

**Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 mars 2018****FRN 1/17**

*En mäklare förmedlade två fastigheter som gränsade till varandra. Inför försäljningen hade mäklaren ritat in fastigheternas yttre gränser på en karta. Han ritade dock fel och markerade även mark som tillhörde två samfälligheter, som en av de överlåtna fastigheterna hade del i. Den verkliga fastighetsgränsen gick rakt genom huvudbyggnaden. Nämnden uttalade att en mäklare normalt inte har någon skyldighet att tillhandahålla en fastighetskarta och normalt inte heller ansvarar om en tillhandahållen karta är felaktig. I detta fall hade mäklaren emellertid själv ritat in fastighetens gränser och påtog sig därför ett ansvar som han i utgångsläget inte hade. Nämnden ansåg att mäklaren agerat oaktsamt och orsakat en skada. Köparen borde dock ha försökt begränsa skadan genom att få till stånd en fastighetsreglering. Skadeståndet jämkades därför. Tre ledamöter var skiljaktiga och ansåg att jämkning inte skulle ske.*

**FRN 76/17**

*Mäklaren hade marknadsfört en lägenhet med uppgift om att boarean uppgick till 82 kvm. I verkligheten, visade det sig efter köpet, uppgick boarean till 67 kvm. Enligt den information som mäklaren hade fått från bostadsrättsföreningen uppgick "ytan" till 82 kvm. Mäklaren ansågs inte ha bort inse att den av föreningen uppgivna storleken avvek från den verkliga. Inte heller ansåg nämnden att mäklaren hade varit skyldig att uppmana säljaren att mäta upp lägenheten före köpet. Hon ansågs däremot ha varit oaktsam genom att inte i god tid före köpet, och i anslutning till boareauppgiften, ha påpekat att boareauppgiften av olika skäl kunde vara felaktig, särskilt då byggnaden var från 1926 och en äldre mätnorm kunde ha använts. Nämnden ansåg dock inte att det var sannolikt att köparen, om mäklaren hade påpekat detta, skulle ha låtit mäta upp lägenheten före köpet. Kravet ogillades grund av bristande orsakssamband. Tre ledamöter var skiljaktiga och ansåg att mäklaren var skadeståndsskyldig. De skiljaktiga ansåg att mäklaren hade varit oaktsam även genom att ha redovisat föreningens uppgift om "yta" som boarea.*

*Även frågan om reklamation prövades. Nämnden uttalade här att även om en köpare i förhållande till säljaren kan tänkas vara skyldig att kontrollera boarean direkt efter tillträdet (jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237) kan det inte finnas någon skyldighet*

*att göra detta för att undersöka om mäklaren måhända har begått en skadeståndsgrundande handling. Nämnden gjorde även vissa uttalanden om beräkningen av skadan vid felaktiga areauppgifter.*

#### **FRN 86/17**

*I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett att badrummet var renoverat och stambytt. Som grund för den uppgiften låg föreningens information att badrummet var renoverat och stammarna spolade. Nämnden ansåg att uppgiften om stambytt badrum var felaktig. Mäklaren invände bland annat att hon inte hade varit oaktsam eftersom hon hade låtit säljaren läsa igenom objektsbeskrivningen och att denne inte hade haft några invändningar. Nämnden uttalade att en mäklare i och för sig ofta kan freda sig med att säljaren har godkänt uppgifterna i objektsbeskrivningen, men att det endast gäller för sådana förhållanden som säljaren kan förväntas ha kännedom om. Uppgiften om stambyte ansågs inte vara en sådan uppgift som säljaren kunde förväntas ha kännedom om. Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam och skadeståndet bestämdes till 100 000 kr.*

#### **FRN 88/17**

*Mäklaren hade marknadsfört fastigheten med uppgift om att huset var nybyggt år 2006. Som grund för det låg säljarens uppgifter samt uppgifter från fastighetsregistret. Det visade sig att huset var uppfört med en betydligt äldre byggnad som grund och att det var behäftat med byggfel. Mäklaren ansågs inte ha haft anledning att ifrågasätta uppgifterna om att huset var uppfört år 2006. Det var inte heller visat att han kände till eller borde ha känt till byggfelen. Kravet ogillades.*

#### **FRN 89/17**

*En spekulant hade lagt ett bud med önskemål om en viss tillträdesdag. Säljaren uppgav att han hade instruerat mäklaren att meddela spekulanten att dennes önskemål om tillträdesdag kunde tillgodoses. Mäklaren förnekade att säljaren hade lämnat en sådan instruktion. Nämnden ansåg att det inte var tydligt att någon av parterna hade bevisbördan för sitt påstående, utan avgjorde frågan med ledning av vad som framstod som sannolikt med hänsyn till omständigheterna i det konkreta fallet. Nämnden noterade att säljaren hade köpt en ersättningsbostad med*

*en tillträdesdag som var obestämd och där köpet dessutom var villkorat av att säljarens säljare lyckades förvärva en ny bostad. Det ansågs därför vara mindre sannolikt att säljaren skulle ha sagt att spekulantens önskemål om tillträdesdag kunde tillgodoses. Kravet ogillades.*

