

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 10 januari 2019**FRN 71/18**

Mäklaren hade tillgång till två olika boareauppgifter, 82 och 93 kvm, men redovisade endast 93 kvm. Mäklaren hade tidigare förmedlat samma fastighet och då redovisade hon endast 82 kvm. Mäklaren ansågs vara skadeståndsskyldig och skadan bedömdes som den uppskattade prisskillnaden mellan följande två fall.

- 1. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till 93 kvm, att uppgiften härrör från Lantmäteriet och att den köpare som anser att arean är betydelsefull bör mäta bostaden före köpet.*
- 2. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att säljaren är osäker på boarean, att boarean uppgår till 93 kvm enligt Lantmäteriet, att fastigheten tidigare har sålts med uppgift om 82 kvm och att den köpare som anser att arean är betydelsefull bör mäta bostaden före köpet.*

FRN 75/18

En köpare hade flaggat för att han kanske inte kunde fullfölja köpet. Mäklaren och dennes kollega marknadsförde och visade därför lägenheten i tiden mellan kontrakt och tillträde. Köparen lyckades dock fullfölja köpet och sålde kort efter tillträdet vidare lägenheten med en vinst om 225 000 kr.

Det ansågs inte visat att mäklaren hade misskött den första försäljningen och något skadestånd blev inte aktuellt av det skälet. En del av visningarna mellan kontrakt och tillträde hade skett för säljarens räkning (inför en eventuell omförsäljning om köparen inte kunde fullfölja köpet), men några av visningarna hade skett på uppdrag av köparen inför en eventuell vidareförsäljning. Mäklaren kunde inte visa att säljaren hade godkänt att lägenheten visades på uppdrag av köparen innan denne hade tillträtt. Förseelsen ansågs dock inte ha kunnat orsaka någon skada.

Säljaren hade även begärt nedsättning av provisionen på grund av andra förseelser och som mäklaren hade meddelats påföljd för från Fastighetsmäklarinspektionen. Förseelserna bedömdes emellertid som ringa och provisionen nedsattes inte.

FRN 83/18

En köpare gjorde gällande att mäklaren hade ägnat sig åt s.k. falsk budgivning. De påstådda buden hade lämnats av en man, NN, som sades ha agerat som ombud för sin dotter. Det blev utrett att mäklaren och NN var affärskompanjoner och vänner på Facebook, att NN:s dotter fortfarande bodde kvar i samma lägenhet som vid tidpunkten för budgivningen och att mäklaren lämnade oriktiga uppgifter till FRN om affärsrelationen mellan honom och NN. Nämnden ansåg att även om det var graverande för mäklaren att ha lämnat oriktiga uppgifter, var det inte styrkt att det varit fråga om falsk budgivning.

FRN 84/18

En säljare hade framfört flera olika klagomål mot en mäklare. Nämnden ansåg att säljaren inte hade lett sina påståenden i bevis.

FRN 86/18

Mäklaren hade förmedlat en fastighet om 1 891 kvm. I marknadsföringen hade han angett att minsta tillåtna tomtstorlek var 800 kvm. Köparen påstod att uppgiften om minsta tomtstorlek var felaktig, men lade inte fram någon bevisning för att styrka detta. Skadeståndskravet ogillades.

FRN 87/18

Enligt vad nämnden fann visat hade mäklaren uppgett att golvet i vardagsrummet gick att slipa om. Det blev utrett att det var ett parkettgolv som i och för sig var slipbart, men eftersom det redan hade slipats många gånger gick det inte att slipa ytterligare en gång. Nämnden ansåg att mäklarens besked i och för sig var felaktigt, men att köparen måste ha insett att mäklaren inte kunde ha någon uppfattning om hur många gånger golvet hade slipats om. Köparen hade visserligen fog för att förvänta sig ett slipbart golv, men inte att det gick att slipa en eller flera gånger ytterligare. Skadeståndskravet ogillades.

FRN 92/18

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Ärendet gällde förmedling av ett fastighetsägande bolag och i spekulantlistan hade Mäklare 1 angett ett visst bolag, XX AB. Mäklare 2 förmedlade bolaget till ett bolag som inte var angivet i spekulantlistan, YY AB. Företrädaren för XX AB var även företrädare för YY AB. Det ansågs inte visat att Mäklare 2 och/eller säljaren insåg eller borde ha insett personkopplingen mellan XX AB och YY AB, och att YY AB därmed var indirekt anvisat av Mäklare 1. Mäklare 1 ansågs redan på den grunden inte ha rätt till någon del av provisionen.

FRN 93/18

En säljare skulle sälja delar av en jordbruksfastighet och ansåg att mäklaren hade gjort flera fel, bland annat avseende kartor och hantering av arrendeavtal. Det var dock ostridigt att misstagen hade korrigerats innan köpekontrakt tecknades. Nämnden ansåg att det normalt inte utgör något fel i mäklartjänsten om det finns vissa fel i tidiga versioner av ett köpekontrakt som säljaren och mäklaren gemensamt får korrigera. Enligt nämnden gällde det inte minst vid mer komplexa affärer som det ofta är fråga om vid avstyckning av jordbruksfastigheter. Begäran om nedsättning av provision ogillades.

FRN 95/18

Mäklaren hade uppgett att avgiften för framdraging av VA till tomtgräns var betald. Efter köpet hade köparen fått en faktura från kommunen med rubriken "Anläggningsavgift kommunal VA-anläggning". Mäklaren menade att fakturan avsåg tillkommande kostnader för draging av VA-ledningar mellan tomtgräns och platsen för den blivande byggnaden. Nämnden ansåg att mycket talade för att det var fråga om en anläggningsavgift lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster ("VA-lagen") och att den avsåg tillhandahållande av VA fram till förbindelsepunkten vid tomtgränsen. Vid sådant förhållande ansåg nämnden att det låg en förklaringsbörda på mäklaren. Mäklaren hade emellertid inte visat att avgiften för VA-anläggningen fram till tomtgränsen var betald, något som borde ha varit enkelt att visa om så hade varit fallet. Inte heller hade mäklaren försökt visa vad fakturan från kommunen avsåg, om den nu inte avsåg en anläggningsavgift enligt VA-lagen. Mäklaren blev skadeståndsskyldig med hela beloppet för anläggningsavgiften.