



Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 2 november 2017

FRN 19/17

En köpare yrkade på skadestånd på grund av en obetald detaljplaneavgift. Nämnden konstaterade att en mäklare inte har någon skyldighet att undersöka om det finns obetalda detaljplaneavgifter. Då det inte heller hade visats att mäklaren kände till eller borde ha känt till avgiften, ogillades kravet.

FRN 22/17

En säljare hade begärt nedsättning av provision på grund av ett flertal påstådda misstag från mäklarens sida. Nämnden ansåg det visat att mäklaren inte hade kontrollerat om en spekulant hade kommit till en bokad visning; mäklaren hade nöjt sig med att ställa sig vid infarten och inte gått till huset där spekulanten väntade. Provisionen nedsattes med av säljaren begärda 2 000 kr.

FRN 28/17

En köpare begärde skadestånd på grund av ett felaktigt utfört badrum. Det var utrett att säljaren hade uppgett till mäklaren och till köparen att badrummet var fackmässigt utfört och att kvalitetsdokument fanns. Mäklaren ansågs inte ha haft någon skyldighet att ifrågasätta säljarens uppgift.

FRN 35/17

En säljare hade framfört en stor mängd anmärkningar mot mäklarens arbete, bland annat att denne vid en kompletterande s.k. homestyling hade använt skrupna paprikor och vissna örter. Mäklaren var inte part i stylinguppdraget utan hjälpte endast till vid ett tillfälle när stylingfirman hade förhinder. Mäklaren invände att de grönsaker och örter han hade fått från den av säljaren anlitade stylingfirman var undermåliga. Kravet på nedsättning av provision ogillades. Även fråga om tidpunkt för utbetalning av handpenning prövades i ärendet.

FRN 40/17

En köpare yrkade skadestånd på grund av felaktigt angiven boarea. Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt i vissa avseenden, men kravet ogillades på grund av bristande orsakssamband. Nämnden gjorde även vissa uttalanden om skadeberäkningen i boareatvister.

FRN 42/17

En säljare begärde nedsättning av provisionen bland annat på den grunden att mäklaren hade dröjt med att utbetala handpenningen efter det att köparen hade beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Mäklaren ansågs ha haft rätt att hålla sig till de besked han fick från föreningens förvaltare och var inte skyldig att kontrollera saken direkt med föreningens styrelse. Kravet ogillades.

FRN 49/17

En köpare begärde skadestånd för att mäklaren inte hade informerat om en längre tids avstängning av ett kommunalt färdmedel. Det ansågs visat att mäklaren hade kännedom om en del av avstängningen, men inte hela. Mäklaren ansågs oaktsam då hon inte kunde visa att hon hade informerat köparen om den del av avstängningen hon kände till. Nämnden ansåg dock att köparen, om denne hade fått information om den delen av avstängningen, inte hade agerat på något annat sätt i köpet. Kravet ogillades på grund av bristande orsakssamband.

FRN 50/17

En säljare begärde nedsättning av provisionen på grund av en mängd påstådda misstag från mäklaren. Nämnden fann det visat att mäklaren före köpekontraktets undertecknande fick veta att byggnaden delvis saknade bygglov. Hon lät trots det foga frågelistan som en bilaga till köpekontraktet, där det angavs att bygglov fanns. Mäklaren ansågs dessutom på grund av omständigheterna ha bort miss-tänka att säljarens besked om positivt förhandsbesked om bygglov för takkupor kunde vara felaktigt. Bygglovsfrågan ledde senare till tvist med köparen. Provisionen nedsattes med 25 000 kr.

FRN 58/17

Mäklaren hade felaktigt angett att fastigheten var försedd med kommunalt VA. Uppgiften kom från säljaren och från fastighetsregistret. Mäklaren ansågs inte ha haft någon skyldighet att misstänka att uppgiften var felaktig. Köparens skadeståndskrav ogillades.

FRN 61/17

En mäklare hade betingat sig ett fast arvode om 70 000 kr som skulle utgå om fastigheten blev såld. Om den inte blev såld skulle säljaren ersätta mäklaren med 8 000 kr. Det ansågs visat att säljaren med fog utgick från att mäklaren hade värderat fastigheten till 250 000 kr. Fastigheten kom att säljas för 105 000 kr. Nämnden ansåg att mäklaren hade vilselett säljaren om det förväntade nettot av fastighetsförsäljningen. Yrkandet om nedsättning av provision ogillades dock eftersom säljaren inte var tvungen att sälja fastigheten. Tre ledamöter var skiljaktiga och ansåg att provisionen skulle nedsättas med 20 000 kr.

FRN 62/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till en fjärdedel av provisionen.

FRN 65/17

En köpare begärde skadestånd bland annat under påståendet att mäklaren hade lämnat ett felaktigt besked om avstyckningskostnader. Kravet ogillades bland annat eftersom det inte var visat att någon felaktig uppgift hade lämnats.

FRN 71/17

En mäklare hade felaktigt och av oaktsamhet uppgett att en lägenhet hade balkong i läge mot sydväst, men balkongen låg i verkligheten mot nordost. Köparen erhöll skadestånd med 100 000 kr.

FRN 93/17

En mäklare hade förmedlat en hyresfastighet och en av hyresgästerna hade yrkat på skadestånd från mäklaren. Ärendet avvisades eftersom skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen endast kan utgå till köpare och säljare och då nämnden endast är behörig att pröva skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.