

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

Advokaten SE

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand ME

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat Mäklaren ska betala 633 075 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 17 april 2020 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena och inte vitsordat beloppet eller ränteberäkningen.

## BAKGRUND

Den 20 november 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Bostadsrättsföreningen för 5 000 000 kr.

Föreningen var en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Enligt NN upplyste Mäklaren henne inte om de konsekvenser som detta medförde.

## GRUNDER

### NN

Mäklaren har inte iakttagit god fastighetsmäklarsed enligt 8 § fastighetsmäklarlagen genom att inte informera henne om konsekvenserna av att lägenheten låg i en oäkta bostadsrättsförening.

Mäklaren har inte heller enligt 16 § fastighetsmäklarlagen gett henne de råd och anvisningar som hon behövt angående det förhållandet att lägenheten låg i en oäkta förening.

Mäklaren har inte heller enligt 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen upplyst henne om följderna av att lägenheten ligger i en oäkta förening, vilket kan antas ha haft betydelse för henne inför köpet.

Om Mäklaren på ett korrekt sätt hade informerat henne om följderna av att lägenheten låg i en oäkta förening, hade hon inte köpt lägenheten.

Hon har lidit skada då hon nu tvingas betala högre avgift än vad hon förutsett samt blir tvingad att nu betala den uppskjutna reavinsten.

Kravbrev framställdes den 17 mars 2020.

### *Utvecklande av talan*

Hon såg lägenheten, en tvåa på 55 kvm, utannonserad i november 2019 hos Mäklaren. Lägenheten passade hennes behov och avgiften var låg, bara 1 454 kr per månad. Mäklaren hade i sin annons särskilt framhållit att den hade en låg avgift varför hon blev intresserad av den. Avsikten med lägenheten var att hennes yngsta dotter, snart 16 år, skulle ha någonstans att bo i framtiden.

Hon kontaktade Mäklaren och de träffades i lägenheten den 12 november 2019 tillsammans med dottern den 13 november 2019.

Av prospektet framgick att lägenheten låg i en oäkta förening. Mäklaren tog dock vid dessa möten i lägenheten inte upp frågan om innebörden av oäkta förening samt de skatterättsliga konsekvenserna av detta. Inte heller via telefon eller mejl togs detta upp.

På föreningens hemsida finns viss information om oäkta föreningar, exempelvis att man förmånsbeskattas för innehavet. Det framgår dock inte hur hög förmånen kan bli. På hemsidan nämns inte heller den största nackdelen för henne, nämligen att en bostadsrättslägenhet i en oäkta förening inte får användas som underlag för att skjuta upp reavinstskatten

På grund av att föreningen är oäkta så blir den verkliga månadskostnaden för henne inte 1 454 kr utan 5 997 kr; reglerna om förmånsbeskattning framgår av Skatteverkets hemsida.

Hon har sedan 2012 sålt tre tidigare bostadsrätter och har en sammanlagd uppskjuten reavinst med 1 638 386 kr. På grund av att lägenheten ligger i en oäkta förening får den inte användas som underlag för att skjuta upp reavinstskatten. Hon hade räknat med att kunna använda även denna lägenhet för att skjuta upp skatten. Nu drabbas hon istället av att behöva betala 22 procents reavinst på sammanlagda vinsten 1 638 386 kr, eller 360 445 kr.

Av 16 § 1 st. fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Av 3 st. framgår att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Även sådana förhållanden som inte utgör köprättsliga fel kan vara av betydelse för köparen. Uttrycket "kan antas" visar att beviskravet är lågt ställt. Finns det en rimlig misstanke om att uppgiften är av betydelse för köparen, ska den vidarebefordras till denne.

De skatterättsliga konsekvenserna av en oäkta förening är ett typfall av sådant förhållande som kan antas ha betydelse för varje köpare. Det är Mäklaren som har bevisbördan för att sådan information har lämnats.

I sammanhanget ska rättsfallet RH 2000:82 nämnas, där en mäklare försummade att förklara konsekvenserna av att en förening är oäkta och därigenom blev skadeståndsskyldig.

### *Skadeberäkningen*

Om hon hade fått information om de skatterättsliga konsekvenserna av att föreningen är oäkta hade hon aldrig köpt lägenheten.

I NJA 1991 s. 625 hade mäklaren förbisett kravet på att säljaren måste ha varit bosatt på fastigheten under en viss tid för att kunna erhålla uppskov med kapitalvinstskatten. HD uttalade att en felaktig upplysning om rätten till uppskov kan medföra skadeståndsskyldighet om uppdragsgivaren kan visa att han, om han hade fått riktiga uppgifter av mäklaren, inte skulle ha sålt fastigheten vid den aktuella tidpunkten.

