

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ida Westerholm

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 24 085 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 48 170 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en bostadsrättslägenhet i en s.k. oäkta förening. Lägenheten förmedlades av Mäklaren. Inför köpet uppgav Mäklaren, på fråga från NN, att innehavet av lägenheten inte skulle förmånsbeskattas. Uppgiften visade sig senare vara felaktig.

GRUNDER

NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren gav honom felaktiga uppgifter om förmånsbeskattning. Föreningen är en s.k. oäkta förening, därför skickade han sms till Mäklaren med en fråga angående förmånsbeskattning av lägenheten. Sms-konversationen den 14 januari 2018 såg ut så här:

NN: "Hej! Har du möjlighet att kolla om lägenheten förmånsbeskattas, och isf hur mycket. / [NN]"

Mäklaren: "Hej, kollar upp detta och återkommer. Mvh [Mäklaren]"

Mäklaren: "Hej [NN], Lägenheten kommer inte att förmånsbeskattas, eftersom avgiften inte är väsentligt lägre än dom genomsnittliga hyrorna. Mvh [Mäklaren]"

Därefter ringde han Mäklaren och lade ett bud på lägenheten som säljaren accepterade. Dagen efter, den 15 januari, skrev de köpekontrakt.

Det har visat sig att Mäklarens uppgifter var felaktiga, lägenheten kommer förmånsbeskattas årligen. 2017 är beloppet 4 817 kr, en avgift han inte hade räknat med när han skrev på kontraktet.

Förmånsbeskattningen år 2017 för lägenheten är 4 817 kr. Då föreningen behöver omvandla runt 20 hyresrätter till bostadsrätter (endast en lägenhet har omvandlats sedan 2011) för att bli en äkta förening, yrkar han på ersättning av beloppet under tio år ($4\ 817 \times 10 = 48\ 170$).

Mäklaren

Bostadsrättsföreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening som vid köptillfället bestod av 86 bostadsrätter och 20 hyresrätter, vilket framgick av objektsbeskrivningen.

Lägenheten utannonserades den 12 januari 2018 och kort därefter tog NN kontakt med honom. NN var mycket intresserad och ville så snabbt som möjligt komma och titta på lägenheten. En förhandsvisning hölls den 14 januari 2018. Efter visningen skickade NN ett sms till honom och frågade om han, Mäklaren, hade möjlighet att kontrollera om lägenheten förmånsbeskattades och i så fall med hur mycket. Han meddelade att han skulle kolla upp det och återkomma. Därefter försökte han läsa sig till på internet om förmånsbeskattning skulle bli aktuellt. Han gjorde bedömningen att förmånsbeskattning inte skulle ske och meddelade därför

NN per sms att "lägenheten kommer inte att förmånsbeskattas, eftersom avgiften inte är väsentligt lägre än dom genomsnittliga hyrorna". Därefter ringde NN upp honom och ville lägga ett förhandsbud om 3 200 000 kronor. Dagen därpå, den 15 januari, accepterade säljarna budet och samma dag undertecknades överlåtelseavtal. NN kontaktade honom dagen därpå, efter att ha varit i kontakt med HSB som informerat om att lägenheten skulle förmånsbeskattas. Förmånsbeskattningen beräknades enligt HSB uppgå till 4 817 kr för år 2017. Hans uppgift till NN var alltså felaktig.

Fastighetsmäklarlagen föreskriver ingen skyldighet för mäklare att göra beräkningar av skatt. Om en mäklare ändå lämnar sådana upplysningar innan köpet kan denne bli ersättningskyldig om det visar sig att informationen varit felaktig, att mäklaren varit oaktsam och att köparen på grund av Mäklarens handlande drabbats av en ekonomisk skada. Skadan beräknas till skillnaden mellan det pris köparen har betalat och det pris som skulle varit aktuellt om köparen haft rätt information om förmånsbeskattningen.

Vid bedömning om det föreligger en ekonomisk skada för Köparen bör förmånsbeskattningen betraktas som en periodisk avgift och därmed bör FRN:s praxis om periodiska avgifter tillämpas. Enligt FRN:s praxis har en ökad periodisk avgift som understiger en 12 procentig ökning av de förväntade kostnaderna inte ansetts utgöra en ekonomisk skada för köparen (se exempelvis FRN 147/11 och FRN 16/13). Detta på grund av att den ökade utgiften har ansetts vara så pass liten att den inte har bedömts påverka lägenhetens pris även om kostnaden hade varit känd innan köpet.

Den årliga förmånsbeskattningen (beräknad på 2017 års belopp) uppdelad per månad blir 401 kronor, månadskostnaden exklusive förmånsskatt är 3 876 kr. Med förmånsbeskattningen inräknad ökar månadskostnaden med tio procent. Skillnaden mellan den uppgivna och den verkliga månadskostnaden kan inte anses vara så stor att den skulle påverkat lägenhetens pris om den varit känd innan köpet. NN kan därför inte anses lidit en skada på grund av den felaktiga uppgiften.

