

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen MD

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 18 193 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 51 980 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Om skadeståndsskyldighet skulle föreligga har han yrkat att skadeståndet ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 29 mars 2016 köpte NN och YY tomträtten till fastigheten XX för 2 925 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen stod bland annat följande.

"Tomträttsavgäld på 8 600 kr [...] löper till 2028-01-01."

Det visade sig senare att uppgiften var felaktig och att tomträttsavtalet löpte ut redan 2018.

I köpekontraktet fanns en s.k. öppen besiktningsklausul där det angavs att NN och YY hade rätt att senast den 7 april 2016 begära köpets återgång, utan att riskera vite eller några andra påföljder.

Den 14 april 2016, alltså efter köpet, undertecknade säljaren ett avtal med Malmö kommun där det angavs att den nya tomträttsavgälden skulle vara 13 798 kr och att avtalet skulle löpa fram till 2028. Alternativet hade varit att teckna ett avtal med en avgäld om 18 996 kr som löpte fram till 2038; fastighetsägaren fick välja mellan dessa båda alternativ.

GRUNDER

NN och YY

De fick inte korrekt information gällande tomträttsavgäld. I objektsbeskrivningen stod det att tomträttsavgälden uppgick till 8 600 kr/år och skulle löpa ut år 2028. Enligt både mäklaren och annonsen samt objektsbeskrivningen har det inte varit på tal om något annat år än 2028. Då det var deras första husköp tog de upp just den punkten att de skulle betala 8 600 kr varje år fram till 2028. Det är så med tomträtt, förklarade Mäklaren, att man har en fast summa att betala varje år. Mäklaren nämnde också att avgälden kunde bli något förhöjd efter år 2028.

I december 2017 fick de en räkning från Malmö stad där det angavs att en höjning var att vänta redan år 2018. Höjningen var rätt omfattande, 6 899 kr per år. De blev chockade och ringde omgående både till Malmö stad och till mäklarfirmen för att ta reda på vad som hade inträffat. Då fick de en helt annan information om tomträttsavgälden. Året 2028 som de blivit informerade om var istället 2018.

De reklamerade direkt mot Mäklaren. När denne svarade, genom sitt ansvarsförsäkringsbolag, blev de mycket överraskade. De fick nu information som de aldrig hade hört från Mäklaren. De skulle själva ha tagit reda på reglerna om tomträttsavgäld i de papper som Mäklaren hade på sitt kontor. Detta fick de aldrig någon information om, trots att Mäklaren hade korrekt information på sitt kontor. De har nu från Malmö stad fått tomträttsavtal och bilagor som de borde fått tillsammans med köpekontraktet.

Alla handlingar rörande tomträttsavgälden har funnits hos Mäklaren, men han valde att inte visa handlingarna för dem. För dem är det fullständigt obegripligt hur en utbildad mäklare kan hantera en affär på detta sätt.

Mäklaren

Han inhämtade uppgifter från säljaren för att sätta samman dessa till en objektsbeskrivning. I motsats till vad NN och YY uppgett hade han inte tillgång till tomträttsavtalet före köpet. Innan annonsering skickade han objektsbeskrivningen till säljaren för godkännande. Säljaren påpekade inte att uppgiften om tomträttsavgälden inte stämde eller att löptiden för avtalet var felaktig. På kontraktsdagen godkände säljaren återigen, denna gång skriftligen genom sin signatur, objektsbeskrivningens innehåll. Med hänsyn till att objektsbeskrivningen godkändes av säljaren är det högst tveksamt om det föreligger ett ansvar för honom avseende uppgiften om avtalets löptid.

Även om det inte kan uteslutas att han har ett ansvar, bör följande nämnas avseende den påstådda skadan och dess storlek. Köpekontraktet undertecknades den 29 mars 2016. Fastighetskontoret i Malmö stad informerade i en skrivelse daterad den 30 mars 2016, det vill säga dagen efter kontraktets undertecknande, om den nya tomträttsavgälden med löptid 2018-2028.

