen burde have udtrykkeligt anført og fremhævet, at de angivne ejendomsskatter enten var gældende for hele den oprindelige ejendom på 2.478 m<sup>2</sup> eller var skønsmæssigt fastsat, da ejendommen ikke var selvstændigt vurderet på handelstidspunktet. Ved at undlade dette, har <sup>Ejendomsmægler</sup> pådraget sig erstatningsansvar over for Sagsøgerne.

\*\*\*\*\*

Det er i øvrigt væsentligt at bemærke, at <sup>Ejendomsmægler</sup>s ansvarsfraskrivelse/forbehold i købsaftalens pkt. 11 (bilag 1, s. 5) og salgsoptillingen (bilag 2, side 5) alene vedrører ændring af ejerudgifter som følge af den arealoverførsel, der blev foretaget til naboejendommen. Der er således ikke indskrevet en ansvarsfraskrivelse/forbehold for ændringer af ejerudgifter som følge af ændringer i ejendommens anvendelse.

Ansvarsfraskrivelser skal generelt fortolkes indskrænkende, hvorfor den omtalte ansvarsfraskrivelse også af denne grund ikke kan udvides til også at omfatte ændring af ejerudgifter som følge af ændringer i ejendommens anvendelse.

\*\*\*\*\*

Endelig bemærker Sagsøgerne, at <sup>Køber 2</sup> s profession som erhvervsmægler ikke har nogen betydning i forhold til erstatningsvurderingen, idet <sup>Køber 2</sup> (i) handlede uden for sin profession, (ii) er forbruger i denne sammenhæng og i forhold til LOFE og (iii) i øvrigt udelukkende beskæftiger sig med erhvervsejendomme, hvorfor det ikke kunne forventes. Desuden bemærkes det, at <sup>Køber 2</sup> sen ikke er uddannet boligejendomsmægler og aldrig har beskæftiget sig med køb og salg af fast ejendom til forbrugere.

### 2.3.2. Erstatningsrelevant tab

Tabet beregnes som differencen mellem den pris, som Sagsøgerne betalte for ejendommen, og markedsprisen ved korrekt værdiansættelse og med korrekte oplysninger om ejerudgifterne.

Sagsøgerne har betalt 6.700.000kr. for ejendommen, mens skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1, IA og IB har vurderet den kontante handelsværdi til 5.700.000 kr. pr. handelstidspunktet den 30. juli 2016.

Skønsmanden har hermed fastsat handelsværdien pr. handelstidspunktet til at være 1.000.000 kr. under den aftalte købesum, og Sagsøgerne har således betalt 1.000.000 kr. for meget for ejendommen, hvilket udgør tabet i denne sammenhæng.

### 2.3.3. Kausalitet og adækvans

Sagsøgerne gør gældende, at der er kausalitet mellem <sup>Ejendomsmægler</sup>s værdiansættelse samt ukorrekte oplysninger om ejerudgifterne og det lidte tab, ligesom tabet er en påregnelig følge af <sup>Ejendomsmægler</sup>s værdiansættelse og forkerte oplysninger om ejerudgifterne.

For så vidt angår adækvans (påregnelighed) bemærker Sagsøgerne, at skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål IB forudsætter, at handelsprisen var 5,7 mio. kr., og at de oplyste ejendomsskatter i så henseende ville ligge inden for det forventelige. Derimod besvarer Spørgsmål IB ikke, som anført af <sup>Ejendomsmægler</sup>, hvorvidt de oplyste ejendomsskatter ville have ligget inden for det forventelige ved en købesum på 6,7 mio. kr.

Samlet set gør Sagsøgerne gældende, at de kumulative erstatningsbetingelser er opfyldt.

\*\*\*\*\*

### 3. Godtgørelse i henhold til LOFE § 47, 3. pkt. – forkert værdiansættelse af ejendommen

Sagsøgerne gør *subsidiært* gældende, at Sagsøgerne er berettiget til godtgørelse som følge af <sup>Ejendomsmægler</sup>s forkerte værdiansættelse af ejendommen i forbindelse med handlen, jf. LOFE § 47, 3. pkt.:

*”Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afvoiger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen”.*

Det kan lægges til grund, at Sagsøgerne har betalt for meget for ejendommen i forhold til skønsmandens vurdering, ligesom det kan lægges til grund, at differencen på 1.000.000 kr. er væsentlig. Dernæst kan det også lægges til grund, at Sagsøgerne var i god tro og handlede i tiltro til, at prisfastsættelsen var reel og på markedsvilkår.

Det markante udsving i værdiansættelsen udgør 13-22% i forhold til skønsmandens vurdering. Der henvises til bemærkningerne i afsnit 2.1 ovenfor, ligesom det bemærkes, at afvigelsen mellem skønsmandens værdiansættelse og købesummen udgør 17%.

Ved vurderingen i medfør af LOFE § 47, 3. pkt. er årsagen til den markante fejlskøn/-vurdering ikke afgørende, idet det essentielle er, at Sagsøgerne – som følge af <sup>Ejendomsmægler</sup>s fejlvurdering – objektivt set har betalt en alt for høj pris for ejendommen.

Det bemærkes, at godtgørelse efter ovenfor citerede bestemmelse kan tilkendes, selv om Sagsøgerne ikke har lidt et tab i juridisk forstand, jf. Karnovnote (129) til LOFE § 47 og ØLD 12. afd. B-3518-97.

Godtgørelsen opgøres på samme måde som erstatningskravet, jf. ovenfor under afsnittet "Opgørelse af påstanden" (principalt).

\*\*\*\*\*

#### **4. Godtgørelse i henhold til LOFE § 47, 2. pkt. – forkert beregning af ejerudgifter**

Sagsøgerne gør *mere subsidiært* gældende, at Sagsøgerne er berettiget til godtgørelse i henhold til LOFE § 47, 2. pkt. som følge af <sup>Ejendomsmægler</sup>s forkerte beregning af ejerudgifterne i forbindelse med handlen:

*"Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning."*

Efter ejendomsmæglerlovens § 47, 2. pkt. kan forbrugeren således ved køb kræve godtgørelse, såfremt ejendomsmægler til skade for forbrugeren har foretaget en forkert beregning af ejerudgift og forbrugeren er i god tro.

Bestemmelsen hjemler godtgørelse til forbrugeren, men det må i praksis være køberen, som lider en skuffet forventning ved fejlagtige beregnede ejerudgifter, idet køberen bliver forpligtet til at afholde flere udgifter end forudsat ved købsaftalens indgåelse, jf. Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 181.

Bestemmelsen opstiller to betingelser: 1) forkert beregning af ejerudgift og 2) forbrugeren er i god tro.

#### 4.1. Forkert beregning af ejerudgifter

På handelstidspunktet havde <sup>Ejendomsmægler</sup> oplyst ejendomsværdiskatten til kr. 17.000 pr. år og grundskylden til kr. 51.000 pr. år. Disse oplysninger angik den oprindelige matrikel uden at <sup>Ejendomsmægler</sup> gjorde Sagsøgerne opmærksom herpå, jf. ovenfor. Oplysningerne var således notorisk forkerte.

Sagsøgerne har estimeret ejendomsværdiskatten for den solgte ejendom til kr. 62.200 pr. år og grundskylden til kr. 56.393 pr. år.

De ejerudgifter, som blev oplyst på handelstidspunktet, udgjorde udgifter, som påhvilede hele den oprindelige ejendom på 2.478 m<sup>2</sup>, uagtet at Sagsøgerne alene købte en del af den oprindelige ejendom svarende til 1.219 m<sup>2</sup>.

.....

Sagsøgerne gør gældende, at de af <sup>Ejendomsmægler</sup> oplyste ejerudgifter var forkerte, og såfremt <sup>Ejendomsmægler</sup> har foretaget skøn over ejerudgifterne uden at oplyse dette i forbindelse med købet, er der foretaget et alvorligt fejlskøn.

Desuden ændrede ejendommens ejerudgifter sig i forbindelse med den ændrede anvendelse af ejendommen fra blandet ejendom til beboelseejendom. Denne ændring medførte tillige en forhøjelse af ejerudgifterne.

<sup>Ejendomsmægler</sup> har således foretaget en forkert beregning af ejerudgifterne til skade for Sagsøgerne, hvorfor den første betingelse i ejendomsmæglerlovens § 47 er opfyldt.

\*\*\*\*\*

I forhold til Klagenævnets konklusion om godtgørelse efter LOFE § 47, 2. pkt. bemærker Sagsøgerne, at Klagenævnet fejlagtigt har lagt til grund i afgørelsen, at oplysningerne i salgsopstillingen var korrekte:

*"Indklagede har i salgsopstillingen oplyst, at den offentlige vurdering er 6,5 mio. kr., at den årlige ejendomsværdiskat er 17.000 kr., og at ejendomsskatten er 51.000 kr. Efter oplysningerne i sagen svarer disse beløb til de aktuelle beløb på handelstidspunktet. Nævnet finder, at indklagede ikke som følge af arealoverførslen eller den ændrede anvendelse af boligen havde pligt til at kontakte SKAT eller til at skønne den fremtidige grundskyld eller ejendomsskat. Indklagede har således ikke givet forkerte oplysninger i salgsopstillingen, og allerede af denne grund kan nævnet ikke på-*

*lægge indklagede at betale godtgørelse til klagerne.” (mine fremhævninger)*

Sagsøgerne skal derfor på ny understrege, at <sup>Ejendomsmægler</sup>s oplysninger om ejerudgifterne ikke var korrekte, og at <sup>Ejendomsmægler</sup> i købsaftalen og/eller salgsoptillingen burde have udtrykkeligt anført og fremhævet, at de angivne ejendomsskatter enten var gældende for hele den oprindelige ejendom på 2.478 m<sup>2</sup> eller var fastsat skønsmæssigt, da ejendommen ikke var selvstændigt vurderet på handelstidspunktet.

