

## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 12 september 2019**

### **FRN 1/19**

*I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var försett med golvvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig. Sedan köparen anlitat ombud och riktat krav mot säljaren, betalade säljaren 50 000 kr som ersättning för felet. Säljaren ådrog sig också egna ombudskostnader.*

*I FRN krävde säljaren att mäklaren skulle ersätta henne för de 50 000 kr och för ombudskostnaderna.*

*Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren hade fått uppgiften om golvvärme från säljaren och inte heller att säljaren hade godkänt uppgiften före köpet. Nämnden utgick därför från att mäklaren hade agerat oaktsamt.*

*De 50 000 kr som säljaren hade betalat i prisavdrag ansågs inte utgöra någon skada. Däremot fick säljaren ersättning för sina ombudskostnader.*

### **FRN 5/19**

*Enligt säljaren hade mäklaren underlåtit dels att marknadsföra fastigheten med logotypen för en kombinerad besiktnings- och försäkringsprodukt, dels att ge en spekulant möjlighet att höja sitt bud.*

*Nämnden ansåg inte att mäklaren hade någon skyldighet att marknadsföra fastigheten med logotypen, om inte säljaren särskilt hade begärt det. Det var ostridigt att logotypen presenterades i marknadsföringen så snart säljaren hade påtalat att den saknades. Någon ersättning blev därför inte aktuell i den delen.*

*Vidare ansåg nämnden att det inte var visat att spekulanten hade blivit förfördelad i budgivningen. Kravet avslogs även i den delen.*

### **FRN 9/19**

*Mäklaren hade angett en för låg månadsavgift i objektsbeskrivningen. Det var utrett att mäklaren hade fått uppgiften om månadsavgiften från säljaren.*

*Mäklaren hade även beställt och fått en s.k. mäklarbild, som innehöll uppgift om månadsavgiften. Mäklaren uppgav att hon aldrig hade läst mäklarbildens uppgift om avgiften var högre än den som säljaren hade lämnat.*

Nämnden ansåg att det saknade betydelse om mäklaren rent faktiskt hade läst mäklarbilden eller inte. Eftersom hon hade tagit emot den, borde hon ha läst den. Vidare ansåg nämnden, av skäl som redogjordes för i beslutet, att det ankom på mäklaren att visa att mäklarbilden hade en annan och lägre uppgift om månadsavgiften än den verkliga. Eftersom hon inte kunde visa det, utgick nämnden från att den korrekta uppgiften fanns i mäklarbilden.

Om mäklaren hade agerat korrekt och läst mäklarbilden, hade hon sett att säljarens uppgift skiljt sig från den i mäklarbilden. Hon skulle då ha tagit reda på vilken uppgift som var den riktiga. Eftersom hon inte gjorde det, blev hon ersättningskyldig.

### **FRN 12/19**

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att vatten ingick i månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Det var ostridigt att mäklaren hade agerat oaktsamt när han lämnade den uppgiften.

Mäklaren påstod att säljaren på annat sätt hade fått veta att vatten inte ingick i månadsavgiften, men det ansåg nämnden inte vara visat.

Mäklaren ansåg vidare att hans oaktsamhet bestod i att han inte hade angett vattenkostnaden som en driftskostnadspost, och att ett eventuellt skadestånd därför skulle beräknas efter säljarens faktiska (och förhållandevis låga) vattenförbrukning. Nämnden påpekade att köparen genom objektsbeskrivningen hade fått uppfattningen att han fritt kunde använda vatten på föreningens bekostnad. Skadeberäkningen skulle därför ske med utgångspunkt från köparens faktiska förbrukning. Köparen hade inte redovisat någon faktisk förbrukning, men däremot hade han redogjort för normalförbrukningen i Sverige per person och år. Skadeståndet beräknades enligt den utredningen.

### **FRN 20/19**

Vid köpet hade mäklaren tillgång till ett fem år gammalt besiktningsprotokoll som angav att fastighetens enskilda avlopp var "godkänt tills vidare". I köpekontraktet angavs att köparna var medvetna om att man på sikt fick komplettera avloppet med en s.k. fosforfälla.

Mäklaren överlämnade inte besiktningsprotokollet till köparna före köpet och uppgiften om fosforfälla grundade sig endast på ett antagande från mäklarens sida.

Ungefär tre år efter köpet förelade kommunen köparen att helt göra om avloppet.

Mäklaren ansågs ha varit oaktsam genom att inte överlämna besiktningsprotokollet samt genom att föra in uppgiften om fosforfälla i köpekontraktet. Nämnden ansåg dock

*att köparna måste ha varit medvetna om att miljökrav för ett äldre enskilt avlopp kan komma att ändras och även att avloppets tekniska livslängd var begränsad. Skadeståndskravet avslogs.*

*Även frågan om reklamation prövades.*

### **FRN 31/19**

*I objektsbeskrivningen angavs att värme ingick i månadsavgiften. Det angavs också att det tillkom en elförbrukning om 7 500 kWh/år.*

*Uppgiften om att värme ingick i månadsavgiften visade sig vara felaktig. Mäklaren invände att hon hade fått uppgiften från säljaren och att hon därför inte hade varit oaktsam. Nämnden höll inte med om det utan ansåg att mäklaren borde ha insett att de 7 500 kWh inte enbart kunde avse hushållsel, utan även värme.*

