

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUTNN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 105 689 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, som nämnden uppfattat det i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 4 september 2024 sålde NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 5 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN lämnade Mäklaren ett felaktigt besked om vilket belopp de skulle få tillbaka av inbetald skatt. De har därför begärt skadestånd och nedsättning av provisionen.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Mäklaren uppgav både skriftligen och muntligen, vid upprepade tillfällen, att de skulle få tillbaka 170 142 kr från Skatteverket vid årets deklaration. Mäklaren presenterade detta som ett säkert utfall baserat på hennes kapitalvinstberäkning. Beräkningen presenterades samma dag som de var i kontakt med en annan mäklare och fått ett förslag till uppdragsavtal. Informationen från Mäklaren spelade en avgörande roll för deras beslut att acceptera ett mycket ofördelaktigt försäljningspris om 5 700 000 kr.

Mäklaren var medveten om att de ville byta mäklare. Uppgiften om att de skulle få tillbaka 170 142 kr blev avgörande för valet att inte byta mäklare och att acceptera en försäljning till ett pris som de annars inte skulle ha accepterat.

Den utlovade skatteåterbetalningen var nödvändig för att deras ekonomiska kalkyl, kopplad till deras nya bostäder, skulle gå ihop. Hade de inte fått denna försäkran, hade de behövt förhandla sig till ett högre pris eller anlita den andra mäklaren för att försöka förbättra försäljningsresultatet.

När de mottog besked från Skatteverket, visade det sig att återbetalningen endast uppgick till 64 453 kr. Det innebar en differens på 105 689 kr, ett belopp som de nu kräver ersättning för. Det handlar inte om att Mäklaren ska täcka deras skatt, utan att hon genom sina uppgifter fick dem att tro att en återbetalning på 170 142 kr var garanterad och därför styrde deras beslut.

De anlitate Mäklaren som mäklare och betalade 1,61 procent av köpeskillingen, 91 770 kr, för att få professionell hjälp med att genomföra försäljningen. Därmed hade de all anledning att lita på de uppgifter som hon gav dem.

Mäklaren agerade oaktsamt genom att lämna en felaktig och ofullständig uppgift om ett belopp som var direkt avgörande för deras beslut. Om hon hade upplyst dem om att den preliminära beräkningen kunde påverkas av andra faktorer, och

att utfallet därmed inte var säkert, hade de inte sålt huset till det pris hon rekommenderade.

På grund av detta behöver de ta ytterligare lån för att få sina kalkyler att gå ihop och därigenom lider de ekonomisk skada.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Hon har inte uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Hon har inte orsakat makarna NN en skada som uppgår till det krävda beloppet.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas.

Det saknas grund för nedsättning av provisionen.

Oaktsamhet

Under förmedlingen utförde hon den preliminära kapitalförlustberäkning som bifogats anmälan. Rubriken är "Preliminär kapitalvinstberäkning", men av beräkningen framgår att den tar sikte på både skatt vid kapitalvinst och skattereduktion vid kapitalförlust. Enligt beräkningen skulle skattereduktionen för var och en av makarna NN uppgå till 85 071 kr, sammanlagt 170 142 kr för dem båda.

I samband med deklarationen för inkomståret 2024 framkom att makarna NN inte kunde tillgodogöra sig hela skattereduktionen för den kapitalförlust som uppkom vid försäljningen av fastigheten. En skattereduktion ska avräknas mot skatten för inkomståret, och makarna NN:s skatt visade sig vara lägre än summan av skattereduktionen avseende fastighetsförsäljningen och övriga avdrag på skatten. Enkelt uttryckt räckte inte makarna NN:s skatt till hela den skattereduktion som de hade rätt till.

Hon bestrider att hon åsidosatt någon skyldighet gentemot makarna NN när hon utförde sitt uppdrag. Hon upprättade den preliminära kapitalförlustberäkningen på ett korrekt sätt och kom fram till rätt belopp. Att det handlar om en preliminär beräkning framgår av rubriken, och det framgår även av följande text i dokumentet att den slutliga skatten beror på andra faktorer. Notera att skatten kan påverkas av andra kapitalinkomster/-utgifter.