#### 4.2. Forbrugeren er i god tro

....

Sagsøgerne har på handelstidspunktet ikke været bekendt med, at de af <sup>Ejendomsmægler</sup> opgjorte ejerudgifter, udgjorde ejerudgifterne forbundet med hele den oprindelige ejendom, og ikke alene den af Sagsøgerne erhvervede ejendom. Sagsøgerne var heller ikke gjort bekendt med – alene ved at få udleveret ejendomsvurderingen fra 2015 – at ejerudgifterne var for lave som følge af ændringen fra blandet ejendom til beboelsesejendom i BBR-registret.

Sagsøgerne var således i god tro om de af <sup>Ejendomsmægler</sup> anførte ejerudgifter på handelstidspunktet, hvorfor den anden betingelse i ejendomsmæglerlovens § 47 også er opfyldt.

Det må – som ovenfor anført – anses for en skærpende omstændighed, at ejendommens ændrede anvendelse i BBR-registret blev foretaget af en medarbejder hos <sup>Ejendomsmægler</sup> kort forinden Sagsøgernes køb af ejendommen. <sup>Ejendomsmægler</sup> burde således have oplyst Sagsøgerne om ændringen samt betydningen af denne ændring for ejerudgifterne.

Tilkendelse af godtgørelse for forkert beregning af ejerudgifter fordrer - i modsætning til LOFE § 47, 3. pkt. - ikke, at forbrugeren handler i tillid til oplysningen af ejerudgifter i salgsoptilling. Der kræves blot, at forbrugeren skal være i god tro, hvilken betingelse er opfyldt.

Det har ingen betydning for nærværende godtgørelseskrav, at skønsmanden anser ovenfor opgjorte ”Ny værdi” for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld for at ligge inden for det forventelige. Det afgørende er, at de ejerudgifter, som Sagsøgerne med rette kunne forvente at skulle betale pr. handelstidspunktet, ikke er i overensstemmelse med de i salgsoptillingen anførte

\*\*\*\*\*

Da begge betingelser i ejendomsmæglerlovens § 47 er opfyldt, er <sup>Ejendomsmægler</sup> objektivt ansvarlig og Sagsøgerne er således berettiget til at kræve godtgørelse.

Godtgørelsen skal i overensstemmelse med retspraksis opgøres som differencen mellem de ejerudgifter, som Sagsøgerne med rette kunne forvente at skulle betale på handelstidspunktet, og de aktuelle forhøjede ejerudgifter, som følge af ændringen i BBR-registret multipliceret med kapitaliseringsfaktor 10, jf. eksempelvis U 2002.763H og U 2019.2754 Ø. Dette udmålingsprincip anvendes også af Klagenævnet for Ejendomsformidling, jf. eksempelvis KFE.2013-0029.”

Køber 1                      **og**                      Køber 2                      har i påstandsdokument  
i relation til              Sælger                      anført blandt andet:

**”...Anbringender over for Sagsøgte 1**

Sagsøgernes viden om stigning i Ejendommens ejerudgifter

Sagsøgerne gør overordnet gældende, at Sagsøgerne har krav på forholdsmæssigt afslag, subsidiært erstatning, som følge af ændring af ejerudgifter og dermed reduceret markedsværdi for Ejendommen.

Sagsøgerne købte i henhold til købsaftale indgået den 30. juli 2016 Ejendommen til 6.700.000 kr. Skønsmanden har i skønserklæringen vurderet, at handelsprisen for ejendommen på handelstidspunktet den 30. juli 2016 udgjorde 5.700.000 kr. I denne vurdering – i modsætning til købsaftalen og salgsopstillingen – indgår korrekt opgjorte ejendomsskatter.

Sagsøgerne var på intet tidspunkt forud for Vurderingsstyrelsens brev af 13. december 2018 (bilag 13) blevet gjort bekendt med, at Ejendommen var en blandet ejendom (beboelses- og forretningsejendom), ligesom Sagsøgerne heller ikke var blevet gjort bekendt med, at der var risiko for omvurdering som følge af ændring af Ejendommens anvendelse fra blandet ejendom til beboelsesejendom.

.....

Skønserklæringen støtter således Sagsøgernes synspunkt om, at idet Ejendommens ejerudgifter var baseret på en grund af dobbeltstørrelse, hvor Sagsøgerne alene skulle overtage ca. halvdelen af den oprindelige matrikel, så vil man ud fra et overordnet og logisk synspunkt kunne forvente, at Ejendommens ejerudgifter, for så vidt angår grundskyld, tilsvarende ville falde som følge af en halvering af grundens størrelse.

Det er således helt usandsynligt, at Sagsøgerne, på baggrund af Sagsøgte 1's ansvarsfraskrivelse om ændring af Ejendommens ejerudgifter, som følge af en arealoverførsel til naboejendommen, skulle/burde kunne forudse en stigning i ejerudgifterne.

Sagsøgte 1 har derimod i et særskilt afsnit i parternes købsaftale (bilag 1) udtrykkeligt foretaget en ansvarsfraskrivelse om ændring af Ejendommens ejerudgifter, som følge af en arealoverførsel. Sagsøgte 1 har ved indsættelsen af denne særskilte ansvarsfraskrivelse konkretiseret og afgrænset ændringen af Ejendommens ejerudgifter til alene at hidrøre fra arealoverførslen til nabogrunden. Sagsøgte 1 har i relation til ansvarsfraskrivelsen om omvurdering henledt Sagsøgernes opmærksomhed på arealoverførslen som den eneste baggrund for omvurderingen.

Sagsøgerne blev derimod ikke gjort opmærksom på, at ejerudgifterne kunne stige som følge af ændring af Ejendommens anvendelse.

.....

Sagsøgerne gør desuden gældende, at ansvarsfraskrivelsesklausulen i købsaftalens pkt. 11 (bilag 1) og salgsoptillingens s. 5 (bilag) alene vedrører ændring af ejerudgifter som følge af den arealoverførsel, der blev foretaget til naboejendommen. Der er således ikke indskrevet en ansvarsfraskrivelse/forbehold for ændringer af ejerudgiften som følge af ændring i Ejendommens anvendelse, ligesom det heller ikke er indskrevet, at Ejendommen tidligere var en blandet ejendom med beboelse og erhverv.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ansvarsfraskrivelser generelt skal fortolkes indskrænkende, hvorfor den omtalte ansvarsfraskrivelse også af denne grund ikke kan udvides til også at omfatte ændringer af ejerudgiften som følge af ændringer i Ejendommens anvendelse.

.....

Sagsøgerne gør gældende, at handlen ikke tilnærmelsesvis har været fuldstændig transparent i forhold til, at Ejendommens ejerudgifter var baseret på en blandet ejendom på handelstidspunktet.

.....

Ansvarsgrundlag Sagsøgte 1



Sagsøgte 1 eller dennes ejendomsmægler, har på intet tidspunkt i handelsprocessen – hverken mundtligt eller skriftligt – oplyst Sagsøgerne, at Ejendommens skatter på handelstidspunktet var baseret på en blandet ejendom. I den forbindelse er det en væsentlig og ansvarsskærpende omstændighed, at en medarbejder hos Sagsøgte 1's ejendomsmægler, <sup>Ejendomsmægler</sup>, i april 2016 – dvs. få måneder før indgåelse af købsaftalen – havde korresponderet med kommunen, således at et erhvervsareal blev registreret som boligareal i BBR-registret. Heller ikke denne korrespondance er Sagsøgerne gjort bekendt med i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen den 30. juli 2016.

Det påhvilede Sagsøgte 1, som sælger af Ejendommen at opfylde sin loyale oplysningspligt, hvilket indebar, at Sagsøgte 1 skulle oplyse om forhold ved Ejendommen som Sagsøgte 1 kendte til eller burde have kendt til.

Sagsøgte 1 var som ejer af Ejendommen nærmest til at kende til Ejendommens fysiske forhold, såvel som forhold, som måtte påhvile Ejendommen.

Det forhold, at Sagsøgte 1 havde til formål at investere i værdipapirer samt anden hermed forbunden virksomhed, jf. selskabets formålsbestemmelse, hvilket må ligestilles med at drive virksomhed med fortjeneste for øje, og dermed på tidspunktet for overdragelsen bl.a. drev profitabel virksomhed ved køb og salg af fast ejendom til private, kan ikke medføre, at købers, og dermed Sagsøgernes, beskyttelse henset til Sagsøgte 1's loyale oplysningspligt udvandes som følge af, at Sagsøgte 1 ikke kendte eller ønskede at kende til Ejendommens forhold.

.....

Sagsøgerne gør derfor gældende, at Sagsøgte 1 og dennes professionelle rådgiver, <sup>Ejendomsmægler</sup>, inden salget til Sagsøgerne utvivlsomt har været bekendt med den fejlagtige angivelse af Ejendommens anvendelse i BBR-meddelelsen, herunder at Ejendommens ejerudgifter på handelstidspunktet var baseret på en blandet ejendom, med både boligarealer og erhvervsarealer. Da Sagsøgte 1 ikke oplyste Sagsøgerne om dette forhold, har Sagsøgte 1 tilsidesat sin loyale oplysningspligt og dermed handlet ansvarspådragende.

### Økonomisk tab

.....

Sagsøgerne fastholder at have betalt overpris for Ejendommen, idet sagsøgerne købte Ejendommen på uoplyst grundlag, som følge af Sagsøgte 1's tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Forhold omkring stigning i beskatningsniveauet på over 350 % er en ikke uvæsentlig oplysning, som alt andet lige ville have været et væsentligt forhold ved ejendomsmæglernes prisfastsættelse af Ejendommen, og dermed udbuds-prisen.

