

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har, som nämnden har uppfattat det, yrkat att Mäklaren ska betala 66 000 kr.

Mäklaren har i första hand yrkat att anmälan ska avvisas. I andra hand har hon bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 23 februari 2016 överlät NN och YY fastigheten XX till Brf XX för en köpeskilling om 4 400 000 kr. NN och YY och ytterligare en person utgjorde den s.k. byggande styrelsen i föreningen. Samtliga fyra lägenheter uppläts senare till NN och YY för en total insats om 4 400 000 kr och överläts därefter av NN och YY på den öppna marknaden.

I köpekontraktet angavs i § 5 följande. "Säljaren skall svara för stämpelskatten för detta köp".

Stämpelskatten när en bostadsrättsförening förvärvar fast egendom uppgår till 1,5 procent av köpeskillingen, det vill säga 66 000 kr (4 400 000 X 0,15).

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har, som nämnden uppfattat det, i huvudsak anfört följande.

I den ekonomiska planen anges att bostadsrättsföreningen ska stå för stämpelskatten. I det köpekontrakt som Mäklaren upprättade borde stämpelskatten rätteligen ha belastat föreningen och inte dem. De uppmärksammade inte köpekontraktets § 5 innan de undertecknade det. Mäklaren borde särskilt ha uppmärksammat dem på köpekontraktets § 5, alternativt aldrig tagit in klausulen i kontraktet. Mäklaren därför är skadeståndsskyldig gentemot dem. Skadan uppgår till stämpelskattebeloppet.

Mäklaren

Hon ifrågasätter om talan skall tillåtas. Det torde vara uppenbart att anmälarna sålt sin fastighet till bostadsrättsföreningen i egenskap av näringsidkare. Fastigheten som överlåtits till bostadsrättsföreningen är en flerfamiljsfastighet som ägts om förvaltas av anmälaren som näringsidkare. Då det inte torde föreligga möjlighet att pröva tvister av aktuellt slag mellan fastighetsmäklare och näringsidkare enligt FRN:s stadgar § 7 så hemställs om att ärendet skall avvisas från FRN:s sida.

Om FRN inte delar hennes uppfattning att ärendet ska avvisas, gör hon gällande följande.

Hon förnekar att hon haft i uppdrag att upprätta de ifrågasatta handlingarna. Samtliga åtgärder gällande fastighetsöverlåtelsen mellan anmälarna och bostadsrättsföreningen har hanterats av en annan mäklare, verksam vid samma mäklarföretag.

Hennes uppdrag har varit att förmedla merparten av anmälarnas lägenheter i aktuell förening. Något uppdrag eller utfästelser gällande bostadsrättsföreningen köp av anmälarnas fastighet har inte utförts eller utlovats från hennes sida.

Hon har inte fått någon som helst information från anmälarna om vare sig stämpelskatt eller utbildningskostnaderna och har inte heller haft tillgång till annan information om föreningen än den upprättade intygsgivna ekonomiska planen, vilken hon överlämnade till samtliga köpare inför köpet.

Hon har tolkat den ekonomiska planen på så sätt att dessa kostnader skulle regleras enligt vad som anges i den ekonomiska planen. Anmälarna har även utgjort styrelse för bostadsrättsföreningen och har inte särskilt fört fram någon särskild information i de delar som ifrågasatts.

Kritiken från anmälarna synes hänföra sig till det avtal som upprättats och undertecknats mellan bostadsrättsföreningen och anmälarna. Då detta avtal inte har upprättats av henne och inte heller ingått i hennes avtal med anmälarna, utan utförts av annan fastighetsmäklare, så bestrids kritiken och kravet till alla delar. Då hon inte är att anse som ansvarig fastighetsmäklare så kan hon inte heller anses ha något ansvar i denna del.

NN och YY har genmält:

De förstår inte vad som menas med att någon annan mäklare vid mäklarföretaget har skött fastighetsöverlåtelsen mellan dem och bostadsrättsföreningen. De har aldrig haft kontakt med någon annan än Mäklaren.