Det som hon räknat ut är skattereduktionen, som inte är detsamma som en återbetalning av skatt. Begreppet skattereduktion förekommer i alla privatpersoners

inkomstdeklarationer och är inte något som en mäklare kan förväntas behöva förklara betydelsen av. En mäklare kan normalt inte heller anses vara skyldig att särskilt upplysa om att en skattereduktion förutsätter en tillräckligt hög skatt som reduktionen kan avräknas mot.

Hennes uppdrag har inte omfattat en genomgång av makarna NN:s samlade ekonomi och alla de faktorer som avgör hur stor deras slutliga skatt skulle bli.

Makarna NN har på olika sätt gett uttryck för att hon skulle ha garanterat att de skulle få tillbaka 170 142 kr av skatten (egentligen en rätt för dem att dra av detta belopp från skatten för inkomståret). Det påståendet bestrids. Hon har aldrig uppgett annat än att en kapitalförlust vid en försäljning ger rätt till skattereduktion och hjälpt till med beräkningen av den. Hon har av naturliga skäl inte kunnat säga något om skattens slutliga storlek, som ju beror på andra faktorer som hon inte kände till och inte kunde förväntas utreda inom ramen för sitt förmedlingsuppdrag.

Skada och orsakssamband

Makarna NN har anfört att om hon hade upplyst dem om att den preliminära beräkningen kunde påverkas av andra faktorer, och att utfallet därmed inte var säkert, skulle de inte ha sålt huset till det pris som hon rekommenderade.

Hon vill förtydliga att hon endast meddelade makarna NN att 5,7 miljoner kr var det bästa pris som hon ansåg att marknaden var villig att erbjuda vid det tillfället. Det stod makarna NN fritt att sälja fastigheten till det priset eller försöka sälja vid ett senare tillfälle. Bakgrunden till att makarna NN ändå accepterade att sälja sin fastighet med kraftig förlust var följande.

Uppdragsavtalet mellan parterna ingicks den 5 april 2024. Intresset för fastigheten visade sig vara lågt och det blev en relativt utdragen försäljningsprocess. Hon ansträngde sig hårt för att hitta spekulanter. Utgångspriset var inledningsvis sju miljoner kr. Efter flera visningar kom ett bud i maj 2024 på 5,95 miljoner kr, men budgivaren drog tillbaka det. Hon fortsatte att annonsera och höll i ytterligare visningar, men det kom endast ett nytt bud i juni 2024. Det var på 5,3 miljoner kr, sedermera höjt till 5,5 miljoner kr, vilket makarna NN tackade nej till. Budet var långt under utgångspriset, även efter att utgångspriset hade sänkts från sju miljoner till 6,5 miljoner kr. Utgångspriset sänktes till sist till 5,95 miljoner kr. Fortsatt annonsering och ytterligare visningar gav inget resultat.

Hon erbjöd sammanlagt 20 visningstillfällen – en ovanligt hög siffra – och till de visningar som hölls kom 35 sällskap.

Makarna NN skulle flytta isär och hade redan förvärvat en bostadsrätt respektive en hyresrätt, så det var viktigt för dem att få fastigheten såld. Hon frågade makarna NN om deras lägsta acceptpris, vilket de uppgav var 5,9 miljoner kr. Hon kontaktade därefter budgivaren från juni 2024, som lade ett sista bud på 5,7 miljoner kr. I det läget utförde hon den preliminära kapitalförlustberäkningen åt makarna NN, som diskuterade situationen med sin bank. Till sist valde makarna NN att acceptera budet och sålde fastigheten för 5,7 miljoner kr.

Slutsatsen är att det saknades spekulanter som var villiga att betala ett högre pris för fastigheten, och makarna NN hade inte möjlighet att avvakta med försäljningen eftersom de hade nya bostäder att tillträda och betala för. Det pris som makarna NN enades om med köparna, 5,7 miljoner kr, var det marknadsmässiga priset vid tidpunkten för överlåtelsen. Det är inte visat att ett annat agerande av henne skulle ha lett till ett annorlunda utfall och ett högre försäljningspris.

Hon bestrider tills vidare även att skadan uppgår till det krävda beloppet. Redan innan hon upprättade sin beräkning var makarna NN villiga att acceptera ett bud på 5,9 miljoner kr, vilket skulle ha inneburit en kapitalförlust kring 1,25 miljoner kr. Det saknas underlag för att bedöma om makarna NN skulle ha kunnat tillgodogöra sig hela eller endast en del av den skattereduktion som en sådan kapitalförlust hade lett till.

