

**Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 19 april 2018****FRN 43/17**

*En mäklare uppgav till två makar att deras lägenhet hade ett marknadsvärde om cirka 550 000 kr och att den borde bjudas ut till det priset. Makarna lämnade inte något förmedlingsuppdrag till mäklaren utan bodelade lägenheten i samband med en äktenskapsskillnad. I bodelningen åsattes lägenheten värdet 550 000 kr. Lägenheten såldes ett halvår senare för 1 000 000 kr och en av makarna begärde skadestånd av mäklaren på grund av oaktsam värdering. Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren insåg att makarnas avsikt var att lämna ett värderingsuppdrag, jfr rättsfallet NJA 1992 s. 243, och skadeståndskravet ogillades av det skälet. Nämnden fäste vikt vid att makarna inte hade betalat något för den påstådda värderingen och att uppgiften om värdet lämnades i samband med ett möjligt förmedlingsuppdrag.*

**FRN 69/17**

*Före köpet hade den budgivare som lagt det näst högsta budet återkallat sitt bud. Mäklaren informerade inte köparna om detta. Nämnden ansåg, efter en genomgång av rättskällorna på området, att mäklaren hade varit skyldig att informera om att budet var återkallat. Angående skadans storlek gjorde nämnden en bedömning av hur budgivningsprocessen sannolikt hade utspelat sig, och hur hög köpeskillingen sannolikt hade blivit, om köparna hade informerats om att budet var återkallat. Skadestånd utgick med 150 000 kr jämte dröjsmålsränta.*

**FRN 100/17**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 1 hade yrkat att nämnden skulle fastställa att hon hade rätt till hälften av provisionen. Nämnden ansåg att hon i vart fall hade rätt till hälften.*

**FRN 101/17**

*Mäklaren förmedlade en lägenhet som ägdes av ett dödsbo. Efter en visning glömde mäklaren att släcka levande ljus, vilket orsakade vissa skador. En av dödsbodelägarna framställde skadeståndskrav mot mäklaren och uppgav, som det fick förstås, att hon hade förvärvat dödsboets skadeståndsfordran mot mäklaren. Mäklaren medgav skadeståndsskyldighet, men invände att han redan hade betalat ett belopp till dödsboet – vilket var ostridigt – och att det beloppet utgjorde full ersättning för skadan. Dödsbodelägaren hade inte informerat mäklaren om att hon hade förvärvat dödsboets fordran, varför mäklarens betalning blev gällande mot dödsboet enligt 29 § skuldebrevslagen. På grund härav, och då det inte kunde visas att skadans storlek översteg det belopp som mäklaren redan hade betalat, ogillades dödsbodelägarens krav.*

**FRN 102/17**

*I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett att fastigheten var försedd med kommunalt vatten och avlopp. Uppgiften var delvis felaktig och någon grund för uppgiften hade mäklaren inte. Tvärtom angavs det i fastighetsregistret att avloppet var enskilt. Mäklaren invände att han hade låtit säljaren läsa igenom objektsbeskrivningen och att denne inte hade haft några invändningar. Nämnden uttalade att en mäklare ibland kan undgå ansvar för en felaktig uppgift, trots att den felaktiga uppgiften inte härrör från säljaren utan från mäklaren, om mäklaren har låtit säljaren läsa igenom och godkänna objektsbeskrivningen. Enligt nämnden gällde detta dock bara för sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en uppfattning om. I det aktuella fallet hade säljaren aldrig bött på fastigheten och mäklaren borde därför inte ha förlitat sig på dennes godkännande.*

*På grund av den felaktiga uppgiften hade köparen framställt krav på prisavdrag mot säljaren, och det var endast det kravet som säljaren förde vidare som ett skadeståndskrav mot mäklaren och som prövades av FRN. Nämnden uttalade att det faktum att säljaren får utge prisavdrag till en köpare normalt inte innebär att säljaren har lidit en skada; genom att utge prisavdrag får säljaren normalt den köpeskilling som denne skulle ha fått om den felaktiga uppgiften inte hade funnits. Säljarens skadeståndskrav ogillades därför.*