Til støtte fremhæves skønsmanden besvarelse af spørgsmål 1, IA og IB i skønserklæringen, hvor skønsmanden nedjusterer Ejendommens rette handelspris fra kr. 6,7 mio. kr. til 5,7 mio. kr. ...

.....

Sagsøgerne har således betalt 1 mio. kr. for meget for Ejendommen, hvilket udgør tabet i denne sammenhæng. Tilsvarende ville Sagsøgerne på tidspunktet for overdragelsen aldrig have betalt 6.7 mio. kr. for Ejendommen, såfremt de vidste, at Ejendommens beskatningsniveau ville stige fra omkring 17.000 kr. årligt til omkring 62.200 kr. årligt.

Det bemærkes, at der ikke har været drøftelser mellem parterne om, at prisen for Ejendommen skulle afvige markedsprisen.

Det af Sagsøgerne lidte tab er hermed dokumenteret ved syn og skøn.

Sagsøgerne fastholder endvidere, at opgørelsen af tabets størrelse med rette bør ske i overensstemmelse med skønsmandens fastsættelse i skønserklæringen, dvs. 1 mio. kr., da Sagsøgerne tab udgør den overpris, som Sagsøgerne har betalt Sagsøgte 1 på tidspunktet for Ejendommens overdragelse. Sagsøgernes tab udgør dermed tillige Sagsøgte 1's uberettigede berigelse, som denne skal fralægge sig ved betaling af dette beløb til Sagsøgerne.

#### Kausalitet og adækvans

Sagsøgte 1 gør gældende, at Sagsøgerne ikke har lidt et adækvat eller kausalt erstatningsretligt relevant tab.

Dette bestrides.

.....

Sagsøgerne fastholder at have betalt overpris for Ejendommen ved erhvervelsen som følge af Sagsøgte 1's tilbageholdelse af væsentlige oplysninger, og dermed en tilsidesættelse af Sagsøgte 1's loyale oplys-

ningspligt, ved ikke at have oplyst om ændringer i Ejendommens anvendelse, hvilket medførte en ikke uvæsentlig stigning i beskatningsniveauet fsva. ejendomsværdiskatten på over 350 %.

Havde Sagsøgerne vidst, at beskatningsniveauet for Ejendommen ville stige med over 350 %, ville Sagsøgerne ikke på tidspunktet for overdragelsen have erhvervet Ejendommen for den aftalte købesum på 6.7 mio. kr., men for et væsentligt lavere beløb, rettere i nærheden af 5.7 mio. kr. Det er herefter årsagssammenhæng mellem Sagsøgte 1's handling i form af tilsidesættelse af dennes loyale oplysningspligt og den indtrådte skade hos Sagsøgerne i form af overprisbetaling for Ejendommen. Med andre ord, havde Sagsøgerne ikke betalt overpris for Ejendommen, såfremt Sagsøgte 1 ikke havde tilbageholdt væsentlige og afgørende oplysninger i handlen.

Desuden gøres det gældende, at Sagsøgte 1 burde have indset, at en ændring i Ejendommens anvendelse få måneder før endelige købsaftale og efterfølgende overdragelse til Sagsøgerne, udgør et væsentligt forhold af betydning for Sagsøgerne, og dermed et forhold, som Sagsøgte 1 burde have oplyst om. Det var herefter påregnelig for Sagsøgte 1, at en tilbageholdelse af væsentlige oplysninger i en ejendomshandel, hvor en privat køber i form af Sagsøgerne, pålægges en årlig merudgift til skatter på over 350 %, er en ikke uvæsentlig tilsidesættelse af Sagsøgte 1's loyale oplysningspligt, og dermed påregnelig for Sagsøgte 1, at undladelsen ville medføre et tab hos Sagsøgerne."

Køber 1                      og                      Køber 2                      har i påstandsdokument  
i relation til                      K                      anført:

### **"Anbringender over for Sagsøgte 2**

Sagsøgerne gør overordnet gældende, at Sagsøgerne har krav på erstatning som følge af ændring af ejer-udgifter og dermed reduceret markedsværdi for Ejendommen.

Sagsøgerne gør gældende, at Sagsøgte 2 har pådraget sig erstatningsansvar ved at have afmeldt den erhvervsmæssige anvendelse af Ejendommen, herunder at de kumulative erstatningsbetingelser er opfyldt, jf. nedenfor.

### **Ansvarsgrundlag Sagsøgte 2**

Det påhvilede Sagsøgte 2, som sælger af Ejendommen at opfylde sin loyale oplysningspligt, hvilket indebar, at Sagsøgte 2 skulle have oplyst

om væsentlige forhold ved Ejendommen, som Sagsøgte 2 kendte til eller burde have kendt til.

Det gøres gældende, at Sagsøgte 2 som tidligere sælger af Ejendommen, har handlet ansvarspådragende ved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet Sagsøgte 2 ikke har oplyst, at Ejendommen tidligere udgjorde en blandet ejendom, ligesom Sagsøgte 2 ikke i forbindelse med overdragelsen oplyste, at hun kort forinden salget af Ejendommen havde afmeldt den erhvervsmæssige anvendelse af Ejendommen.

I den forbindelse er det en væsentlig og ansvarsskærpende omstændighed, at en medarbejder hos Sagsøgte 2's ejendomsmægler, <sup>Ejendomsmægler</sup>, i april 2016 – dvs. i månederne op til indgåelse af købsaftale, havde korresponderet med kommunen, således at et erhvervsareal blev omregistreret til boligreal i BBR-registret.

Sagsøgte 2 har gjort gældende, at hun ikke burde have givet oplysninger om den ændrede anvendelse, idet hun havde antaget professionel bistand. Det gøres hertil gældende, at selvom Sagsøgte 2 var repræsenteret af ejendomsmægler, var Sagsøgte 2 nærmest til at vide, at hun havde foretaget ændringer i Ejendommens anvendelse, og at Sagsøgte 2 derfor burde have iagttaget sin loyale oplysningspligt, således at denne oplysninger kunne blive videreformidlet til køber, dvs. Sagsøgte 1 og senere Sagsøgerne.

### Økonomisk tab

For så vidt angår det økonomiske tab bemærkes, at tabet består af 1 mio. kr., der er opgjort som differencen mellem (i) den aftalte købesum på 6.700.000 kr. i henhold til købsaftalen af 29. juli 2016 (bilag 1) og (ii) skønsmandens værdiansættelse af Ejendommen på handelstidspunktet til 5.700.000 kr.

Sagsøgte 2 har gjort gældende, at der ikke er lidt et tab, idet ejerudgifterne ville have været de samme, uanset om anvendelsesændringen blev anmeldt i Sagsøgte 2's ejertid eller på et senere tidspunkt. Sagsøgerne er enig i, at ejerudgifterne ikke afhænger af anmelderen. Sagsøgerne gør dog gældende, at anmeldelsen af Ejendommens anvendelse og den deraf følgende ændring i ejerudgifterne har medført, at Sagsøgerne har betalt overpris for Ejendommen ved erhvervelsen, ligesom Ejendommens værdi er væsentlig mindre som følge af de ændrede ejendomsudgifter – og Sagsøgerne har dermed betalt for meget for Ejendommen – i forhold til den værdi, som Sagsøgerne købte Ejendommen for ved købsaftalen af 29. juli 2016 (bilag 1). Sagsøgerne gør dermed

gældende, at Sagsøgerne ikke ville have betalt 6.700.000 kr. for Ejendommen, men nærmere omkring 5.700.000 kr., såfremt Sagsøgerne havde haft kendskab til en kommende ejerudgift. Sagsøgerne har dermed lidt et tab, som kan kræves erstattet.

For så vidt angår anbringender over for Sagsøgte 2 vedrørende Sagsøgerne økonomiske tab, henvises der i al væsentlighed til anbringender herom anført over for Sagsøgte 1.

### Kausalitet og adækvans

Sagsøgerne gør gældende, at der er årsagssammenhæng mellem Sagsøgte 2 ansvarsgrundlag og Sagsøgernes økonomiske tab, ligesom tabet er en påregnelig følge af Sagsøgte 2's adfærd.

Det følger udtrykkeligt af skønsmandens besvarelse af spørgsmål IB i skønserklæringen, at:

*"Såfremt køber var gjort opmærksom på, at ejendomsværdiskatten ville stige fra kr. 17.000 årligt til kr. 62.200, så ville handelsværdien være kr. 5.700.000."*

Skønsmanden erklærer dermed unægtelig, at det var årsagssammenhæng mellem Sagsøgte 2 ansvarsgrundlag og Sagsøgernes økonomiske tab, idet skønsmanden konkluderer, at såfremt Sagsøgte 2 havde gjort Sagsøgerne opmærksom på, at ejendomsværdiskatten ville stige fra kr. 17.000 årligt til kr. 62.000, så ville handelsprisen være 5.7 mio. kr., svarende til 1 mio. kr. lavere end den pris, som Sagsøgerne betalte på uoplyst grundlag.

Det gøres i din forbindelse gældende, at Sagsøgerne aldrig ville have betalt 6.7 mio. kr. for Ejendommen på erhvervelsestidspunktet, såfremt Sagsøgerne havde vidst, at ejendomsværdiskatten ville stige fra 17.000 kr. årligt til ca. 62.200 kr. årligt, hvilket støtter sagsøgernes påstand om, at Sagsøgernes tab er en direkte følge af Sagsøgte 2's handling/undladelse hvormed betingelsen om årsagssammenhæng er opfyldt.

Desuden gøres det gældende, at Sagsøgte 2 burde have indset, at en ændring i Ejendommens anvendelse under en måned før overdragelse, udgør et forhold, som er af væsentlig betydning for køber, og dermed et forhold, som hun bør oplyse om. Sagsøgernes tab var dermed en påregnelig følge af Sagsøgte 2's adfærd, da det ud fra et overordnet og logisk synspunkt måtte have stået Sagsøgte 2 klart, at en ændring af Ejendommens anvendelse kort før salg fra en blandet ejendom med en lav ejen-

domsværdiskat, til en ren beboelsesejendom med markant højere ejendomsværdiskat, ville medføre en ikke uvæsentlig økonomisk konsekvens for kommende ejere af Ejendommen.”

