

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen HR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 85 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt. Hon har, som nämnden uppfattat det, begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll på den grunden att NN inte har begränsat sin skada.

BAKGRUND

Den 2 maj 2017 köpte NN en ideell andel av en fritidsfastighet i Småstad för 860 000 kr. Byggnaden på fastigheten inrymde fem lägenheter och NN köpte en

femtedel av fastigheten. Fastigheten var taxerad med typkod 320; "Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder".

Enligt NN informerade Mäklaren inte om de skatterättsliga konsekvenserna av ägandet.

GRUNDER

NN

Mäklaren informerade henne inte om vad fastighetsbeteckningen 320 innebar för henne som köpare och ägare. Fastighetsbeteckningen 320 innebär att det är en hyresfastighet och att hon som delägare beskattas som näringsidkare. Inte heller blev hon informerad om att det medför en förmånsbeskattning för den tid som hon själv bor i lägenheten eller har möjlighet att disponera den. Det är alltså inte en vanlig fritidslägenhet som hon kan bo i själv eller hyra ut på vanligt sätt. Det var det hon räknade med att kunna göra. Att hon får skatta för uthyrning enligt gängse regler som privatperson räknade hon med i sin boendekalkyl.

Vid inkomstdeklarationen 2018 framkom det att hon skulle förmånsbeskattas och att hon var näringsidkare.

Beloppet hon kom att beskattas med var 3 500 kr per kalendermånad, det är denna skatt som ligger till grund för hennes yrkande. Beräkningen avser deklarationen för 2018 och 2019 med avdrag för tid som hon hyrde ut lägenheten: 2017 sex månader, 2018 åtta månader, 2019 sex månader samt deklarationshjälp 3 x 5 000 kr.

Händelseförloppet

Hon har tidigare bott och verkat i Småstad under 20 år och funderade på att skaffa en fritidsbostad där efter sin flytt till Mellanköping. Hon hittade lägenheten på Hemnet och blev intresserad.

Hon tog kontakt med mäklaren då hon ville veta mer samt få till stånd en visning. Mäklaren jobbade i Mellanstad och hade inte möjlighet att visa lägenheten, men via mäklarens mor fick hon låna en nyckel för att själv titta på lägenheten. Vid hennes besök fanns det objektsbeskrivningar liggandes på ett bord och hon tog med sig ett exemplar. Veckan efter påsk startade budgivningen och hon beslutade sig för att vara med. Hon vann så småningom budgivningen.

Vid kontraktsskrivningen, där varken Mäklaren eller säljaren var närvarande, fick hon ingen ytterligare information om vad fastighetsbeteckningen skulle innebära för henne. Visserligen stod beteckningen 320 både i objektsbeskrivningen samt i köpekontraktet, men hon hade ingen aning om vad det innebar. Hon anser att Mäklaren borde ha informerat om detta redan vid sina samtal med henne, men framför allt vid kontraktsskrivningen. Med facit i hand skulle hon aldrig ha budat på eller köpt lägenheten.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Hon har inte agerat oaktsamt eller i strid med god fastighetsmäklarsed.

NN har inte agerat för att begränsa den påstådda skadan.

Omständigheter

NN närvarade inte vid någon av de visningar som hon ordnade. Då NN kontaktade henne och sa att hon var intresserad av fastigheten, ordnade hon så att NN fick låna en nyckel till lägenheten för att kunna besöka den på egen hand. Då NN och hon befann sig på relativt långa avstånd från varandra, hade parterna endast kontakt via telefon och e-post i samband med NN:s förvärv av objektet. Även kontraktsgenomgången utfördes per telefon.

Hon var noga med att informera såväl NN som övriga spekulanter om att objektet var taxerat som en hyreshusenhet med typkod 320, samt att detta innebar särskilda skatteregler. Hon uppmanade spekulanterna att kontakta skatteexpertis för att få information om hur skattereglerna påverkar respektive spekulants individuella förutsättningar. Även NN fick denna uppmaning i samband med deras telefonsamtal inför NN:s förvärv.

Ansvarsfördelningen mellan köpare och fastighetsmäklare

Köparens undersökningsplikt

En köpare har vid fastighetsförvärv en omfattande undersökningsplikt. Undersökningsplikten omfattar utöver fastighetens skick också övriga förutsättningar för köpet, det vill säga vad det är för objekt som köpet avser och hur förvärvet påverkar köparens ekonomiska omständigheter.

Skriftlig information till NN

Det framgår i flera avsnitt i köpekontraktet och objektsbeskrivningen för det aktuella objektet att fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med typkod 320, hyreshusenhet. Således framgick av köpehandlingarna att objektet som salufördes är en hyreshusenhet. NN har också genom sin underskrift av köpehandlingarna bekräftat att hon tagit del av dessa handlingar.

Det är mot denna bakgrund hennes uppfattning att redan den skriftliga informationen i objektsbeskrivningen och de övriga köpehandlingarna var tillräcklig för att NN skulle ha insett eller i vart fall borde ha insett att hon förvärvade del av en hyreshusenhet. Det åligger därav en spekulant eller köpare att ta reda på vad detta innebär om spekulanten/köparen inte känner till det.

