advokatnævnet

DATO: 30.01.2024 **Sagsnr.2023-2789**

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [by].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede] som køberrådgiver har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld rådgivning om skatteforhold i en sag om erhvervelse af en fast ejendom.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 11. september 2023.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] ydede køberrådgivning til [klager] og hans hustru i en sag om erhvervelse af en fast ejendom i 2022.

[Klager] har til sagen fremlagt et brev af 5. juli 2021 fra Skattestyrelsen til den daværende ejer af ejendommen. Parterne har oplyst, at brevet ikke indgik i ejendomshandlen. Af brevet fremgår bl.a., at den daværende ejer skulle til at betale ejendomsværdiskat, og derfor blev dennes forskudsopgørelse for 2021 ændret, idet der for perioden fra den 2. oktober 2019 til og med 1. marts 2021 var opført nybyggeri, eller ejendommen var blevet omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Endvidere var det anført bl.a., at Vurderingsstyrelsen endnu ikke havde vurderet ejendommen, og derfor var opgørelsen af ejendomsværdiskatten for 2021 og frem til, at der blev foretaget en ejendomsvurdering, baseret på et foreløbigt beregningsgrundlag. Ejendomsværdien for 2001 + 5 % og det foreløbige beregningsgrundlag var angivet til 3.223.276 kr., og den aktuelle ejendomsværdi var fastsat til 8.760.800 kr.

Ved underskrevet købsaftale af 5. maj 2022 aftalte sælgerne og [klager] og hans hustru, at de overtog ejendommen den 1. september 2022 for en købesum på 20,2 mio. kr. Af

aftalens pkt. 14 fremgår bl.a., at ejendomsvurderingen af 2019 var en del af handlens dokumenter, men den er ikke fremlagt for Advokatnævnet. [Klager] har oplyst, at ejendomsvurderingen af 2019 var gældende for ejendommen som ubebygget. Af aftalens pkt. 11 om individuelt aftalte vilkår fremgår bl.a.:

> *"**Grundlag for ejendomsværdiskat:***
> *Køber er bekendt med og accepterer, at beregningsgrundlaget er angivet på baggrund af 2001 + 5 %, jf. OIS.dk. SKAT oplyser, jf. mail at 17.8.2020, at ejendommen vil blive vurderet under det nye vurderingssystem. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af ejendomsvurderingen og grundlaget for ejendomsværdiskat kan påvirke købers fremtidige ejerudgift. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende*
> *ejendomsmægler.*
> *[…]*
> *Om nyt boligskattesystem*
> *Som anført i salgsopstillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen. Oplysningerne i salgsopstillingen, herunder ejerudgifterne, er oplyst med baggrund i den seneste vurdering og aktuelle beskatning. Køber må forvente ændringer i den fremtidige ejendomsværdiskat og ejendomsskat som følge heraf.*
>
> *Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nyt beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers skattebetaling.*
>
> *For ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger når disse foreligger, har betalt for meget i skat i årene 2011 og frem, vil der kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere. Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysningsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indefrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen. Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode. Kvittering for betaling af indefrosne ejendomsskatter fremsendes til køber/købers rådgiver snarest muligt efter betaling. Der tilbageholdes et*
> *passende beløb af købesummen, indtil kvittering for betaling foreligger.*
>
> *Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk."*

Af den til købsaftalen vedlagte salgsopstilling af 5. maj 2022 fremgår, at huset var opført i 2020. Endvidere var det oplyst bl.a.:

"Vurdering og ejendomsværdiskat
Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 3.350.000,00
Heraf grundværdi: 3.995.500,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.205.000,00
Grundskatteloftsværdi: 2.873.000,00
[…]
Om nyt boligskattesystem
Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1 januar 2024 træder et nyt boligskattesystem kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.
[…]
Ejerudgift 1. år:

	Pr. år
Ejendomsværdiskat	*20.286,00*
Ejendomsskat 2022	*45.968,00*
[..]	
Ejerudgift i alt 1. år:	*76.255,04"*

