

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 10 oktober 2019

FRN 69/18

Mäklaren hade felaktigt och av oaktsamhet angett att lägenhetens vardagsrum hade läge mot sydväst. Läget var i verkligheten ost-nordost. Mäklaren blev skadeståndsskyldig i den delen.

Mäklaren hade också felaktigt och av oaktsamhet angett att byggnadens elstigare hade bytts ut 1993-94. I verkligheten hade de endast kontrollerats och åtgärdats. Nämnden ansåg inte att vetskap om detta hade påverkat priset på lägenheten och skadeståndskravet avslogs. Tre ledamöter var skiljaktiga och ansåg att den felaktiga uppgiften hade en prispåverkan och att mäklaren var skadeståndsskyldig även i den delen.

Mäklaren hade även av oaktsamhet tillhandahållit årsredovisningen för år 2014, trots att både årsredovisningen för år 2015 och 2016 fanns att tillgå. Nämnden ansåg, av skäl som redovisades i beslutet, att mäklaren inte hade varit oaktsam genom att inte tillhandahålla årsredovisningen för 2016, men däremot genom att inte tillhandahålla årsredovisningen för 2015. Nämnden ansåg dock att köparna, som själva var fastighetsmäklare, måste ha insett den årsredovisning de fick inte var den senaste. Eftersom de inte bad om den senaste årsredovisningen, var det inte sannolikt att årsredovisningarna hade påverkat köpet. Kravet avslogs i den delen.

Köparna gjorde också gällande att mäklaren felaktigt hade angett att lägenheten var försedd med gasspis; den var i verkligheten försedd med elspis. Nämnden ansåg att köparna måste ha sett detta när de var på visning. Kravet avslogs i den delen.

Vidare gjorde köparna gällande att driftkostnaderna var felaktigt angivna. Nämnden fann att de inte var det och avslog kravet.

Slutligen lämnades en uppgift om att bredband kostade 41 kr i månaden. Köparna hade uppfattat att avgiften var frivillig, men i verkligheten var den obligatorisk och en del av månadsavgiften. Nämnden avslog kravet på den grunden att köparna med all sannolikhet själva hade skaffat bredband, om det inte hade tillhandahållits av bostadsrättsföreningen.

Även frågan om reklamation prövades.

FRN 123/18

I januari 2018 hade mäklaren och säljarna kontakt inför en eventuell försäljning. Mäklaren överlämnade ett förslag till uppdragsavtal med en s.k. provisionstrappa som började vid 9 300 000 kr. Avtalet kom dock inte att undertecknas. I april 2018 hade parterna en ny kontakt och ett uppdragsavtal undertecknades, nu med en provisionstrappa som började vid 9 000 000 kr. I båda avtalshandlingarna angavs utgångspriset till 9 000 000 kr.

Säljarna trodde att provisionstrappan var densamma som i det tidigare avtalsförslaget. De ansåg att mäklaren borde ha informerat dem om att han hade gjort en ändring. Det var ostridigt att mäklaren inte hade gjort detta.

Nämnden ansåg att en mäklare inte har någon generell skyldighet att informera om att han ändrat i ett förslag till uppdragsavtal, jämfört med ett tidigare översänt förslag. I det aktuella fallet hade parterna dock haft en pågående relation i tiden mellan januari och april. Mäklaren hade till och med anvisat spekulanter under den tiden, utan något skriftligt uppdragsavtal. Vid sådant förhållande ansåg nämnden att mäklaren hade haft en skyldighet att informera säljarna om att han hade ändrat brytpunkten för provisionstrappan. Provisionen nedsattes på så sätt att avtalet tillämpades som om brytpunkten för provisionstrappan hade varit 9 300 000 kr.

Nämnden påpekade också att konstruktionen av provisionstrappan sannolikt stred mot god fastighetsmäklarsed. Vid brytpunkten för trappan utgick provision med en högre provisionssats redan från första kronan, det vill säga inte endast på den överskjutande delen. Det innebar att säljarna och mäklaren fick motstridiga intressen vid en köpeskilling runt brytpunkten; en högre köpeskilling kunde paradoxalt nog medföra en lägre nettovinst för säljaren.

FRN 21/19

En fastighet hade ett utgångspris om 12 500 000 kr. Den såldes för 10 750 000 kr efter att säljaren hade hållit en privat visning för en spekulant. Mäklaren var inte inblandad i prisförhandlingen.

Säljaren gjorde gällande att mäklaren hade underlåtit att redovisa en annan spekulants starka intresse för fastigheten. En enskild visning var inplanerad för den andra spekulanten, vilket säljaren kände till.

Det var utrett att spekulanten hade ringt mäklarens assistent och framfört ett meddelande till säljaren vid en tidpunkt då köpekontraktet kanske ännu inte var undertecknat. Nämnden ansåg att assistenten, som mäklaren ansvarade för, agerade oaktsamt genom att inte kontrollera om köpekontraktet var undertecknat eller inte när spekulanten ringde. Provisionen nedsattes därför. Nämnden ansåg det emellertid inte

visat att det uppkommit någon skada; det hade bland annat krävt att det var visat att köpekontraktet inte redan var undertecknat när spekulanten ringde.

