

Aktuell debatt

Om mäklarlagens krav på boendekostnadskalkyl

En på senare tid i massmedia uppmärksammas fråga är fastighetsmäklarens skyldighet att upprätta en boendekostnadskalkyl för en konsument som förvärvar en bostad huvudsakligen för eget bruk. Några underrättsdomar har också meddelats under året rörande denna fråga. Detta förhållande och mina egna erfarenheter på området bildar därför utgångspunkt för denna artikel. När jag i det följande använder uttryck som fastighet eller objekt avses dock också bostadsrätter och andra boendeformer som omfattas av den alltjämt gällande mäklarlagen.

12 § Lag (1984:81) om fastighetsmäklare (ML)

Vid förmedling av en fastighet till köpare som förvärvar densamma för huvudsakligen enskilt bruk, skall mäklaren enligt 12 § ML tillhandahålla konsumenten en skriftlig beräkning av dennes boendekostnader. Den föreslagna nya mäklarlagen (prop. 1994/95:14) nedan kallat förslaget, föreslår ingen ändring i detta avseende.¹ En redaktionell ändring har dock skett på så sätt att kravet på kalkyl återfinns i en ny § 18.

Mot bakgrund av att kalkylen vanligen är upprättad på vederbörande mäklarföretags brevpapper ger densamma intryck av vederhäftighet. Därför är det också angeläget att mäklaren bemödar sig om att utforma kalkylen på ett så uttömmande sätt som möjligt. Det får inte handla om en glädjekalkyl syftande till att underlätta en affär. En avvägning måste ske mellan å ena sidan omfattningen av upplysnings- och kontrollplikten och å den andra sidan konsumenternas berättigade behov av en innehållsmässigt korrekt upprättad beskrivning. Mot bakgrund av att lagstiftaren ökat skyddet för konsumenten under de senaste åren och det bakomliggande syftet härför är det naturligt att låta konsumentens intressen väga tyngst i samband med den nu berörda avvägningen.

Kalkylen skall vara individuellt anpassad för den spekulant som har för avsikt att förvärva objektet. Jag har tidigare framhållit att något undantag från denna regel inte finns (SvJT 1992 s. 796 f.), något som också fastslås i en i oktober 1994, meddelad dom i Huddinge tingsrätt (dom nr DT 1421, mål nr T 1465/92). Domen är överklagad till Svea Hovrätt. Domen synes dock innehålla ett allvarligt sakfel när densamma anger att det åligger mäklaren att inta en i förhållande till såväl säljare som köpare oberoende och opartisk ställning. Det förefaller som om tingsrätten i detta avseende gått händelserna i förväg såvitt avser lagförslaget (jfr min kritik därav i SvJT 1994 s. 561 f.). Domen är också av intresse för dem som handlägger frågor som berör frågan om återgångsklausulers vara eller icke vara. För intresserade läsare kan jag hänvisa det jag tidigare anfört i detta avseende i en debattartikel i Mäklarsamfundets tidskrift *Fastighetsmäklaren* 1993/4.

¹ Vid publiceringen av artikeln har den nya lagen antagits av riksdagen och den träder i kraft den 1 oktober 1995 (SFS 1995:400).

Det är ej ovanligt att presumtiva köpare vid en visning erhåller en i förväg upprättad, generell beräknad, boendekostnadskalkyl, som är ämnad att ge köparen en fingervisning om de boendekostnader som är förenade med ett köp av det aktuella objektet. En sådan kalkyl uppfyller dock inte lagens krav på hur kalkylen skall utformas. Den skall, som ovan framhållits, vara inriktad på just den spekulant som står i begrepp att förvärva objektet. Det har sagts att när någon förvärvar en fastighet avsedd för eget boende, så handlar det om den personens livs affär. Det bör därmed vara lätt för var och en att inse att boendekostnadernas storlek också är av väsentlig, för att inte säga avgörande, betydelse för en bostadsköpare i allmänhet. Betydelsen av kalkylen belyses också av Växjö tingsrätt i en dom från oktober i år. (Dom nr DT 486, mål nr T 653/93). I skrivande stund har domen inte överklagats (jfr SOU 1981:102 s. 207).