Ved ordrebekræftelse med opdrags- og prisoplysninger af 6. maj 2022 bekræftede [indklagede], at hun ville bistå med sagen og anførte bl.a.:

"Min bistand omfatter

- Gennemgang af købsaftalen med bilag
- Korrespondance og drøftelser med mægleren
- Udarbejdelse af godkendelsesskrivelse
- Rådgivning vedrørende behovet for ejerskifteforsikring og husejerforsikring
- Gennemgang af skøde og refusionsopgørelse

- Ekspeditioner i forbindelse med skødets underskrivelse og anmeldelse til tinglysning

Jeg bekræfter, at I søger rådgivning andetsteds vedrørende finansieringen, og at jeg heller ikke tager stilling til, hvorvidt I har råd til boligen.

Min assistance omfatter ikke uden særlig aftale andet end det oven for udtrykkeligt nævnte og således til eksempel ikke omfatter assistance i tilfælde af, at ejendommen måtte vise sig at være behæftet med mangler. Såfremt assistancen ændrer karakter eller omfang, fremsender jeg straks nærmere besked herom."

Ved e-mailkorrespondance af 9. maj 2022 aftalte [klager] og [indklagede] at gennemgå sagen under et Teams-møde den 10. maj 2022.

I perioden fra den 31. januar til den 1. februar 2023 pågik e-mailkorrespondance med kopi til [indklagede] mellem ejendomsmægleren og [klager], som indledningsvis skrev bl.a., at de ikke var oplyst om, at den i salgsopstillingen angivne ejendomsværdiskat på 20.286 kr. for første år ikke ville gælde for 2023, og derfor var de overraskede over, at ejendomsværdiskatten for 2023 i forskudsopgørelsen var blevet fastsat til 33.466,01 kr. Ejendomsmægleren svarede bl.a., at det i købsaftalen var angivet, hvordan ejendomsskatten var beregnet, at det af salgsopstillingen fremgik, at køber måtte påregne ændringer i skatter ved den kommende vurdering af boliger, at vurderingen på OIS.dk var angivet til 2001 + 5 %, og at Vurderingsstyrelsen ikke havde offentliggjort en ny ejendomsvurdering.

I perioden fra den 2. februar til den 17. marts 2023 pågik e-mailkorrespondance mellem [indklagede] og [klager], som indledende spurgte til grundlaget for den store ændring i ejendomsværdisskatten. [Indklagede] svarede bl.a., at ejendommen pr. 1. januar 2001 var vurderet til 2,1 mio. kr., og ejendomsværdiskatten i salgsopstillingen var beregnet til 2,1 mio. kr. + 5 % svarende til 2,205 mio. kr., og 0,92 % af dette beløb udgjorde således 20.286 kr. Hun bemærkede, at Skattestyrelsen ved omvurderingen åbenbart havde vurderet ejendommens værdi pr. 1. januar 2021 + 5 % til at udgøre 3.223.267 kr. ifølge forskudsopgørelsen. Senere anførte hun, at ejendomsværdiskatten var korrekt, idet Skattestyrelsen havde foretaget omvurderingen på baggrund af nyopført bebyggelse efter den laveste af tre mulige vurderinger. [Klager] svarede bl.a., at de i købsprocessen ikke blev oplyst om en omvurdering og potentiel væsentlig ændring i de faste ejerudgifter som følge af, at huset var nyopført, og de var af den opfattelse, at de i salgsopstillingen angivne beløb ville være gældende for dem under hele deres ejertid som følge af skattestoppet. [Indklagede] skrev bl.a., at det fremgik af hendes noter på sagen, at forholdet vedrørende omvurdering efter købsaftalens pkt. 11 var blevet omtalt. [Klager] fastholdt, at de ikke var blevet rådgivet behørigt, og påpegede, at hun ikke havde fremhævet flere bemærkelsesværdige forhold, herunder at den samlede ejendomsværdi