Informationen har under alla omständigheter varit tillräcklig för att NN som spekulant och sedermera köpare inför sitt köp borde ha ställt frågor kring detta om hon var osäker på innebörden av den lämnade informationen. NN har dock inte ställt några frågor kring detta till henne.

Muntlig information till NN

Som ovan redovisats har hon vid sina telefonkontakter med NN inför förvärvet på ett tydligt sätt informerat om fastighetens typkod samt att detta innebär att fastigheten är en näringsfastighet och att speciella skatteregler gäller.

Hon har också hänvisat NN vidare till skatterådgivare vid frågor om skattereglerna för fastigheten och hur de specifikt påverkade NN. NN ställde inte i samband med den muntliga informationen några frågor kring detta, eller i övrigt angående fastigheten. Hon fick därför uppfattningen att NN var bekant med regelverket kring detta sedan tidigare, alternativt att hon inte ansåg att denna information var relevant för hennes förvärv.

NN har också under många år bedrivit flera olika verksamheter som bland annat bestått i att hyra ut boende, lägenheter och fastigheter. NN har drivit och varit verksam i Företag 1 och Företag 2, som bedriver hotellverksamhet. Vidare har NN under många år bedrivit verksamhet i Förvaltningsbolaget där hon var ensam styrelseledamot. Förvaltningsbolagets verksamhet bestod innan den upplöstes genom fusion av att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

NN har med andra ord haft mycket stor erfarenhet av uthyrning, förvaltning och ägande av fastigheter. Hon har mot denna bakgrund haft fog för att uppfatta att NN var bekant med gällande skatteregler för hyreshusfastigheter och därför inte

ställde några frågor kring detta när hon informerades om att fastigheten var taxerad som en hyreshusenhet och att särskilda skatteregler gällde för denna taxeringskod.

Den skriftliga informationen får under alla omständigheter i kombination med den muntliga informationen anses vara tillräcklig för att hon inte ska anses ha agerat oaktsamt.

NN har under hennes försäkringsbolags utredning av ärendet även tillstått att hon noterade typkoden innan hon förvärvade fastigheten, men ändå avstod från att utreda vad det innebar eller ställa frågor om detta.

Det ska i sammanhanget noteras att en fastighetsmäklare inte är skyldig att lämna råd eller information av exempelvis skatterättslig art om mäklaren inte anser sig kompetent att göra det. Det är med andra ord tillräckligt att mäklaren, som i det nu aktuella ärendet, informerar spekulanter och köpare om att det är fråga om en hyresfastighet och ange att särskilda skatteregler gäller för denna typ av fastigheter, samt hänvisa spekulanter och köpare till att rådfråga skatteexpertis för att få mer information om detta.

Den påstådda skadans storlek

Som hon uppfattat NN:s skadeståndskrav gör hon gällande att skadan uppgår till det belopp hon blivit förmånsbeskattad för under tre år.

Det bestrids att betalningen av den aktuella skatten som NN varit skyldig att betala i enlighet med gällande regler överhuvudtaget utgör en skada, oavsett om NN räknat med den aktuella skatten eller inte.

Vidare är det andra skattemässiga förutsättningar för att hyra ut lägenheten i en hyreshusenhet än det är att hyra ut en privatbostad, och det finns exempelvis ökade möjligheter till skattemässiga avdrag för kostnader i samband med uthyrningen för näringsfastigheter jämfört med privatbostäder. Således kan inte den påstådda skadan storlek bedömas utan att NN redogör för hela sin skattemässiga hantering av sin förvaltning och uthyrning av den aktuella fastigheten.

NN har inte heller i samband med att hon framställt krav mot henne redovisat något underlag avseende deklARATIONER och taxeringsbesluten från Skatteverket, samt underlag som utvisar i vilken utsträckning hon hyrt ut lägenheten, vad detta har genererat för intäkter samt eventuella avdrag hon gjort för kostnader i samband med uthyrningarna, trots att detta efterfrågats av inom ramen för försäkringsbolagets utredning av kravet.

Adekvat orsakssamband och skyldighet att begränsa skada

NN har i sin anmälan till FRN påstått att hon inte hade budat eller köpt den aktuella fastigheten om hon hade känt till vad fastighetsbeteckningen skulle innebära för henne. Detta har inte tidigare gjorts gällande från NN:s sida.

Det åligger en skadelidande att vidta åtgärder för att begränsa en uppkommen eller pågående skada. Det framgår inte av anmälan eller av den föregående skriftväxlingen om NN vidtagit några åtgärder för att begränsa sin påstådda skada.