Skadeståndet skall beräknas enligt gängse skadeståndsrättsliga regler. Principen är att den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska situation som om den skadeståndsgrundande handlingen eller underlåtenheten aldrig hade ägt rum. Det vill säga hon hade avstått från att köpa lägenheten och istället köpt en annan.

Skadan kan beräknas till  $2\,300 \times 55 \text{ m}^2 = 126\,500 - (12 \times 1\,454)$  vilket blir en skattepliktig inkomst om 109 052 kr. Det innebär en skattekostnad om 50 procent av 109 052 kr = 54 526 kr per år. Skadan i denna del kan i enlighet med FRN:s tidigare praxis beräknas till  $5 \times 54\,526$  kr eller 272 630 kr.

Till detta skall läggas den oväntade skatteutgiften på 360 445 kr då skatten på reavinsten 1 638 386 kr inte kan skjutas upp.

### **Mäklaren**

Det är inte sant att hon inte tog upp frågan om innebörden av oäkta förening. Hon angav på ett tydligt sätt i objektbeskrivningen att Bostadsrättsföreningen var en oäkta förening. Hon försökte dessutom förklara för NN vad det innebar att äga en lägenhet i en oäkta förening, men hon blev avbruten av NN som sa att hon inte behövde förklara eftersom "min man är stjärnadvokat och han har koll på allt och han kommer att lusläsa allt".

Hon skrev lösenordet [lösenord] med bläckpenna på NN:s objektsbeskrivning efter webbadressen till bostadsrättsföreningens hemsida och uppgav att man kunde gå in på hemsidan och se vilka konsekvenser ett köp av en lägenhet får i en oäkta förening.

Hon försökte alltså upplysa NN, som dock inte ville ta till sig informationen. Hon meddelade dessutom skriftligen var det gick att läsa om konsekvenserna av att köpa i en oäkta förening.

Till detta kommer att NN avstod från en boendekostnadskalkyl. NN fick informationsbladet "Undersökningsplikt bostadsrätt" där det framgår att man som köpare även ska undersöka förhållandena kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör alltid ingå i köparens undersökning.

Alla handlingar mailades till NN den 20 november 2019. Vissa justeringar gjordes, men i övrigt var det samma handlingar som undertecknades två dagar senare.

NN:s dotter hade fullmakt att underteckna alla handlingar. Innan dottern skulle skriva under handlingarna frågade hon, Mäklaren, om dottern ville ringa någon och stämna av. Det ville hon och ringde då till ombudet SE. Han gav henne då sitt OK att underteckna handlingarna.

Sättet att beräkna skadan kan inte heller vitsordas.

Avgiften till föreningen är vad som uppgivits och den är låg. Den skatt som påförs innehavaren av en lägenhet i en oäkta förening är ingen avgift till föreningen.

Att NN hade en tidigare uppskjuten reavinst som hon ville föra med sig var okänt för henne. Den har inte varit på tal på något sätt. Hon har inte gett något skatteråd och av den anledningen kan hon inte hållas ansvarig för att NN nu tvingas betala uppskjuten reavinst.

#### **NN har genmält:**

Det är Mäklaren som har bevisbördan för att hon upplyste om konsekvenserna av att Bostadsrättsföreningen är en oäkta förening.

Hon och hennes ombud är makar. Hon har aldrig har påstått att "min man är stjärnadvokat och han har koll på allt och han kommer att lusläsa allt".

På föreningens hemsida framgår viss information om oäkta förening, exempelvis att man förmånsbeskattas. Det framgår dock inte hur hög förmånen kan bli. På hemsidan nämns inte heller den största nackdelen för henne, nämligen att en bostadsrättslägenhet i en oäkta förening inte får användas som underlag för att skjuta upp reavinstskatten

Det faktum att hon inte ville ha någon boendekostnadskalkyl fräntar inte Mäklaren skyldigheten att förklara de allvarliga konsekvenserna av en oäkta förening.

Det ska vidare framhållas att oäkta föreningar är något extremt ovanligt på den svenska bostadsmarknaden.

Informationsbladet om undersökningsplikt talar bara om faktiska fel, vilket detta inte handlar om.

Orsaken till att Mäklaren inte berättade om konsekvenserna var sannolikt att hon hade försökt sälja lägenheten under lång tid och misstänkte att om hon berättade hela sanningen om vad en oäkta förening innebar så skulle hon, NN, hoppa av köpet. Mäklaren var mycket påstridig och aggressiv och ringde säkert mer än tio gånger till henne för att förmå henne att köpa lägenheten.

