

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 175 000 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 till noll.

BAKGRUND

År 2010 köpte NN och hans dotter YY en bostadsrätt i Storstaden. NN köpte 9/10-delar och YY 1/10-del.

Den 19 juni 2020 sålde NN och YY bostadsrätten. Affären förmedlades av Mäklaren.

Vid tidpunkten för försäljningen trodde NN och YY att YY var ensam ägare till bostadsrätten, detta eftersom hon någon gång mellan år 2010 och 2020 hade övertagit de lån som var förenade med panträtt i bostadsrätten. NN och YY förväntade sig därför att YY ensam skulle beskattas för hela kapitalvinsten.

Vid tillträdet överfördes hela nettoköpeskillingen till YY.

YY räknade alltså med att bli beskattad för hela vinsten, men hon avsåg att begära uppskov med beskattningen. Enligt NN har YY inte kunnat ersätta honom för den skatt som han har fått betala. Det utgör hans skada.

NN har gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte hantera situationen på ett sätt som medförde att YY ensam kom att beskattas för kapitalvinsten.

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

NN

Nämnden har valt att nedan återge NN:s anmälan utan några större redigeringar:

Vi föräldrar hjälpte vår dotter med att skaffa en bostadsrätt år 2010. Jag behövde, enligt banken stå för 90 % av ägandet av bostadsrätten och min dotter för 10 %.

Efter några år övertog vår dotter hela banklånet och vi föräldrar utgick då ifrån att hon även äger hela lägenheten.

Lägenheten såldes den 26 maj 2020 då min dotter köpte en lite större bostad tillsammans med sin fästman.

Under försäljningstillfället tillsammans med [Mäklaren] låg jag sjuk hemma och kunde inte delta vid detta möte. Min dotter var således ensam där.

Hon är som de flesta andra köpare och säljare av bostadsrätter mycket oerfaren och därmed i behov av en lojal och engagerad mäklare som kunnat ombesörja en lägenhetsaffär på det sätt som vi och vår dotter hade förväntat oss. Det vill säga att vår

dotter fått tillgodoräkna sig hela värdeökningen från bostaden samt även fått ta ansvar för den tillhörande reavinstbeskattningen. Så blev det inte.

Värdeökningen av bostaden gick visserligen och i enlighet med våra önskningar direkt till min dotters bankkonto men reavinstbeskattningen överfördes till oss föräldrar.

Därefter har jag under mycket lång tid försökt få Skatteverket hjälpa till att ändra sitt skattebeslut gällande reavinstskatten. Det gick inte varefter jag överklagade till Förvaltningsrätten. Det hjälpte inte heller utan vi föräldrar fick betala reavinstskatten.

Skadan består i att nämnda reavinstbeskattning överfördes till oss föräldrar i stället för till vår dotter. Detta medförde att vi föräldrar fick betala 175 000kr.

En mäklare har, som jag förstår det, en s.k. lojalitetsplikt mot sina uppdragsgivare. Mäklare ordnar också med all juridisk formalia inför och under en fastighetsförsäljning. Detta ger lätt intryck av att mäklaren hjälper till så att allt som rör en aktuell fastighetsaffär kommer att gå rätt till. Man litar på mäklaren.

Dessa juridiska göromål från mäklarens sida ingår i hennes arbetsuppgifter och vilket hon får betalt för.

Det hade varit en mycket enkel åtgärd från mäklarens sida att lyfta frågan om ägarförhållandena till bostaden inför min dotter eller oss föräldrar helst innan försäljningstillfället, vilket enkelt hade undvikit den felaktighet som uppstod beträffande reavinstskatten.

Nämnden ställde följande frågor till NN:

”Förklara i vilket avseende du anser att mäklaren har agerat oaktsamt. Hur skulle mäklaren ha agerat och varför?

Förklara även på vilket sätt du har lidit skada. Har din dotter vägrat att betala skatten, alternativt vägrat att ge dig motsvarande andel av köpeskillingen?”