Vidare saknas det underlag för att beräkna hur stor skadan är för makarna NN var för sig; en eventuell skadeståndsskyldighet kan inte bestämmas till ett gemensamt belopp för båda makarna NN.

Jämkning

Om skadestånd ska utgå bör det sättas ned eftersom makarna NN i sådant fall har varit medvållande till skadan. Hennes beräkning har gett makarna NN ett preliminärt belopp avseende skattereduktionen. Det är rimligt att kräva att makarna NN sedan själva borde ha undersökt hur stor deras slutliga skatt skulle bli med beaktande av alla de andra faktorer som hon saknat insyn i. Hon har exempelvis inte fått någon information om storleken på makarna NN:s inkomster och rätt till avdrag vid sidan av skattereduktionen från fastighetsförsäljningen. Såvitt känt har makarna NN inte vidtagit sådana åtgärder, och de har inte heller ställt kompletterande frågor till henne om skattereduktionen.

Hon överlämnar till FRN att bedöma i vilken utsträckning ett eventuellt skadestånd ska sättas ned.

Nedsättning av provision

Av redan anförda skäl bestrider hon att hon har åsidosatt någon skyldighet mot makarna NN eller brustit i uppdraget. Det saknas därför grund för att sätta ned provisionen.

Makarna NN tillade följande:*Sammanfattning*

Mäklaren lämnade vid upprepade tillfällen en tydlig uppgift att de skulle få 170 142 kr i skatteåterbäring, kopplat till kapitalförlusten vid försäljningen. Denna uppgift gavs på ett sätt som inte lämnade utrymme för osäkerhet. Det rörde sig inte om någon preliminär eller villkorad bedömning utan om ett uttryckligt och konkret besked om det exakta belopp de kunde räkna med att få tillbaka.

Det var Mäklaren som först förde upp denna aspekt i en sms-konversation i samband med diskussioner om vilket pris de möjligen kunde acceptera. I sms:en uppmanade hon dem uttryckligen att ta hänsyn till den kommande skatteåterbäringen i sin kalkyl, utan att nämna någon reservation eller osäkerhet.

I direkt anslutning till sms-konversationen pratade de med Mäklaren på telefon. Under telefonsamtalet bekräftade hon att återbetalningen skulle uppgå till 170 142 kr, vilket motsvarade det belopp hon räknat fram. Något dokument med uträkningen fick de dock inte vid denna tidpunkt, endast den muntliga uppgiften.

De var tydliga med att de inte kunde sälja fastigheten för mindre än 5,9 miljoner kr. Mäklaren argumenterade då för att de borde acceptera ett bud på 5,7 miljoner kr, eftersom de enligt henne skulle få tillbaka knappt 200 000 kr i skatt och därmed ändå uppnå sitt ekonomiska mål.

Det dokument som rubricerades "preliminär kapitalvinstberäkning" fick de inte förrän flera månader senare, i december, i samband med att deklarationen skulle förberedas. Informationen om att beloppet var preliminärt, och att det kunde påverkas av andra parametrar i deklarationen, fick de alltså inte förrän långt efter att fastigheten sålts.

Uppgiften om återbetalningen var avgörande för att de accepterade ett bud på 5,7 miljoner kr, ett pris de annars inte hade godtagit.

Uppsåt/oaktsamhet

Mäklaren har agerat oaktsamt. Även om en senare upprättad uträkning benämns som preliminär, motsägs denna reservation av det sätt på vilket uppgiften kommunicerades till dem tidigare, både skriftligt i sms och muntligt i telefon. Mäklaren var tydlig med att återbetalningen på 170 142 kr var något de kunde räkna med, vilket är helt oförenligt med att det skulle ha funnits en uttryckt osäkerhet.

Detta handlar inte om ett missförstånd utan om att Mäklaren lämnade en garanti-liknande uppgift, utan att ange några villkor eller förbehåll. I sms-konversationen var det dessutom Mäklaren som självantog upp skatteaspekten och bad dem ta med detta i sin kalkyl, vilket ytterligare förstärker intrycket att hon ansåg uppgiften vara tillförlitlig.

