



## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 21 mars 2019**

### **FRN 22/18**

*Mäklaren hade förmedlat en bostadsrättslägenhet som hade upplåtits i strid med bostadsrättslagens krav på en registrerad ekonomisk plan. Lägenheten saknade också bygglov.*

*Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt – han kände till att det inte fanns någon registrerad ekonomisk plan vid upplåtelsen. Köparens skada var dock relaterad till avsaknaden av bygglov och nämnden ansåg att det saknades orsaksamband mellan mäklarens oaktsamhet, som ju avsåg den ekonomiska planen, och skadan. Den potentiella ogiltigheten i upplåtelsen hade dessutom läkts eftersom ingen hade väckt talan inom tvåårsfristen i 4 kap. 7 § bostadsrättslagen.*

*Nämnden ansåg vidare att omständigheterna inte var sådana att mäklaren borde ha misstänkt att bygglov saknades. Han hade alltså inte agerat oaktsamt i den delen och kravet avslogs.*

### **FRN 49/18**

*Säljaren kritiserade mäklaren för att han inte hade marknadsfört fastigheten med uppgift om "Varudeklarerad" (en kombinerad besiktning- och försäkringsprodukt) och att fastigheten var försedd med öppen fiber. Säljaren kritiserade också mäklaren för att han i marknadsföringen hade angett att det fanns en s.k. radonsug i byggnaden. Slutligen gjorde säljaren gällande att mäklaren hade underlåtit att kommunicera ett bud med en annan spekulant samt att han hade avbrutit marknadsföringen innan köpekontrakt var undertecknat.*

*Nämnden ansåg att mäklaren hade både rätt och skyldighet att ange att det fanns en radonsug, jfr 16 § fastighetsmäklarlagen. Han ansågs däremot ha gjort fel när han inte genast, efter uppmaning från säljaren, angav "Varudeklarerad" och öppen fiber i marknadsföringen. Eftersom dröjsmålet endast varade ett par dagar ansågs det dock vara en ringa förseelse som inte skulle medföra någon nedsättning av provisionen.*

*Den andra budgivaren fick möjlighet att lämna bud, trots den avbrutna marknadsföringen och underlåtenheten att kommunicera bud, varför även den förseelsen betraktades som ringa. Inte heller var det visat att mäklarens fel hade orsakat någon skada. Kravet avslogs.*

### **FRN 53/18**

*Mäklaren hade förmedlat en tomträtt. Enligt köparen hade mäklaren sagt att ett friköp av tomträtten skulle kosta 1 260 000 kr. Mäklaren menade att hon hade sagt att ett friköp skulle kosta 65 procent av marktaxeringsvärdet. Mäklaren uppgav också att hon hade gjort en överslagsberäkning av vad 65 procent av marktaxeringsvärdet blev och redovisat detta för köparen. I ärendet uppgav hon dock inte vilket belopp hon kom fram till vid den påstådda överslagsberäkningen.*

*Nämnden ansåg det visat att det belopp som mäklaren nämnden vid sin påstådda överslagsberäkning var 1 260 000 kr – någon annan siffra hade inte nämnts i ärendet. Mot mäklarens förnekande hade köparen dock inte visat att uppgiften lämnades på ett sådant sätt och i ett sådant sammanhang att köparen med fog kunde sätta tilltro till uppgiften. Kravet avslogs.*

*Nämnden tillade att tvisten inte lämpade sig särskilt väl för prövning i nämnden; det hade varit av värde att kunna höra parter och vittnen muntligen.*

### **FRN 58/18**

*En norsk säljare skulle överlåta en fastighet till en svensk köpare. Mäklaren hade anlåtats för ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att endast upprätta köpehandlingarna.*

*Parterna hade efter förhandlingar blivit överens om att köpeskillingen skulle uppgå till 600 000 NOK. Det blev också angivet i den förtryckta texten i köpekontraktet. Sedan någon – oklart vem – hade gjort en beräkning av växelkursen skrevs även 609 000 SEK in i köpekontraktet för hand.*

*Det var utrett att 600 000 NOK vid den aktuella tidpunkten motsvarades av cirka 640 000 SEK. Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt – hon borde ha insett att 600 000 NOK inte motsvarade 609 000 SEK.*