NN svarade i huvudsak följande:

”Det hade varit en enkel åtgärd från mäklarens sida att påpeka det förhållande att reavinstskatten i den aktuella lägenhetsaffären skulle betalas av oss föräldrar. Detta var något som ’stack ut’ vid försäljningen. Detta var inte vanligt, vilket mäklaren också, såvitt vi förstår, förstod. Mäklaren hade endast behövt lyfta frågan om det var avsikten att föräldrarna skulle stå för reavinstskatten och vår dotter erhåller hela värdeökningen av lägenhetsförsäljningen. Vi hade då fått möjlighet att korrigera ägarförhållandena för vår dotters lägenhet och affären kunde ha avslutats i enlighet med våra intentioner. Nämligen att dottern skulle ha ägt hela bostaden och fått hela värdeökningen och hade fått betala hela reavinstskatten.

Det vanligaste förhållandet är att den som säljer en fastighet även får betala eventuell reavinstskatt. I min dotters fall skulle det medfört en möjlighet att skjuta upp reavinstskatten, vilket hon hade velat göra.

För att en bostadsrättsförsäljning skall kunna avslutas med den målsättning som uppdragsgivaren har behövs ett visst mått av lyhördhet hos en mäklare. Uppenbara avvikelser i det administrativa arbetet, under en lägenhetsförsäljning, behöver påpekas för uppdragsgivaren. Med det menas att det gäller fakta som för en mäklare är mycket lätta att se. Det gäller ju inte tex inte svåråtkomliga fakta, som man behöver ägna tid åt att upptäcka. Vi hävdar inte att en mäklare skall ge skatterättsliga råd eller annan avancerad juridisk information som kräver utredning runt en fastighetsförsäljning. Detta har troligen mäklaren inte heller utbildning för.

Angående skadan:

Efter att försäljningen ägt rum och vår dotter skaffat en ny bostadsrätt fick vi kännedom om, från Skatteverket, att vi föräldrar skulle betala reavinstskatt.

Min dotter hade redan då fått lån av banken till den större lägenheten där hon nu bor med sin sambo. Hon hade/har inte möjlighet till ytterligare lån för att ersätta oss föräldrar för reavinstskatten som vi betalat. Vår dotter vill gärna ersätta oss men har inte den ekonomiska möjligheten.

Många föräldrar hjälper i dag sina barn att skaffa en bostad. Föräldrar och barn är ofta okunniga om de juridiska omständigheter som styr anskaffandet. Man behöver naturligtvis sätta sig in i de regler som gäller vid bostadsförsäljningar och bostadsköp. Man behöver dock ha en mäklare som hjälp då de flesta uppdragsgivare inte har kunskap om alla juridiska regler eller kanske inte heller till fullo förstår alla juridiska dokument som serveras av mäklaren, trots att de försökt läsa på och sätta sig in i regelverket. Oftast fungerar dessa affärsuppgörelser bra såvitt vi vet, när det sker på det vanligaste sättet och utan avvikelser i formalia.

Vår uppfattning är att när avvikelser upptäcks vid en lägenhetsaffär, och som är mycket enkla att upptäcka, behöver en mäklare lyfta detta för uppdragsgivaren. Detta innebär endast en enkel fråga av typen: är det meningen att dina föräldrar skall betala reavinstskatten? Det vill säga mäklaren försäkrar sig om att lägenhetsaffären förlöper enligt uppdragsgivarens intentioner och struntar inte i att hon ser ett ganska ovanligt upplägg i den juridiska hanteringen av försäljningen.”

Mäklaren

Grunder

Hon har varken uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

NN har inte lidit någon skada till följd av påstådd oaktsamhet.

Eventuellt skadestånd bör jämkas, i första hand till noll, på grund av NN:s medvålande till eventuell skada.

Under alla förhållanden ifrågasätts om NN har reklamerat inom skälig tid.

Det bestrids att hon åsidosatt sina skyldigheter på något sätt som motiverar nedläggning av provision.

Bakgrund och utveckling av bestridandegrunderna

NN och hans dotter YY (nedan Säljarna) anlidade henne inför försäljningen av deras gemensamt ägda bostadsrättslägenhet.

Förmedlingsavtal ingicks den 14 maj 2020. Noterbart är att det på förmedlingsavtalet felaktigt angetts att Säljarna ägde lägenheten med 50 procent vardera. Lägenheten kom sedan att säljas för 2 600 000 kr genom överlåtelseavtal av den 19 juni 2020. Som framgår av köpeavtalet ägdes lägenheten av YY med 10/100-delar och av NN med 90/100-delar.

