

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 9 maj 2019

FRN 130/18

En budgivare hade återkallat sitt bud. Mäklaren uppgav att han inte hade uppfattat att budgivaren hade återkallat budet, men att det inte kunde uteslutas att detta hade varit budgivarens avsikt. Nämnden ansåg att en mäklare i en sådan situation måste verka för att frågan blir klarlagd. Eftersom mäklaren inte hade gjort det, och följaktligen inte heller informerat köparen om att budet hade återkallats, blev han skadeståndsskyldig.

FRN 7/19

På fråga från Mäklare 2 hade säljaren uppgett att ingen mäklare tidigare hade anlåtats för att förmedla bostaden. Beskedet var felaktigt – säljaren hade tidigare anlutat Mäklare 1 – och Mäklare 2 ansågs inte ha förstått eller bort förstå att beskedet var felaktigt. Nämnden uttalade att det i en sådan situation, när säljaren lämnar felaktiga uppgifter, inte fanns någon anledning att skydda denne från dubbla provisionsanspråk. Det förelåg därmed ingen konkurrenssituation mellan Mäklare 1 och Mäklare 2.

Bostaden hade sålts under Mäklare 2:s ensamrättstid och säljaren hade betalat provision till Mäklare 2. Om även Mäklare 1 hade rätt till provision kunde inte prövas eftersom säljaren inte var part i ärendet. Ärendet avskrevs med det konstaterandet.

FRN 8/19

Mäklaren hade felaktigt och av oaktsamhet angett en lägenhets boarea till 36,1 kvm. Den verkliga storleken uppgick till 35,1 kvm. Nämnden ansåg att någon skada inte var visad.

FRN 10/19

Vid en visning hade en person, som var hantverkare och god vän till en spekulant, krupit in i husgrunden och sett att asfaboard-skivor hade lossnat från trossbotten. Detta meddelade han mäklaren. Mäklaren utredde emellertid inte informationen och vidarebefordrade den inte heller till köparen. Det visade sig efter köpet att det fanns fuktskador i den del av byggnaden där de nedfallna asfaboard-skivorna fanns.

Det var ostridigt att köparen vid visningen hade känt en mögeldoft i huset och i köpekontraktet angavs att golvkonstruktionen var fuktskadad. Köparen hade avböjt att besiktiga fastigheten med besiktningsman och hade inte heller själv krupit ner i husgrunden. Köparen uppgav vidare att han hade chansat på att uppgiften om fuktskada avsåg en annan del av byggnaden än den som senare visade sig vara skadad.

Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt när han inte vidarebefordrade informationen om asfaboard-skivorna. Nämnden ansåg dock att även om skada och orsakssamband skulle föreligga – detta tog nämnden inte ställning till – var det fråga om en så omfattande försummelse av köparens undersökningsplikt enligt jordabalken att ett eventuellt skadestånd skulle ha jämkats till noll.

FRN 11/19

Mäklaren hade förmedlat en bostadsrättslägenhet till ett par som inte skulle bo i lägenheten själva; deras dotter skulle bo där. Föreningens ordförande meddelade informellt att föreningen tänkte neka medlemskap. Ett nytt köpekontrakt ingicks då med föräldrarna och dottern som köpare, vilket föreningen godtog. Tillträde kunde därefter ske som planerat.

Nämnden ansåg att en mäklare måste känna till att de flesta bostadsrättsföreningar har ett krav på permanentboende i sina stadgar och att mäklaren borde ha informerat om risken för nekat medlemskap, jfr FRN 30/18. Eftersom han inte gjorde det, åsidosatte han sina skyldigheter mot säljaren på ett sätt som i och för sig skulle kunna medföra nedsättning av provisionen.

Nämnden uttalade att det inte har någon avgörande betydelse om en förseelse från mäklaren inte medför någon ekonomisk skada eller några egentliga olägenheter

för säljaren, men att det ligger i sakens natur att förseelser som inte medför några negativa konsekvenser ofta bör bedömas som ringa, jfr FRN 118/18. Eftersom inga negativa konsekvenser uppkom i det aktuella fallet, bedömdes förseelsen som ringa och provisionen nedsattes inte. Med samma motivering nedsattes inte heller provisionen på grund av att mäklarens journal i vissa avseenden var bristfällig.