Mot bakgrund av NN skadeståndskrav och att hon gör gällande att hon inte kände till skattereglerna för näringsfastigheter inför sitt förvärv av fastigheten, och att hon om hon känt till detta inte hade förvärvat fastigheten, har det ålegat NN att vidta åtgärder för att begränsa den uppkomna skadan. Detta kan göras genom att exempelvis sälja fastigheten för att undvika att drabbas av beskattning även för kommande år. Alternativt kan NN, om hon inte är villig att sälja fastigheten, efter att ha fått kännedom om skattereglerna avstå från att disponera fastigheten för egen räkning i syfte att minimera den beskattning som hennes egna nyttjande av fastigheten medför. I det fall ovanstående, eller andra, åtgärder för att begränsa den påstådda skadan inte har vidtagits är det hennes uppfattning att NN inte kan anses ha uppfyllt sin skyldighet att begränsa den påstådda skadan för det fall FRN bedömer att någon skada faktiskt föreligger.

NN har genmält:

Mäklaren påstående att hon lämnade all erforderlig information vid köpet stämmer inte. I så fall hade inte denna process varit nödvändig, då ett ägande som innebar att återigen bli näringsidkare inte var tänkbart.

Hon ägde företaget Servicebolaget mellan 1990 till 2007, med dotterbolaget Förvaltningsbolaget. Från 2007 och fram till 2014 drevs företaget under nytt namn Företag 1. För henne var företagandet därefter ett avslutat kapitel.

Vid hennes semestervistelse i Småstad uppmärksammade hon en annons på Hemnet den 29 april, vilket gjorde att hon kontaktade Mäklaren och fick låna en nyckel, då Mäklaren var på annan ort. Lägenheten var intressant och vid vidare kontakt fick hon upplysning om att budgivningen startade den 2 maj. Detta var alltså Valborgshelgen, utan möjlighet till påstådda vidare undersökningar, men hon hade förtroende för Mäklarens knapphändiga information. Hon befann sig i en avlägsen fjällstuga där budgivningen genomfördes via mobil.

Vid hemkomst till Mellanköping väntade köpekontrakt med begäran om handpenning. Detta betalades och kort därefter åkte hon till Kina på 14 dagars semester. Därefter hade de ingen kontakt innan köpekontrakt och bankavslut gjordes utan att Mäklaren var närvarande.

Hon sökte lagfart omgående, som blev avslagen då underlag från säljaren saknades. Vid påstötning till Mäklaren kom underlagen och lagfart beviljades.

Vid ett första möte med tre av de övriga ägarna för att förbereda ansökan om ombildning av fastigheten till en bostadsrättsförening, framkom det att en av de delägarna inte hade sökt lagfart. Problemet kvarstår då denna s.k. ägare inte vill ha kontakt med övriga delägare. Det innebär att de inte kan sälja sina delar i fastigheten och inte heller få lån.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivning och köpekontrakt.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Fastigheten [Fastigheten] har 5 st lägenheter. Vid köp blir man ägare till 1/5 av fastigheten.

[...]

Taxeringskod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.”

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.

Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet. Det som ska skäras bort är effekter av den skadegörande handlingen som är så ovanliga eller osannolika att mäklaren inte borde ha tagit dem i beräkning, se rättsfallet NJA 2017 s. 9 (p. 26).

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

Mäklaren har gjort gällande att hon vid sammanträdet för kontraktsskrivningen, som hölls per telefon, informerade om att objektet var taxerat som en hyreshusenhet och att detta innebar särskilda skatteregler. Hon har vidare uppgett att hon uppmanade NN att kontakta skatteexpertis för att få information om hur skattereglerna påverkade NN:s individuella förutsättningar. Nämnden konstaterar att Mäklaren, mot NN:s förnekande, inte har bevisat sina påståenden. Nämnden tillägger att den påstådda informationen och påstådda uppmaningen att undersöka i alla händelser inte lämnades i god tid före köpet. En uppmaning som lämnas först i samband med kontraktsskrivningen är i praktiken inte avsedd att efterkommas.

Nämnden utgår således från att NN inte fick annan information än den som fanns i objektsbeskrivningen. Frågan är om det var oaktsamt av Mäklaren att inte lämna någon ytterligare information och, om så var fallet, om det orsakade en ekonomisk skada.

Vid förmedling av en ideell andel i en fastighet, s.k. andelshus, bör mäklaren klargöra de speciella förutsättningarna för ett sådant ägande, främst att fastigheten kan tas i anspråk för annan delägars skulder.¹ Mäklaren bör även tillse att köparen tar del av det samäganderättsavtal som normalt har träffats mellan delägarna och som köparen inträder i. Det gjorde, såvitt framkommit, inte Mäklaren. Å andra sidan har NN inte gjort gällande att detta var oaktsamt eller att det lett till en skada. Det är därmed inget som nämnden ska pröva. Vad nämnden ska pröva är om objektsbeskrivningen var ofullständig *med avseende på de skatterättsliga konsekvenserna*.

¹ Se Mäklarsamfundets ansvarsnämnds beslut i ärendet 4/94.

Enligt nämndens uppfattning kunde objektsbeskrivningen med fördel ha varit tydligare utformad, men det framgick ändå att det var fråga om köp av en ideell andel av en fastighet och att fastigheten var taxerad som hyreshusenhet. Någon skyldighet att särskilt påpeka vilka skatteeffekter som var förenade med ägandet hade, enligt nämndens mening, inte Mäklaren. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt och NN:s krav kan därför 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.