Nämnden ansåg också att mäklaren hade agerat oaktsamt genom att inte framföra ett annat meddelande från spekulanten, ett mejl där spekulanten framhöll att han var seriös och inte hade begärt en visning för nöjes skull. Förseelsen ansågs dock som ringa och provisionen nedsattes inte i den delen; redan genom att spekulanten hade bett om en enskild visning måste säljaren ha förstått att han var seriöst intresserad.

FRN 28/19

Ett flerbostadshus hade överlåtits till en nybildad bostadsrättsförening. Lägenheterna uppläts till personer som på olika sätt var närstående till bostadsproducenten. Därefter såldes de omedelbart vidare på den öppna marknaden, förmedlade av mäklaren.

Det visade sig att isoleringen i lägenheten/byggnaden var undermålig och det gick inte att hålla varmt i lägenheten. Köparen ansåg att mäklaren hade medverkat till ett upplägg där bostadsrättslagens regler sattes ur spel: genom att hon inte förvärvade lägenheten av föreningen genom en upplåtelse, utan köpte den av en bostadsrättsinnehavare, kunde hon inte rikta några krav mot föreningen. Nämnden höll inte med utan ansåg att en köpare av en bostadsrätt kan rikta samma krav mot föreningen som den ursprungliga förvärvaren kunde (se Erika P. Björkdahl, "Bostadsrättens och upplåtelseavtalets rättsliga natur" i antologin "Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden").

Köparen ansåg vidare att mäklaren hade agerat oaktsamt genom att föra in en s.k. befintligt skick-klausul i köpekontraktet. Nämnden ansåg att en befintligt skick-klausul inte alltid är lämplig, särskilt inte vid förmedling av nyproducerade bostäder. Enligt nämnden var mäklaren oaktsam genom att tillhandahålla en befintligt skick-klausul i den aktuella affären, utan att diskutera frågan med parterna och utan att informera om innebörden. Det var emellertid inte visat att befintligt skick-klausulen hade orsakat någon skada.

Köparen gjorde vidare gällande att mäklaren inte hade uppmanat henne att undersöka lägenheten utan tvärtom avrått från det. Köparen uppgav emellertid själv att en undersökning med hjälp av fackman inte hade medfört att den bristfälliga isoleringen hade upptäckts. Det brast med andra ord i orsakssambandet mellan påstådd oaktsamhet och skada.

Köparen gjorde även gällande att avgifterna i den ekonomiska planen var för låga och avvek från Boverkets rekommendationer. Nämnden ansåg att en mäklare inte har någon skyldighet att analysera en ekonomisk plan i ljuset av Boverkets rekommendationer.

FRN 32/19

Mäklaren hade blandat ihop två bostadsrättsföreningar med snarlika namn. Det fick till följd att flera uppgifter i objektsbeskrivningen var felaktiga.

Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam. Köparen hade dock själv uppgett att de felaktiga uppgifterna inte hade påverkat priset på lägenheten. Skadeståndskravet avslogs därför.

Även frågan om reklamation prövades, även om det inte behövdes för att avgöra ärendet.

FRN 38/19

Mäklaren hade fått skriftlig information om att föreningens styrelse och förvaltare ansåg att säljaren hade skadat föreningens byggnad genom en o tillåten ombyggnad av ett badrum.

Det var inte visat att mäklaren hade hanterat informationen på annat sätt än genom att föra in en klausul i köpekontraktet som angav att köparen hade uppmanats att "kontakta föreningen samt säljaren angående den lägenhetsreovering som gjorts." Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 46/19

Mäklaren förmedlade två obebyggda tomter som hade del i en gemensamhetsanläggning avseende väg. Mäklaren hade redovisat gemensamhetsanläggningen i objektsbeskrivningen. Köparna ansåg dock att mäklaren borde ha informerat dem om att en kortare stickväg som ledde fram till tomterna inte tillhörde gemensamhetsanläggningen. Det var ostridigt att mäklaren kände till detta.

Nämnden konstaterade att det inte fanns någon skyldighet enligt 17 § fastighetsmäklarlagen att kontrollera och redovisa vilka vägvagnsnitt som omfattas av en gemensamhetsanläggning. Det var inte heller visat att mäklaren insåg eller borde ha insett att frågan var av betydelse för köparna, och hon var därför inte oaktsam när hon underlät att informera om att stickvägen inte hörde till gemensamhetsanläggningen.

FRN 58/19

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 inte hade rätt till större andel av provisionen än vad Mäklare 2 hade medgett att betala.

FRN 105/19

I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 3 185 kr och att den bland annat inkluderade kabel-tv. I verkligheten tillkom 82 kr för kabel-tv. Det var ostridigt att mäklaren hade varit oaktsam när hon lämnade den felaktiga uppgiften.

Skadeståndet bestämdes som den ökade årskostnaden multiplicerad med fem.