



Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 13 september 2018

FRN 73/17

Köpare och säljare anlände omkring kl. 19 till mäklarens kontor för att underteckna ett köpekontrakt på en lägenhet. Omkring 19.30 slog de sig ner tillsammans med mäklaren för att gå igenom och underteckna kontraktet. Kl. 19.02 inkom ett högre bud via sms som mäklaren inte uppmärksammade. Budet lämnades av en spekulant som tidigare hade aviserat intresse för lägenheten, men som mäklaren inte hade redovisat till säljaren.

Nämnden ansåg att en mäklare bör kontrollera om nya bud inkommit vid en senare tidpunkt än en halvtimme innan ett möte för kontraktsskrivning inleds, i varje fall om det varit fråga om en snabb budgivning och det finns spekulanter som aviserat intresse utan att dittills lägga bud. Nämnden ansåg också att mäklaren borde ha redovisat spekulanten till säljaren och bett om instruktioner huruvida spekulanten skulle kontaktas eller inte. På grund av detta, och då lägenheten under en period av misstag hade annonserats som "borttagen före visning", nedsattes provisionen.

Kravet på skadestånd ogillades då det inte ansågs visat att köpeskillingen hade blivit högre om mäklaren hade agerat aktsamt. Nämnden fäste bland annat vikt vid att det alltid innebär en risk att avbryta en pågående kontraktsskrivning och att säljaren, innan hon fick kännedom om det sena budet, hade förklarat att hon var nöjd med köpeskillingen.

FRN 91/17

En budgivare "vann" budgivningen med ett bud om 2 450 000 kr. En annan budgivare hade lagt ett bud om 2 400 000 kr och erbjöds att få köpa fastigheten för det beloppet, trots det högre budet. Budgivaren tackade dock nej och lade heller inget lägre bud. Mycket tydde dessutom på att budgivaren var på väg att flytta från orten och inte alls var intresserad längre. Fastigheten såldes till den förste budgivaren för 2 450 000 kr.

Mäklaren blev skadeståndsskyldig då hon inte informerade köparen om att den andra budgivaren hade tackat nej till att köpa för 2 400 000 kr. Jfr FRN 69/17.

FRN 17/18

Mäklaren hade angett i objektsbeskrivningen att fastigheten hade en kullerstensbelagd innergård, dold under makadam. Uppgiften var felaktig och mäklaren kunde inte redogöra för var uppgiften kom ifrån. Han uppgav dock att säljarna hade godkänt uppgiften.

Nämnden uttalade att en mäklare ofta går fri från skadeståndsansvar om säljaren har godkänt en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen, även om uppgiften kommer från mäklaren, men att det endast gäller för sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en välgrundad uppfattning om. I detta fall hade säljarna aldrig bott på fastigheten och kunde därför inte veta om uppgiften om den dolda kullerstenen var riktig eller inte. Nämnden tillade att mäklaren dessutom inte hade kunnat visa att säljarna hade godkänt uppgiften.

Vidare var uppgifterna i objektsbeskrivningen om fastighetens kostnader för elförbrukning och nätavgifter grovt felaktiga. Mäklaren uppgav att säljaren hade godkänt uppgifterna, men kunde inte visa detta. Mäklaren blev skadeståndsskyldig såväl för kullerstenen som för elkostnaderna.

FRN 34/18

Under rubriken "Interiör" i objektsbeskrivningen hade mäklaren angett biarean till 93 kvm. Endast 84 kvm av biarean fanns emellertid i bostadsbyggnaden, resterande nio kvm utgjordes av ett fristående förråd på tomten.

I likhet med kammarrätten, som också hade prövat ärendet, ansåg FRN att det var missvisande att redovisa all biarea under rubriken "Interiör". Mäklaren ansågs därför ha varit oaktsam. Skadeståndskravet ogillades dock då nämnden ansåg att det inte var visat, eller ens sannolikt, att den missvisande uppgiften hade påverkat priset på fastigheten.

FRN 37/18

En mäklare förmedlade en lägenhet som inte var byggd vid tidpunkten för försäljningen. Vid kontraktsskrivningen påpekade säljaren att uppgiften i objektsbeskrivningen om inglasad balkong var felaktig. Det ledde till att uppgiften ströks över med penna. Mäklaren noterade i sin journal att överstrykningen hade skett före

köpet. Köparen hävdade att den hade skett först efter köpet och att hon hade ingått köpet i tron att lägenheten hade en inglasad balkong.

Nämnden konstaterade att mäklaren hade bevisbördan för att den felaktiga uppgiften hade rättats före köpet. Nämnden konstaterade vidare att det hade varit mycket enkelt för mäklaren att låta parterna signera strykningen i objektsbeskrivningen eller på annat sätt låta parterna bekräfta att de var överens om att lägenheten inte skulle ha någon inglasad balkong. Nämnden uttalade att om en tvist- och skadeförebyggande åtgärd är enkel och billig att utföra, talar det för att mäklaren ska utföra den. Mäklaren ansågs inte ha visat att uppgiften rättades före köpet – anteckningen i journalen var inte tillräcklig – och han blev skadeståndsskyldig.

FRN 38/18

Köparna fick kännedom om mäklarens oaktsamhet och skadan i maj 2015, men reklamerade först i februari 2018. Kravet ogillades på grund av sen reklamation. Köparnas invändning att de först hade anmält mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen, att handläggningen där hade tagit lång tid och att de reklamerat efter att de fått inspektionens beslut medförde ingen annan bedömning.

FRN 40/18

Ett par var intresserade av en lägenhet, men kunde inte lägga bud förrän de sålt sitt nuvarande boende. De bad mäklaren att höra av sig innan lägenheten såldes. Mäklaren sa att paret själva fick höra av sig om och när de lyckats sälja sitt nuvarande boende. När paret hörde av sig hade lägenheten precis sålts.

Nämnden ansåg att mäklaren borde ha redovisat paret till säljarna, jfr prop. 1994/95:14 s. 46. Med hänsyn till omständigheterna – att mäklaren hade uppmanat paret att höra av sig om och när de ville lägga bud – ansågs dock förseelsen som ringa och provisionen nedsattes inte. Inte heller ansåg nämnden att någon skada var visad.

FRN 41/18

I objektsbeskrivningen hade mäklaren skrivit "Spis (-00), fläkt (-17), kyl/frys och diskmaskin (-17)". Mäklarens avsikt var att tala om att diskmaskinen var från år 2017 och att inte ange något särskilt årtal för kyl/frys. Köparen tolkade det som att såväl kyl/frys som diskmaskin var från 2017.

Nämnden ansåg att köparens tolkning var klart mer rimlig än mäklarens. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

42/18

Mäklaren hade angett i objektsbeskrivningen att bredband ingick i månadsavgiften. Uppgiften var felaktig, men då mäklaren hade fått uppgiften från säljaren och bostadsrättsföreningens förvaltare ansågs han inte ha varit oaktsam. Skadeståndskravet ogillades.