Informationen om det nya tomträttsavtalet, där tomträttsinnehavaren kunde välja en löptid på antingen 10 eller 20 år med start 2018, tog han del av samtidigt som NN och YY. Det skedde vid besiktningstillfället, det vill säga mellan kontrakt och tillträde. Vid besiktningen närvarade både han, NN och YY och säljaren. NN och YY informerades vid detta tillfälle av säljaren angående utskicket från Fastighetskontoret och de två alternativ de som blivande tomträttsinnehavare hade att välja på. Med anledning av diskussionen kring det nya tomträttsavtalet aktualiserades fel-skrivningen av löptiden i objektsbeskrivningen. NN och YY valde dock att inte lyfta frågan att löptiden för det nya tomträttsavtalet började löpa redan 2018 istället för 2028 som uppgavs i objektsbeskrivningen. NN och YY valde det för dem billigaste alternativet, en avgäld om 13 798 kr per år, ett val som sedermera säljaren lät meddelade Malmö stad genom undertecknade av tillägg till tomträttsavtal den 14 april 2016. Att NN och YY i slutet av 2017 reagerade med förvåning inför beloppet framstår som oförklarligt med hänvisning till att det var NN och YY själva som efter förfrågan från säljaren fick göra sitt val vad gäller tomträttsavgäldens storlek samt löptid.

Vid tiden för besiktningen, och då NN och YY informerades om det nya tomträttsavtalet, var inte köpet bindande för köparna i enlighet med det i kontraktet intagna

besiktningvillkoret. Besiktningvillkoret löpte till och med kl. 12.00 den 7 april 2016. Trots att köpet vid tiden för besiktningen inte var bindande, påtalade NN och YY inte något problem med att uppgiften avvek från vad som framgick av objektbeskrivningen eller att de sökte kompensation för detta. Genom besked till honom valde NN och YY att fullfölja köpet, detta trots att de av säljaren blivit uppmärksammade på att ny tomträttsavgäld skulle komma att gälla redan från 2018. Vid sådana förhållanden har NN och YY varit medvållande till sin skada varpå ett eventuellt skadestånd rimligen bör jämkas till noll.

Under förmedlingsuppdragets gång uttryckte NN och YY en vilja att friköpa tomten. Även det ger stöd för att storleken på tomträttsavgälden och avtalets löptid inte var avgörande för köpet. Det bör även poängteras att det med hänsyn till intresset för objektet är högst osannolikt att dess slutpris påverkats i den mån uppgiften om avtalets löptid varit korrekt angiven från början. Vid sådana förhållanden föreligger ingen skada varför NN och YY inte har rätt till skadestånd.

NN och YY har genmält:

När de fick första räkningen från Malmö stad, och där beloppet var 13 798 kr, kontaktade de direkt mäklarkontoret. Där fick de information om att det nya tomträttsavtalet fanns bland handlingar som Mäklaren hade tillgång till. Han hade tydligen papperna sparade hos sig, som de aldrig fick ta del av.

Det stämmer inte alls att de fick kännedom om tomträttsavgälden under besiktningensfristen, utan det de då pratade om var huset och besiktningen. Varken Mäklaren eller säljaren lämnade den informationen någon gång, vilket de nu känner sig lurade på. I varje fall tycker de inte att det är deras ansvar betala en krona mer än vad som står i objektbeskrivningen.

Det stämmer inte att de fick välja någon löptid gällande tomträttsavgälden.

De har yrkat på 51 980 kr för att det står i objektbeskrivningen att de kommer att betala 8 600 kr/år fram till 2028. Efter 2028 var det okänt vad det skulle bli för avgift. Mellanskillnaden mellan 8 600 kr och 13 798 kr på tio år blir 51 980 kr.

Mäklaren har genmält:

Han lät inte säljaren skriva under det nya tomträttsavtalet, men hindrade honom inte heller. Han kände emellertid inte till att säljaren undertecknade avtalet om ny tomträttsavgäld. Vid besiktningen pratade säljare och köpare om de två alternativen till nytt avtal som fanns. Han stannade inte kvar under hela besiktningen och

vet därför inte vad parterna kom överens om vad gäller undertecknande av det nya avtalet.

Det gamla tomträttsavtalet hade han inte tillgång till och har inte utgjort underlag för förmedlingsuppdraget. Inte heller har någon kopia av det underskrivna nya avtalet funnits i hans akt. Var NN och YY fått detta från är oklart. Det enda som funnits i akten är fotokopior av avtalsförslaget utan underskrift samt bilagorna med de två alternativen till ny överenskommelse med kommunen. Dessa fotograferade han hemma hos säljaren vid besiktningstillfället. Därefter lades dessa fotokopior tillsammans med övriga handlingar i akten.