Att de i det läget valde att inte byta mäklare, trots att de diskuterade det med en annan aktör, berodde på att Mäklaren presenterade denna ekonomiskt avgörande information. Mäklaren var medveten om att de övervägde att gå vidare med någon annan, vilket gjorde hennes besked än mer betydelsefullt.

Skada och orsakssamband

Mäklaren menar att de ändå skulle ha sålt till samma pris. Det stämmer inte. De hade tidigare tackat nej till bud på 5,3 och 5,5 miljoner kr och var fullt beredda att anlita en ny mäklare. De hade tydligt kommunicerat att de inte ville sälja för under 5,9 miljoner kr.

Det var först efter Mäklarens besked om att de skulle få tillbaka knappt 200 000 kr som de såg att det kunde motivera en accept på 5,7 miljoner kr, då de fortfarande skulle nå upp till sin ekonomiska gräns. Det är detta orsakssamband som är avgörande.

Skadans storlek

De har inte begärt ersättning för hela kapitalförlusten, utan endast för differensen mellan den skatteåterbäring som Mäklaren angav att de skulle få och det belopp de i själva verket erhöll. Totalt har de fått tillbaka 64 453 kr, vilket innebär en negativ avvikelse på 105 689 kr från det belopp som Mäklaren angav.

Det handlar inte om att Mäklaren ska ansvara för deras skattesituation, utan om att hon försäkrade dem om ett visst ekonomiskt utfall, vilket fick betydelse för det beslut de fattade. Skadan är alltså konkret, direkt och fullt beräkningsbar.

Jämkning

De hade ingen anledning att ifrågasätta den professionella information de fick av en registrerad mäklare, i synnerhet inte eftersom de betalade 91 770 kr i arvode. Som konsument kan man förvänta sig att en mäklare förstår innebörden av begrepp som skattereduktion och hur återbetalningar påverkas av andra parametrar.

Det vore orimligt att lägga över ett ansvar på dem som privatpersoner för att granska eller omtolka en uppgift som kommunicerats med sådan säkerhet.

Mäklaren tillade följande:

Oaktsamhet

Hon fortsätter att förneka att hon skulle ha lämnat ett uttryckligt och definitivt besked om vilka belopp makarna NN skulle få tillbaka av skatten. Hon uttalade sig endast om skattereduktionen som makarna NN hade rätt till och hjälpte till med uträkningen av den.

Hon anser inte heller att den ingivna sms-korrespondensen ger stöd åt makarna NN:s påstående.

Den 3 september 2024 skrev hon (grått) och NN (blått) följande:

Har ni räknat med att ni får tillbaka pengar eftersom ni gör förlust?

Lite, men det ser vi nog mer som en bonus eftersom det kommer nästa år och inget jag kan ta med mig till banken i kalkylen?

Det tycker jag absolut du ska ta med till banken.
När ni betalade in vinstskatten från tidigare försäljning/ar, minns du vilket belopp det var?

I ett senare sms samma dag skrev hon bland annat följande:

Jag har räknat på olika skattealternativ idag, därav frågorna jag skickade förut.

Dessa sms visar att hon räknade på hur förlusten vid försäljningen kunde påverka makarna NN:s skatt, men sedan överlämnat till makarna NN att överväga det och diskutera det tillsammans med banken. Att makarna NN senare också diskuterat det med banken framgår av den fortsatta sms-korrespondensen den 4 september

2024. Enligt hennes minnesbild uppgav NN per telefon att han hade gjort en egen skatteberäkning som stämde överens med den som hon gjort, vilket bekräftas av NN:s sms i blått ovan.

Vidare visar sms-korrespondensen att makarna NN inte har lämnat sådan övrig information om deras ekonomi som krävs för att det ska vara möjligt att räkna ut den slutliga skatten. Sms-korrespondensen ger även vid handen att makarna NN inte har vänt sig till henne med kompletterande frågor om beräkningen av den slutliga skatten.

Hon har kontrollerat påståendet att dokumentet med rubriken "Preliminär kapitalvinstberäkning" skickades till makarna NN först i december 2024, och det verkar stämma. Det påverkar dock inte prövningen av hennes påstådda oaktsamhet.

