



Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 24 januari 2019

FRN 85/18

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 1 ansågs ha rätt till 30 procent av provisionen.

FRN 94/18

I fastighetsregistret fanns följande uppgift. "Vatten och avlopp: Kommunalt/Enskilt sommarvatten, avlopp saknas." I objektsbeskrivningen angavs följande. "Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp." Uppgiften i objektsbeskrivningen undertecknades av säljaren, som var ett dödsbo.

Det visade sig senare att uppgiften om kommunalt avlopp var felaktig. Köparen riktade krav mot dödsboet på grund av den felaktiga uppgiften och dödsboet betalade 400 000 kr i prisavdrag. Säljaren begärde skadestånd och nedsättning av provisionen från mäklaren.

Nämnden ansåg att det var oaktsamt av mäklaren att låta säljaren underteckna en objektsbeskrivning med uppgift om kommunalt vatten och avlopp, utan att utreda frågan eller åtminstone hantera avvikelsen mellan objektsbeskrivningen och uppgiften i fastighetsregistret. Det gällde inte minst då säljaren var ett dödsbo som typiskt sett saknar närmare kännedom om fastigheten. Vidare fogades både objektsbeskrivningen och utdraget från fastighetsregistret som bilagor till köpekontraktet, vilket innebar att kontraktet fick ett motstridigt innehåll avseende frågan om vatten och avlopp. Även detta utgjorde ett fel i mäklartjänsten.

Provisionen nedsattes med 35 000 kr. Angående skadeståndskravet ansågs det faktum att dödsboet hade betalat prisavdrag till köparen inte utgöra någon skada, i varje fall ingen skada som hade orsakats av mäklaren. Skadeståndskravet ogillas.

FRN 97/18

Mäklaren skulle förmedla en mindre jordbruksfastighet. Säljarna ansåg att mäklaren i flera avseenden hade agerat felaktigt, bland annat hade han inte hade uppmärksammat att det krävdes förvärvstillstånd. Det medförde att tillträdet fick avbrytas och ett nytt köpekontrakt med köparbolagets ställföreträdare som köpare fick upprättas. Vidare gjorde säljarna gällande att det hade träffats en överenskommelse om nedsättning av provisionen samt att mäklaren inte hade anvisat köparen. Av dessa tre grunder bemötte mäklaren endast den sistnämnda.

Nämnden ansåg att mäklaren inte hade visat, eller ens påstått, att han hade anvisat köparen. Säljarnas krav, som endast avsåg nedsättning av en del av provisionen, bifölls.

FRN 98/18

Mäklaren hade förmedlat ett objekt som bestod av två intilliggande fastigheter, den ena bebyggd och den andra obebyggd. Den bebyggda fastigheten hade kommunalt VA, men inte den obebyggda.

Mäklaren hade upprättat och låtit säljaren fylla i en frågelista. I den förtryckta texten i frågelistan angavs att den avsåg den bebyggda fastigheten och i ett handskrivet tillägg att den även gällde för den obebyggda. Köparna uppgav att de trodde att båda fastigheterna hade kommunalt VA.

Säljarens notering i frågelistan om "dränering och indragning av kommunalt VA" utgjorde svar på frågan om det hade skett någon ny-, om- eller tillbyggnad. Nämnden ansåg att svaret uppenbart syftade på den bebyggda fastigheten och att köparna måste ha insett detta. Slutsatsen fick även stöd av objektsbeskrivningen där det angavs att försäljningsobjektet var en "tomt med enklare byggnad som är ansluten till kommunalt VA." Skadeståndskravet avslogs.

FRN 100/18

Mäklaren hade tillgång dels till säljarens uppgift om 165 kvm boarea, dels till fastighetsregistrets uppgift om 120 kvm boarea och 20 kvm biarea. Mäklaren redovisade endast uppgiften om 165 kvm. Det visade sig senare att boarean uppgick till 147 kvm och köparna väckte talan mot säljaren i tingsrätt med krav på prisavdrag.

Säljaren anmälde mäklaren till FRN och yrkade att FRN skulle förklara att mäklaren var skyldig att ersätta dem för den skada de kunde lida med anledning av att boarean hade angetts till 165 kvm.

Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt redan på den grunden att han endast redovisade uppgiften om 165 kvm i objektsbeskrivningen. Till det kom att mäklaren hade låtit energideklarationen bli en bilaga till köpekontraktet, och i energideklarationen angavs den uppvärmda arean till 147 kvm. Om den uppgiften var riktig, kunde boarean inte gärna uppgå till 165 kvm. Eftersom även objektsbeskrivningen fick anses ha varit en del av parternas avtal, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237, fick avtalet ett motstridigt innehåll avseende boarean. Nämnden tillade att en mäklare som utgångspunkt inte är skyldig att gå igenom en energideklaration i detalj, men att det inte gäller inte om mäklaren låter energideklarationen bli en avtalsbilaga. Om mäklaren upprättar avtalet, måste mäklaren se till att avtalet inte innehåller motstridiga uppgifter.

Nämnden förklarade att mäklaren hade ådragit sig skadeståndsskyldighet, om och i den mån säljarna skulle lida en skada på grund av att mäklaren endast redovisade uppgiften om 165 kvm boarea och inga alternativa uppgifter. Nämnden påpekade att det i regel inte innebär någon skada att betala ett prisavdrag.

FRN 105/18

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 2 ansågs ha rätt till hela provisionen på den grunden att Mäklare 1 inte hade visat att Mäklare 2 eller säljaren insåg eller borde ha insett att köparen var anvisad av Mäklare 1. Frågan om vem av mäklarna som hade haft störst inverkan på affären behövde därmed inte prövas.

FRN 118/18

Mäklaren hade underlåtit att kontrollera om handpenningen hade betalats in till klientmedelskontot. Med hänsyn till omständigheterna, bland annat att någon skada eller annan olägenhet inte uppkommit i det konkreta fallet, ansågs förseelsen som ringa och provisionen nedsattes inte.

FRN 121/18

Köparen kunde senast ett visst datum begära köpets återgång om han inte fick besked om lån. Någon vecka före fristens utgång hade han sms-kontakt med mäklaren angående lånebeskedet och menade att mäklaren då borde ha instruerat honom att rikta en begäran om återgång till säljaren. Köparen fick inte lån och blev skadeståndsskyldig gentemot säljaren med ett mindre belopp.

Nämnden ansåg att inget i sms-korrespondensen visade att mäklaren insåg eller borde ha insett att köparen övervägde att framföra en begäran om återgång. Tvärtom framgick det att köparen skulle fortsätta sina ansträngningar att få ett godkännande från banken. Det fanns därför ingen anledning för mäklaren att vidta några särskilda åtgärder eller att påminna köparen om återgångsfristen. Skadeståndskravet avslogs.