Kalkylens innehåll

Det saknas direkta uppgifter om exakt hur kalkylen skall utformas men i förarbetena uttalas att kalkylen "skall utformas efter mönster av de kalkyler som seriösa mäklare sedan flera år tillbaka tillhandahåller" och att "alla kostnader som är av någon betydelse bör beaktas". Men kalkylens omfattning är inte begränsad till endast nu nämnda fakta utan förutsätts jämväl omfatta angivande av kapitalkostnader, eventuella låns löptid och räntesatser, omsättningsperioder, driftskostnader och skattemässiga effekter (prop. 1983/84:16 s. 40). Det är viktigt att observera att kalkylen skall upprättas med marginal.

Beträffande beräkningen av de skattemässiga effekterna förutsätter dessa att mäklaren tar reda på köparens inkomstförhållanden och tillämplig kommunalsats. Det bakomliggande skälet till varför mäklaren ålagts en skyldighet att i konsumentförhållande upprätta en boendekalkyl är "främst att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han kan klara av det ekonomiska åtagande som förvärvet innebär för honom. Därför är det så viktigt att mäklaren gör kalkyler med god säkerhetsmarginal samt förser den med vederbörliga reservationer" (prop. 1983/84:16 s. 41). Ytterligare ett skäl för att upprätta en boendekalkyl är också att minska riskerna för säljaren att köparen t. ex. på grund av otillräckliga ekonomiska resurser, inte kan fullfölja köpet.

I småhuskommitténs betänkande SOU 1981:102 som föregick prop. 1983/84:16, föreslogs följande formulering i förslaget till lag (5 § 2 st.):

Är förmedlingsobjektet avsett som permanentbostad skall beskrivningen innehålla en beräkning av de genomsnittliga boendekostnaderna.

I ljuset av denna formulering förstår envar dock att det som är av störst betydelse för den enskilde konsumenten är vilket slutresultat, rörande den genomsnittliga kostnaden, kalkylen ger. En konsument är inte intresserad av enskilda delposter i kalkylen, en missuppfattning som jag tyvärr fått erfara förekommer hos vissa jurister. Konsumenten vill endast veta vad han får kvar i plånboken när alla räntor, amorteringar och kostnader är betalda. Först då kan konsumenten se om denne klarar av de extra åtaganden som är förenade med ett köp.

Det får anses ganska självklart att en kalkyl måste grunda sig på den aktuella spekulantens särskilda inkomst- och förmögenhetsförhållanden vid köpetillfället, vilket belyses i en annan från Huddinge tingsrätt meddelad dom från april 1994 (dom nr DT 524, mål nr T 1887/92). Domen är överklagad till Svea Hovrätt. I detta mål framgår också att om en kalkyl ändå baserar sig på framtida eventuella inkomster så måste mäklaren förse kalkylen med erforderliga reservationer för att kunna undgå skadeståndsansvar. Huvudregeln är således att faktiska inkomstuppgifter skall ligga till grund för en boendekostnadskalkyl. Genomförs förvärvet helt eller delvis genom upptagande av lån, är det som framgått klart att kalkylen också måste uppta de därav föranledda räntekostnaderna. Härutöver skall densamma uppta normala driftskostnader för objektet i fråga. Vad som avses med driftskostnader kan enklast belysas genom att referera ett beslut från Mäklarsamfundets ansvarsnämnd från 1991 (AN 7/91). Den uppräknings av olika kostnader som görs är inte uttömmande men ger en bra inblick i vad som avses med uttrycket driftskostnader (jfr SOU 1981:102 s. 207).

... posten driftskostnader i boendekostnadskalkylen innehåller ett stort antal uppgifter såsom kostnader för uppvärmning, försäkring, vatten, avlopp, renhållning, sotning, underhåll, vägavgifter, hushållsström m. m. samt i förekommande fall kostnader för omedelbart underhållsbehov. Det är nödvändigt att en fastighetsmäklare med hänsyn till erfarenhet och inhämtade uppgifter gör en uppskattning av de olika ingående delposterna. Uppskattningen bör ske med utgångspunkt från de uppgifter som kan erhållas från säljaren, men kan naturligtvis variera från fastighet till fastighet, beroende på hur fastigheten brukats, säljarens familjestorlek m. m. ... Det är också viktigt att kalkylen omges med tillräckliga reservationer, så att en köpare förstår, att de olika delposterna kan variera ...