Ejendomsmægler har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

#### **ANBRINGENDER**

Til støtte for den nedlagte principale påstand gøres det gældende,

At sagsøgte ikke har udvist fejl og/eller forsømmelse, og at sagsøgte ikke har pådraget sig erstatningsansvar overfor sagsøgerne,

At sagsøgte ikke har gjort sig skyldig i ansvarspådragende fejl, eller at sagsøgte har tilsidesat en sagsøgte påhvilende forpligtelse,

At sagsøgte har forsynet sagsøgerne med de fornødne og i øvrigt korrekte oplysninger på handelstidspunktet, og at sagsøgte derved ikke har udvist fejl eller forsømmelse omkring oplysningerne om ejendomsværdiskat og ejendomsskat,

At sagsøgerne ved underskrift af købsaftalen har fraskrevet sig muligheden for at rejse krav overfor sagsøgte som følge af ændring i ejendomsværdiskat og ejendomsskat,

At sagsøgte ikke har handlet culpøst ved sin værdiansættelse af ejendommen, og at ejendommen ikke er værdiansat forkert,

At der ikke er godtgjort årsagssammenhæng mellem de hævdede fejl og det rejste krav (forskellen mellem handelsprisen og den af skønsmanden anslåede handelspris),

da årsagen til at ejendommen ved den fremkomne skønserklæring er vurderet til en handelspris på kr. 5,7 mio. i det hele er henført til ejendommens ringe stand, hvilket sagsøgerne var helt bekendt, og således var synligt for sagsøgerne ved indgåelse af handelen hvor sagsøger selv med åbne øjne valgte at betale kr. 6,7 mio. for ejendommen,

At sagsøger ikke har lidt et erstatningsretligt relevant tab, og at der ikke i dansk ret uden lovhjemmel er adgang til godtgørelse for skuffede forventninger,

At sagsøger har bevisbyrden for at samtlige erstatningsbetingelser er opfyldt, og at denne ikke er løftet, og

At kravet er fortabt som følge af forældelse og/eller retsfortabende passivitet.

Til støtte for den nedlagte subsidiaire påstand gøres det gældende,

At sagsøgerne ikke opfylder betingelserne for godtgørelse, jf. LOFE § 47, da der hverken er dokumenteret en væsentlig forkert værdiansættelse eller at der er foretaget forkert beregning af ejerudgifterne på handelstidspunktet jf. kendelse af 19. maj 2020 fra Klagenævnet for Ejendomsformidling (bilag 7, s. 15, 4. afsnit), og at sagsøgerne under alle omstændigheder ikke har handlet i god tro, da sagsøgerne var bekendt med, at ejendommen var under omvurdering.”

Sælger har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

” ...

#### **ANBRINGENDER**

Sælger fastholder samtlige anbringender, dokumenter og øvrige bevisligheder, der er gjort gældende for retten, herunder navnlig, at:

**1 Sælger har ikke handlet ansvarspådragende i forbindelse med overdragelsen af Ejendommen til Sagsøgerne**

**1.1 Sælger fraskrev sig udtrykkeligt ethvert ansvar for ændringer i vurderingen af Ejendommen, hvilket Sagsøgerne accepterede**

1.1.1 Sælger kan ikke holdes erstatningsansvarlig for omvurderingen og de efterfølgende forhøjede ejerudgifter, idet Sælger i overdragelsesaftalen udtrykkeligt havde fraskrevet sig ethvert ansvar for ændringer i vurderingen af Ejendommen.

.....

1.1.3 Det fremgår udtrykkeligt af ansvarsfraskrivelsen relateret til bygningsarbejder og ændringer i ejendommens anvendelse, at Sagsøgerne ikke kan kræve krav mod Sælger for en eventuel ændret ejendomsværdiskat. Sagsøgerne accepterede ansvarsfraskrivelsen ved indgåelsen af overdragelsesaftalen. Sælger har ikke garanteret Sagsøgerne nogen bestemt skattemæssig behandling af Ejendommen. Tværtimod. Sagsøgerne kan

derfor ikke efterfølgende rette krav mod Sælger for forhold relateret til omvurderingen.

## 1.2 Sælger iagttog sin loyale oplysningspligt ved salget af Ejendommen til Sagsøgerne

- 1.2.1 Sagsøgernes synspunkt om, at Sælger eller dennes ejendomsrådgiver specifikt skulle have oplyst under overdragelsesforløbet, at Ejendommens beskatning var baseret på blandet anvendelse på handelstidspunktet, bestrides. Sagsøgerne var eller burde have været bekendt med, at Ejendommens beskatningsniveauet ville stige som følge af en kommende omvurdering.
- 1.2.2 Ud fra salgsdokumentationen og offentligt tilgængelige oplysninger stod det eller burde det have stået klart for Sagsøgerne, at Ejendommens beskatningsniveau var baseret på en blandet anvendelse, at Ejendommens anvendelse var ændret til beboelse efter den dagældende vurdering, og at Ejendommen var under omvurdering.
- 1.2.2.1 Det fremgik af overdragelsesdokumentationen, at Ejendommen var under omvurdering (bilag 1, side 5). Det fremgik også, at Ejendommens beskatningsgrundlag var baseret på en blandet anvendelse på det tidspunkt, hvor Sælger og Sagsøgerne indgik købsaftalen. Således fremgik det af SKATs ejendomsvurdering for 2015, at benyttelsen var "Beboelse og forretn" (bilag 12, side 1). Offentligt tilgængelige registre ([www.ois.dk](http://www.ois.dk) eller [www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering](http://www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering)) bekræftede denne skattemæssige behandling af Ejendommen (bilag A, side 8).
- 1.2.2.2 Det var også oplyst i overdragelsesdokumentationen, at beløb angivet i salgsoptillingen vedrørende ejendomsskat og ejendomsværdiskat kunne blive ændret, og at sådanne ændringer ikke kunne begrunde krav mod Sælger og/eller ejendomsrådgiver Ejendomsrådgiver v/Ejendomsrådgiver Hørsholm og Rungsted (bilag 1, side 14).
- 1.2.2.3 Skønsmændens data ses i øvrigt også at være baseret på oplysninger fra offentligt tilgængelige registre ([www.ois.dk](http://www.ois.dk)) (skønserklæring af 30. marts 2021, side 5).
- 1.2.3 Hvis den skattemæssige behandling af Ejendommen skulle have været baseret på beboelse på købstidspunktet, forekom ejendomsværdiskatten usandsynligt gunstig. Det stod eller burde



under alle omstændigheder derfor have stået klart for Sagsøgerne og/eller deres advokat, at Ejendommens beskatningsniveau ikke var baseret fuldt ud på beboelse.

- 1.2.3.1 Det fremgår af skønserklæring af 30. marts 2021, at den oplyste ejendomsværdiskat var iøjnefaldende lav og krævede en forklaring:

*Den angivne ejendomsværdiskat på kr. 17.000 årligt for en villa i området [Rungsted Kyst og omegn] med status som beboelse er åbenlyst for lille, og den vil kræve en forklaring.*

*Med en ejendomsværdiskat på kr. 17.000 ville prisen pr. m<sup>2</sup> grund udgøre knap kr. 14,-, hvor den gennemsnitlige ejendomsværdiskat for de gennemgåede handler udgør 37 kr. pr. m<sup>2</sup> grund.*

*Ligeledes ville en ejendomsværdiskat på kr. 17.000 årligt blive på knap kr. 53,- pr. m<sup>2</sup> vægtet boligareal, hvor den gennemsnitlige ejendomsværdiskat for de gennemgåede handler udgør kr. 186 pr. m<sup>2</sup> bolig. (skønserklæring af 30. marts 2021, side 9).*

- 1.2.3.2 Det er helt usandsynligt, at den skattemæssige behandling skulle have været baseret på en anvendelse til beboelse på tidspunktet for Sagsøgenes køb af Ejendommen. Det ville have indebåret, at Ejendommens ejendomsværdiskat var ca. tre gange lavere end den gennemsnitlige ejendomsværdiskat for ejendomme i området.

- 1.2.3.3 Henset til bemærkningen fra skønsmanden om den bemærkelsesværdigt gunstige ejendomsværdiskat er det påfaldende, at hverken Sagsøgerne ( Køber 2 er i lighed med skønsmanden ejendomsmægler og valuar) eller deres advokat spurgte ind til eller ville have bekræftet, om ejendomsværdiskatten oplyst i overdragelsesdokumentationen var baseret på beboelse.

### **1.3 Sælger var ikke involveret i eller oplyst om ændringen af Ejendommens anvendelse**

- 1.3.1 Sælger var ikke involveret i ændringen af Ejendommens anvendelse fra blandet erhverv og beboelse til beboelse.