#### **FRN 90/17**

*Mäklaren hade angett en fastighets uppvärmningskostnader till 13 091 kr och kostnaderna för hushållsel till 8 862 kr. Uppgifterna härrörde från säljaren. I verkligheten uppgick säljarens elkostnader (värme + hushållsel) till 33 192 kr. I objektsbeskrivningen hade mäklaren refererat energideklarationens uppgift att byggnadens energiprestanda uppgick till 174 kWh/kvm. Boarean angavs till 150 kvm och ingen biarea redovisades. Det innebar att byggnadens beräknade energibehov uppgick till åtminstone 26 100 kWh/år (174 kWh X 150 kvm). Nämnden ansåg att enbart det faktum att uppgifterna i en energideklaration avviker från säljarens uppgifter, normalt inte innebär att mäklaren behöver ifrågasätta säljarens uppgifter. Men om avvikelsen är betydande kan det finnas skäl att vara kritisk mot säljarens uppgifter. Nämnden ansåg att avvikelsen i detta fall var betydande. Eftersom byggnadens beräknade energibehov uppgick till minst 26 100 kWh/år borde mäklaren ha reagerat över säljarnas uppgift att deras uppvärmningskostnad endast uppgick till 13 091 kr/år. Mäklaren rekommenderades att betala 60 000 kr i skadestånd.*

#### **FRN 92/17**

*En spekulant ringde mäklaren och förhörde sig om fastigheten vid en tidpunkt då kontraktsskrivning var inplanerad med en annan spekulant. Mäklaren uppgav att fastigheten redan var såld. Mäklarens invändning att han trodde att spekulantens fråga avsåg en fastighet i ett nyligen avslutat nyproduktionsprojekt bedömdes som så osannolik att den lämnades utan avseende. Vidare hade mäklaren ostridigt underlåtit att återkoppla till en spekulant angående vissa fastighetsbildningsfrågor. Provisionen nedsattes med 50 000 kr. Kravet på skadestånd ogillades då det inte var visat att mäklarens förseelser hade orsakat någon skada.*

**FRN 94/17**

*Mäklaren hade uppgett att fastigheten var stambytt. Uppgiften härrörde från bostadsrättsföreningens styrelse. Det visade sig emellertid att det endast var de vertikala stammarna som hade bytts, inte de horisontella. Mäklaren ansågs inte ha haft någon skyldighet att ifrågasätta föreningens uppgift. Kravet ogillades.*

**FRN 95/17**

*Mäklaren förmedlade en lägenhet som ägdes av ett dödsbo. I köpekontraktet hade mäklaren angett den ende dödsbodelägaren som säljare, men det angavs att betalning skulle erläggas till dödsboets konto. På grund av detta vägrade köparens bank att medverka till affären. Nämnden konstaterade att en ensam dödsbodelägare direkt inträder som ägare till boets egendom och att köpekontraktet hade kunnat ange antingen dödsboet eller dödsbodelägaren som säljare, båda sätten hade varit korrekta. Köpekontraktet ändå var felaktigt eftersom banken, antagligen på grund av penningtvättsregler, vägrade att medverka till transaktionen. Felet rättades dock vid sittande bord och tillträdet kunde genomföras som planerat. Kravet på nedsättning av provision ogillades därför.*

**FRN 96/17**

*Mäklaren hade avtalat om en s.k. provisionstrappa. Uppdraget kom att dra ut på tiden och när lägenheten såldes hade bostadspriserna ökat i en sådan omfattning att uppdragsgivaren ansåg att provisionstrappan var oskälig. De omständigheter som låg till grund för kravet borde uppdragsgivaren, ansåg nämnden, ha insett senast när mäklaren avräknade sin provision. Reklamation hade skett först mer än nio månader senare, vilket ansågs vara för sent. Nämnden ansåg att det finns en reklamationsplikt även vid krav på nedsättning av provision och att rättsföljden av en sen reklamation är att rätten till ersättning bortfaller.*

**FRN 97/17**

*En fastighetsköpare gjorde gällande att mäklaren hade varit oaktsam genom att ta in en friskrivningsklausul i köpekontraktet. Nämnden ansåg att köparen borde ha insett de omständigheter som låg till grund för kravet som allra senast när de*

*mottog svaromålet från säljaren i tvisten med denne, och där säljaren bland annat invände att köpekontraktet innehöll en friskrivningsklausul. Reklamation mot mäklaren hade skett först omkring ett år därefter. Nämnden ansåg att reklamationen inte hade skett inom skälig tid och ogillade skadeståndskravet.*

## **99/17**

*I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett "nytt kök från 2016". Det visade sig dock att tre vitvaror var från år 2010 och det ansågs visat att mäklaren kände till detta. Nämnden uttalade att uppgiften om "nytt kök från 2016" måste tolkas dels som att såväl snickerier som vitvaror var tillverkade i någorlunda nära anslutning till år 2016, dels att varken snickerier eller vitvaror hade använts före det året. Nämnden ansåg att mer än hälften av vitvarornas beräknade livslängd var förbrukad och mäklaren rekommenderades att betala 14 000 kr i skadestånd. Nämnden konstaterade vidare att det hade lämnats en preciserad uppgift om vitvarornas ålder och att det saknades skäl för köparna att undersöka om uppgiften var riktig eller inte. Enligt nämnden var det inte heller tydligt vid en flyktig anblick hur gammal en relativt ny vitvara är. Skadeståndet jämkades därför inte.*