**FRN 103/17**

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

**FRN 105/17**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 1 hade inte överlämnat någon spekulantlista, varken till säljaren eller till Mäklare 2. Mäklare 1 kunde inte heller på något annat sätt visa att säljaren eller Mäklare 2 kände till eller hade bort känna till att köparen hade fått kännedom om fastigheten genom Mäklare 1:s verksamhet. Eftersom anvisningskravet således inte var uppfyllt, jfr rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10), ogillades Mäklare 1:s anspråk redan av det skälet. Frågan om vem av de båda mäklarna som haft störst inverkan på affären (orsakssambandet) behövde därmed inte prövas.*

**FRN 106/17**

*I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 1 459 kr och att den inkluderade bredband. I verkligheten debiterades bredbandet separat med 169 kr och den totala månadsavgiften, inklusive bredband, uppgick således till 1 628 kr (1 459 + 169). Köparen krävde skadestånd med 169 000 kr. Mäklaren medgav oakt-samhet, men ansåg att avvikelsen om 169 kr var så liten att den inte påverkade lägenhetens marknadsvärde. Nämnden ansåg att skadan vid en felaktigt angiven månadsavgift som huvudregel bör beräknas som den årliga avvikelsen multiplicerad med faktorn fem. Något skäl för att göra avsteg från huvudregeln fanns inte i detta fall. Skadestånd utgick med 10 140 kr (169 X 12 X 5).*

**FRN 107/17**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 40 procent av provisionen.*

**FRN 1/18**

*Mäklaren hade felaktigt och av oaktsamhet angett att ett vinterbonat uterum var försett med en fungerande eldstad. Köparen krävde ersättning för installation av en ny eldstad och av en annan modell än den befintliga. Nämnden uttalade att skadan fick beräknas med ledning av hur den felaktiga uppgiften kunde tänkas ha påverkat fastighetens marknadsvärde. Vid den bedömningen fäste nämnden vikt vid att köparna med fog kunde förvänta sig en fungerande eldstad, men att de inte kunde förvänta sig att den skulle vara ny. Vidare ansåg nämnden att en eldstad i ett uterum i första hand utgör en trevnadsfaktor och att det är osannolikt att avsaknad av en sådan eldstad påverkar en fastighets marknadsvärde med åtgärdskostnaden, jfr rättsfallet RH 2001:36. Nämnden uppskattade att skadan inte översteg de av mäklaren medgivna 60 000 kr.*

**FRN 3/18**

*I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att lägenheten, som köptes på ritning, var försedd med inglasad balkong. Mäklaren hade ostridigt fått uppgiften av säljaren och ansågs inte ha haft någon anledning att ifrågasätta säljarens uppgift. Skadeståndskravet ogillades.*

**6/18**

*I tiden mellan köpekontrakt och tillträde inträffade en vattenskada i lägenhetens 25 år gamla badrum. Mäklaren uppgav till köparen, felaktigt och av oaktsamhet, att säljaren skulle stå kostnaden för ett nytt badrum. Vid tidpunkten för tillträdet hade mäklaren fått veta att säljaren inte tänkte stå för något nytt badrum, men försäkrade sig inte om att köparen fick del av den informationen. Även detta ansåg nämnden var oaktsamt. Eftersom den felaktiga uppgiften om nytt badrum lämnades efter köpet, och således inte kunde ha påverkat köpet, ogillades skadeståndskravet i den delen. Att mäklaren på tillträdesdagen inte informerade köparen om att säljaren inte skulle stå för badrummet, kunde enligt nämnden tänkas ha orsakat en skada. Det krävde i så fall dels att köparen på tillträdesdagen skulle ha innehållit en del av köpeskillingen eller hävt köpet, dels att kravet mot säljaren hade lett till framgång, dels att säljaren inte hade medel för att kunna betala prisavdraget eller, vid hävning, återbetala köpeskillingen. Då inget av detta var visat ogillades skadeståndskravet även i den delen.*