



Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 februari 2018

FRN 63/17

Enligt säljaren hade den blivande köparen begärt en förhandsvisning, vilket mäklaren hade sagt nej till. Mäklaren var av uppfattningen att säljaren inte ville ha några förhandsvisningar och hade heller inget minne av att köparen skulle ha bett om en sådan. Mäklaren uppgav dock att det var otänkbart att han skulle ha underlåtit att vidarebefordra en begäran om en förhandsvisning till säljaren, om en sådan begäran hade framställts. Köparen uppgav i en vittnesattest att han hade bett om en förhandsvisning och blivit nekad detta av mäklaren. Köparen uppgav också att han vid en sådan förhandsvisning hade tänkt lägga bud om 3,8 mkr. Senare såldes fastigheten för 3,5 mkr. Nämnden ansåg att det var visat att köparen hade bett om en förhandsvisning, men däremot ansågs det inte visat att en sådan förhandsvisning hade lett till att fastigheten hade sålts för mer än 3,5 mkr. Anspråket på skadestånd ogillades, men provisionen nedsattes.

FRN 67/17

I tiden mellan köpekontrakt och tillträde upptäckte köparen att lägenheten var behäftad med fel (misstänkt kreosot under golven). Det ledde till att köparen fråntrodde köpet och fick betala skadestånd till säljaren. Köparen krävde sedan mäklaren på ersättning för det skadestånd han utgett till säljaren. Enligt köparen hade mäklaren aktivt motverkat en undersökning av lägenheten före köpet, vilket hade orsakat skadan. Ord stod mot ord och mot mäklarens förnekande ansåg nämnden att det inte var visat att mäklaren hade motverkat en undersökning. Kravet ogillades.

FRN 68/17

Mäklaren hade låtit köparen göra ett handskrivet tillägg i köpekontraktet, efter att säljaren hade undertecknat det. Tillägget gällde vissa åtgärder som säljaren skulle vidta på fastigheten efter köpet. Köparen och säljaren var i och för sig överens om

att det handskrivna tillägget utgjorde avtalsinnehåll, men det var otydligt formulerat och ledde till en tvist mellan dem. Denna och andra förseelser från mäklarens sida medförde nedsättning av provisionen.

FRN 72/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till hela provisionen.

FRN 75/17

I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett badrummet var renoverat 2012 och att fotodokumentation över renoveringen fanns. Som grund för den uppgiften hade mäklaren ett mejl från säljaren där denne uppgav att "badrummet är [...] från 2012, jag har fotograferat men jag kommer inte in i min gamla dator minns inte mitt lösen." Det visade sig senare, efter köpet, att säljaren inte lyckades få fram någon annan dokumentation än två foton av det färdigrenoverade badrummet. Om arbetet var fackmässigt utfört eller inte var okänt. Nämnden ansåg att uttrycket "fotodokumentation" måste förstås som en serie bilder som möjliggör en bedömning av om arbetet är fackmässigt utfört eller inte. Mäklaren ansågs vidare ha varit oaktsam genom att oreserverat ange att fotodokumentation fanns. Beträffande orsaks samband och skada ansåg nämnden att detta skulle bedömas som skillnaden i marknadsvärde mellan följande två fall: 1. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att fotodokumentation över badrumsrenoveringen finns. 2. Lägenheten marknadsförs med uppgiften att det eventuellt finns en fotodokumentation över badrumsrenoveringen, men att säljaren (ännu) inte har kunnat visa upp den. Prisskillnaden ansågs inte överstiga de 30 000 kr som köparen redan hade fått i ersättning från mäklarens ansvarsförsäkringsbolag.

FRN 77/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 2 ansågs ha rätt till tre fjärdedelar av provisionen.

FRN 78/17

Mäklaren hade utan säljarens tillstånd överlåtit mäklaruppdraget till sin kollega, tillika chef. Kollegan/chefen vidtog åtgärder som innebar att ett bindande köpekontrakt återgick och säljaren under en period försattes i ett avtalslöst tillstånd. Mäklarens provision nedsattes. Att mäklaruppdraget hade överlåtit efter instruktioner från mäklarens chef, och att det var chefen som hade vidtagit de åtgärder som nämnden kritiserade, ansågs sakna betydelse.

FRN 79/17

Mäklaren hade avtalat om en s.k. provisionstrappa som började på 795 000 kr. Hon hade värderat lägenheten till 900 000 – 1 000 000 kr och informerat säljaren om värderingen. Lägenheten kom att säljas för 950 000 kr. Nämnden uttalade att brytpunkten i en provisionstrappa normalt inte bör ligga under det förväntade marknadsvärdet. I det konkreta fallet ansåg nämnden dock inte att provisionstrappan var vilseledande, detta eftersom säljaren hade informerats om att utgångspriset avvek från värderingen och då själv kunde bedöma effekterna av provisionstrappan. Kravet på nedsättning av provisionen ogillades.

FRN 80/17

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 2 ansågs ha rätt till hela provisionen.

FRN 81/17

Köparen gjorde gällande att mäklaren muntligen hade uppgett att fastigheten var ansluten till fibernät, vilket mäklaren förnekade. Köparen kunde inte styrka sitt påstående och kravet ogillades.

FRN 82/17

En bostad i Spanien hade förmedlats av en mäklare med hemvist i Spanien, men som var registrerad som fastighetsmäklare i Sverige. Kundkontakten hade knutits

i Spanien och även kontraktsskrivning hade utförts där. Köparen, som hade hemvist i Sverige, framställde krav på skadestånd mot mäklaren sedan det visat sig att säljaren inte hade rätt att förfoga över lägenheten. Nämnden ansåg att Rom II-förordningen var tillämplig på förmedlingen och att denna utpekade spansk rätt som tillämplig på rättsförhållandet mellan köparen och mäklaren. Nämnden var därför enligt sina stadgar inte behörig att pröva ärendet.

85/17

En köpare hade framställt skadeståndskrav mot mäklaren ungefär ett år efter det att hon insåg till eller borde ha insett de omständigheter som låg till grund för kravet. Kravet ogillades på grund av sen reklamation.