Priset på lägenheten var dessutom lågt i förhållande till andra sålda lägenheter i föreningen, vilka också förmånsbeskattas. Under perioden 2017-01-01 till 2018-08-03 har fjorton andra försäljningar skett i bostadsrättsföreningen och den aktuella lägenheten har sålts till lägst pris per kvadratmeter. Den aktuella lägenheten på 65 kvadrat har sålts för 49 231 kr/kvm. Under ovan nämnd period såldes en annan lägenhet i föreningen på 48 kvadratmeter för 66 667 kr/kvm. En lägenhet på 51 kvadratmeter såldes för 59 804 kr/kvm. Dessa lägenheter är förvisso mindre

än den aktuella lägenheten, och minde lägenheter är generellt dyrare per kvadratmeter. Den största lägenheten som såldes under perioden var 141 kvadratmeter och såldes dock för 55 319 kr/kvm. Snittpriset per kvadratmeter i föreningen under perioden var 57 877 kr. Enligt detta medelvärde skulle den aktuella lägenhetens marknadsvärde vara 3 762 005 kronor jämfört med de 3 200 000 som NN köpte lägenheten för. I grannföreningen Brf XX såldes under samma period sex lägenheter på 66 kvadratmeter, där snittpriset per kvadratmeter uppgick till 53 435 kr.

Det kvadratmeterpris om 49 231 kronor som NN betalat får därmed anses vara lågt i förhållande till andra försäljningar i föreningen och i området. NN la ett förhandsbud som säljarna accepterade; det är inte visat att de skulle godtagit ett lägre bud. Om uppgiften om förmånsbeskattningen varit känd innan försäljningen är det osannolikt att det skulle påverkat marknadsvärdet. Köpet skedde tre dagar efter utannonseringen och någon öppen visning skedde därför aldrig. Det fanns dock redan efter två dagar flera anmälningar till den planerade visningen den 21 januari. Det fanns därmed en efterfrågan på lägenheten. Det framstår som osannolikt att ett lägre förhandsbud skulle accepterats med tanke på det redan låga priset i förhållande till marknadsvärdet på andra lägenheter i föreningen. Det fanns dessutom fler intressenter, varför säljarna hade kunnat välja att gå vidare med planerad visning och försäljningsprocess. Det är inte visat, och inte heller troligt, att NN skulle fått köpa lägenheten till ett lägre pris om denne hade haft rätt uppgift om förmånsbeskattningen.

Om nämnden ändå anser att det föreligger en ekonomisk skada vill han anföra följande. Förmånsbeskattningen är i det aktuella fallet beroende på hur många hyresrätter som finns i föreningen. Efter att NN upplyst honom om att det fanns en förmånsbeskattning, var han i kontakt med föreningen. De uppgav då att de hade för avsikt att bli en äkta förening, det vill säga att hyresrätterna ska säljas. Inom vilken tidsperiod försäljningen kommer ske är dock oklart, och därmed också hur länge förmånsbeskattningen kommer ske. NN yrkar ersättning för förmånsbeskattningen under tio år framöver; detta är oskäligt eftersom det är oklart när hyresrätterna kommer säljas. Perioden som förmånsbeskattningen kan komma att ske kan därför vara kortare än tio år. NN kan också välja att sälja lägenheten innan dess och kan då inte anses ha lidit en skada eftersom förmånsbeskattningen rör lägenheten och inte innehavaren personligen.

NN har genmält:

Den bakgrund som Mäklaren beskriver håller han med om, de har samma bild av vad som har skett. Däremot anser han att han har lidit ekonomisk skada till följd av

de felaktiga uppgifter han fick. Mäklaren tar upp att priset på lägenheten är lågt i förhållande till andra sålda lägenheter i området, vilket han anser beror på att lägenheten är köpt under en tid då priser på bostadsrätter i Göteborg gick ner. Lägenheter i centrala Göteborg gick ner i pris med genomsnitt 8,8 procent från augusti 2017 till januari 2018 då lägenheten köptes.

Att lägenheten gick ut till försäljning för 2 995 000 tyder ju på att Mäklaren värderade lägenheten till det priset vid den tidpunkten. Beslutet att lägga ett förhandsbud på 205 000kr över utgångspriset tog han i förtroende till mäklaren att hans uppgifter om förhandsbeskattning var korrekt.

Ett exempel från Mäklarens uppgifter om bostadsrätter i den äkta bostadsrättsföreningen Brf XX: Där såldes den 19 april 2018, då priserna gått upp något igen, en lägenhet på 66 kvadratmeter för 3 200 000 kr. Avgiften på den lägenheten är 3 385 kr jämfört med de 4 277 kr han får betala inklusive förmånsbeskattning.

Varför han yrkar på ersättning i tio år är för att han köpte lägenheten för långvarigt boende som avsikt. Dessutom sker förmånsbeskattningen årsvis tills föreningen eventuellt blir en äkta förening. Som motparten beskriver behöver föreningen sälja hyresrätterna i föreningen, men då måste de boende i dessa hyresrätter själva välja att flytta ut. Han har personligen varit i kontakt med styrelsen och det finns i dagsläget 19 av 21 hyresrätter kvar (ytterligare en hyresgäst har blivit uppsagd den 30 april 2018 sedan han först framförde sitt krav i mejl till Mäklaren). Bara två hyreslägenheter har omvandlats sedan 2011, vilket tyder på att det kommer ta många år för föreningen att bli äkta.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat sms-korrespondens mellan parterna där frågan om förmånsbeskattning diskuterades. Båda parter har gett in viss prisstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när han uppgav att lägenheten inte skulle förmånsbeskattas. Frågan gäller om NN har lidit någon ekonomisk skada och hur stor denna i så fall är.

Förmånsbeskattningen medför att NNs årskostnad för närvarande blir 4 817 kr högre än vad han hade anledning att räkna med när han köpte lägenheten. Vid

avvikelse i periodiska avgifter har nämnden ofta antagit att skadan ska bestämmas som den ökade årskostnaden multiplicerad med fem. Nämnden ser ingen anledning att göra någon annan bedömning i detta fall. Skadan ska alltså anses uppgå till 24 085 kr (4 817 X 5). Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, 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.