*Beträffande den påstådda skadan konstaterade nämnden att köparna hade fått information om att det tillkom en betydande elförbrukning om 7 500 kWh och att de därmed inte hade vilseletts om de totala kostnaderna för innehavet av bostadsrätten. (Köparna hade uppgett att värmeförbrukningen uppgick till cirka 6 000 kWh/år). Någon skada var alltså inte visad och kravet avslogs av det skälet.*

*Mäklaren hade vitsordat 50 000 kr som i sig skäligt, men nämnden ansåg att vitsordandet avsåg en situation där nämnden hade kommit fram till att det uppkommit någon skada.*

*En ledamot var skiljaktig och menade att vitsordandet skulle förstås som att mäklaren hade medgett att betala 50 000 kr om nämnden kom fram till att hon hade agerat oaktsamt. Den skiljaktige rekommenderade därför mäklaren att betala 50 000 kr enligt sitt vitsordande.*

### **FRN 35/19**

*I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten var försedd med fjärrvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig.*

*Mäklaren kunde visa att säljaren hade godkänt uppgiften och nämnden ansåg att mäklaren inte hade anledning att ifrågasätta säljarens godkännande. Ersättningskravet avslogs.*

### **FRN 42/19**

*Mäklaren förmedlade en bostadsrätt där värme inte ingick i månadsavgiften utan debiterades separat. Mäklaren hade dock inte redovisat värmekostnaden i objektsbeskrivningen, vilket nämnden ansåg var oaktsamt.*

*Det var ostridigt att köparna före köpet fick veta att det tillkom driftskostnader. Eftersom de, enligt vad de själva uppgav, undertecknade köpekontraktet utan att fått information om driftskostnaderna, ansåg nämnden att driftskostnaderna inte kunde haft någon större betydelse för köpet. Till detta kom att en av köparna vid ett telefonsamtal till nämnden spontant uppgav att mäklaren hade sagt att driftskostnaderna uppgick till 2 000 kr (en uppgift som överensstämde rätt väl med köparnas faktiska kostnader). Även om köparen vid ett efterföljande telefonsamtal tog tillbaka uppgiften, ansåg sig nämnden inte kunna bortse från den. Sammantaget var det enligt nämnden inte visat att mäklarens oaktsamhet hade orsakat någon skada. Ersättningskravet avslogs därför.*

### **FRN 53/19**

*Enligt köparna hade mäklaren felaktigt sagt att det fanns ett bud om 6 750 000 kr. Köparna bjöd 6 800 000 kr och fick köpa fastigheten för det priset.*

*Mäklaren invände att hon inte hade sagt att det fanns ett bud om 6 750 000 kr, utan endast att det var ett utgångspris som hade använts vid ett tidigare försäljningsförsök och som säljaren kunde acceptera.*

*Nämnden ansåg att köparna inte hade visat att mäklaren hade uppgett att det fanns ett bud om 6 750 000 kr (även om nämnden av skäl som redogjordes för i beslutet inte ifrågasatte att köparna hade uppfattat det så). Nämnden ansåg att det mest naturliga hade varit att lägga ett bud om högst 6 750 000 kr, men att köparnas bud inte var så ovanligt eller irrationellt att mäklaren borde ha kontrollerat att köparna inte hade missförstått henne. Nämnden fäste därvid vikt vid att köparnas bud var villkorat av att en planerad visning ställdes in och köpekontrakt skrevs samma dag.*

### **FRN 57/19**

*En spekulant krävde skadestånd på den grunden att mäklaren inte hade framfört hans bud och intresse till säljaren, som var ett byggbolag. Om mäklaren hade gjort det, menade anmälaren, skulle säljaren inte ha dragit tillbaka bostadsrätten från marknaden och då hade han kunnat köpa för det erbjudna priset.*

*Mäklaren tillbakavisade påståendet att han inte hade redovisat spekulantens bud och lade fram bevisning som styrkte den uppgiften.*

*Nämnden konstaterade att spekulanten inte ens hade påstått att han hade lidit någon ekonomisk skada och tillade att det inte hade framkommit något som visade att mäklaren skulle ha agerat felaktigt.*

## **81/19**

*Köparen bjöd 5 075 000 kr för fastigheten, ett bud som muntligen accepterades av säljaren. Innan köpekontrakt hade hunnit skrivas la en annan budgivare ett bud om 5 150 000 kr. Köparen lade då ett lika högt bud, 5 150 000 kr, och fick köpa fastigheten för det priset.*

*Köparen gjorde gällande att när mäklaren skulle berätta om hans bud för den andra budgivaren, sa mäklaren felaktigt att budet var på 5 100 000 kr. Köparen menade att den andra budgivaren inte skulle ha lagt så högt bud som 5 150 000 kr om han hade vetat att han, köparen, endast hade bjudit 5 075 000 kr.*

*Nämnden ansåg att köparen inte hade visat att mäklaren lämnade ett felaktigt besked till den andra budgivaren. Skadeståndskravet avslogs.*

*(Beslutet fattades av nämnden per capsulam den 16 september 2019.)*