var opgjort til et mindre beløb end grundværdien for ejendommen, og at hun burde have klarlagt usikkerheden forbundet med den manglende vurdering af det nyopførte hus. [Indklagede] svarede bl.a., at ejendommen naturligvis skulle omvurderes, idet der var nyopført bebyggelse, hvilket var tydeligt præciseret i købsaftalens pkt. 11, og det var derfor en kendt information ved indgåelsen af aftalen, og hun udbad sig at modtage nærmere specificeret materiale til brug for en samtale om sagen. Efter at have henvendt sig til Skattestyrelsen anførte [klager], at ejendomsvurderingen ikke havde ændret sig siden 2019, og oplysningerne om ejendomsværdiskat i salgsopstillingen var derfor historiske og forkerte. Herefter skrev [indklagede] bl.a., at sælger burde have udleveret beregningen af den foreløbige ejendomsværdiskat af 5. juli 2021, og at sælger derved havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Endvidere rådgav hun om mulighederne for at rette et erstatningskrav mod ejendomsmægleren.

Ved brev af 17. maj 2023 til [indklagede] fremsatte [advokat A] erstatningskrav på vegne af [klager] og hans hustru, og gjorde gældende bl.a., at hun ikke havde afgivet korrekte og fyldestgørende oplysninger om ejendommens skatteforhold. I brevet var anført bl.a.:

> *"Det fremgår af salgsopstillingen og købsaftalen, at den ejendomsvurdering, der var tilgængelig på tidspunktet for handlen, er fra 2019.*
>
> *Af denne ejendomsvurdering fremgår det, at ejendommen er vurderet som ubebygget areal – dette på trods af at ejendommen reelt var bebygget.*
>
> *Ejendomsværdien angives til DKK 3.350.000.*
>
> *Den ejendomsvurdering, der er lagt til grund i forbindelse med salg af ejendommen, er således forventeligt markant lavere end den reelle værdi, idet den er foretaget ud fra en forudsætning om, at der var tale om et ubebygget areal.*
>
> *Det fremgår imidlertid af SKATs journaler, at der den 5. juli 2021 er udsendt et brev til sælger om varsling af ændring af skattegrundlaget, hvori den aktuelle ejendomsværdi angives til DKK 8.760.800.*
>
> *Der er altså en difference i den ejendomsværdi, der er angivet i salgsopstillingen og købsaftalen, og den anslåede aktuelle ejendomsværdi på DKK 5.410.800.*
>
> *Der er således tale om en ganske væsentlig merværdi af grundlaget for beregningen af ejendomsværdiskatten, hvilket medfører markante merudgifter for mine klienter.*
>
> *Udgifter min klient ikke var vidende om på tidspunktet for handlens indgåelse.*
>
> *Det er min umiddelbare vurdering, at du som købers repræsentant og*

rådgiver burde have været opmærksom på, at ejendomsværdien var opgjort på baggrund af en ubebygget grund og dermed ikke retvisende.

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

Ejendomsværdiskatten er i salgsopstillingen angivet til DKK 20.286.

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

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

0,44% af 7.500.000 = 33.600,00

1,12% af 1.260.800 = 14.120,96

I alt: 47.120,96

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

Mine klienters tab udgør dermed 10 x (47.120,96 – 20.286) = ***DKK 268.349,60****"*

I e-mail af 30. maj 2023 til [advokat A] skrev [indklagedes] ansvarsforsikringsselskab, at hun med [klager] og hans hustru telefonisk havde drøftet risikoen for, at ejendommen kunne blive omvurderet, idet den var nyopført. Af denne årsag blev det bestridt, at hun havde handlet ansvarspådragende, ligesom opgørelsen af tabet blev bestridt, og det blev gjort gældende, at [klager] og hans hustru under henvisning til købsaftalens pkt. 11. måtte forvente en stigning i ejendomsvurderingen og ejendomsskatterne.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at yde en mangelfuld rådgivning om skatteforhold i sagen om erhvervelse af en fast ejendom.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] burde have oplyst, at den offentlige ejendomsvurdering fra 2019 vedlagt købsaftalen var baseret på et fejlagtigt grundlag for en ubebygget grund, og at skatten forventeligt ville stige markant, hvis der blev taget højde for den reelle ejendomsværdi af et nyopført hus. [Klager] og

