

Anmälare

NN och YY

Ombud:

IS

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 25 520 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

BAKGRUND

NN och YY har köpt en fastighet på [område] som förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten var taxerad som småhusenhet med typkod 220. Byggnaden på fastigheten hade tre lägenheter. Enligt NN och YY borde Mäklaren ha upplyst dem om att fastigheten var feltaxerad.

GRUNDER

NN och YY

Fastigheten marknadsfördes och såldes som en fastighet med typkod 220. Ingen information lämnades av Mäklaren om att fastigheten var feltaxerad. Mäklaren har uppgett att han inte anser att detta ligger inom hans arbetsområde.

Det har kommit till deras kännedom att det inte är en 220-fastighet, och heller inte var så vid köptillfället, utan en 320. Det medförde att skatten för hyresintäkter, lagfart och uppskov riskerade att ändras för dem. Det har krävt ett omfattande rättningsarbete. Skatteverket har dock meddelat att uppskovet kan kvarstå, vilket gör att det inte blir lika allvarliga ekonomiska konsekvenser för dem.

Deras ombud har hittills utfört följande.

- Samtal med kund och Skatteverket
- Beräkningar av skatteförändringar
- Rättelse av deklARATIONER 2015
- Rättelse av deklARATIONER 2016
- Kontroll av bokföring och deklARATIONER 2017

Sammantaget har ombudet offererat och fakturerat 26 750 kr inklusive moms.

De har även lagt mycket egen tid på detta och upprättat bokföring för bostaden, samt har fått skatteförändringar och varit mycket oroliga innan beslut om uppskovets kvarstående kom från Skatteverket. De anser att ett belopp om 50 000 kr är en rimlig ersättning från Mäklaren.

De reklamerade så snart feltaxeringen hade uppdagats och tillsammans med sitt ombud utrett om det skulle vara möjligt/lönsamt att omtaxera fastigheten till en 220. Det är ju synnerligen svårt att reklamera innan ett fel uppdagats.

Mäklaren

Omständigheter

Fastigheten var vid tillfället taxerad med typkod 220, det vill säga som en bebyggd småhusenhet. Detta medförde att fastigheten marknadsfördes som en villafastighet med typkod 220.

Några frågor om den dåvarande fastighetstaxeringen var inte aktuella vid tidpunkten för förmedlingen och NN och YY ifrågasatte inte vid något tillfälle vare sig de lämnade uppgifterna eller taxeringsbeslutet.

Fastigheten tillträdde av NN och YY i oktober 2015. Reklamation skedde först under mars 2019.

Grunder

Han bestrider att han skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed.

Han bestrider vidare att han skulle ha orsakat NN och YY ekonomisk skada. Han ifrågasätter om någon skada överhuvudtaget uppkommit.

Under alla förhållanden anser han att reklamation har skett för sent, varför ersättning inte ska utgå.

En fastighetsmäklare ska enligt fastighetsmäklarlagens bestämmelser redovisa en förmedlad fastighets taxeringskod i objektsbeskrivningen. Fastighetsmäklaren har dock ingen generell skyldighet att ansvara för skatterådgivning och än mindre ifrågasätta fattade myndighetsbeslut.

Det torde vara ostridigt att han redovisade de taxeringsuppgifter som var korrekta vid tidpunkten. Något krav att en fastighetsmäklare ska ifrågasätta de rådande taxeringsuppgifterna föreligger inte, utan enbart att fastighetsmäklaren ska ange vad fastigheten är taxerad som.

Han har utfört sin skyldighet enligt fastighetsmäklarlagen och kan inte hållas ansvarig för att en eventuell felaktig taxering förelegat.

Merparten av ställt skadeståndsansvar synes avse sveda och värk vilket inte heller ska ersättas av honom. Detsamma gäller NN och YY:s kostnad att söka få till stånd en ny taxering.

UTREDNINGEN

På fråga från nämnden har NN och YY uppgett att 18,39 procent av den moms de betalat för arbete med omtaxering m.m. är avdragsgill, detta då större delen av hyresintäkterna, 367 200 kr av 449 938 kr, inte är momsbelagda.

Mäklaren har beretts tillfälle att yttra sig om momsen, men inte haft några synpunkter.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Var fastigheten feltaxerad?

Det får anses ostridigt att fastigheten var feltaxerad. Mäklaren har i alla händelser inte invänt mot det påståendet.

Har reklamation gjorts i rätt tid?

Mäklaren har som enda grund för sin reklamationsinvändning anfört att tillträde var i oktober 2015 men att reklamation gjordes först i mars 2019. Som det får förstås menar han att NN och YY omedelbart borde ha sett till att skaffa sig kunskap om taxeringsreglerna och då insett att fastigheten var feltaxerad. Det är en uppfattning som nämnden inte kan dela.

Vid denna bedömning, och då det inte har påståtts att NN och YY dröjde med att reklamera efter det att de fick kännedom om feltaxeringen, kan invändningen om sen reklamation inte godtas.

Oaktsamhet

Nämnden noterar inledningsvis att det inte stämmer, som Mäklaren anført, att en mäklare är skyldig att ange en fastighets typkod i objektsbeskrivningen. Någon sådan skyldighet framgår inte av 18 § fastighetsmäklarlagen. Det är dock inte det saken gäller. Vad saken gäller är om Mäklaren borde ha insett att fastigheten var feltaxerad, och om han i så fall borde ha informerat NN och YY om det.

Det är ostridigt att fastigheten hade typkod 220 och att den marknadsfördes med den uppgiften. Mäklaren har inte invänt mot påståendet att byggnaden hade tre lägenheter. Enligt nämndens mening måste en fastighetsmäklare känna till att en fastighet med en byggnad med tre lägenheter inte kan vara taxerad med typkod 220, se 2 kap. 2 § och 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. fastighetstaxeringslagen. Mäklaren borde med andra ord ha insett att fastigheten var feltaxerad. Eftersom detta kunde antas ha betydelse för en köpare, var Mäklaren skyldig att informera NN och YY om feltaxeringen, se 16 § fastighetsmäklarlagen. Det är ostridigt att han inte gjorde det och därmed agerade han oaktsamt.

Orsakssamband och skada

De kostnader som NN och YY har haft för omtaxering m.m. får anses vara orsakade av Mäklaren. Han är därför skyldig att ersätta NN och YY för dessa kostnader.

NN och YY har oemotsagda uppgett att kostnaderna uppgick till 26 750 kr inklusive moms. Kostnaderna får anses skäliga. NN och YY har vidare oemotsagda uppgett att endast 18,39 procent av momsen är avdragsgill. Den avdragsgilla delen av momsen utgör ingen kostnad för NN och YY och ska därför inte ersättas av Mäklaren. Ersättningsbeloppet kan därmed beräknas till 25 520 kr ($26\,750 - (26\,750 \times 0,25 \times 0,1839)$).

Utöver de 25 520 kr har NN och YY inte visat att de lidit någon ekonomisk skada.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.