Hennes ombud/make fick aldrig se några köpehandlingar förrän Mäklaren lämnade över dem personligen på sitt kontor i mitten av mars. Då ombudet/maken fick se att lägenheten låg i en oäkta förening, tillskrev denne Mäklaren.

Att avgiften formellt är låg är ostridigt, men en potentiell köpare har ett intresse av att få veta att månadskostnaden inte blir 1 454 kr utan närmare 6 000 kr per månad på grund av förmånsbeskattningen.

Även om hennes uppskjutna reavinst inte var känd för Mäklaren, så skjuter de flesta säljare upp sin reavinst om möjligt, så Mäklaren som erfaren mäklare borde ha tagit med i beräkningen att även hon ville skjuta upp sin reavinst. Detta i synnerhet då förekomsten av oäkta föreningar är så pass ovanlig på bostadsmarknaden och följderna av att reavinst inte får skjutas upp kan bli synnerligen kännbara.

**Mäklaren har yttrat sig och vidhållit vad hon tidigare anfört.**

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen samt informationen om oäkta föreningar på Bostadsrättsföreningens webbplats.

På webbplatsen angavs bland annat följande.

”Vad innebär en oäkta förening

[Bostadsrättsföreningen] är en så kallad oäkta förening.

I dagsläget behandlas bostadsrättsföreningar olika ur skattemässig synvinkel beroende på hur verksamheten inom föreningen bedrivs. En så kallad "äkta" förening

beskattas för en schablonintäkt enligt särskilda regler som gäller för bostadsföretag i stället för sina hyres- och avgiftsintäkter, medan en så kallad "oäkta" förening beskattas enligt de grunder som gäller för aktiebolag och aktieägare.

Beskattningen i en oäkta förening sker enligt 24 § Kommunalskattelagen (KL), och innebär att

- samtliga intäkter blir skattepliktiga.
- samtliga kostnader blir avdragsgilla (fastighetsskatt, reparationer, löner, värde-minskning m.m.).
- föreningen kan göra avsättningar till periodiseringsfond.
- föreningen betalar 28 % skatt på en eventuell vinst.

Vid jämförelsen mellan lokaler och bostäder (enligt RSV:s rekommendation) tilldelades lägenheterna avsedda för boende ett uppskattat marknadsmässigt hyresvärde (alternativt bruksvärde). Detta värde ligger vanligtvis på en mycket högre nivå än vad de faktiska årsavgifterna i föreningen gör.

Föreningen uttagsbeskattas för "mellanskillnaden", mellan den tilldelade jämförelsehyran och de faktiska årsavgifterna, enligt reglerna i 22 § anv 1 KL. Skattesatsen är 28 %.

Detta innebär att som medlem i [Bostadsrättsföreningen] tilldelas du ett skatte-mässigt förmånsvärde vilket utgörs av skillnaden mellan månadsavgiften och en av skatteverket bedömd marknadshyra för bostaden.

Detta förmånsvärde redovisas som en "utdelning" på en kontrolluppgift som skickas till varje medlem från vår ekonomiska förvaltare [förvaltaren]

Som medlem i föreningen uppges detta värde i deklarationen som en inkomst av kapital som du beskattas för. Du måste redovisa detta på särskild bilaga (blankett K12).

Om du vill ha hjälp med din privatdeklaration så se under rubriken "Deklaration"

## 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.

#### *Bedömningen i detta fall*

Det är ostridigt att NN kände till att föreningen var en s.k. oäkta förening. Det är också ostridigt att hon före köpet tog del av viss information på föreningens webbplats om vad detta innebar.

NN har inte påstått att hon fick felaktig information från Mäklaren om konsekvenserna av att det var fråga om en s.k. oäkta förening. Den påstådda oaktsamheten består i stället i underlåtenhet att lämna information om uppskov och förmånsbeskattning.

NN har inte heller påstått att hon skulle ha bett Mäklaren om besked om de skattemässiga konsekvenserna, eller ens att hon skulle ha påtalat att hon avsåg att begära uppskov med betalning av kapitalvinstskatten. Hon har däremot gjort gällande att de flesta begär uppskov och att Mäklaren självmant borde ha upplyst henne om att det inte gick att få uppskov.

Nämnden delar inte NN:s uppfattning att Mäklaren var skyldig att självmant lämna upplysning om att det inte gick att få uppskov med kapitalvinstskatten. Det gäller särskilt som en bostadsköpare vid tidpunkten för köpet var skyldig att betala skatt på uppskovsbeloppet.

Inte heller anser nämnden att Mäklaren hade någon skyldighet att självmant upplysa NN om hur hög förmånsbeskattningen var.

På ovan anförda skäl kan NN:s krav inte bifallas.

---



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 Ann-Christine Enqvist, 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.