



Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 oktober 2018

FRN 2/18

Enligt köparna hade mäklaren sagt att det inte skulle gå att hitta en liknande lägenhet i området till lägre pris, trots att mäklaren enligt köparna visste att identiska lägenheter i samma hus inom kort skulle bjudas ut till lägre priser.

Mäklaren förnekade köparnas påståenden och nämnden fann att påståendena inte var styrkta. Skadeståndsyrkandet avslogs.

FRN 25/18

Mäklaren hade med hjälp av en jurist formulerat en oklar avtalsklausul. En tingsrätt tolkade senare klausulen på annat sätt än vad säljaren och mäklaren hade avsett. Det var ostridigt att mäklaren hade varit oaktsam och orsakat en skada; frågan i målet gällde om reklamation hade skett i rätt tid.

Nämnden fann att reklamation hade skett cirka åtta månader efter det att reklamationsfristen hade börjat löpa. Det ansågs vara för sent, särskilt som säljaren under hela den tiden hade företrätts av ett juridiskt ombud. Ersättningskravet avslogs.

FRN 29/18

Mäklaren hade angett dels fel tillträdesdag, dels fel våningsplan och fel adress/läge för en nyproducerad, ännu inte byggd bostadsrättslägenhet. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 33/18

På en tomt skulle det uppföras ett bostadshus. Mäklaren förmedlade tomten men inte entreprenaden. Köparna gjorde bland annat gällande att mäklaren hade underlåtit att informera dem om ett antal fördyrande kostnader och att hon hade orsakat en försening av bygget. Nämnden ansåg det utrett att köparna kände till kostnadsposterna innan de undertecknade avtalshandlingarna och att mäklaren

därmed inte hade orsakat dem någon skada. Inte heller var det visat att köparna hade orsakats någon skada av förseningen. Skadeståndskravet avslogs, bortsett från ett mindre belopp som rörde hantering av ett köpebrev och som hade medgivits av mäklaren.

FRN 36/18

Fråga om mäklaren hade anvisat köparen och därmed hade rätt till provision. Även fråga om mäklaren hade avtalat om rätt till ersättning för utlägg. Nämnden ansåg att mäklaren inte hade anvisat köparen och därmed inte hade rätt till provision, men att hon hade rätt till ersättning för sina utlägg.

FRN 43/18

Mäklaren kände till att ett badrum hade renoverats genom att klinker hade lagts på en äldre befintlig plastmatta, vilket anses vara en tveksam metod, men han kunde inte visa att han hade informerat köparna om detta. Det visade sig senare att det fanns ett flertal fel i badrummet. Nämnden ansåg det sannolikt att köparna skulle ha besiktigt badrummet före köpet om de hade fått information om den tveksamma renoveringsmetoden. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 44/18

Köparen gjorde gällande att en av budgivarna aldrig hade kunnat bli köpare och att han därför bjöd mot i praktiken falska bud. Beträffande en annan av budgivarna menade köparen att denne hade återkallat sitt bud.

Nämnden ansåg att det inte fanns grund för påståendet att en av budgivarna inte hade kunnat bli köpare. Det var inte heller visat att den andre budgivaren hade återkallat sitt bud. Eftersom den budgivare som påstods ha återkallat sitt bud stannade tidigt i budgivningen, hade det påstådda återkallandet inte heller kunnat orsaka någon skada. Skadeståndsyrkandet avslogs.

FRN 45/18

Mäklaren förmedlade en lägenhet i en s.k. oäkta förening. Mäklaren hade felaktigt och av oaktsamhet angett att köparen inte skulle bli förmånsbeskattad. Det felaktiga beskedet medförde ostridigt en ökad årskostnad om 4 817 kr. Nämnden ansåg att skadeståndet skulle beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem.

46/18

Säljarna hade, enligt vad nämnden fann visat, berättat för mäklaren att den öppna spisen i bostaden inte hade använts på cirka 20 år. Vid visningen uppgav mäklaren för köparna att den inte hade använts på "flera år".

Nämnden ansåg att en köpare som får veta att en eldstad inte har använts på "flera år" inte kan ha några befogade förväntningar på skicket. Det ansågs därför inte visat att mäklarens besked hade orsakat någon skada.

51/18

Mäklaren hade felaktigt och av oaktsamhet uppgett att en lägenhet var försedd med treglasfönster. Mäklaren rekommenderades att betala 5 000 kr i skadestånd.

82/18

Säljaren ville att nämnden skulle förklara att mäklaren inte hade rätt till provision för en viss affär. Grunden var att mäklaren, enligt säljarens uppfattning, inte hade anvisat köparen. Nämnden konstaterade att överlåtelsen hade ägt rum under ensamrättstiden och att frågan om anvisning därmed saknade betydelse. Säljarens begäran avslogs.