- 1.3.1.1 Denne ændring blev foranlediget af K s ejendoms­mægler, Ejendoms­mægler v/Ejendoms­mægler Hørsholm & Rungsted, den 13. april 2016 (bilag 13). Ejendommen blev først overdraget til Sælger den 21. juni 2016 (bilag B, side 8).
- 1.3.1.2 Sælger fik ved den efterfølgende overdragelse af Ejendommen til Sagsøgerne også professionel bistand af ejendoms­mægler Ejendoms­mægler v/Ejendoms­mægler Hørsholm & Rungsted. Det er ikke ensbetydende med, at Sælger kan holdes ansvarlig for ejendoms­mæglerens handlinger og/eller undladelser, som fandt sted forud for Sælger 's engagering af ejendoms­mægleren.
- 1.3.1.3 Det vil være urimeligt byrdefuldt, såfremt en sælger af fast ejendom skal kunne holdes ansvarlig for al den viden, som sælgerens ejendoms­mægler har tilegnet sig, inden ejendoms­mægleren bliver antaget af sælgeren. Det må som minimum skulle dokumenteres, at ejendoms­mægleren har formidlet den pågældende oplysning videre til sælgeren. Det er det ikke blevet.
- 1.3.2 Sælger fik samme eller færre oplysninger om Ejendommens beskatningsgrundlag af sin sælger, som Sagsøgerne fik fra Sælger . Sælger kan derfor ikke have opnået nogen "uberettiget berigelse" på Sagsøgernes bekostning som påstået af Sagsøgerne.
- 1.3.2.1 Ejendommens anvendelse var angivet som beboelse i overdragelsesdokumentationen, da Sælger erhvervede Ejendommen fra K (bilag B, side 13). Købsaftalen indgået mellem K og Sælger indeholdt ikke oplysning om, at Ejendommen var under omvurdering. K tog heller ikke nogen forbehold relateret til Ejendommens beskatningsgrundlag.
- 1.3.2.2 Sagsøgerne har gjort gældende, at det forhold, "at oplysningen om grundlaget for ejendommens beskatning fremgik af andet materiale [bilag A], som ikke udgjorde en del af aftalegrundlaget for parternes handel, men som Sælger fremlagde den 11. august 2021 (efter sagsanlæg) [...]" indebærer, at oplysningen ikke bør eller skal betragtes som en del af parternes aftalegrundlag ved overdragelsen.
- 1.3.2.3 Det var oplyst i parterne aftalegrundlag, at Ejendommens beskatning var baseret på en blandet anvendelse, jf. afsnit 1.2.2.1 oven-

for, og det bestrides, at der skal bortses fra offentligt tilgængelige oplysninger. Men da Sælger har købt Ejendommen under præcis samme forudsætninger som Sagsøgerne (for så vidt angår oplysninger om beskatnings-grundlag), må Sælger alt andet lige befinde sig i samme situation som Sagsøgerne.

#### **1.4 Sagsøgerne og/eller Sagsøgernes rådgiver må under alle omstændigheder bære det eventuelle ansvar for at have overset oplysninger af betydning for deres vurdering af Ejendommen**

1.4.1 Sagsøgerne skal vurderes som en professionel part, dels som følge af sagsøgeren Køber 2's erhverv og uddannelse, dels som følge af identifikation mellem Sagsøgerne og deres berigtigende advokat. Dette indebærer, at der skal stilles skærpede krav til Sagsøgernes burde-viden. Sagsøgerne må derfor forventes at kende til dels det forventede niveau for ejendomsbeskatning for beboelsesejendomme, dels til at ejendoms-vurderinger mv. er offentligt tilgængelige.

1.4.1.1 Den ene af Sagsøgerne, Køber 2, er ejendoms-mægler og valuar. Sagsøgerne fik bistand af advokat Person8 under overdragelsesprocessen. Sagsøgerne havde derfor en betydelig fagekspertise på området for ejendomshandler, og kravene til deres burde-viden skal ses i dette lys.

1.4.1.2 Sagsøgerne har oplyst, at aftalen med advokat Person8 Tvinne-mose Person8 omhandlede "sædvanlig gennemgang af en sædvanlig bolighandel." Det er uklart, hvad der ligger heri. Det må dog forventes at have indebåret en gennemgang af overdragelsesdokumentationen. Dette inkluderer SKATs ejendoms-vurdering for 2015, hvor det var anført, at vurderingen var baseret på, at benyttelsen var "Beboelse og forretn" (bilag 12, side 1).

1.4.2 Sagsøgerne havde eller burde have haft kendskab til den tidligere erhvervsmæssige anvendelse af Ejendommen.

1.4.2.1 Der fandt en omfattende dialog sted mellem Sagsøgerne og Sælger- samt Ejendomsmægler Hørsholm & Rungsted i forbindelse med Sagsøgernes køb af Ejendommen. Som led i udmatrikuleringen af det areal, der blev arealoverført til naboejendommen, var parterne helt nede i detaljen vedrørende blandt andet størrelsen på det areal, der skulle overføres. Der blev i denne forbindelse tinglyst en servitut omhandlende træer og hegn i skel med mere.

1.4.2.2 Sagsøgerne har oplyst, at parterne som led i overdragelsesprocessen drøftede, at Sagsøgerne havde planer om generelt at renovere Ejendommens arealer, herunder værelser og kontor, men at parterne på intet tidspunkt drøftede, at Ejendommen tidligere var blevet anvendt til erhverv, eller at en del af Ejendommens arealer, var eller havde været registreret som erhvervsareal. Sælger er ikke enig i denne udlægning af parternes drøftelser. Sagsøgerne betoner parternes drøftelser og har på intet tidspunktet benægtet faktisk at have været bekendt med Ejendommens tidligere erhvervsmæssige anvendelse.

1.4.2.3 Sagsøgerne undersøgte Ejendommen helt ned i detaljen, inden købsaftalen med Sælger blev indgået. Sælger fik et klart indtryk af, at Sagsøgerne havde tilegnet sig et indgående kendskab til Ejendommen i forbindelse med deres erhvervelse heraf.

1.4.3 Sælgers loyale oplysningspligt medfører ikke en pligt til at oplyse om forhold, som sælger rimeligvis kan påregne bemærket af køber eller dennes rådgivere.

1.4.3.1 Følgende forhold taler for, at Sælger rimeligvis kunne forvente det bemærket af Sagsøgerne og/eller deres rådgiver, at beskatningsgrundlaget for Ejendommen var baseret på en blandet anvendelse:

- I. Køber 2, den ene af Sagsøgerne, er i lighed med skønsmanden uddannet ejendomsmægler og valuar, jf. afsnit 1.4.1.1 ovenfor, og han er beskæftiget som erhvervsmægler;
- II. Dele af Ejendommen bar tydeligt præg af den tidligere erhvervsmæssige anvendelse på tidspunktet for overdragelsesprocessen (bilag C, side 25 og 27);
- III. Niveauet for ejendomsværdiskat oplyst i salgsopstillingen var ifølge skønsmanden "*åbenlyst for lille*" for en beboelsesejendom og krævede en forklaring (skønserklæring af 30. marts 2021, side 9);
- IV. Sagsøgerne foretog en yderst grundig og gennemgående undersøgelse af Ejendommen som led i overdragelsesprocessen,

og de var meget involverede i processen navnlig omkring arealoverførslen;

V. Oplysninger om, at Ejendommens beskatningsgrundlag var baseret på en blandet anvendelse, fremgik af såvel overdragelsesdokumentationen (bilag 12, side 1) samt offentligt tilgængelige registre (bilag A, side 7); og

VI. Sagsøgerne fik bistand af advokat Person8 - i forbindelse med handlen, der foretog en "sædvanlig gennemgang af en sædvanlig bolighandel.", hvilket må forventes også at indebære en grundig gennemgang af overdragelsesdokumentationen.

1.4.3.2 Skønsmanden har oplyst, at han "*anser den oplyste ejendomsværdiskat på kr. 62.200 kr. og den oplyste ejendomsskat / grundskyld på 56.393 kr. årligt for at ligge indenfor hvad man kan forvente*" (skønserklæring af 30. marts 2021, side 7). Køber 2

og/eller Sagsøgenes berigtigende advokat vidste eller burde i lyset af deres respektive uddannelser og professioner have vidst, at ejendomsværdiskatten oplyst i salgsoptillingen var "*åbenlyst for lille, og den vil kræve en forklaring*" for en beboelsesejendom som vurderet af skønsmanden (skønserklæring af 30. marts 2021, side 9), hvis de reelt var af den overbevisning, at Ejendommens beskatningsgrundlag for beboelse.

1.4.3.3 Sælger har haft en berettiget forventning om, at Sagsøgerne og/eller Sagsøgenes rådgiver var bekendt med beskatningsgrundlaget for Ejendommen i forvejen og/eller accepterede den risiko, der var knyttet til ejendomsværdiskatten for Ejendommen, henset til Sagsøgenes accept af ansvarsfraskrivelse i købsaftalen.

## **2 Sagsøgerne har ikke lidt et adækvat og kausalt erstatningsretligt relevant tab**

### **2.1 Skønserklæringen dokumenterer ikke, at Sagsøgerne har lidt et erstatningsretligt relevant tab på 1 mio. kr.**

2.1.1 Skønsmanden er blevet anmodet om at lægge bestridt faktum til grund ved sin besvarelse af en række af parternes spørgsmål.

2.1.1.1 Skønsmandens erklæring bygger på en forudsætning om, at oplysningen om, at beskatningsgrundlaget for Ejendommen var ba-

seret på en blandet anvendelse, blev tilbageholdt fra Sagsøgerne. Dette var ikke tilfældet, jf. afsnit 1.2.2.1 ovenfor.