När hon muntligen informerat om sin beräkning av skattereduktionen har hon inte på något sätt garanterat att makarna NN skulle få tillbaka skatt med detta belopp. Makarna NN kan inte heller med fog ha uppfattat hennes muntliga information som en sådan garanti. I sådant fall skulle makarna NN rimligen ha begärt ett skriftligt underlag från henne. Utifrån kontakterna med makarna NN per telefon och sms har hon för egen del fått uppfattningen att de, i samråd med sin bank, skulle göra en självständig bedömning av hur kapitalförlusten skulle påverka deras privatekonomi, vilket inkluderar deras slutliga skatt.

Orsakssamband

För det första finns det inget i utredningen som tyder på att makarna NN skulle ha fått ett högre pris än 5,7 miljoner kr för fastigheten, även om de hade anlitat en annan mäklare. Sms-korrespondensen bekräftar dessutom att makarna NN var tvungna att sälja fastigheten i det läget för att undvika dubbla boendekostnader.

För det andra står det klart att makarna NN var beredda att sälja fastigheten för 5,9 miljoner kr (strax under det sista utgångspriset om 5,95 miljoner kr), oberoende av hennes uppgifter om skattereduktionen. Den relevanta frågan är då om den slutliga skatten skulle ha blivit en annan vid en försäljning till priset 5,9 miljoner kr.

Utifrån ingivna slutskattebesked kan följande konstateras. Man kan aldrig få mer i skattereduktion än summan av kommunal och statlig inkomstskatt, fastighetsavgift och fastighetsskatt (67 kap. 2 § inkomstskattelagen). Maximal skattereduktion för NN har således varit 142 399 kr och för YY 104 778 kr.

Skattereduktioner görs i en viss ordning. För makarna NN har skatten reducerats först med allmän pensionsavgift, arbetsinkomster (jobbskatteavdrag) och förvärvsinkomst. För NN har dessa avdrag uppgått till 74 298 kr och för YY är siffran 57 258

kr. Det har därefter återstått ett begränsat utrymme för skattereduktioner för underskott av kapital. För NN har det uppgått till 68 101 kr och för YY till 47 520 kr.

Underskott av kapital omfattar dels ränteutgifter (minskat med ränteinkomster mm.), dels kapitalförlust. NN:s skattereduktion avseende hans ränteutgifter uppgick till 29 207 kr, medan siffran för YY är 10 461 kr. Detta framgår av ingivna inkomstdeklarationer. Sedan har det för NN återstått 38 894 kr för skattereduktion avseende kapitalförlusten från fastighetsförsäljningen. För YY är siffran 37 059 kr. (Det korrekta är möjligen att den återstående skattereduktionen för underskott av kapital fördelas proportionerligt på ränteutgifter och kapitalförlust, men för att inte komplicera framställningen görs inte det här.)

Om makarna NN hade sålt fastigheten för 5,9 miljoner kr skulle den maximala skattereduktionen för var och en av dem ha uppgått till 74 571 kr i stället för 85 071 kr med priset 5,7 miljoner kr. Om man beaktar att hennes arvode skulle bli något högre med priset 5,9 miljoner kr, uppgår beloppet i stället till 74 740 kr.

Makarna NN skulle i det scenariot ändå inte ha kunnat utnyttja hela skattereduktionen om 74 571 kr, eftersom det återstående utrymmet för skattereduktion avseende kapitalförlusten hade varit detsamma, det vill säga 38 894 kr för NN och 37 059 kr för YY.

Svaret på frågan ovan är att vid en försäljning till priset 5,9 miljoner kr, som skulle ha gjorts även utan den påstådda oaktsamheten, skulle skattereduktionen ("skatteåterbäringen") ha blivit densamma. Uttryckt annorlunda skulle makarna NN inte ha fått tillbaka mer i skatt vid en försäljning av fastigheten till priset 5,9 miljoner kr. Orsakssamband saknas därför mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Gällande skadans storlek har makarna NN gett in en uträkning som inte synes vara rätt. Utgångspunkten för den uträkningen är skattereduktionen som hon uppgav, 170 142 kr. Om man från detta belopp drar av den skattereduktion för underskott av kapital (utan den del som avser ränteutgifter) som makarna NN fått, sammanlagt 75 953 kr (38 894 kr + 37 059 kr), återstår sammanlagt 94 459 kr. Det avviker från begärt belopp om sammanlagt 105 689 kr.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas

Att makarna NN endast fick ett muntligt besked om skattereduktionen vid ett telefonsamtal med henne, gav dem ännu större anledning att kontrollera både beräkningen och hur kapitalförlusten skulle påverka deras slutliga skatt. Information om det senare är lättillgänglig, exempelvis genom en snabb sökning på nätet, och ytterligare information hade säkerligen kunnat lämnas av deras bank.