Hur skall en mäklare då förfara rent praktiskt? I fall där det handlar om ett objekt som inte är nyproducerat framstår det närmast som uppenbart att mäklaren skall införskaffa säljarens uppgifter om de faktiska driftskostnader som denne har haft och därvid utgå från dessa uppgifter i sitt fortsatta arbete med kalkylens upprättande. Detta ligger också inom ramen för den s. k. upplysningsplikten i 10 § ML som också omfattar en skyldighet för mäklaren att verka för att säljaren lämnar köparen relevanta uppgifter som kan antas vara av betydelse för köparen (jfr SvJT 1992 s. 802 f.). Därefter anpassas kalkylen till de förutsättningar som är relevanta för den tilltänkte köparen. En barnfamilj t. ex. använder mer vatten och el än en familj utan barn. I det ovan berörda avgörandet från Växjö tingsrätt, uttryckte tingsrätten beträffande energiförbrukningen i den aktuella byggnaden att denna uppenbarligen var beroende av dels "... husets storlek och egenskaper med avseende på isoleringsstandard och värmeanläggningens effektivitet dels ock av hur många personer som bor i huset och dessas vanor och krav på bl. a. värmekomfort". Men det räcker inte med detta utan mäklaren bör därefter på basis av sin egen erfarenhet i allmänhet och sin erfarenhet av likvärdiga jämförelseobjekt i synnerhet, göra en egen bedömning av riktigheten och skäligheten av kalkylen.

Det nu sagda kan verka komplicerat men med dagens avancerade dataprogram låter sig de ovan angivna beräkningarna göras utan större problem. Mäklarens insats begränsar sig i regel till att mata in de

aktuella sifferuppgifterna och tillämplig skatteskala. Datorn räknar därefter fram den slutsumma som köparen får kvar i plånboken att röra sig med sedan räntor, amorteringar och driftskostnader är reglerade.

Säkerhetsmarginal och reservationer

Det är viktigt att mäklaren förser den individuellt upprättade kalkylen med goda säkerhetsmarginaler och i förekommande fall förser kalkylen med reservationer av lämpligt slag. Vikten härav framgår av det ovan berörda avgörandet av Huddinge tingsrätt (dom DT 524, mål nr T 1887/92). Marginalen neutraliserar eventuella förändringar på kostnadssidan som av en eller annan orsak inte beaktats. Härutöver tjänar marginalen också som underlag för köparen när denne skall göra "en något så när säker bedömning av de framtida kostnaderna" (SOU 1981:102 s. 248).

Är t. ex. den aktuella dagsräntan vid tidpunkten för kalkylens upprättande 12 procent bör detta inte hindra mäklaren från att lägga på kanske ytterligare en procent som säkerhetsmarginal. När det gäller driftskostnaderna förefaller det inte orimligt att begära att mäklaren lägger på ytterligare 10 procent av driftskostnaderna som en extra säkerhetsmarginal. Det är emellertid viktigt att komma ihåg att det är den totala säkerhetsmarginalen som är av intresse. En kalkyl bör i och för sig tillåtas innehålla felaktiga beräkningar i sina olika enskildheter, men med en god total säkerhetsmarginal saknar detta betydelse så länge slutresultatet inte ändras annat än möjligen marginellt. Det finns anledning att ånyo framhålla att det som är av intresse för en konsument är sista raden på kalkylen, dvs. vad återstår i plånboken netto, när allt är betalt.

