



## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 november 2018**

### **FRN 28/18**

*I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att köket var försett med golvvärme. Säljarna, som fick betala prisavdrag till köparen och ådrog sig advokatkostnader på grund av den felaktiga uppgiften, vände sig mot mäklaren med krav på skadestånd och nedsättning av provision.*

*Mäklaren kunde genom utväxlade mejl visa att hon hade fog för att tro att säljarna hade läst och godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften. Säljarnas krav avslogs.*

### **FRN 52/18**

*Mäklaren hade inte upprättat något skriftligt uppdragsavtal när han övertog ett förmedlingsuppdrag från en anställd mäklare som skulle gå vidare till en annan anställning. Vidare hade han dröjt något med att utbetala en handpenning samt inte varit nåbar under tre eller fyra dagar efter köpet när köparna ville ha en prisreduktion med stöd av en besiktningsklausul. Slutligen hade mäklaren försvårat för den anställde mäklaren att slutföra sitt uppdrag genom att ta ifrån henne dator och telefon. För detta hade mäklaren varnats av Fastighetsmäklarinspektionen. Säljarna krävde att provisionen skulle nedsättas till noll.*

*Nämnden ansåg att avsaknaden av skriftligt uppdragsavtal inte medförde att värdet av mäklartjänsten minskade. Dröjsmålet med handpenningen ansågs vara en sådan ringa förseelse som enligt 24 § fastighetsmäklarlagen inte medförde någon rätt till nedsättning av provisionen. Beträffande påståendet att mäklaren hade försvårat för den anställde mäklaren att avsluta sitt uppdrag, vilket i sin tur orsakade att ingen av mäklarna hade varit nåbar, ansåg nämnden att en mäklare inte kan anses ha någon skyldighet att vara nåbar under en helg (två av de dagar mäklaren inte var nåbar inföll under en helg). Vidare konstaterade nämnden dels att mäklaren hade varit nåbar under ett par dagar innan tidsfristen i besiktningsklausulen löpte ut och att han då deltog i förhandlingar med köparna och medverkade till ett avtal om prisreduktion, dels att säljarna inte hade visat eller ens gjort sannolikt att deras position i prisförhandlingarna hade förbättrats om mäklaren hade varit tillgänglig tidigare. Kravet på nedsättning av provision avslogs.*

**FRN 54/18**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 20 procent av provisionen.*

**FRN 55/18**

*En fastighet ägdes till hälften av ett dödsbo med två bröder, NN och YY, som delägare. NN ägde den andra hälften av fastigheten. NN gjorde gällande att mäklaren hade fördelat köpeskillingen felaktigt när fastigheten såldes.*

*Nämnden konstaterade att en mäklare som utgångspunkt ska verka för att köparen betalar köpeskillingen enligt huvudtalet, i detta fall med hälften till dödsboet och den andra hälften till NN, men att säljarsidans parter kan instruera köparen och mäklaren att betalning ska ske enligt en annan fördelning. Mäklaren har bevisbördan för att säljarsidans parter har lämnat en sådan instruktion, jfr FRN 4/18. I detta fall hade NN och YY undertecknat en likvidavräkning med en fördelning som avvek från huvudtalet. Mäklaren ansågs därigenom ha visat att NN och YY var överens om fördelningen. Ersättningskravet avslogs.*

**FRN 57/18**

*Nämnden ansåg det visat att mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter till köparna, dels om renoveringsår för kök och badrum, dels om att det fanns dokumentation över renoveringarna. På grundval av utredningen ansåg nämnden det sannolikt att köparna, om de före köpet hade fått veta att dokumentation saknades, skulle ha undersökt badrummet med hjälp av fackman och då upptäckt de fel som senare visade sig finnas. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

**FRN 60/18**

*I mäklarens uppdragsavtal angavs att utgångspriset skulle vara 995 000 kr och att säljarna hade accepterat detta som ett tänkbart försäljningspris. När säljarna senare erbjöds 995 000 kr för fastigheten tackade de nej. Mäklaren hävde då uppdragsavtalet och krävde skadestånd på grund av avtalsbrott.*

Nämnden uttalade att utgångspunkten för ett mäklaruppdrag är att säljaren inte har någon som helst skyldighet att sälja. Att det angavs i uppdragsavtalet att säljarna hade accepterat 995 000 kr som ett tänkbart försäljningspris innebar inte att parterna hade avtalat om att säljarna var tvungna att sälja för det beloppet, och inte för något annat belopp heller. Nämnden tillade att om parterna skulle ha ingått ett sådant avtal, skulle det sannolikt ha ansetts ogiltigt om säljaren var en konsument. Mäklarens krav på skadestånd avslogs.

### FRN 62/18

Mäklaren hade marknadsfört en lägenhet med uppgift om 75 kvm boarea. Källan till uppgiften i marknadsföringen var säljarens son som hade uppgett att lägenheten var "72 eller 74 eller 75????". Mäklaren ansågs ha varit oaktsam när hon marknadsförde lägenheten som 75 kvm.