- 2.1.1.2 Endvidere har skønsmanden lagt til grund, at ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten udgjorde henholdsvis 62.200 kr. og 56.393 kr. årligt på grund af Sagsøgernes anmodning herom (Sagsøgernes skønstema af 17. februar 2021, side 2). Sagsøgerne har ikke dokumenteret, at de efterfølgende faktisk har betalt disse beløb på årlig basis.
- 2.1.1.3 Det fremgår af Sagsøgernes årsopgørelser, at de i 2017 betalte 62.070,96 kr., i 2020 57.700,00 kr. og i 2021 55.268,00 kr. i ejendomsværdiskat (bilag 22). Ejendomsskatten ses i 2017 at have udgjort 54.171,52 kr., i 2020 56.392,57 kr., i 2021 56.392,58 kr. og i 2022 56.392,57 kr. (bilag 21). Ejendomsværdiskatten og ejendomsskatten ses dermed ikke at have udgjort henholdsvis 62.200 kr. og 56.393 kr. årligt. For så vidt angår ejendomsskatten skal man skele til 2017 for dette beløb, mens man for så vidt angår ejendomsskatten skal skele til 2020 og frem for beløbet.
- 2.1.1.4 Skønsmandens besvarelse af spørgsmålene 1, IA og IB er derfor ikke retvisende i forhold til sagens faktum. Dette forhold gør, at skønserklæringens konklusioner ikke kan lægges til grund.
- 2.1.2 Den pris, som Sagsøgerne betalte for Ejendommen, var udtryk for Ejendommens markedsværdi. Den reflekterede alle tilgængelige oplysninger om Ejendommen, den forventede markedsudvikling og parternes respektive forhandlingspositioner på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen. Disse forhold tager skønserklæringen ikke højde for.
- 2.1.2.1 Den oplysning, som Sagsøgerne anfører ikke at have modtaget, fremgik af overdragelsesdokumentationen og var offentlig tilgængelig, jf. afsnit 1.2.2.1 ovenfor.
- 2.1.2.2 Prisen var genstand for forhandling i forbindelse med Sagsøgernes køb af Ejendommen. Sagsøgerne fik et afslag i forhold til den udbudte pris. Sælger havde under alle omstændigheder ikke solgt Ejendommen til en lavere pris end sket, idet der også var interesse fra andre potentielle købere.
- 2.1.2.3 Den "korrekte pris" for en given ejendom er ikke en funktion af en række objektivt konstaterbare faktorer. Købsprisen vil også være påvirket af udbud og efterspørgsel, ligesom sælgers hen-

holdsvis købers vurdering af mulige fremtidige værdistigninger indgår ved fastsættelsen af købsprisen. En køber må forvente også at betale for fremtidige værdistigninger. Hvordan disse mulige fremtidige værdistigninger skal tilfalde sælger henholdsvis køber bestemmes af parternes forhandlingsposition på købstidspunktet. Det må antages, at en køber vil være villig til at betale en større del af fremtidige forventede værdistigninger til en sælger på tidspunktet for handlen i et marked præget af lavt udbud og høj efterspørgsel. Dette var situationen, da Sagsøgerne købte Ejendommen af Sælger .

2.1.2.4 Skønsmanden har erklæret, at Ejendommen i en stand som på købstidspunktet ville kunne sælges for mindst 10 mio. kr. pr. den 26. februar 2021 (og formentlig mere i dagens marked i lyset af den seneste markedsudvikling) (skønserklæringen af 30. marts 2021, side 11). Dette må der henses til, når det skal vurderes, om der er betalt overpris for en given ejendom.

2.1.3 Sagsøgernes tabsopgørelse har ikke støtte i retspraksis fra sager om overdragelse af fast ejendom, hvor oplysninger af betydning for købers ejerudgift ikke har været retvisende oplyst.

2.1.3.1 Retspraksis viser, at domstolene tager udgangspunkt i forskellen på det beløb, der er oplyst i salgsoptilling/overdragelsesaftalen, og det beløb, der faktisk forfalder til betaling. Erstatningen/godtgørelsen udgøres af denne forskel kapitaliseret med faktor 10.

2.1.3.2 Retspraksis viser også, at pligtsubjektet for en sådan erstatning eller godtgørelse vil være sælgers ejendomsmægler og ikke sælger.

2.1.3.3 I denne sag fører det til, at det påståede tab bliver betydeligt lavere end det, som Sagsøgerne har nedlagt påstand om. Det fører også til, at en eventuelt erstatning, såfremt der er grundlag herfor, skal afholdes af <sup>Ejendomsmægler</sup> Hørsholm & Rungsted, der er dækket af lovpligtig ansvarsforsikring, og ikke Sælger . Dette følger også af erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, hvorefter der skal tages hensyn til foreliggende ansvarsforsikringer ved den indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden.

## 2.2 Sagsøgerne har ikke realiseret et tab

2.2.1 Det påståede økonomiske tab ikke indtrådt eller realiseret. Et eventuelt tab vil først indtræde/være realiseret på det tidspunkt,

hvor Sagsøgerne afhænder Ejendommen. Sagsøgerne står omvendt til at opnå en betydelig gevinst, når de afhænder Ejendommen.

2.2.1.1 Sagsøgerne købte Ejendommen den 29. juli 2016 for 6,7 mio. kr. Skønsmanden har erklæret, at " [redacted] med normale skatter og i en stand som ved handlens i dagens marked ville kunne sælges til kr. 10.0 mio.." (skønserklæring af 30. marts 2021, side 11). Sagsøgerne vil forventeligt opnå en betydelig gevinst, der med et forsigtigt skøn vil overstige 3 mio. kr., ved et eventuelt salg af Ejendommen, selvom der ses helt bort fra forbedringer og reparationer udført af Sagsøgerne siden deres overtagelse af Ejendommen den 1. januar 2017.

2.2.1.2 Såfremt Ejendommens tilstand kunne være klassificeret som værende god, ses skønsmanden at have vurderet Ejendommen pr. 16. februar 2021 til 14 mio. kr. (skønserklæring af 30. marts 2021, side 11).

2.2.1.3 De nye boligskatteregler, der træder i kraft i 2024, vil forventeligt medføre en reduktion af ejendomsbeskatningen for ejendomme beliggende i Hørsholm Kommune, heriblandt Ejendommen. Såfremt der skal lægges vægt på vurderinger fremkommet efter overdragelsen (på trods af Sælgers forbehold for det modsatte), må der nødvendigvis også henses hertil, idet reduktionen af ejendomsbeskatningen ifølge Sagsøgernes argumentation vil indebære, at Ejendommens værdi vil stige yderligere.

## **2.3 Sagsøgerne har ikke godtgjort, at de ikke ville have købt Ejendommen, hvis omvurderingen var gennemført inden overdragelsen**

2.3.1 Sagsøgerne har ikke godtgjort, at de ikke ville have købt Ejendommen til den betalte pris, hvis beskatningsniveauet for Ejendommen havde været som efter omvurderingen.

2.3.1.1 Ifølge Sagsøgerne har salgsoptillingens oplysninger omkring Ejendommens beskatningsforhold udgjort et aktiv med en værdi på 1.000.000 kr. for dem. Dette svarer til ca. 15 % af Ejendommens samlede værdi. Det forekommer yderst tvivlsomt i kontekst af handlen som helhed og i lyset af, at Sagsøgerne under købsprocessen på intet tidspunkt har givet udtryk herfor eller i det mindste drøftet det med deres rådgiver.



2.3.1.2 Såfremt beskatningsniveauet havde så stor betydning for Sagsøgerne, havde det været oplagt at søge oplysningens rigtighed bekræftet og/eller garanteret (særligt når der henses til, i hvilket omfang Sagsøgerne i øvrigt undersøgte Ejendommen forud for overdragelsen). Det havde derimod ikke været oplagt at acceptere ansvarsfraskrivelsen uden videre, jf. afsnit 1.1 ovenfor.

2.3.2 Beskatningsniveauet var så lavt på tidspunktet for Sagsøgernes erhvervelse af Ejendommen, at Sagsøgerne var eller burde have været opmærksomme på, at det ikke var fastsat på grundlag af en anvendelse som beboelse, jf. afsnit 1.4.3 ovenfor.

2.3.2.1 Ifølge skønsmanden var ejendomsværdiskatten oplyst i salgsoptillingen "*åbenlyst for lille, og den vil kræve en forklaring.*" (skønserklæring af 30. marts 2021, side 9).

2.3.2.2 Prisen på Ejendommen var væsentligt lavere end prisen på tilsvarende beboelsesejendomme i Rungsted Kyst og omegn. Den indeksregulerede gennemsnitlige kvadratmeter-pris for 36 handelsgennemgået af skønsmanden udgjorde 30.653 kr., mens Ejendommen blev handlet til en indeksreguleret kvadratmeterpris på 19.722 kr. (skønserklæring af 30. marts 2021, side 6). Ejendommen blev solgt med en betydelig rabat på 10.931 kr. pr. kvadratmeter i forhold til den gennemsnitlige indeksregulerede kvadratmeterpris.

## **2.4 Sagsøgerne har ikke iagttaget deres tabsbegrænsningspligt**

2.4.1 Sagsøgerne har ikke iagttaget deres tabsbegrænsningspligt ved ikke at afhænde Ejendommen på det tidspunkt, hvor de blev bekendt med den forøgede skattebyrde forbundet med Ejendommen.

2.4.2 Prisudviklingen på ejendomsmarkedet viser, at Sagsøgerne kunne solgt Ejendommen for mere, end de købte den for, på dette tidspunkt, jf. afsnit 2.2.1 ovenfor.

## **2.5 Sagsøgerne har under alle omstændigheder ikke dokumenteret et erstatningsretligt relevant tab på 1 mio. kr.**

2.5.1 Synspunktet om, at Ejendommen skulle være blevet 1 mio. kr. mindre værd som følge af den påståede manglende oplysning om, at beskatningsforholdene for Ejendommen var baseret på en blandet anvendelse, er helt urealistisk og bestrides.

