



## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 17 december 2018**

### **FRN 10/18**

*En köpare hade köpt ett av tre nyproducerade bostadsrättshus som bjöds ut samtidigt. Enligt köparen hade mäklaren sagt att ett av husen var sålt och att det andra var bokat. Mäklaren uppgav att han hade sagt att båda husen var bokade och att den uppgiften var riktig.*

*Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren skulle ha sagt att ett av husen var sålt. Mäklaren kunde visa att uppgiften om bokning var riktig beträffande det ena huset, men inte beträffande det andra. Nämnden ansåg emellertid att köparen inte hade visat att uppgiften om bokning av det andra huset hade påverkat priset på det hus han köpte. Skadeståndsyrkandet avslogs.*

### **FRN 24/18**

*Köparen gjorde bland annat gällande att mäklaren hade haft tillgång till ett besiktningssprotokoll som han inte hade överlämnat. Mäklaren förnekade att han hade haft tillgång till något protokoll.*

*I mäklarjournalen hade mäklaren skrivit att han hade tagit del av ett besiktningssprotokoll och diskuterat det med säljaren. Mäklaren invände att det var fråga om en ren felskrivning från hans sida, men den invändningen lämnades utan avseende. Nämnden påpekade att mäklaren inte på något sätt hade förklarat hur och varför den påstådda felskrivningen hade uppkommit, och inte heller hade han gett in någon bekräftelse från säljaren på att det inte fanns något besiktningssprotokoll. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

### **FRN 63/18**

*Säljaren hade bundna lån och blev skyldig att betala ränteskillnadsersättning till banken. Säljaren ansåg att mäklaren borde ha informerat honom om detta i god tid före försäljningen, i så fall hade han kunnat byta säkerhet för lånet och undgått att få betala ersättning.*

Nämnden ansåg att en mäklare inte har någon generell skyldighet att självmant upplysa en säljare om skyldigheten att betala ränteskillnadsersättning. Det var, ansåg nämnden, något som en säljare själv får förutsättas känna till. Det var inte heller visat att mäklaren kände till planerna på att byta säkerhet för lånet. Kravet på skadestånd och nedsättning av provision avslogs.

#### **FRN 67/18**

En säljare hade framfört en mängd olika klagomål mot en mäklare. Beträffande huvuddelen av klagomålen ansåg nämnden att säljaren inte hade lett sina påståenden i bevis.

Ett av klagomålen avsåg att mäklaren hade kvittat sin fordran på provision mot säljarens fordran på handpenningen. Nämnden konstaterade att parterna hade avtalat bort den kvittningsrätt som följer av allmänna regler och att mäklaren därför inte hade haft rätt att kvitta. Förseelsen bedömdes dock som ringa och medförde inte någon nedsättning av provisionen.

#### **FRN 77/18**

Mäklaren hade i objektsbeskrivningen lämnat en felaktig uppgift om löptiden för ett tomträttsavtal; han hade uppgett att avtalet löpte tio år längre än det gjorde. Den nya tomträttsavgälden var högre än den gamla.

Det var inte visat att mäklaren kände till eller borde ha känt till att uppgiften var felaktig före köpet. Däremot var det ostridigt att han fick kännedom om det efter köpet, vid en tidpunkt då köpet fortfarande var svävande med stöd av en s.k. besiktningsklausul och köparen fritt kunde begära köpets återgång eller omförhandla villkoren för köpet. Mäklaren kunde emellertid inte visa att han då informerade köparen om den korrekta uppgiften.

Nämnden ansåg att det var sannolikt att köparen, om han hade fått information om det nya tomträttsavtalet under återgångsfristen, hade försökt och lyckats få till stånd en viss prisreduktion. Mäklaren blev därför skadeståndsskyldig.