Parterna var ense om lägenhetens storlek uppgick till 72,5 kvm. Mäklaren invände att den felaktiga uppgiften hade rättats genom att korrekt boarea, 72,5 kvm, hade angetts i köpekontraktet. Nämnden uttalade att en rättelse normalt kräver att mäklaren kan visa att han eller hon har påtalat för köparen att det tidigare lämnades en felaktig uppgift som nu har rättats. Att endast ange den riktiga uppgiften i köpekontraktet ansågs inte tillräckligt, jfr 18 § 3 st. köplagen.

Beträffande den påstådda skadan ansåg nämnden det inte visat att den relativt lilla avvikelser, 75 kvm jämfört med 72,5 kvm, hade påverkat priset på lägenheten. Skadeståndskravet avslogs därför.

### FRN 64/18

Mäklaren hade inte informerat köparen om att en samfällighetsförening hade upptagit ett lån för fasadrenovering. Det var ostridigt att mäklaren hade varit oaktsam och orsakat en skada.

Delägarna kunde betala sin andel av lånet genom en engångsbetalning till föreningen om cirka 82 000 kr eller genom en höjd uttaxering med 6 000 kr per år. Köparna hade valt det sistnämnda alternativet. Skadeståndet bestämdes till 30 000 kr, motsvarande den höjda uttaxeringen under fem års tid.

**FRN 65/18**

*Enligt köparen hade mäklaren uppgett att det fanns kvalitetsdokument över en kök- och badrumsrenovering. Mäklaren förnekade detta. På grundval av den ingivna bevisningen ansåg nämnden att det visserligen fanns omständigheter som talade för att mäklaren hade utlovat kvalitetsdokument, men att det inte var visat med tillräcklig styrka. Skadeståndskravet avslogs.*

**FRN 66/18**

*En mäklare skulle träffa säljarna för undertecknande av ett köpekontrakt som de blivande köparna, som befann sig på annan ort, redan hade undertecknat. Dagen före sammankomsten mottog mäklaren ett högre bud från en spekulant. Mäklaren vidarebefordrade inte budet till säljarna omedelbart utan berättade om det först dagen därpå, i samband med att hon träffade säljarna för att underteckna kontraktet. Vidare avrådde hon, enligt egen uppgift, säljarna från att kommunicera budet till de blivande köparna och försöka förmå dem att lägga ett högre bud. Enligt säljarna vägrade mäklaren att kommunicera budet med de blivande köparna. Säljarna undertecknade därefter köpekontraktet.*

*Nämnden uttalade att ett bud bör vidarebefordras till säljaren i så god tid att denne kan fatta ett rationellt beslut vid valet av avtalspart. Genom att dröja med att vidarebefordra budet, ansåg nämnden att mäklaren försatte säljarna i en svår situation där de var tvungna att fatta ett snabbt beslut. Detta utgjorde grund för nedsättning av provisionen.*

*Vidare ansåg nämnden att utgångspunkten är att ett bud ska kommuniceras med övriga spekulanter och att mäklaren har bevisbördan för ett påstående om att säljaren har beslutat att ett visst bud inte ska kommuniceras. I detta fall hade mäklaren inte visat att säljarna hade beslutat att budet inte skulle kommuniceras. Även detta utgjorde grund för nedsättning av provisionen.*

*Säljarna hade även krävt skadestånd. Nämnden ansåg det emellertid inte visat att priset skulle ha blivit högre om budet hade vidarebefordrats till säljarna tidigare och/eller om det hade kommunicerats med de blivande köparna.*

**FRN 68/18**

*En säljare gjorde gällande att mäklaren i flera avseenden hade misskött sitt uppdrag. Nämnden ansåg att någon misskötsamhet i huvudsak inte var visad. I ett avseende hade mäklaren dock åsidosatt sina skyldigheter, genom att inte vidarebefordra ett bud till säljaren. Eftersom budgivningen fortsatte långt över det budet, som av säljaren beskrevs som ett skambud, ansågs förseelsen som ringa. Anspråket på nedsättning av provision avslogs.*

**70/18**

*En bostadsrättsförening hade beslutat att bygga balkonger, men bygglov var inte beviljat. Det ansågs inte visat att mäklaren skulle ha uppgett att bygglov var beviljat och mäklaren ansågs inte heller ha någon skyldighet att kontrollera detta. Inte heller var det visat att mäklaren kände till att bygglov saknades. Köparen gjorde också gällande att mäklaren hade uppgett att "allt var ordnat" med balkongerna. Inte heller detta ansågs visat. Nämnden tillade att även om mäklaren skulle ha uttryckt sig så, var det inte säkert eller ens sannolikt att det hade varit oaktsamt. Det var nämligen ostridigt att föreningens ordförande hade uttryckt att "allt var ordnat". Skadeståndskravet avslogs.*