FRN 14/19

En säljare ansåg att mäklaren hade värderat hans fastighet för lågt, med påföljd att den såldes till ett pris som understeg marknadsvärdet. Ersättningsanspråket avslogs redan på den grunden att reklamation inte hade skett i rätt tid.

FRN 17/19

Mäklaren hade felaktigt angett att värme ingick i månadskostnaden till en bostadsrättsförening. Mäklaren uppgav, utan invändning från köparen, att hon hade fått uppgiften från säljaren och från föreningen. Det hade inte framkommit, eller ens påståtts från köparens sida, att mäklaren hade haft någon särskild anledning att misstro uppgiften från säljaren och föreningen. Skadeståndsanspråket avslogs.

FRN 19/19

Ett par, NN och YY, förvärvade år 2011 aktier i ett bostadsaktiebolag med nyttjanderätt till en viss lägenhet knuten till aktierna. År 2018 sålde de aktierna/lägenheten vidare. Mäklaren förmedlade båda dessa affärer.

Inför tillträdet i den sistnämnda affären frågade köparen efter aktiebrevet. Då NN och YY inte hade något aktiebrev att överlämna, kom parterna överens om att köpeskillingen skulle deponeras i väntan på att aktiebrevet dödades enligt lagen (2011:900) om dödande av förkommen anledning. På grund av depositionen kunde NN och YY inte lösa sina lån och de krävde mäklaren på ersättning för räntekostnaderna.

Mäklaren invände att en köpare får sakrättsligt skydd genom notering i aktieboken. Aktiebrevet behövde inte överlämnas och depositionen var således onödig. I alla

händelser, menade mäklaren, hade han inte varit oaktsam. Bostadsaktiebolagets styrelse hade uppgett att köparen fick sakrättsligt skydd genom notering i aktieboken och han hade ingen anledning att ifrågasätta detta.

Nämnden konstaterade att bostadsaktiebolaget bildades år 1897 och att det vid den tidpunkten var obligatoriskt att utfärda aktiebrev (se 4 § 1 st. i 1895 års aktiebolagslag). Det var således utrett att det någon gång hade funnits ett aktiebrev, men att det nu var förkommet. Vid överlåtelse av aktier i ett bolag som har utfärdat aktiebrev, krävs överlämnande av aktiebrevet för att köparen ska få sakrättsligt skydd. Det följer av reglerna för löpande skuldebrev. Enligt 1895 års aktiebolagslag var visserligen huvudregeln att aktiebrev skulle ställas till viss man, men även om det förkomna aktiebrevet var ställt till viss man, hade det inte medfört att reglerna för enkla skuldebrev blev tillämpliga (se Walin-Herre, Lagen om skuldebrev m.m., Zeteo 2018-02-14, avsnitt 3.2). Det var därmed en rimlig åtgärd från köparens och NN-YY:s sida att deponera köpeskillingen i avvaktan på att aktiebrevet dödades.

Nämnden ansåg vidare att en mäklare måste känna till vad som krävs för att få till stånd ett sakrättsligt giltigt förvärv, även om förmedlingsobjektet är ovanligt. Mäklaren borde ha undersökt om säljaren hade aktiebrevet i behåll och föreslå lämpliga åtgärder när så inte var fallet. Eftersom mäklaren inte gjorde det, blev han ersättningskyldig.

FRN 30/19

En närstående till mäklaren hade anmält intresse för en fastighet som mäklaren hade uppdrag att förmedla. Den närstående lade också bud på fastigheten. Mäklaren vidarebefordrade budet till säljaren och kommunicerade det även med den blivande köparen.

Mäklaren invände att eftersom den närstående inte blev köpare av fastigheten, var det inte fråga om otillåten närståendeförmedling enligt 12 § fastighetsmäklarlagen. Nämnden ansåg, med hänvisning till förarbetena till fastighetsmäklarlagen, att en mäklare måste avträda från uppdraget så snart en närstående aviserar intresse. Eftersom mäklaren inte hade gjort det, och då han genom att kommunicera den närstående bud medverkade till att köparen höjde sitt bud, blev han ersättningskyldig.

FRN 40/19

En säljare hade kritiserat mäklaren för flera olika påstådda förseelser. Nämnden konstaterade att säljaren inte hade lett sina påståenden i bevis. Ersättningskravet avslogs.