

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 14 februari 2019**FRN 16/18**

Mäklaren hade förmedlat nyproducerade bostadsrätter i form av friliggande småhus. I marknadsföringen hade han använt sig av datoranimerade bilder som hade tillhandahållits av bostadsproducenten. Köparna menade att bilderna gav en felaktig bild av den blivande byggnadens läge och att mäklaren insåg eller borde ha insett detta.

Kravet avslogs på grund av sen reklamation. Nämnden ansåg att en reklamation till mäklarens assistent, som köparna hade haft flera kontakter med, i och för sig hade verkan mot mäklaren. I det mejl som köparna ansåg innehålla en reklamation av mäklartjänsten angavs att "höjdskillnaden mellan vår uteplats och gatunivån stämmer inte alls med kartan på ritningen" och "vi vidhåller att vi inte fått korrekt och komplett information redovisad inför och när vi tecknade förhandsavtalet". Eftersom köparna vid den tidpunkten drev ett anspråk mot bostadsrättsföreningen och försökte få till stånd en hävning av förhandsavtalet, vilket mäklaren kände till, ansåg nämnden att det inte kunde ha varit tydligt för mäklaren att köparna genom mejlet även avsåg att reklamera mäklartjänsten.

FRN 56/18

Mäklaren hade förmedlat en fastighet som ägdes av ett dödsbo. I köpekontraktet fanns en s.k. öppen besiktningssklausul. Efter besiktningen begärde köparen en prisreduktion med stöd av besiktningssklausulen och ett avtal om prisavdrag träffades mellan köparen och dödsboet. Avtalet undertecknades för dödsboets räkning av NN, som var anställd vid en begravningsbyrå och hade fullmakt från dödsboet.

Dödsboet gjorde gällande, som det fick förstås, att mäklaren hade förlett NN att ingå avtalet om prisreduktion, alternativt att mäklaren insåg eller borde ha insett att NN överskred sin befogenhet när han accepterade prisreduktionen. Nämnden fann att dödsboet inte hade styrkt sina påståenden och tillade att den ingivna bevisningen inte tydde på att mäklaren hade agerat oaktsamt.

Dödsboet hade även begärt nedsättning av provision, bland annat på grund av mäklarens provisionsmodell. Modellen medförde att provisionen vid vissa brytpunkter kunde bli högre vid en lägre köpeskilling. Nämnden ansåg att provisionsmodellen innebar ett åsidosättande av skyldigheterna mot uppdragsgivaren eftersom den i vissa fall gav mäklaren ett incitament gå emot uppdragsgivarens ekonomiska intressen, jfr SOU 2008:6 s. 239. Incitamentet blev dock aldrig stort och förseelsen bedömdes därför som ringa.

FRN 73/18

Köparna påstod att mäklaren hade använt sig av ett s.k. falskt bud för att driva upp priset på en lägenhet. Nämnden uttalade att utgångspunkten var att det var köparna som hade bevisbördan för det påståendet. För att den bevisbördan skulle aktiveras krävdes emellertid att mäklaren kunde presentera någon form av underlag, exempelvis en budgivningslista, som gav vid handen att budet existerade och framstod som riktigt. Om mäklaren inte kunde visa detta blev utgångspunkten i stället att budet var falskt. Beviskravet för att motbevisa den utgångspunkten ansågs vara lägre än det normala beviskravet att en omständighet ska vara styrkt.

Mäklaren hade endast framfört ett blankt påstående om att budet existerade. Utgångspunkten, som inte blev motbevisad, blev således att budet var falskt och att mäklaren insåg eller borde ha insett detta.