När deras revisor skulle deklarerera slog han ner på stämpelskatten och sa att den skulle betalas av föreningen. Nu undrar de hur man kan skriva i köpeavtalet att säljarna ska svara för stämpelskatten när det står klart och tydligt att föreningen ska stå för stämpelskatten. De har betalt i provision till mäklaren, 154 000 kr, och det har de gjort för affären skulle skötas av en fackman.

Mäklaren har genmält:

Hon vidhåller sin tidigare redovisade inställning, det vill säga att hon inte överhuvudtaget har agerat i samband med att bostadsrättsföreningen köpte fastigheten från NN och YY.

Som framgår av tecknat förmedlingsuppdrag så har hon enbart haft i uppdrag att förmedla NN och YY:s lägenheter. Detta har mycket riktigt skett efter det att hon fått del av den registrerade ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen samt stadgar.

Någon närmare kännedom om köpet av föreningens fastighet hade hon inte vid tillfället, då hon inte upprättat detta avtal. Hon kan dock konstatera att NN och

YY de facto undertecknat avtalet ifråga, vilket måste tas till intäkt att NN och YY accepterat de villkor som avtalet stadgar.

Då lägenheterna har förmedlats via henne, så har de upprättade objektsbeskrivningarna godkänts av säljaren som även sedermera godkänt de olika tecknade överlåtelseavtalen för de förmedlade lägenheterna.

Inte vid någon av kontakterna med NN och YY har hon fått några som helst instruktioner om att meddela köparna av respektive lägenhet att de skulle vara tvungna att kompensera bostadsrättsföreningen för stämpelskatt i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten.

Hon har således inte fått någon som helst information från NN och YY om vare sig stämpelskatt eller ombildningskostnader och har inte heller haft tillgång till annan information om föreningen än den upprättade intygsgivna ekonomiska planen, vilket har överlämnats till samtliga köpare inför köpet.

Hon har tolkat den ekonomiska planen på så sätt att dessa kostnader skulle regleras enligt vad som anges i den ekonomiska planen. NN och YY har även utgjort styrelse för bostadsrättsföreningen och har inte särskilt fört fram någon information i de delar som ifrågasatts.

Hon har således inget som helst ansvar för det köpekontrakt som upprättats och undertecknats av bostadsrättsföreningen samt NN och YY. Som angetts ovan har hon överhuvudtaget inte medverkat till denna överlåtelse och det framstår hur som helst av avtalet ifråga att detta undertecknats och godkänts av NN och YY. Som angetts tidigare förstår hon överhuvudtaget inte påståendet om oaktsamhet samt ekonomiska skada från NN och YY:s sida.

Då avtalet gällande fastigheten tecknats, som det får förstås redan under våren 2016, görs det under alla förhållanden gällande att NN och YY reklamerat för sent för att kunna göra gällande kravet mot henne.

Gällande de lägenheter som de facto har förmedlats av henne med stöd av förmedlingsuppdraget, bestrider hon att hon i något avseende skulle ha agerat vare sig oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed. Hon bestrider jämväl att hon orsakat NN och YY någon ekonomisk skada.

Hon har agerat helt enligt de uppgifter som fanns för handen vid tillfället för förmedlingen och har således inte fått några direktiv att reglera NN och YYs krav om ersättning för stämpelskatten i förhållande till föreningen. Även om så skulle varit

för handen, ser hon inte hur någon reglering i frågan skulle kunnat ske då parterna i överlåtelsen var NN och YY och köparna av respektive lägenhet.

Då NN och YY själva initierat en ombildning och själva hanterat alla bakomliggande affärshandlingar samt satt i bostadsrättsföreningens styrelse, borde det ålegat NN och YY själva att reglera den tvistiga frågan gentemot bostadsrättsföreningen.

Då lägenheterna förmedlades under våren 2016, anser hon slutligen att NN och YY även i denna del inte har reklamerat inom skälig tid, vilket bör medföra att det inte föreligger någon rätt till skadestånd överhuvudtaget.