Makarna NN tillade följande:*Sammanfattning*

Mäklaren lämnade vid upprepade tillfällen ett tydligt och garanti-liknande besked att de skulle få tillbaka 170 142 kr i skatteåterbäring, kopplat till kapitalförlusten vid försäljningen av deras fastighet. Beskedet gavs muntligt per telefon. Mäklaren uppmanade dem att ta hänsyn till den kommande återbetalningen i sin kalkyl inför försäljningen. Det kommunicerades på inget sätt att det skulle röra sig om en preliminär bedömning eller att utfallet kunde variera.

Dokumentet "Preliminär kapitalvinstberäkning" fick de först flera månader senare, i december, efter att försäljningen var genomförd. Det var först då ordet "preliminär" användes, vilket tydligt visar att de muntliga och sms-baserade beskeden inte hade något sådant förbehåll.

De var tydliga med att de inte kunde sälja för under 5,9 miljoner kr, vilket också var bankens krav. Mäklaren argumenterade för att de skulle acceptera ett bud på 5,7 miljoner kr, eftersom de enligt henne ändå skulle få tillbaka nära 200 000 kr i skatt och därmed uppnå sitt ekonomiska mål.

När detta uppdagades ringde Mäklaren upp NN och beklagade situationen. Mäklaren sa att hon aldrig tidigare sålt en bostad med så stor förlust och att hon inte kände till hur skattesystemet påverkade återbetalningen. Detta bekräftar att hon var medveten om att de uppgifter hon lämnat varit missvisande och att situationen berodde på hennes handlande.

Uppgiften om återbetalningen var helt avgörande för deras beslut att acceptera ett bud under sin miniminivå.

*Bemötande av Mäklarens invändningar*Uppsåt eller oaktsamhet

Mäklaren har agerat oaktsamt:

- I telefonsamtal var hon mycket tydlig med att återbetalningen skulle uppgå till 170 142 kr.
- Hon uppmanade dem uttryckligen att ta hänsyn till detta belopp i sin kalkyl.
- Skattefrågan togs upp av Mäklaren, inte av dem.

- Det var ett garanti-liknande besked, inte en preliminär uppskattning. Det faktum att ordet preliminär först användes flera månader senare förändrar inte den tidigare kommunikationen.

Mäklaren har i sitt svar erkänt att hon lämnat uppgiften om skattereduktionen:

”Att makarna [NN] endast fick ett muntligt besked om skattereduktionen vid ett telefonsamtal med henne, gav dem ännu större anledning att kontrollera både beräkningen och hur kapitalförlusten skulle påverka deras slutliga skatt. Information om det senare är lättillgänglig, exempelvis genom en snabb sökning på nätet, och ytterligare information hade säkerligen kunnat lämnas av deras bank.”

De vill bemöta detta: Uppgiften om återbetalningen var garanti-liknande och avgörande för deras beslut. Att de teoretiskt kunde kontrollera uppgiften via internet eller bankkontakt ändrar inte att de litade på Mäklarens professionella rådgivning.

Skada och orsakssamband

Mäklaren hävdar att samma slutresultat skulle ha uppstått vid ett försäljningspris om 5,9 miljoner kr. De vill förtydliga:

- Beslutet att sälja under sin miniminivå var direkt beroende av det specifika belopp Mäklaren uppgav, vilket dokumenteras i sms och anteckningar.
- De hade tidigare tackat nej till bud på 5,3 och 5,5 miljoner kr.
- De hade tydligt klargjort att de inte kunde sälja under 5,9 miljoner kr, enligt bankens krav.
- Det fanns alternativ att sälja NN:s nyinköpta lägenhet istället för att acceptera ett lägre bud på huset.

