

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 januari 2018

2/17

I ett mejl till säljaren, som skickades innan förmedlingsuppdraget ingicks, hade mäklaren uppgett att besiktning och säljaransvarsförsäkring skulle ingå i provisionen. I det skriftliga uppdragsavtal som mäklaren senare tillhandahöll angavs dock, under en rubrik som antydde ett helt annat innehåll, att besiktning och försäkring debiterades separat med 18 700 kr. Mäklaren blev ersättningsskyldig.

3/17

Mäklarens provision nedsattes bland annat på grund av att han inte hade redovisat en spekulant till säljaren. Kravet på skadestånd ogillades dock eftersom det inte var visat att köpeskillingen hade blivit högre om spekulanten hade redovisats.

8/17

I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett tre driftskostnadsposter till vissa angivna belopp. Köparen gjorde gällande att hans driftskostnader efter köpet visat sig vara väsentligt högre. Nämnden konstaterade att en mäklare ska redovisa fastighetens driftskostnader, i praktiken säljarens kostnader, och att det inte var visat att säljarens kostnader avseende de tre posterna var högre än de angivna. Nämnden uttalade vidare att en mäklare i vissa fall kan vara skyldig att påtala att säljarens driftskostnader varit onormalt låga, exempelvis om fastigheten stått obebodd under en tid. Nämnden uttalade också att även om en mäklare enligt god fastighetsmäklarsed kan vara skyldig att ange samtliga driftskostnader, och inte endast vissa poster, kan det inte vara skadeståndsgrundande att endast redovisa vissa poster. Angående den påstådda skadan uttalade nämnden att det ligger i sakens natur att en köpare inte kan förvänta sig exakt samma driftskostnader som säljaren och att en felaktig uppgift om säljarens driftskostnader inte per automatik medför att köparen har lidit en ekonomisk skada. Även frågan om reklamation skett i rätt tid prövades.

25/17

En nyproducerad lägenhet såldes "på ritning". I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett att lägenheten var belägen på "våning två av fem". I verkligheten var lägenheten belägen i markplan, sett från innegården. Eftersom det rätta förhållandet gick att utläsa av de ritningar som mäklaren hade tillgång till, blev mäklaren skadeståndsskyldig.

41/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Säljaren hade felaktigt uppgett till Mäklare 2 att någon mäklare tidigare inte hade anlitats. Mäklare 2 ansågs därför inte ha varit skyldig att undanta anvisade spekulanter från sin ensamrätt. Att Mäklare 2 efter uppdragsavtalets undertecknande, men före köpekontraktets undertecknande, fick vetskap om att Mäklare 1 hade anvisat köparen medförde ingen annan bedömning. Eftersom fastigheten såldes under Mäklare 2:s ensamrättstid, uppkom aldrig någon konkurrenssituation mellan Mäklare 1 och Mäklare 2 och ärendet avskrevs. Nämnden uttalade sig även om s.k. indirekt anvisning samt frågan om rätt till provision då köpare och säljare frivilligt kommit överens om att annullera ett bindande köpekontrakt.

45/17

I objektsbeskrivningen angavs en byggnads boarea till 151 kvm och biarean till 14 kvm. I verkligheten var boarean 137 kvm och biarean 45 kvm. Mäklaren gjorde gällande att den felaktiga uppgiften härrörde från säljaren. Eftersom mäklaren hade redovisat areauppgiften som "uppmätt", och då han av olika skäl borde ha insett att säljaren inte hade låtit mäta byggnaden enligt Svensk Standard, ansågs mäklaren ha varit oaktsam. Större delen av skadeståndskravet ogillades då det inte ansågs sannolikt att priset på fastigheten hade påverkats om mäklaren hade agerat aktsamt. Köparen tillerkändes dock ersättning för kostnaden för uppmätning av byggnaden.

47/17

Mäklaren kände till att fastigheten inom kort skulle anslutas till kommunalt VA, men hade inte upplyst köparen om detta. Mäklaren ansågs ha varit oaktsam. Nämnden noterade dock att en fastighets marknadsvärde normalt ökar genom anslutning till kommunalt VA, och köparen hade inte visat att det förelåg någon skada i det aktuella fallet. Skadeståndskravet ogillades.