Mäklaren hade bland annat invänt att köparna hade reklamerat för sent. Nämnden ansåg att reklamationsfristen började löpa när köparna hade objektiva, sannolika skäl för att misstänka falsk budgivning i mäklarens regi. Det hade de först sedan mäklaren hade avisat deras upprepade begäran om att få ta del av budgivningslistan. Att köparna uppgav att de redan tidigare misstänkte att något inte stod rätt till medförde inte att fristen började löpa. Rättsfrågan kunde enligt nämnden formuleras på följande sätt: Börjar reklamationsfristen löpa när den skadelidande uppger sig misstänka fel och skada, trots att han eller hon rent objektivt inte ens borde ha misstänkt detta? Nämnden ansåg att svaret på den frågan var nej.

Skadeståndet beräknades med ledning av det straffrättsliga fallet NJA 2016 s. 39. Nämnden uttalade att den metoden utan vidare blev tillämplig om mäklaren visste att budet var falskt, det vill säga om mäklaren agerade uppsåtligt/brottsligt, och att metoden även kunde tillämpas i vissa fall där mäklaren endast borde ha känt till att budet var falskt, det vill säga där mäklaren agerade oaktsamt.

Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att kravet skulle avslås på grund av sen reklamation.

FRN 76/18

Mäklaren hade förmedlat en lägenhet som marknadsfördes med uppgift om "egen terrass". Inga uppgifter om vad detta närmare innebar lämnades. Nämnden ansåg att uttrycket "egen terrass", som utgångspunkt, fick tolkas som att terrassen var upplåten med bostadsrätt. Hänsyn fick dock även tas till förhållandena i det konkreta fallet. Såväl de rent fysiska förhållandena – terrassens utformning m.m. – som innehållet i köpekontraktet/objektsbeskrivningen och vad som i övrigt fick anses avtalat hade betydelse. På grund av de fysiska förhållandena ansåg nämnden att köparen måste ha förstått att terrassen inte utgjorde en del av bostadsrätten. Köparen ansågs dock ha haft fog för uppfattningen att "egen terrass" innebar att terrassen var upplåten med en formaliserad nyttjanderätt som hade en inte o betydlig varaktighet i tiden. "Egen terrass" kunde, enligt nämnden, inte enbart syfta på äganderätten till själva terrasskonstruktionen. Mäklaren ansågs inte ha haft fog för uppgiften om "egen terrass" i nu angiven mening. Han agerade därmed oaktsamt när han använde detta uttryck, utan att samtidigt redovisa med vilken rätt terrassen nyttjades.

Reklamation hade skett först efter elva månader, vilket ansågs vara för sent. Köparens ombud, som arbetade som jurist på en advokatbyrå, hade skickat ett brev till mäklaren redan tidigare, men då hade ombudet endast uppgett att hon gärna mottog mäklarens "synpunkter i egenskap av mäklare". Nämnden uttalade att även om kravet på precisionen i en reklamation inte bör ställas alltför högt, utgjorde brevet inte någon reklamation av mäklartjänsten. Nämnden ansåg att det bland annat hade betydelse vem som var avsändare. En mäklare som mottar ett brev från en jurist bör kunna förvänta sig att juristen tydligt framställer ett rättsligt anspråk, om det är det som juristen avser att framställa.

Det var inte heller visat att mäklaren hade agerat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder, jfr 26 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Kravet avslogs därför.

FRN 102/18

Mäklaren hade förmedlat en lägenhet och angett takhöjden till 3,2 meter, men i verkligheten var den endast 2,8 meter. Det var ostridigt att mäklaren hade agerat oaktsamt.

Mäklaren invände att det saknades orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan då köparen måste ha insett att uppgiften om takhöjd var felaktig, alternativt att skadeståndet skulle jämkas till noll på grund av att köparen hade försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket. Nämnden ansåg att det hade lämnats en konkret uppgift om takhöjden och att det inte kunde ha varit uppenbart för den som besåg lägenheten att uppgiften var felaktig. Inte heller ansåg nämnden att köparen borde ha undersökt takhöjden före köpet, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 25).