NN och YY har genmält:

De hade kontakt med Mäklaren i ett annat ärende, innan de hade fått sin ekonomiska plan klar, men även med mäklaren ZZ på samma företag. De valde sedan Mäklaren till sin mäklare.

Försäljningen började med att de fick en mall för ett styrelsemöte från Mäklaren den 19 februari 2016 för att sedan efter styrelsemötet kunna sälja in huset till bostadsrättsföreningen, och det gjordes av mäklarfirmen. De är inga mäklare så de behövde all hjälp med affären som de kunde få för att det skulle bli riktigt.

Sedan såldes även lägenheterna av Mäklaren. När de sedan hade sitt första styrelsemöte med de nya ägarna, så ville de nya ägarna inte betala lagfartskostnaderna och ombildningskostnaderna eftersom de inte hade blivit informerade om detta. De nya ägarna hade uppfattningen att de köpt en färdig bostadsrättsförening.

De tog då hjälp av sin revisor MJ som tog kontakt med en av lägenhetsköparna, MH, som sa att det fanns ett papper där det stod att säljarna skulle betala lagfarten, men i ekonomiska planen står det att föreningen ska betala den kostnaden.

De tog kontakt med Mäklaren som uppgavs vara sjukskriven och i stället fick de tala med SW som skickade en kopia av köpeavtalet där det stod att säljarna ska betala stämpelskatten.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat fastighetsköpekontraktet, upplåtelseavtalet, den ekonomiska planen, överlåtelseavtal avseende lägen-

heterna samt ett uppdragsavtal mellan NN och YY och Mäklaren avseende förmedling av lägenheterna.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Avvisning

Enligt § 7 i FRN:s stadgar *ska* nämnden pröva tvister där mäklarens motpart är konsument. Enligt samma paragraf *får* nämnden även pröva tvister där motparten är näringsidkare. Nämnden har i detta fall valt att inte avvisa tvisten utan ansett att den ska prövas.

Bedömningen i övrigt

Vid köp av fast egendom är köpare och säljare solidariskt ansvariga gentemot staten för stämpelskatten, se 27 § lagen (1984:404) om stämpelskatt. Vad som ska gälla *parterna emellan* regleras normalt i köpekontraktet. I regel anges där att det är köparen som ska stå för stämpelskatten, men det finns inget som hindrar att parterna avtalar om att säljaren ska stå för den. Att den ekonomiska planen utgick från att stämpelskatten skulle komma att belasta föreningen saknar betydelse för den nu angivna frågan; planen styr inte över parternas avtalsfrihet.

Frågan uppkommer om NN och YY särskilt borde ha uppmärksamats på att köpekontraktet i denna del avvek dels från vad den ekonomiska planen förutsatte, dels från vad som kan betraktas som det normala, alltså att det är köparen som ska stå för stämpelskatten. Nämnden anser inte att det fanns en sådan skyldighet. Kontraktetsbestämmelsen är klar och tydlig, och det hade ålegat NN och YY att läsa igenom köpekontraktet innan de undertecknade det. Det gäller särskilt som NN och YY i detta sammanhang får betraktas som kommersiella aktörer och inte konsumenter.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om det var Mäklaren, mäklarföretaget eller någon annan mäklare vid samma mäklarföretag som ansvarade för fastighetsköpekontraktet. Det saknas också anledning att ta ställning till frågan om NN och YY reklamerade felet inom skälig tid.

Nämnden vill tillägga att ekonomiskt kan frågan om stämpelskatten framstå som ett nollsummespel. Om föreningen hade stått för kostnaden hade föreningen fått en sämre ekonomi, vilket åtminstone teoretiskt hade medfört ett lägre försäljningsvärde på de lägenheter som NN och YY senare överlät. Alternativt hade den insats som NN och YY betalade till föreningen för lägenheterna fått öka med

stämpelskattebeloppet. Det är alltså oklart om NN och YY överhuvudtaget har lidit någon skada.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.