Det bör noteras att det nya avtalet skrevs under redan 14 april 2016, det vill säga två veckor innan tillträdet den 29 april 2016. Det är okänt varför säljaren valde att göra så då underskrivet avtal inte behövde vara kommunen tillhanda förrän 31 maj 2016, det vill säga en månad efter tillträdet. Detta förhållande var inte något som han kände till och än mindre rådde över.

Angående det yrkade beloppet har NN och YY inte tagit hänsyn till det skattemässiga avdraget om 30 procent. För tomträttsavgäld föreligger rätt till ett avdrag om 30 procent av den årliga avgälden. Det krävda beloppet bör därför reduceras i motsvarande mån.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och en skrivelse den 30 mars 2018 från Fastighetskontoret i Malmö Stad. I skrivelsen angavs bland annat följande.

”Enligt tomträttsavtalet ska avgälden (den årliga avgiften) omregleras vart tjugonde år. Nästa avgäldsperiod börjar löpa den 1 januari 2018.”

Nämnden har frågat NN och YY hur de skulle ha agerat om de vid besiktningen hade fått reda på att tomträttsavtalet löpte ut redan år 2018. De uppgav då att de ”skulle aldrig betala en så hög summa för huset som har en så hög tomträttsavgift”.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaksamhet har åsidosatt någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels

att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet

Det är ostridigt att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Mäklaren har gjort gällande att han fick uppgiften om tomträttsavtalet från säljaren och att han inte hade någon anledning att betvivla den. Det har inte framkommit något i ärendet som motsäger detta. NN och YY har alltså inte visat att Mäklaren före köpekontraktets undertecknande kände till eller borde ha känt till att uppgiften var felaktig.

Däremot har Mäklaren bekräftat att han fick kännedom om skrivelsen från Malmö stad i samband med besiktningen, det vill säga vid en tidpunkt på köpet fortfarande var svävande med stöd av besiktningssklausulen. Av skrivelsen framgår att det befintliga tomträttsavtalet löpte ut redan 2018, inte 2028 som felaktigt hade angetts i objektsbeskrivningen. Även den nya tomträttsavgälden framgick. NN och YY har förnekat att Mäklaren informerade dem om detta, och Mäklaren har inte lyckats visa att han informerade dem. Det är därigenom utrett att han agerade oaktsamt.

Skada

NN och YY har uppgett att de, om de vid besiktningen hade fått information om att tomträttsavtalet löpte ut redan 2018 och att avgiften skulle höjas, inte hade betalat en så hög köpeskillning för fastigheten. Som det får förstås menar de att de i så fall hade begärt en prisreduktion med hot om att annars frånträda köpet med stöd av den öppna besiktningssklausulen. Nämnden anser att det är ett sannolikt scenario.

Skada

Vid avvikelser i periodiska avgifter, som det här är fråga om, har nämnden ofta antagit att skadan ska anses uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem, se exempelvis FRN 106/17. I detta fall är kostnaden visserligen be-

stämd under hela tioårsperioden, vilket skulle kunna tala för att frånga huvudregeln, men å andra sidan går det inte att veta säkert om hela kostnadsökningen hade fått fullt genomslag vid en tänkt prissförhandling mellan NN och YY och säljaren. Inte heller går det att veta om NN och YY kommer att bo kvar på fastigheten under hela tioårsperioden. Nämnden anser därför att femårsregeln bör tillämpas även i detta fall. Det innebär att skadan, som utgångspunkt, uppgår till 25 990 kr $((13\,798 - 8\,600) \times 5)$.

Mäklaren har invänt att ett skadestånd ska reduceras med 30 procent eftersom tomträttsavgälden är avdragsgill. Resonemanget förutsätter att skadeståndet inte är skattepliktigt. Såvitt nämnden kunnat utröna har den frågan aldrig prövats i praxis, men uttalanden i litteraturen stöder uppfattningen att skadeståndet inte ska beskattas, se Lodin m.fl., Inkomstskatt del 1, kap. 3.1.2.4. De 25 990 kr ska därför reduceras med 30 procent.

Jämkning

Mäklaren har gjort gällande att skadeståndet ska jämkas på grund av att NN och YY underlät att begära köpets återgång när de fick kännedom om det nya tomt-rättsavtalet.

Som angetts ovan är det inte visat att NN och YY fick kännedom om tomt-rättsavtalet under besiktningsfristen. Någon jämkning på grund av medvållande blir redan av det skälet inte aktuellt.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.