52/17

En lägenhet hade sålts med villkor om att köparna hade rätt att begära köpets återgång om de inte lyckades sälja sitt nuvarande boende inom en viss tid. Innan fristen för att begära återgång gick ut, ringde köparna till mäklaren och uppgav att de ville förlänga fristen. Ord stod mot ord om vad som hade sagts vid samtalet, men nämnden konstaterade att mäklaren i varje fall hade förhållit sig passiv och därmed agerat oaktsamt. Nämnden ansåg att om mäklaren hade agerat aktsamt, hade köparna sannolikt begärt återgång. Nämnden konstaterade dock att det inte hade visats att köparna hade betalat ett överpris för lägenheten, och inte heller att de hade tvingats sälja ursprungsbostaden till ett underpris. Inte heller i övrigt hade det visats att de lidit någon ekonomisk skada på grund av att köpet inte återgick. Skadeståndsyrkandet ogillades.

53/17

Ett par hade sålt en fastighet till en bostadsrättsförening där de själva satt i styrelsen. I köpekontraktet angavs att säljarna skulle stå kostnaden för stämpelskatt. Eftersom den ekonomiska planen angav att det var föreningen som skulle stå för stämpelskatten, menade säljarna att mäklaren borde ha tillsett att köpekontraktet överensstämde med den ekonomiska planen, alternativt uppmärksammat dem på att kontraktet avvek från planen. Nämnden ansåg att det hade ålegat säljarna att läsa igenom köpekontraktet innan de undertecknade det, varvid nämnden fäste viss vikt vid att säljarna var kommersiella aktörer. Kravet på skadestånd ogillades.

54/17

En mäklare hade haft ett förmedlingsuppdrag som avsåg en obebyggd tomt med tillhörande småhusentreprenad. Säljaren av tomten skulle även stå för entreprenaden. I marknadsföringen angav mäklaren att byggnadens storlek uppgick till 172 kvm. Ett par bjöd 5 900 000 kr för tomten och entreprenaden, vilket säljaren muntligen accepterade. Avtalsupplägget kom dock att förändras på så sätt att tomtsäljaren inte längre skulle vara entreprenör. I det nya avtalsupplägget hade mäklaren endast uppdrag att förmedla tomten, inte entreprenaden. Det totala priset i det nya avtalsupplägget uppgick till 5 580 000 kr. I avtalshandlingarna angavs, vilket köparna enligt inte uppmärksammade, att byggnadens storlek endast uppgick till 153 kvm. Mäklaren ansågs ha varit oaktsam då han inte upplyst köparna om att han inte längre hade uppdrag att förmedla entreprenaden. Nämnden noterade dock att det yrkade skadeståndet, 320 000 kr, låg i paritet med skillnaden mellan de 5 900 000 kr som köparna var beredda att betala för 172 kvm och de 5 580 000 kr som de kom att betala för 153 kvm. Någon skada ansågs därför inte visad. Nämnden uttalade också att köparna borde ha granskat köpehandlingarna, där det framgick att byggnadens area var 153 kvm. Om det hade förelegat en skada, skulle skadeståndet ha jämkats.

55/17

I objektsbeskrivningen hade angetts att det fanns en brunn på fastigheten. Uppgiften var felaktig; brunnen låg på grannfastigheten. Eftersom uppgiften om brunnen härrörde från säljaren, och då mäklaren inte ansågs ha haft någon skyldighet att kontrollera uppgiften genom att ta fram en fastighetskarta, ogillades köparnas skadeståndskrav.

60/17

En köpare och en säljare hamnade i tvist om huruvida vissa garderober ingick i lägenhetsköpet eller inte. Säljarna, som hade tagit med sig garderoberna, fick utge prisavdrag till köparna och krävde därefter mäklaren på skadestånd och nedsättning av provisionen. Nämnden uttalade att en mäklare bör redogöra för vilka föremål som ingår i köpet om parterna frågar om det eller om det annars finns anledning till det. Eftersom garderober normalt ingår i ett lägenhetsköp, och särskilt då

garderoberna fanns omnämnda i den objektsbeskrivning som säljarna hade godkänt, ansågs dock att mäklaren inte hade någon skyldighet att ta upp frågan om garderoberna skulle ingå i köpet eller inte. Säljarens krav ogillades.