hans hustru havde sågar spurgt [indklagede] til skatteforholdene. Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede [klager] og hans hustru, at ejendommens faktiske skatteforhold ikke stemte overens med de modtagne oplysninger ved handlens indgåelse, idet de på ejendommen hvilende skatter var betydeligt højere end oplyst. Mellem den i købsaftalen angivne ejendomsværdi og den anslåede aktuelle ejendomsværdi var en difference på ca. 5,4 mio. kr., idet ejendomsværdien i salgsopstillingen var angivet til 3,35 mio. kr., mens det fremgår af brev af 5. juli 2021, at den aktuelle ejendomsværdi udgjorde 8.760.800 kr.

[Klager] har anført, at han og hustruen søgte [indklagedes] bistand for at sikre sig, at købsaftalen blev indgået på sædvanlige vilkår, og at der ikke heri var "fælder" eller forhold, som potentielt kunne medføre øgede omkostninger. Det er anført, at de særligt spurgte [indklagede] til ejendommens skatteforhold, idet der i købsaftalen er indsat et stort forbehold herom, og forholdene kunne have haft indflydelse på den endelige handelspris.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor bl.a. gjort gældende, at hun har ydet en omhyggelig og samvittighedsfuld rådgivning, herunder at forholdet i købsaftalen om ejendomsværdien blev drøftet med [klager] og hans hustru, og at de på baggrund heraf måtte forvente en stigning i ejendomsvurderingen og ejendomsværdiskatterne.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at hun ikke har udtalt sig om en anslået størrelse på den endelige skat, herunder om den i salgsopstillingen angivne skatteberegning var den endelige, og at hun i ordrebekræftelsen ikke har anført, at der ville blive ydet specifik skatterådgivning. Desværre oplyste sælger af ejendommen ikke om, at Skattestyrelsen i 2021 have foretaget en foreløbig omvurdering af ejendommen, således at [klager] og hans hustru havde et mere retvisende grundlag for at beregne ejendomsværdiskatten.

[Indklagede] har endvidere anført, at den offentlige ejendomsvurdering af 2001 blev foretaget på baggrund af, at der var et hus på ejendommen. Det er anført, at [klagers] bank var langsommelig med godkendelsen af den økonomiske del af handlen, men hun havde tidligere forgæves bedt ham om at undersøge det budget, som banken havde udarbejdet, men hun hørte intet om den anslåede størrelse på ejendomsværdien og -skatterne. Det er sædvanligt ved nybyggeri, at banken tager højde herfor i budgettet.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7

medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik, herunder skal en advokat, der påtager sig at bistå en klient, varetage klientens interesser grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klientens tarv tilsiger.

Advokatnævnet lægger til grund, at den til købsaftalen vedlagte ejendomsvurdering fra 2019 vedrørte ejendommen som ubebygget.

Som køberrådgiver i en ejendomshandel påhvilede der [indklagede] nogle særlige forpligtelser, herunder at kontrollere at der ikke i købsaftalen og bilagene forelå uklarheder, selvmodsigelser eller fejl og at rådgive sine klienter i fornødent omfang herom. Advokatnævnet finder efter en konkret vurdering, at det er godtgjort, at [indklagede] har ydet en utilstrækkelig rådgivning ved ikke entydigt at gøre det klart for [klager] og hans hustru, at den i salgsopstillingen oplyste ejendomsværdiskat for det første år var baseret på en ejendomsvurdering fra 2019 for en ubebygget grund, selvom bebyggelsen var angivet som nyopført i 2020, og at de på den baggrund kunne forvente, at ejendommen ville blive omvurderet med heraf følgende risiko for en stigende ejendomsværdiskat.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en bøde på 10.000 kr.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Mogens Heinsen