- 2.5.1.1 Omvurderingen medførte, at Ejendommens ejendomsværdiskat blev løftet fra 17.000 kr. årligt til det normale niveau for pågældende ejendom med anvendelse som beboelse på 62.200 kr. årligt. Dette er en årlig forøgelse på 45.200 kr., hvilket er ensbetydende med, at Sagsøgerne først efter mere end 22 år vil have betalt 1.000.000 kr. "for meget" for Ejendommen. En sådan tabsopgørelse forudsætter imidlertid, at de gældende regler for beskattning af ejendomme forbliver uændret i 22 år. Det er helt urealistisk og ikke udgør et forhold, som Sælger som sælger af Ejendommen kan eller skal indestå for.
- 2.5.1.2 Ejendomme bliver omvurderet hvert andet år. Sælger har ikke garanteret Sagsøgerne nogen bestemt skattemæssig behandling af Ejendommen, men tog tværtimod udtrykkeligt forbehold for ikke at indestå for den skattemæssige behandling af Ejendommen, jf. afsnit 1.1 ovenfor. Idet det fremgik af overdragelsesdokumentationen og i øvrigt var offentlig tilgængelig viden, at den skattemæssige behandling af Ejendommen var baseret på en blandet anvendelse på handelstidspunktet, jf. jf. afsnit 1.2.2.1 ovenfor, har Sagsøgerne ikke haft nogen berettiget forventning om, at den skattemæssige behandling af Ejendommen ville forblive uændret i 22 år, hvilket nødvendigvis må være en forudsætning for det fremførte tab.
- 2.5.2 Ejendommen blev solgt til Sagsøgerne med et kvadratmeterpris, der var væsentligt lavere end den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejendommene omfattet af skønsmandens analyse.
- 2.5.2.1 Kvadratmeterprisen udgjorde 20.807 kr. (19.722 kr. pr. m<sup>2</sup> indeksreguleret), da Sagsøgerne købte Ejendommen (skønserklæring af 30. marts 2021, bilag 5). Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejendomme omfattet af skønsmandens analyse udgjorde 32.979 kr. pr. m<sup>2</sup> (30.653 kr. pr. m<sup>2</sup> indeksreguleret). Ejendommen blev solgt med en betydelig rabat på 10.931 kr. i forhold til den gennemsnitlige pris pr. vægtet m<sup>2</sup>, jf. afsnit 2.3.2.2 ovenfor.
- 2.5.2.2 Såfremt det lægges til grund, at købsprisen rettelig skulle have været 5,7 mio. kr., ville Ejendommen være blevet solgt til en kvadratmeterpris på 17.702 kr. pr. m<sup>2</sup> (16.778 kr. pr. m<sup>2</sup> indeksreguleret), svarende til knap halvdelen af den gennemsnitlige indeksregulerede kvadratmeterpris for ejendomme omfattet af skønsmandens analyse, der udgjorde 31.041 kr. pr. m<sup>2</sup> (eksklusiv Ejen-

dommen). Dermed ville Ejendommen have haft den absolut billigste kvadratmeterpris af alle omfattede ejendomme i en seksårig periode. Sælger havde ikke solgt Ejendommen med så stor en rabat, særligt ikke i lyset af at der var andre interesserede købere.  
 ...”

K har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

” ...

## 2 ANBRINGENDER

.....

### 2.1 ØKONOMISK TAB

Det bestrides, at Køber 1 har lidt noget økonomisk tab ved at K i sin tid anmeldte anvendelsesændringen på ejendommen.

Idet der efter anmeldelsen af anvendelsesændringen er overensstemmelse mellem det anmeldte og den faktiske anvendelse (beboelse), har Køber 1 ikke lidt noget økonomisk tab.

Såfremt anvendelsesændringen ikke var blevet anmeldt, havde Køber 1 været forpligtet til selv at anmelde denne anvendelsesændring, for at ejendommen lovligt kunne anvendes efter Køber 1's ønsker / behov. Ejendomsvurderingen ville således alligevel være blevet ændret.

Ejerudgifterne ville altså med andre ord under alle omstændigheder være de samme for Køber 1, uanset om anvendelsesændringen blev anmeldt i K's ejertid eller på et hvilket som helst senere tidspunkt. Derfor må det også lægges til grund, at Køber 1 ikke har lidt noget økonomisk tab.

Det har i øvrigt støtte i syns- og skønserklæringen.

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål IID oplyst, at ved forskelligartede ejendomme, vil der være en vis usikkerhed forbundet med en valuarvurdering – og i øvrigt i endnu højere grad, hvis der til lægs liebhaverværdi.

Derfor konkluderer skønsmanden også, at en endelig salgspris kan variere ganske betydeligt fra vurderingen:

*Valuarvurderinger baserer sig på nogle fakta og et skøn. Er der tale om eksempelvis et rækkehus eller ejerlejlighed i større bebyg-*

*gelse, hvor der er stor lighed mellem de enkelte enheder, bør to eller flere valuarvurderinger altid kunne komme meget tæt hinanden.*

*Omvendt vil der ved forskelligartede ejendomme være en større usikkerhed i vurderinger. Tillægges der en liebhaver-værdi vil vurderingen i højere grad blive baseret på et skøn, hvorfor en endelig salgspris kan variere ganske betydeligt fra vurderingen.*

[min fremhævning]

At Køber 1 har betalt mere end den pris, som skønsmanden vurderer som den kontante handels-værdi per 30. juli 2016 (jf. besvarelse af spørgsmål 1), medfører ikke, at der foreligger et økonomisk tab i erstatningsretlig forstand.

Det må derfor afvises, at Køber 1 har lidt et økonomisk tab, hvorfor K allerede af den grund skal frifindes.

## 2.2 ANSVARSGRUNDLAG

Selv hvis Køber 1 havde dokumenteret at have lidt et økonomisk tab, skal K frifindes, idet K ikke har handlet ansvarspådragende.

Det bestrides, at K har pådraget sig et ansvar over for Køber 1 - , ved at have afmeldt den erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen.

K har, som ejer af ejendommen på tidspunktet for ændringsanmeldelsen, opfyldt sin forpligtelse som ejendomsejer ved at sørge for, at anvendelsesændringen blev anmeldt, således at den faktiske anvendelse var i overensstemmelse med den anmeldte anvendelse.

Det bestrides, at K skulle kunne have handlet ansvarspådragende ved at sørge for at anmelde anvendelsesændringen – og dermed iagttage sin forpligtelse.

Ligeledes bestrides det, at K har handlet ansvarspådragende overfor Køber 1 , ved angiveligt ikke på behørig vis at have oplyst, at der var sket afmelding af den erhvervsmæssige anvendelse. Køber 1 har gjort gældende, at K ikke har iagttaget sin loyale oplysningspligt.

K har ikke på noget tidspunkt været i nogen kontraktretlig relation med Køber 1, og har derved heller ikke været underlagt nogen kontraktretlig loyalitetsforpligtelse (oplysningspligt). Heller ikke på det grundlag, har K handlet ansvarspådragende.

Det bestrides, at K i øvrigt skulle have tilsidesat nogen loyal oplysningspligt.

### 2.3 ÅRSAGSSAMMENHÆNG

Selv hvis Køber 1 havde kunnet dokumentere et ansvarsgrundlag, og Køber 1 havde kunnet dokumentere et økonomisk tab, kan der ikke pålægges K noget erstatningsansvar, idet der ikke er årsagssammenhæng mellem det af Køber 1 postulerede ansvarsgrundlag og det postulerede økonomiske tab.

Dette er direkte dokumenteret ved skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 i syns- og skønserklæringen.

Skønsmanden er i spørgsmål 1 anmodet om at vurdere den kontante handelsværdi per 30. juli 2016. Skønsmanden oplyser overordnet i sin besvarelse af spørgsmål 1, at såfremt omhandlende ejendom skulle have været handlet til den gennemsnitlige pris, skulle ejendommen have været handlet til lige knap 10.000.000 kr.:

*Var [redacted] handlet til den gennemsnitlige pris pr. m<sup>2</sup> skulle den have været handlet til en pris lige under kr. 10.0 mio.. Den blev handlet til kr. 6.7 mio..*

[uddrag fra besvarelsen af spørgsmål 1]

Efter en samlet vurdering kommer skønsmanden imidlertid frem til en handelsværdi per 30. juli 2016 pålydende 5.700.000 kr., hvilket er 1.000.000 kr. lavere, end den mellem Køberne og Sælger aftalte handelsværdi pålydende 6.700.000 kr.:

Denne difference (1.000.000 kr.) er baggrunden for det af Køber 1 påståede økonomiske tab.

.....

Skønsmanden udtaler eksplicit, at den oplyste ejendomsværdiskat og ejendomsskat / grundskyld (efter ændring) pålydende henholdsvis 62.200 kr. og 56.393 kr. årligt, vurderes at ligge indenfor hvad man kan forvente.

Med andre ord må det konstateres, at selv hvis der havde været et ansvarsgrundlag og et økonomisk tab, foreligger der ikke den fornødne årsagssammenhæng mellem ansvarsgrundlaget og det økonomiske tab, idet prisdifferencen (som ifølge Køber 1 udgør et økonomisk tab) ikke skyldes ejerudgifterne, men derimod ejendommens tilstand.

Dette har i øvrigt tilmed støtte i skønsmandens besvarelse af spørgsmål IID, hvoraf det fremgår, at den endelige salgspris kan variere ganske betydelig fra en valuarvurdering. Hvorvidt Køber 1 indgik en pris-mæssig fordelagtig eller ufordelagtig købsaftale, kan ikke lægges K til last.

Under henvisning til ovenstående må det således ligeledes afvises, at Køber 1 har løftet bevisbyrden for betingelsen om årsagssammenhæng, hvorfor K skal frifindes.

#### 2.4 ADÆKVANS

Selv hvis Køber 1 havde ført bevis for at have lidt et økonomisk tab, at K havde handlet ansvarspådragende og der var årsagssammenhæng, bestrides det, at det økonomiske tab er en adækvat følge af K's handling (afmeldelse) og undladelse (oplysning).

Det bestrides, at det har været påregneligt, at afmeldelse af den erhvervsmæssige anvendelse, skulle medføre et økonomisk tab for K's købers køber (Køber 1).

I øvrigt må det fremhæves, at det ikke har været påregneligt, at K's angiveligt manglende videregivelse af oplysninger om ejendommens tidligere blandede anvendelse og afmeldelse af den erhvervsmæssige anvendelse til Sælger, skulle medføre et økonomisk tab for Sælger's køber.