Orsakssambandet mellan Mäklarens felaktiga uppgift och deras ekonomiska skada är därför tydligt.

Skadans storlek

De motsätter sig Mäklarens beräkning på 94 459 kr, som är felaktig.

- Deras beräkning baseras på skillnaden mellan det belopp Mäklaren uppgav, 170 142 kr, och det de faktiskt erhöll enligt Skatteverket, 64 453 kr. Differensen är 105 689 kr, vilket är det belopp de yrkar ersättning för.

- Mäklarens kalkyl tar endast hänsyn till en del av skattereduktionen och bortser från slutresultatet i deras deklarationer. Det slutliga utfallet är avgörande för bedömningen av skadan.

Frågan om slutlig skatt vid ett hypotetiskt försäljningspris på 5,9 miljoner kr är irrelevant.

Jämkning

De bestrider att jämkning ska ske.

- De betalade 91 770 kr i arvode för professionell rådgivning och hade rätt att förlita sig på Mäklarens kompetens och korrekta information.
- Mäklaren har erkänt sitt fel och beklagat situationen, vilket bekräftar att felet inte låg hos dem.

Slutsats

Mäklaren agerade oaktsamt genom att lämna en felaktig, garanti-liknande uppgift om skatteåterbäring. Uppgiften var avgörande för deras beslut att acceptera ett bud under vår miniminivå. De har lidit en konkret skada om 105 689 kr.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 3 kap. 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett avsiktligt eller av oaktsamhet.

Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen.

Bedömningen i detta fall

För att makarna NN ska kunna få skadestånd krävs att de kan visa att det finns ett orsakssamband mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.

Ärendet har vissa – men bara vissa – likheter med rättsfallet NJA 1991 s. 625. I det fallet hade mäklaren felaktigt uppgett att säljaren skulle få uppskov med kapitalvinstbeskattningen. I frågan om orsakssamband och skada uttalade Högsta domstolen bland annat följande:

”För att en felaktig upplysning rörande möjligheterna till uppskov med realisationsvinstbeskattning skall kunna medföra rätt till skadestånd torde i princip krävas att uppdragsgivaren visar att han inte skulle ha sålt fastigheten vid den tidpunkt då så skedde, om han hade fått riktiga uppgifter. HovR:n har funnit att [säljaren] fullgjort denna bevisskyldighet. Anledning saknas att frångå HovR:ns bevisvärdering. [Säljaren] har således till följd av [mäklarens] försummelse blivit skyldig att betala ett skattebelopp som hon eljest inte skulle ha betalat, i vart fall inte vid den aktuella tidpunkten. Hon har därigenom lidit ekonomisk skada.”

Anledningen till att uppskov inte beviljades var att säljaren endast hade bott ett år på fastigheten och enligt den då gällande lagen krävdes minst tre års bosättning. Enligt vad Högsta domstolen fann visat skulle säljaren inte ha sålt fastigheten vid den aktuella tidpunkten om hon känt till bosättningskravet. Med andra ord: säljaren skulle ha väntat tills bosättningskravet blev uppfyllt, varefter hon skulle haft rätt till uppskov. Säljaren fick därför skadestånd.

I detta fall har makarna NN gjort gällande att de, om de hade fått korrekt information om skatteåterbäringen, inte skulle ha sålt fastigheten för 5,7 miljoner kr utan för ett högre belopp.

Mäklaren har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgifterna kan ligga till grund för bedömningen – att uppdraget påbörjades i april 2024 och att hon höll inte mindre än 20 visningar. Fastigheten såldes slutligen i början av september 2024, efter att ha marknadsförts under fem månader. Mycket talar därmed för att 5,7 miljoner kr var ett marknadsmässigt pris. Makarna NN har inte visat, eller ens gjort sannolikt, att de skulle ha uppnått ett högre pris om de hade bytt mäklare. Något skadestånd blir redan av det skälet inte aktuellt.

Nämnden anser vidare att inte heller provisionen bör sättas ned. Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att hon muntligen skulle ha nämnt ett visst belopp som makarna NN ovillkorligen skulle få tillbaka på skatten, oavsett den skattemässiga situationen. Att skatteberäkningen i sig skulle ha varit felaktig har inte påståtts.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.