För ordnings skull bör jag tillägga att i de fall ett objekt är nyproducerat och saknar historik såvitt avser driftskostnader, så har mäklaren främst att utgå från sin egen erfarenhet och i bästa fall lämpliga jämförelseobjekt när han upprättar kalkylen. I dessa fall är det dock av yttersta vikt att mäklaren förser kalkylen med vederbörliga reservationer. Under 1980-talet var det mycket vanligt att en mäklare inte bara förmedlade en fastighet utan också förmedlade en entreprenad med tillhörande byggnad. Att t. ex. inte förse en kalkyl med en reservation om att dröjsmål med entreprenadens färdigställande också kan påverka möjligheten att lägga om byggnadskreditiv till statligt räntesubventionerade lån samt räntornas storlek på dessa och övriga lån innebär, enligt mitt förmenande, att mäklaren utsätter sig för en onödig risk för skadeståndsskyldighet.

Avsteg från 12 § ML

Av mäklare har jag ofta fått frågan om hur dessa skall agera i fall där det är uppenbart obehövt med en kalkyl eller där köparen vägrar lämna behövliga uppgifter om sina ekonomiska förutsättningar m. m. och därmed hindrar upprättandet av en individualiserad kalkyl. Lagen lämnar inte utrymme för undantag mot regeln att upprätta en kalkyl för en konsument som avser att förvärva ett objekt huvudsakligen för enskilt bruk. I det först nämnda fallet uppstår i och för sig knappast något praktiskt

problem, men skulle mäklarens uppfattning om köparen vara förutfattad, så löper denne risk att klä skott för en skadeståndstalan. I fall där köparen vägrar lämna mäklaren erforderliga uppgifter och/eller klart uttalar att något intresse för en kalkyl inte föreligger, bör mäklaren för att undgå skadeståndsskyldighet antingen erhålla en skriftlig bekräftelse från köparen om att denne avsagt sig rätten till kalkyl, eller själv föra en noggrann anteckning härom, helst i köpekontraktet.

Det nu sagda stöds också av ett avgörande från Mäklarsamfundets ansvarsnämnd, AN 7/87, vari uttalas:

När det gäller frågan om den personliga boendekostnadskalkylen kan det i speciella situationer förekomma, att köparen inte vill lämna inkomstuppgifter som underlag för en kalkyl. I sådana fall har mäklaren inte möjlighet att upprätta någon kalkyl, men mäklaren bör i sådant fall se till att han erhåller en skriftlig förklaring från köparen, att denne på eget initiativ avstår från kalkylen. Det kan inte anses tillräckligt, att man som i förvarande fall strukit över uppgiften om att mäklaren lämnat en boendekostnadskalkyl på frågelistan.

Skadestånd

Jämlikt 14 § ML är fastighetsmäklare skadeståndsskyldig för skada på grund av att mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina förpliktelser enligt 9–13 §§ ML.

Det är viktigt att notera att syftet med en kalkyl är lika mycket att underlätta för köparen att se om denne har råd med köpet som för säljaren att bedöma om det handlar om seriös spekulant som förmår genomföra sina åtaganden. En mäklare som inte upprättar en kalkyl, eller gör det utan att individualisera den eller underlåter att förse kalkylen med tillräcklig säkerhetsmarginal eller vederbörliga reservationer, utsätter sig därför för risken att betala skadestånd till såväl köpare som säljare. I det ovan angivna avgörandet från Växjö konstaterades att kalkylen brast i flera avseenden och på grund härav förpliktades också mäklaren att utge skadestånd.

Skall dock varje avvikelse mellan en kalkyl och faktiska kostnader anses skadeståndsgrundande? Vid första påseende skulle man kanske förledas att tro det. Lagstiftaren har ju uttryckligen angivit att kalkylen skall upprättas med goda säkerhetsmarginaler. Hade lagstiftaren förmenat att viss avvikelse kunde tillåtas även om det var till köparens nackdel hade så bort anges genom att lagstiftaren uttalat att inte varje avvikelse mellan kalkylen och de faktiska kostnaderna skall anses innebära att kalkylen ej uppfyller lagens krav. Om endast positiva avvikelser (ur köparens synvinkel) från kalkylens resultat skulle kunna accepteras är det, enligt min bedömning, en alltför sträng tolkning av lagens innebörd. En sådan tolkning skulle sannolikt innebära en oönskad risk för upprättandet av kalkyler som är så tilltagna vad avser marginal att köparna ej vågar genomföra ett förvärv.