*Köparen var av uppfattningen att parterna under prisförhandlingarna hade kommit överens om 600 000 SEK, men vid kontraktsskrivningstillfället accepterade han säljarens önskemål om 600 000 NOK eftersom han trodde att det motsvarade 609 000 SEK. Om mäklaren hade agerat aktsamt och uppmärksammat att 600 000 NOK motsvarades av cirka 640 000 SEK, var det enligt nämnden antagligt att parterna skulle ha enats om en köpeskilling mellan 609 000 SEK och 640 000 SEK. Skadeståndet bestämdes med ledning av detta.*

*Eftersom mäklaren inte hade haft ett förmedlingsuppdrag, utan endast ett skrivuppdrag, uppkom frågan om mäklaren hade ådragit sig skadeståndsskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen. Nämnden ansåg att fastighetsmäklarlagen var analogt tillämplig på skrivuppdrag, jfr prop. 2010/11:15 s. 45, och att det saknade betydelse om det var uppdragsgivaren eller dennes motpart som hade lidit skada. I båda fallen kunde mäklaren ådra sig skadeståndsskyldighet med stöd av fastighetsmäklarlagen.*

#### **FRN 72/18**

*Mäklaren hade förmedlat en nyproducerad bostadsrätt som säljaren inte hade bott i och som inte heller var byggd vid tidpunkten för överlåtelsen. I köpekontraktet angavs att varken köpare eller säljare hade haft möjlighet att undersöka lägenheten och att eventuella anspråk för fel "därför" skulle riktas mot bostadsrättsföreningen. Nämnden ansåg att en rimlig tolkning av klausulen var att det var fråga om en friskrivning tillsammans med en överlåtelse av säljarens rättigheter mot föreningen enligt upplåtelseavtalet och bostadsrättslagens regler. Köparen hade inte förstått innebörden av klausulen och mäklaren ansågs ha varit oaktsam när han formulerade den. Det var emellertid inte visat att köparen hade lidit någon skada av att tvingas rikta eventuella krav mot föreningen i stället för mot säljaren.*

*Köparen gjorde också gällande att lägenhetens placering i huset avvek från den marknadsförda. Lägenheten marknadsfördes med placering ut mot vägen, men den låg i verkligheten in mot gården. Mäklaren hade fått fram uppgiften om placeringen genom att jämföra en planritning med en datoranimerad bild av byggnaden, båda tillhandahållna av föreningen/byggherren. Nämnden ansåg att mäklaren hade haft rätt att förlita sig på materialet och att han inte hade agerat oaktsamt.*

**FRN 99/18**

*En fastighet belastades av ett inskrivet servitut som inte redovisades för köparen. Nämnden ansåg att den mäklare som ansvarade för kontrollen av servitut enligt 17 § fastighetsmäklarlagen hade agerat oaktsamt.*

*Den anmälda mäklaren invände att det inte var hon som var ansvarig för kontrollerna enligt 17 § fastighetsmäklarlagen; uppdragsavtalet hade ingåtts med hennes kollega och det var kollegan som skulle ha utfört kontrollerna. Nämnden konstaterade att den mäklare som har förmedlingsuppdraget visserligen ansvarar för samtliga åtgärder som företas inom ramen för uppdraget, men att det inte utesluter att en medhjälpare kan ådra sig skadeståndsskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen, under förutsättning att medhjälparen är registrerad fastighetsmäklare. Nämnden konstaterade vidare att oavsett vem av de båda mäklarna som hade åtagit sig uppgiften att kontrollera servitut, hade den anmälda mäklaren presenterats som "ansvarig fastighetsmäklare" i marknadsföringen. Köparen hade därför rätt att rikta kravet mot henne. Nämnden noterade att mäklaren hade framfört samma invändning i en annan tvist mellan parterna, som gällde samma affär, och att den då hade underkänts av tingsrätten.*