Vidare hade mäklaren invänt att den felaktiga uppgiften inte påverkade lägenhetens marknadsvärde och att det därmed inte förelåg någon skada. Nämnden noterade att mäklaren hade använt takhöjden som ett säljargument – i marknadsföringen angavs att de 3,2 meterna "imponerade" – varför mäklaren själv måste ha ansett att uppgiften var värdehöjande. Köparen hade uppgett takhöjden var av betydelse för henne och hänvisat till att hon avsåg att bygga förvaring på höjden. Uppgiften framstod enligt nämnden som rimlig – det var fråga om en mindre lägenhet – och mäklaren hade heller inte invänt mot den.

Mäklaren blev skadeståndsskyldig. En ledamot var skiljaktig och ansåg att kravet skulle avslås, bland annat på grund av att ingen skada var visad.

FRN 106/18

En fastighet förlorade sin vattenförsörjning i tiden mellan köpekontrakt och tillträde. Köparna krävde mäklaren på skadestånd för processkostnader i ett mål om inrättande av en gemensamhetsanläggning för vattnet. Köparna menade att om mäklaren hade informerat dem om vattenproblemet före tillträdet, hade de kunnat häva köpet och på så sätt undvikit kostnaderna.

Reklamation hade skett först två år och kravet avslogs av det skälet. Nämnden tillade att utredningen inte gav stöd för att det var någon oaktsamhet från mäklarens sida som hade orsakat skadan.

FRN 107/18

Mäklaren förmedlade en lägenhet som låg på nionde våningen. Vid visningen hade mäklaren uppgett att en intilliggande byggnad, som var under uppförande, skulle bli högst fyra våningar hög. Det visade sig dock att bygglovet medgav en byggnad om fem våningar plus suterrängplan. Mäklaren uppgav att uppgiften om högst fyra våningar kom från en tjänsteman på kommunens bygglovsenhet, men han kunde inte styrka det påståendet. Det ansågs därmed utrett att han hade agerat oaktsamt.

Det var inte visat om, och i så fall i vilken utsträckning, den extra höjden skulle påverka utsikten från köparens lägenhet. Skadeståndskravet avslogs därför.

FRN 110/18

Mäklaren hade förmedlat en skärgårdsfastighet. I objektsbeskrivningen hade han publicerat en karta och ett flygfoto över den aktuella ön. På kartan och fotot hade han skrivit ordet "Båtplats" på ett ställe som låg en bit från den aktuella fastigheten. I objektsbeskrivningen fanns även bilder på en brygga.

Det var ostridigt att frågan om brygga/båtplats inte hade berörts i förhandlingarna inför köpet. Köparna gjorde gällande att de utgick från att det fanns en brygga med båtplats som tillhörde fastigheten eller som de kunde nyttja. Mäklaren menade att den båtplats som hade markerats på karta och flygfoto endast avsåg den plats där säljaren brukade dra upp sin båt.

I texten i objektsbeskrivningen nämndes inget om båtplats vid brygga, vilket enligt nämnden hade varit naturligt om detta hade funnits. Vidare framstod fotografierna på bryggor i beskrivningen som rena s.k. miljöbilder. På kartan fanns heller ingen brygga utritad vid ordet "båtplats", trots att andra bryggor fanns utritade på kartan.

Nämnden ansåg att även om mäklaren med fördel kunde ha varit tydligare med vad han menade med ordet "båtplats", innebar inte otydligheten att köparna med fog kunde utgå från att det fanns en båtplats vid brygga som de kunde nyttja. Skadeståndskravet avslogs.

122/18

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till hela provisionen.

126/18

Det var ostridigt att mäklaren felaktigt och av oaktsamhet hade angett att bredband ingick i månadsavgiften. Mäklaren hade medgett att betala 4 000 kr. Nämnden rekommenderade mäklaren att betala de 15 000 kr som köparen hade begärt. Beloppet låg i paritet med en antagen kostnad för bredband under fem år.