Under förmedlingsprocessen hade hon framför allt kontakt med YY, som var bosatt i lägenheten. YY hade fullmakt för sin fars räkning och undertecknade förmedlingsavtalet och överlåtelseavtalet för hans del. Inför försäljningen hade hon även kontakt med NN per telefon för att säkerställa att han var införstådd med processen och att han önskade att försäljningen skulle äga rum genom hans dotters försorg, vilket han ville.

Det bestrids att hon har brutit mot någon lojalitetsplikt mot sina uppdragsgivare. I sin anmälan har NN gjort gällande att han och hans dotter felaktigt har trott att YY ensam ägde lägenheten och att de av den anledningen förväntade sig att YY ensam skulle beskattas för hela kapitalvinsten efter försäljningen. Det är svårt att förstå hur de kan ha trott något sådant. Det bör ha stått klart för dem att de inte genomfört någon överlåtelse sinsemellan sedan det att de gemensamt köpte lägenheten. De har därtill båda två varit tydligt angivna som parter till såväl uppdragsavtalet som överlåtelseavtalet, just därför att de båda var ägare till lägenheten. Hon har inte haft någon anledning att misstänka att NN inte begrep att han ägde lägenheten och att han av den anledningen hade en felaktig förväntan om skattekonsekvenser av sitt ägande.

NN och hans dotter har inte efterfrågat någon information från henne om de skatterättsliga konsekvenserna av att de båda stod som ägare till lägenheten. Inte heller har en mäklare någon skyldighet att oombedd ge skatterådgivning. Hon har alltså inte agerat oaktsamt, jfr FRN 48/20.

Den skada som görs gällande är att NN fått betala reavinstskatt vid försäljningen av lägenheten, i stället för att YY, som haft möjlighet att begära uppskov, påfördes denna skyldighet. Att få uppskov med skatten är emellertid inte detsamma som att inte behöva betala skatten alls utan betalningsskyldigheten i sig kvarstår. Det bestrids därför att någon faktisk ekonomisk skada har uppstått för varken NN eller hans dotter, och det bestrids att skadan skulle vara så stor som påstås.

Det bestrids även att, om någon skada kan anses föreligga, att det i så fall föreligger ett orsakssamband mellan hennes påstådda oaktsamhet och skadan.

Även om hon skulle anses ha orsakat NN någon skada, bör ett eventuellt skadestånd i så fall jämkas på grund av hans medvållande. NN har förhållit sig passiv och inte efterfrågat någon rådgivning i den aktuella frågan. Han har enligt sina egna uppgifter haft en felaktig bild av ägandeförhållandet, utan hennes förskyllan. Ett eventuellt skadestånd bör jämkas till noll.

Efter försäljningen var NN och YY mycket nöjda med det arbete som hon hade utfört. Innan hon förmedlade lägenheten hade hon även förmedlat YY:s sambos lägenhet. Det var i ett telefonsamtal till henne den 5 maj 2021 som NN första gången påtalade missnöje med att han hade påförts skatt i stället för sin dotter. NN var dock tydlig med att han och hans dotter varit nöjda med förmedlingsarbetet i sig. Samma dag utväxlades mejl mellan henne och NN och han gav då ett tydligt besked: "Jag är inte ute efter att utreda ärendet. Du har säkert gjort rätt enligt juridiken." För henne stod det klart att något anspråk inte gjordes gällande och att klagomålet var utagerat.

Därefter hörde hon inget från NN förrän genom telefonsamtal under sportlovet 2025 och därefter genom skriftligt skadeståndskrav den 14 juni 2025, det vill säga nästan fem år hade passerat sedan den aktuella försäljningen. Det får därför ifrågasättas om någon reklamation har gjorts inom skälig tid från det att NN insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Mot bakgrund av det anförda bestrids även att det finns någon grund för att arvodet ska sättas ned.

NN yttrade sig över Mäklarens inläga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Genom parternas uppgifter är det utrett att bostadsrätten ägdes av NN och hans dotter YY.

NN har uppgett att han trodde att bostadsrätten ägdes av YY ensam och att hon således skulle få betala hela kapitalvinstskatten.

Det har inte framkommit någon omständighet som visar att Mäklaren insåg eller borde ha insett att NN svävade i villfarelsen att han inte ägde någon del av lägenheten. Redan av det skälet kan hans krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, 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.