*Mäklaren invände också att reklamation hade skett för sent. Nämnden ansåg att förhållandena inte var sådana att köparen redan efter tillträdet hade bort misstänka att fastigheten belastades av ett servitut, jfr rättsfallet NJA 2012 s. 1021. Reklamationsfristen började därför inte löpa redan vid tillträdet och reklamation ansågs ha skett i rätt tid.*

*Nämnden fann slutligen att servitutet hade en viss påverkan på fastighetens marknadsvärde och att någon grund för jämkning inte fanns. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

**FRN 103/18**

*Mäklaren erbjöd initialt säljaren två olika provisionsmodeller, dels en rak provision om 2,25 procent, dels en modell med 100 000 kr upp till en köpeskilling om 5 000 000 kr samt tio procent på överskjutande belopp. Fastigheten värderades då*

av mäklaren till 5 000 000 kr +/- 500 000 kr. Efter att ha närmare undersökt byggnadens skick återkom mäklaren med ett nytt erbjudande: en rak provision om 2,25 procent, alternativt 85 000 kr upp till 3 600 000 kr och tio procent på överskjutande del. Fastigheten värderades nu av mäklaren till 3 600 000 kr +/- 100 000 kr, detta efter att mäklaren hade konstaterat allvarliga skador på byggnaden vid sin undersökning. Säljaren valde det sistnämnda alternativet med en s.k. provisionstrappa.

Fastigheten annonserades ut för 3 450 000 kr och såldes för 6 100 000 kr. Efter viss korrigerings kom provisionen att bestämmas till 335 000 kr. Säljaren gjorde gällande att provisionen var oskälig och skulle jämkas.

Nämnden ansåg – av skäl som redovisades i beslutet – att avtalet skulle jämkas på så sätt att provisionstrappan skulle börja vid 4 100 000 kr och inte vid 3 600 000 kr. Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att avtalet skulle jämkas på så sätt att provisionen skulle beräknas som ett fast arvode om 2,25 procent, i enlighet med mäklarens erbjudande.

#### **FRN 114/18**

En spekulant hade lagt samma bud som det ledande budet, men mäklaren framförde inte spekulantens bud till säljaren. Spekulanten uppgav att han inte ville vara med i något "budrace" utan att säljaren skulle välja vem av de båda spekulanterna hon ville sälja till. Någon skada ansågs inte visad. Provisionen nedsattes dock med 15 000 kr.

#### **115/18**

Mäklaren kände till att en platsbyggd trappa till en våningssäng i lägenheten inte gick att ta bort (i utrymmet under trätrappan fanns en fast konstruktion). Han informerade emellertid inte köparen om det. Köparen väckte talan mot säljaren, vilket ledde till en förlikning. Säljaren krävde sedan att mäklaren skulle ersätta honom för hans ombudskostnader i tvisten mot köparen.

Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam, och det oavsett om trappkonstruktionen utgjorde ett köprättsligt fel eller inte.

*I uppdragsavtalet fanns en klausul om reklamation som både var lagstridig och otydlig. Nämnden ansåg att reklamationsbestämmelsen var vilseledande för en konsument, men inte för en jurist. Eftersom säljaren hade företräts av en advokat i tvisten mot köparen ansåg nämnden att reklamationen, som hade skett efter cirka sex månader, inte hade skett i rätt tid.*

### **124/18**

*En spekulant (Spekulant 1”) tog kontakt direkt med säljaren. Mäklaren underlät att kommunicera budet från Spekulant 1 till en Spekulant 2, som tidigare hade bokat en förhandsvisning. Nämnden ansåg att eftersom Spekulant 2 inte hade sett fastigheten, skulle han knappast ha lagt ett högre bud vid det aktuella tillfället, även om han hade fått kännedom om budet från Spekulant 1. Säljaren kände också till att en visning var inbokad med Spekulant 2 och vid en sådan visning skulle Spekulant 2 ha fått kännedom om budet från Spekulant 1. Nämnden ansåg därför att mäklaren inte hade åsidosatt sina skyldigheter mot säljaren när han inte kommunicerade budet.*

### **125/18**

*Mäklaren hade underlåtit att informera köparen om olika byggprojekt i närområdet. Mot mäklarens förnekande var det inte visat att hon kände till eller borde ha känt till projekten. Skadeståndskravet avslogs.*