Derfor må det også lægges til grund, at det af Køberne påståede tab, ikke er en adækvat følge af K's handlinger (og angivelig undladelse af at give oplysning herom).

\*\*\*\*

Samlet må det således konstateres, at de erstatningsretlige betingelser – der vel og mærket er kumulative – ikke er opfyldt, hvorfor der ikke påhviler K noget erstatningsansvar, hvorfor K skal frifindes.

## 2.5 Sælger

Udover ovenstående synspunkter til støtte for K's frifindelse, skal K desuden anføre samme synspunkter til støtte for sin frifindelse, som de af Sælger anførte til støtte for deres frifindelse over for K.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

## Rettens begrundelse og resultat

### Hovedkravene over for Ejendomsmægler

Skønsmand Finn Jensen har i sin skønserklæring vurderet, at ejendommen på handelstidspunktet havde en værdi på 5.700.000 kr. Han har som svar på spørgsmål I B anført, at hans vurdering er baseret på en vurdering af normale skatter og normal anvendelse af ejendommen, samt at vurderingen særligt er baseret på ejendommens meget dårlige fysiske tilstand, som var kendt på handelstidspunktet.

### Forkert værdiansættelse

Skønsmandens vurdering af ejendommen er således først og fremmest begrundet i skønsmandens skøn over andre handler i området sammenholdt med ejendommen's dårlige stand. Ejendommen blev solgt til Køber 1 og Køber 2 til en pris på 6.700.000 kr. Der er derfor en forskel på 1 mio. kr. mellem handelsprisen og den pris, skønsmanden vurderede for ejendommens værdi på handelstidspunktet.

Retten finder det imidlertid ikke alene ved skønsmandens vurdering godtgjort, at der har været tale om en sådan forkert værdiansættelse af ejendommen, at Køber 1 og Køber 2 af den grund kan gøre krav gældende på erstatning fra ejendomsmægleren.

### Forkerte oplysninger om ejerudgifter

Retten lægger til grund, at T, der på daværende tidspunkt tegnede Ejendomsmægler, i april 2016 forud for det første salg af ejendommen, foranledigede, at ejendommens anvendelse blev ændret i BBR fra blandet erhverv til bolig. Det var således ham, der foretog den håndskrevne ændring på en udskrift fra BBR-registeret af 13. april 2016, hvor angivelsen af 227 m<sup>2</sup> boligareal blev ændret til 274 m<sup>2</sup> og et samlet erhvervsareal blev ændret til 0 m<sup>2</sup>. Der blev derefter udskrevet en ny udskrift af BBR, og det var denne BBR-udskrift, hvis oplysninger blev lagt til grund ved udarbejdelsen af salgsoptilling og købsaftale til Køber 1 og Køber 2. Det var også T – eller en medarbejder på hans vegne – der fremskaffede

ejendommens øvrige papirer, herunder ejendomsvurderingen fra 2015, hvor benyttelsen er anført som "beboelse og forretn". Ejendomsvurderingen fra 2015 dannede grundlag for de beløb, der indgik i den ejerudgift, der blev anført i salgsopstillingen.

Skønsmanden, Finn Jensen, har i sin erklæring anført, at ejerudgiftens beløb til ejendomsværdiskat på 17.000 kr. var åbenlyst for lille, og at den ville kræve en forklaring.

På dette grundlag og da T var den, der havde sørget for ændring af 87 m<sup>2</sup> fra erhverv til bolig, lægger retten til grund, at han var klar over, at der var nogle forhold omkring ejendommens anvendelse og ændringen af den registrerede anvendelse, som han burde orientere om i forbindelse med salget.

T har imidlertid ikke taget hensyn til dette ved angivelse af ejerudgifterne. Han har heller ikke taget forbehold herfor. Det forbehold, han har taget vedrørende ejendommens grundstørrelse, dækker ikke ændring som følge af anden anvendelse. T var den, der var nærmest til at undersøge konsekvensen af ændringen eller tage de relevante forbehold herfor. Ved ikke at gøre dette finder retten – ligesom Klagenævnet for Ejendomsformidling – at Ejendomsmægler , som T dengang repræsenterede, har handlet ansvarspådragende.

Skønsmand Finn Jensen har i sin erklæring anført, at en ejendomsværdiskat på 62.200 kr. og en ejendomsskat på 56.393 kr., hvilket var beløbene efter ændringen, lå inden for hvad man kunne forvente. Han har videre anført, at handelsværdien ville være uændret 5.700.000 kr., selv om køberne var gjort opmærksom på, at ejendomsværdiskatten ville stige fra 17.000 kr. til 62.200 kr. årligt. Oplysningerne om skatterne har således efter skønsmandens vurdering ikke haft betydning for den skønnede handelspris.

Retten finder på dette grundlag, at Køber 1 og Køber 2 ikke har godtgjort, at der er den fornødne årsagsforbindelse mellem fejlen og det hævdede tab.

Retten tager derfor ikke sagsøgernes principale påstand til følge.

#### Godtgørelse efter lov om formidling af fast ejendom § 47, 2. pkt.

Ifølge § 47 i lov om formidling af fast ejendom har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning, hvis der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, og forbrugeren er i god tro.



Ejerudgifterne er i salgsopstillingen og købsaftalen anført på grundlag af de dengang foreliggende oplysninger, og det er ikke bevist, at der er foretaget forkerte beregninger heraf.

Den omstændighed, at ejendomsskatten i salgsopstillingen blev anført til 51.000 kr. i stedet for 54.171,52 kr., findes – henset til den matrikulære ændring, der var under udarbejdelse – ikke at udgøre en sådan forkert beregning, at der er grundlag for godtgørelse.

Sagsøgernes subsidiaire påstand tages derfor heller ikke til følge.

Retten tager derfor i det hele Ejendomsmægler s frifindelsespåstand til følge.

Kravet over for Sælger

Retten har som anført ovenfor fundet, at Ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse Køber 1 og Køber 2 om den foretagne ændring i ejendommens anvendelse.

Retten har imidlertid ikke fundet det bevist, at denne fejl var kausal og adækvat i forhold til Køber 1 og Køber 2 .

Køber 1 og Køber 2 kan derfor heller ikke gøre et erstatningskrav gældende overfor Sælger .

Retten finder endvidere, at det ikke er bevist, at Sælger tilsidesatte sin loyale oplysningspligt, og der har derfor heller ikke ved handlen været grundlag for forholdsmæssigt afslag.

Derfor frifindes Sælger .

Kravet over for K

Retten finder det endelig ikke bevist, at K har været bekendt med, at relevante oplysninger ikke blev givet til køberne, og hun kan derfor ikke være ansvarlig herfor – i hvert fald ikke i relation til Køber 1 og Køber 2 , som hun ikke havde et kontraktligt forhold til.

Allerede af den grund frifindes K .

Sagsomkostningerne

Retten har ved fastsættelsen af sagens omkostninger lagt til grund, at Køber 1 og Køber 2 har afholdt udgifter til retsafgifter i sag BS-33649/2019 med 24.300 kr. og i sag BS-24698/2020 med i alt 38.700 kr. Køber 1 og Køber 2 har endvidere betalt Dansk

Ejendomsmæglerforening 2.000 kr. for udpegning af en skønsmand og i alt 44.500 kr. (22.000 kr. + 22.500 kr.) til skønsmanden.

Sælger Ejendomsmægler har betalt 11.000 kr., og har betalt 22.000 kr. til skønsmanden.

K har ikke haft udgifter til skønsmand.

Retten har videre lagt til grund, at Køber 1 og Køber 2 - indledningsvis anlagde sag mod Sælger og K og straks anmodede om udsættelse af sagen med henblik på afgørelse af klagesagen mod Ejendomsmægler ved Klagenævnet for Ejendomsformidling. Først efter at Klagenævnet for Ejendomsformidling havde truffet afgørelse, anlagde Køber 1 og Køber 2 sag mod Ejendomsmægler. Der blev udarbejdet syn og skøn fælles for de to sager, og det blev af retten besluttet at forhandle sagerne under ét.

Sagen mod Ejendomsmægler (BS-24698/2020) havde under sagens forberedelse en sagsværdi på 1.600.000 kr., hvilket umiddelbart før forberedelsens afslutning blev nedsat til 1 mio. kr. Sagen mod Sælger og K (BS-33649/2019) er anført med en sagsværdi på 1 mio. kr.

Sagerne har været hovedforhandlet over to hele retsdage.

Det er oplyst, at Ejendomsmægler ikke er momsregistreret. Sælger er ikke momsregistreret, og K er ikke momsregistreret.

Sagsomkostningerne til Ejendomsmægler er på dette grundlag efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 175.000 kr. og af øvrige udgifter med 11.000 kr., i alt 186.000 kr.

Sagsomkostningerne til Sælger er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 175.000 kr. og af øvrige udgifter med 22.000 kr., i alt 197.000 kr.

Sagsomkostningerne til K er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 175.000 kr.

#### THI KENDES FOR RET:

Ejendomsmægler frifindes.

Sælger	og	K	frifindes.	
ger til	Køber 1	og	Køber 2	skal betale sagsomkostnin-
		Ejendomsmægler		med 186.000 kr.
ger til	Køber 1	og	Køber 2	skal betale sagsomkostnin-
	Sælger	med 197.000 kr.		
ger til	Køber 1	og	Køber 2	skal betale sagsomkostnin-
	K	med 175.000 kr.		

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 03-02-2023 kl. 12:30

Modtagere: Advokat Michael Wejp-Olsen, Advokat (L) Bünyamin Kocer,  
Sagsøgte K , Procestilvarslet Nielsen Advokater ApS,  
Sagsøger Køber 1 , Sagsøgte Holding A5 ApS, Øvrige  
Advokat Laura Funch Kragh, Øvrige Advokat Jan Allan Svendsen,  
Sagsøger Køber 2 , Advokat (H) Christian Parbo