Mäklaren hade bland annat invänt att tomträttsavgälden var avdragsgill och att skadeståndet därför skulle minskas i motsvarande mån. Resonemanget förutsatte

*att skadeståndet var skattefritt, vilket nämnden ansåg var fallet. Skadeståndsbeloppet reducerades av det skälet med 30 procent.*

### **FRN 78/18**

*I objektsbeskrivningen hade mäklaren angett "nytt kök" samt att det fanns fruktträd och bärbuskar på tomten. Det visade sig att vitvarorna var från år 2012-13 och att det inte fanns några fruktträd.*

*Nämnden ansåg att uttrycket "nytt kök" innebar att en köpare kunde dra slutsatsen att vitvarorna inte var från husets byggnadsår, men inte mer än så. Köparen hade alltså inte fog för uppfattningen att vitvarorna skulle vara nyare än det faktiska tillverkningsåret 2012-13.*

*Angående köksstommarna var det ostridigt att de var från husets byggnadsår. Nämnden ansåg att oavsett om uttrycket "nytt kök" skulle uppfattas som att även köksstommarna var utbytta eller inte, hade köparen inte visat att stommarnas ålder skulle ha påverkat priset på fastigheten. Detsamma gällde, ansåg nämnden, avsaknaden av fruktträd.*

### **FRN 80/18**

*Mäklaren hade i ett mejl erbjudit säljaren en extra stor tidningsannons för knappt 20 000 kr. Säljaren tackade ja till erbjudandet. I mejlet gjordes vissa hänvisningar till en "målprisgaranti" och säljaren menade att mejlet skulle tolkas som att han endast skulle betala för annonsen om lägenheten blev såld i anslutning till den visning som annonsen hänvisade till, vilket den inte blev.*

*Nämnden ansåg att även om uttrycket målprisgaranti kunde ses som potentiellt vilseledande – såvitt framkom medförde inte "garantin" några andra fördelar för säljaren än de som följde av lag, jfr rättsfallet MD 2003:32 – var säljarens tolkning av mejlet inte rimlig eller ens språkligt möjlig. Hans krav på nedsättning av arvodet avsågs därför.*

**FRN 81/18**

*Under en bostadsrättslägenhet fanns ett utrymme som ägaren av lägenheten hade rätt att nyttja tills vidare. Köparen menade att mäklaren hade sagt att hon kunde få köpa loss utrymmet från föreningen för 250 000 kr samt bygga en spiraltrappa från lägenheten till utrymmet. Mäklaren förnekade att han skulle ha uppgett detta och köparen hade inte styrkt sitt påstående. Skadeståndskravet avslogs.*

**FRN 88/18**

*Mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter om tillverkningsår för en diskmaskin och för en kyl/frys. Beträffande diskmaskinen hade säljaren godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften och mäklaren ansågs inte ha haft någon anledning att ifrågasätta detta. Beträffande kylan/frysen blev mäklaren uppmärksam på den felaktiga uppgiften före köpet. Hon ändrade då uppgiften i den objektsbeskrivning som överlämnades till köparen i samband med kontraktsskrivningen, men utan att påpeka att den tidigare uppgiften var felaktig och att den nu hade korrigerats. Nämnden ansåg att detta inte var tillräckligt, jfr 18 § 3 st. köplagen.*

*Beträffande den påstådda skadan var det utrett att köparen hade fått ett belopp av säljaren som ersättning för vitvarornas ålder. Någon kvarstående skada var inte visad och skadeståndsyrkandet avslogs därför.*

**FRN 89/18**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att provisionen skulle fördelas med hälften var, i enlighet med Mäklare 1:s yrkande.*

**FRN 91/18**

*En mäklare förmedlade en fastighet i ett mindre samhälle. Invid fastigheten fanns en fotbollsplan, och det hade fattats beslut om att planen skulle bebyggas. Mäklaren informerade inte köparen om den kommande byggnationen, men invände att hon inte hade känt till den.*

*Nämnden ansåg att det visserligen kunde ses som förvånande att en lokalt verksam mäklare inte skulle ha känt till byggnationen, men att det inom ramen för nämndens skriftliga handläggning inte var visat att mäklaren hade känt till den. Nämnden ansåg vidare att utredningen inte gav tillräckligt stöd för slutsatsen att mäklaren borde ha känt till byggnationen. Skadeståndskravet avslogs.*