Var går då gränsen för tillåten avvikelse? Svaret på denna fråga är inte enkel och får avgöras från fall till fall. I en dom meddelad av Trelleborgs tingsrätt redan i oktober 1989 (dom nr DT 394, mål nr T 656/88) prövades en kalkyl som angav boendekostnaderna netto till 3 325 kr per månad inklusive amorteringar om 675 kr. De verkliga kostnaderna uppgick emellertid vid en ny beräkning till 3 881 kr netto per månad. I

tingsrätten summerade dock köparen ihop ett flertal fel och kom på så sätt fram till en avvikelse om 6 672 kr per år. Tingsrätten fann det klarlagt att kalkylens felaktighet skulle tillskrivas oaktsamhet från mäklarens sida. Tingsrätten ansåg emellertid att köparna inte lidit någon ekonomisk skada enbart på grund av avvikelsen. På grund härav och då tingsrätten ej heller ansåg det visat att köparna skulle ha avstått från köpets genomförande, ”i vart fall inte till ifrågavarande pris, och därmed fått lägre boendekostnader, eller att de fått avyttra fastigheten med en förlust som kunnat sättas i samband med den felaktiga kalkylen”, lämnades talan utan bifall. Vilken räckvidd som skall tillmätas denna dom är oklart men den lämnar onekligen en hel del intressanta uppslag för såväl dem som företräder mäklare, som dem som företräder köpare vilka anser att de drabbats av en ekonomisk skada (jfr också ytterligare en dom från Trelleborgs tingsrätt från december 1988, dom nr DT 444 i mål nr T 635/87). Ingen av de två domarna från Trelleborgs tingsrätt överklagades.

Något svar på om vilken avvikelse i kronor och ören räknat som är relevant ger oss dock inte tingsrättens avgörande. Kanske kan man dra paralleller till NJA 1991 s. 725 även beträffande boendekostnadskalkyler i så måtto att man skulle kunna anta att en avvikelse på omkring 10 procent får anses godtagbar men ej mer.

Skadeståndets beräkning

Hur skall ett skadestånd då beräknas? I det ovan berörda Trelleborgsfallet använde man sig av en nuvärdeberäkning baserad på fem år med en kalkylerad räntesats om 12 procent. För egen del förordar jag kapitaliseringsmetoden som sådan. Den merkostnad som visas i förhållande till kalkylerad kostnad motsvarar ju en summa pengar som köparen i stället hade kunnat placera på ett räntebärande konto. Tiden och räntesatsen beror dock enligt mitt förmenande från fall till fall. I situationer där en fastighet inte kan förväntas avyttras inom rimlig tid eller utan betydande realisationsförlust om alls, kan en längre tid vara motiverad som bas för kapitaliseringen. I det ovan berörda Växjöfallet kapitaliserades merkostnaden under 10 år enligt tabell II i lagen (1947:557) om statlig inkomstskatt. När det gäller val av kapitaliseringsmetod, val av räntesats samt tidsperspektiv, får detta vid fall av oenighet mellan parterna dock som alltid prövas av domstolarna.

Sammanfattning

Som ovan redovisats föreligger en obligatorisk skyldighet att upprätta en boendekostnadskalkyl för konsument som skall förvärva ett objekt för huvudsakligen enskilt bruk. En boendekostnadskalkyl skall vara inriktad på den enskilde köparen och måste vara försedd med erforderlig säkerhetsmarginal och i förekommande fall med reservationer avseende vissa förutsättningar på vilka kalkylen beror. I det nu sagda ligger också att kalkylen som huvudregel skall utgå från köparens faktiska förhållanden. Bryter mäklaren mot lagens krav på hur en kalkyl upprättas riskerar han att bli skadeståndsskyldig. Förutsättningarna för att mäklaren dock skall förpliktas att utge någon ersättning synes också bero på dels hur stor

avvikelsen är mellan verkliga och kalkylerade kostnader dels att köparen kan visa att han drabbats av en ekonomisk skada i vid mening. Det finns dock situationer som, oaktat mäklaren gjort avsteg från sin skyldighet såvitt avser kalkylens upprättande och utformning, ändå torde innebära att mäklaren går fri från skadeståndsansvar.

Claude Zacharias