

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 5 oktober 2017**FRN 5/17**

Mäklaren hade förmedlat en fastighet med carport. I tiden mellan köpekontrakt och tillträde visade det sig att carporten låg på en angränsande fastighet; detta upptäcktes vid en tidpunkt när köparen fortfarande kunde begära köpets återgång med stöd av en besiktningssklausul. Köparen begärde inte återgång utan mäklaren upprättade i stället ett tilläggsavtal angående carporten. Nämnden ansåg att köparen inte var skyldig att begära köpets återgång för att undgå skada. Vidare ansåg nämnden att mäklaren inte hade bort inse att carporten låg på annans mark. Däremot var tilläggsavtalet oklart formulerat och mäklaren ansågs ha varit oaktsam i den delen. Köparens krav ogillades dock på grund av sen reklamation.

FRN 6/17

Mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter om en fastighets driftskostnader. Uppgiften härrörde från säljaren och mäklaren ansågs inte ha bort inse att uppgiften var felaktig. Köparens krav ogillades.

FRN 7/17

Mäklaren hade angett i objektsbeskrivningen att fastigheten var ansluten till ett fibernät. Uppgiften var felaktig och säljaren fick utge prisavdrag till köparen på grund av den felaktiga uppgiften. Säljaren krävde därefter nedsättning av provisionen. Nämnden ansåg det utrett att den felaktiga uppgiften i och för sig inte härrörde från säljaren utan från mäklaren. Säljaren hade dock läst igenom och godkänt objektsbeskrivningen. Provisionen nedsattes inte.

FRN 17/17

Enligt köparen hade mäklaren sagt att lägenhetens fönster hade en solfilm som man kunde ta bort. Det visade sig att fönsterna var tonade i glaset. Mäklaren hävdade att han endast sagt att det kunde vara solfilm. Det ansågs visat att mäklaren

hade uttryckt sig så som köparen påstod. Mäklaren rekommenderades att betala skadestånd. Även fråga om reklamation och undersökningsplikt prövades.

FRN 32/17

En köpare ansåg att mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter om att lägenheten hade parkettgolv, att det var sjöutsikt från lägenhetens sovrum men att det inte kunde ses vid visningen eftersom det var mörkt, att föreningen avsåg att byta fönster inom en snar framtid samt att stambyte var genomfört. Uppgiften om parkettgolv var felaktig, men mäklaren ansågs ha haft rätt att lita på säljarens uppgift att det var ett parkettgolv. I övrigt kunde köparen inte visa att mäklaren hade lämnat de påstådda uppgifterna.

FRN 36/17

En fastighet såldes under ensamrättstiden till en spekulant som mäklaren inte hade anvisat. Mäklarens arbete inskränktes till att upprätta köpekontrakt och hantera tillträdet. Säljaren ansåg att den avtalade provisionen, med facit i hand, blev oskäligt hög. Vidare ansåg säljaren att provisionen skulle nedsättas på den grunden att mäklaren endast hade behövt utföra ett fåtal av de moment som hon normalt skulle utföra. Nämnden ansåg att det låg i riskavtalets natur att mäklarens ersättning i vissa fall blir hög, trots att arbetsinsatsen kan vara minimal. Säljarens krav ogillades.

FRN 37/17

I en objektsbeskrivning hade felaktigt angetts att värme ingick i månadsavgiften, vilket ledde till att säljaren fick utge prisavdrag till köparen. Säljaren krävde därefter mäklaren på skadestånd, alternativt nedsättning av provisionen, motsvarande det belopp som han hade betalat till köparen. Mäklaren invände att säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen, men kunde inte visa detta. Säljarens anspråk på skadestånd ogillades eftersom det inte var visat att betalningen av prisavdraget orsakade säljaren någon skada. Däremot nedsattes provisionen.

FRN 38/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 60 procent av provisionen.

FRN 39/17

En säljare hade beställt en tidningsannons av mäklaren till en kostnad om knappt 30 000 kr. Det utgångspris som angavs i annonsen blev felaktigt. Mäklaren hade ersatt säljaren med 5 000 kr och menade att detta utgjorde en slutlig reglering av deras mellanhavanden. Mäklaren gjorde också gällande att säljaren hade erbjudits en ny annons, vilket säljaren förnekade. Nämnden ansåg att mäklaren inte hade lyckats visa att betalningen av de 5 000 kr utgjorde en slutreglering. Vidare ansåg nämnden att även om mäklaren hade lyckats visa att säljaren hade erbjudits en ny annons, vilket hon inte hade lyckats visa, skulle felet inte ha kunnat botas genom en ny annons eftersom tiden för försäljningen var knapp. Mäklaren rekommenderades att betala ytterligare 5 000 kr.

FRN 46/17

En säljare begärde att provisionen skulle nedsättas dels på grund av att mäklarens webbplats hade legat nere under en viss tid, dels då det hade funnits fel i objektsbeskrivningen, dels då mäklaren hade glömt att släcka levande ljus efter en visning. Nämnden konstaterade att webbplatsen endast hade legat nere en halv dag, att samtliga påstådda fel i objektsbeskrivningen hade rättats och att underlåtenheten att släcka ljus inte hade påverkat värdet av mäklartjänsten. Kravet ogillades.

FRN 84/17

Anmälan till FRN hade skett mer än ett år efter det att kravet hade framställts till mäklaren, jfr 9 § 2 p. i nämndens stadgar. Vid den tidpunkt då anmälan senast skulle ha skett fanns emellertid inte FRN. Då anmälan inte heller hade skett till ARN i rätt tid, avvisades ärendet.