

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen C.H.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 19 238 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

GRUNDER**NN**

Hans pappa avled den 10 januari 2019 och var vid den tidpunkten ägare till en fastighet i Småstad.

Han, NN, var ensam dödsbodelägare och sökte kontakt med Mäklaren under våren 2019 för att få hjälp med att förmedla försäljning av fastigheten.

Redan från start var han tydlig med att han inte hade tillräckligt med kunskap på området. Han ville veta om det fanns några för- eller nackdelar med att sälja fastigheten i dödsboets namn, respektive i hans eget namn. Rådet han fick var att det var lättast och bäst att sälja det i dödsboets namn, då syftet var att sälja och inte behålla fastigheten.

När han år 2020 gjorde en sista skattedeclaration för sin avlidna pappa fick han hjälp med uppgifterna kring fastighetsförsäljningen. Uppgifterna visade då på att dödsboet skulle få tillbaka 32 255 kr, detta pga. att dödsboet sålde med förlust om 221 475 kr.

Den 6 juni 2020 kom slutskattebeskedet för hans avlidna pappa, där framgick det till hans förvåning att ingen skatt för fastighetsförsäljningen skulle utbetalas.

På grund av att hans pappa gick bort den 10 januari 2020 fanns det ingen skatt att dra av förlusten mot. Med andra ord har Mäklarens råd visat sig vara felaktigt och som han nu har lidit ekonomisk skada av. Hade de istället skrivit lagfarten i hans namn, hade 19 238 kr blivit utbetalt vid skatteåterbäringen.

Mäklaren

Hon ansvarade för förmedling av fastigheten på uppdrag av dödsboet efter YY. NN var ensam dödsbodelägare.

Inför försäljningen diskuterades om fastigheten borde säljas i dödsboets eller i NN:s namn. Eftersom NN aldrig hade bott i huset och hade begränsad kunskap om fastigheten, och för att han personligen inte skulle behöva riskera drabbas av några ersättningskrav med anledning av överlåtelsen, lämnade hon rådet att sälja i dödsboets namn. NN ställde inga frågor om skattemässiga konsekvenser och detta diskuterades inte heller i övrigt. Hon kände inte till vare sig dödsboets eller NN:s ekonomiska förutsättningar eller hur en vinst eller förlust vid försäljningen skulle påverka respektive parts beskattning. Förväntan var att fastighetsaffären skulle gå med vinst.

Dödsboet var säljare av fastigheten och hennes uppdragsgivare. Enligt 25 § fastighetsmäklarlagen är det köpare och säljare som kan rikta skadeståndskrav mot mäklaren. NN kan därför inte i egenskap av dödsbodelägare själv kräva skadestånd från henne. Ett eventuellt skadeståndskrav måste framställas av dödsboet. Det innebär också att för att rätt till skadestånd ska föreligga krävs att dödsboet har lidit skada.

För att det ska vara fråga om en ekonomisk skada måste den som kräver skadestånd visa att denne, om mäklaren hade agerat annorlunda, hade haft en bättre ekonomisk ställning t.ex. genom att denne hade kunnat undvika en utgift eller fått en inkomst. Eftersom det aldrig hade varit aktuellt med något förlustavdrag för dödsboet, kan dödsboet inte anses ha lidit någon ekonomisk skada. Redan detta innebär att någon rätt till skadestånd inte kan föreligga, varken för dödsboet eller NN personligen.

Vidare konstateras att en fastighetsmäklare inte har någon generell skyldighet att lämna råd i skattefrågor. Det innebär att uppdragsgivaren inte kan förvänta sig att mäklaren upplyser om fastighetsaffärens skattemässiga konsekvenser utan att några särskilda frågor i detta avseende har ställts. För att en fastighetsmäklare ska ha ett skadeståndsansvar för skattemässiga konsekvenser av aktuellt slag krävs därför att mäklaren uttryckligen har lämnat ett råd i skattefrågan. NN har inte ens påstått att någon särskild fråga om skattemässiga för- och nackdelar skulle ha ställts eller att hon annars skulle ha lämnat något råd i fråga om beskattning. Vid valet mellan att sälja i eget eller i dödsboets namn finns flera faktorer som kan tala för eller emot det ena eller det andra alternativet. Eftersom någon specifik fråga om skattemässiga konsekvenser inte ställdes kan det knappast anses felaktigt av henne att rekommendera försäljning genom dödsboet, då detta alternativ typiskt sett är att föredra med hänsyn till att dödsbodelägaren på så sätt inte behöver stå risken för att drabbas av personliga ersättningskrav. Det bestrids därför att hon skulle ha agerat oaktsamt.

För ordningens skull noteras avslutningsvis att NN inte har uppvisat något underlag som styrker att han hade kunnat erhålla en skattereduktion med 19 238 kr om fastigheten hade sålts i hans namn. I avsaknad av bevisning bestrids detta tills vidare.

Nämnden uppmanade NN att yttra sig över Mäklarens inlägga. NN valde dock att inte yttra sig ytterligare.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

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

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt 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

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte är ersättningsskyldig. Skälen för det är följande.

Mäklaren har inte godtagit påståendet att NN skulle ha fått skattereduktion med 19 238 kr om fastigheten hade sålts i hans namn. NN uppmanades att yttra sig över Mäklarens uppgifter, men valde att inte göra det.

Som nämnts ovan är det den skadelidande som måste kunna bevisa att han eller hon har lidit en skada på grund av mäklarens oaktsamhet. Det har NN inte gjort. Hans krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt eller inte.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.