

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 12 december 2019

FRN 4/17

Mäklaren blev skadeståndsskyldig. Ärendet är för omfattande för att sammanfattas här.

FRN 34/19

I en objektsbeskrivning angavs följande: "Radonhalten understiger gällande gränsvärde om 200 Bq/m³. Uppmätt årsmedelvärde 1998 är mindre än 50 Bq/m³."

Att radonvärdet år 1998 understeg 50 Bq/m² var ostridigt. Vid en mätning efter köpet visade det sig dock att radonhalten hade ökat sedan 1998, antagligen på grund av en ombyggnad av källaren. Radonhalten uppgick numera till 380 Bq/m³.

Nämnden konstaterade att den första meningen i objektsbeskrivningen var felaktig – den var ju formulerad i presens. Nämnden ansåg dock att sammantaget, vid läsning av båda meningarna, måste en läsare ha insett att texten inte innehöll annan information än att radongashalten vid en mätning 1998 understeg 50 Bq/m³. Texten kunde alltså inte tolkas som en garanti om nuvarande radonvärde.

Nämnden ansåg inte heller att mäklaren borde ha insett att radonhalten hade ökat efter 1998 på grund av ombyggnaden av källaren. Kravet avslogs.

En ledamot var skiljaktig och ansåg att mäklaren var skadeståndsskyldig.

FRN 51/19

En köpare fick inte lån. Säljaren hävde köpet, sålde om bostadsrätten och krävde skadestånd av köparen. I FRN gjorde köparen gällande att mäklaren hade underlåtit att verka för en s.k. låneklausul, jfr NJA 1997 s. 127 I och II.

I köpekontraktet angavs att köparen skulle finansiera köpet med "egna befintliga medel". I kontraktet angavs också att köparen var medveten om att köpet inte kunde återgå om finansiering inte erhöles senast på tillträdesdagen och att utebliven betalning kunde medföra att säljaren kunde häva köpet och kräva skadestånd.

Nämnden tog inte ställning till skrivningen om "egna befintliga medel", vad den hade för betydelse, utan avslog kravet på den grunden att köparen hade upplysts om att köpet inte var villkorat och om konsekvenserna av uteblivet lån.

Köparen hade även gjort gällande att köpekontraktet hade upprättats i strid med fastighetsmäklarlagens tvingande regler och att mäklaren vid omförsäljningen hade underlåtit att minska säljarens skada. Även dessa grunder avlogs.

FRN 54/19

I objektsbeskrivningen angavs att boarean var 58 kvm enligt säljarens uppgift. Det visade sig senare att enligt bostadsrättsföreningens register var arean 56 kvm. Parterna var ense om att den verkliga boarean var 56 kvm.

Det blev aldrig klarlagt om mäklaren hade haft tillgång till en s.k. mäklarbild, det vill säga ett utdrag från bostadsrättsföreningens register, och anmälaren påstod inte heller att så var fallet.

Nämnden uttalade att en mäklare inte är skyldig att ta in en mäklarbild för att kontrollera en säljares uppgift om boarean (även om det enligt nämnden var att rekommendera). Det var inte heller visat att mäklaren av något annat skäl hade anledning att ifrågasätta säljarens uppgift om boarean. Kravet avlogs.

Nämnden kommenterade även en standardfras som används av ombud vid ett visst försäkringsbolag i inlagor till FRN. I denna standardfras framhåller mäklaren att alla omständigheter som anmälaren fört fram ska betraktas som tvistiga om de inte uttryckligen vitsordats av mäklaren. Nämnden gjorde med anledning av det följande uttalande:

”Huvudregeln i svensk rätt är att parts tystnad inte ska tolkas som ett erkännande av motpartens påstående om en faktisk omständighet. Ibland kan omständigheterna dock vara sådana att en sådan tolkning kan och bör göras, jfr rättsfallet NJA 2010 s. 643. Här gör nämnden en bedömning från fall till fall. Att en part särskilt påpekar att hans eller hennes tystnad inte får tolkas som ett erkännande påverkar inte den bedömningen. En annan ordning vore inte möjlig med hänsyn till nämndens arbetsformer och resurser.”

FRN 68/19

En säljare gjorde gällande dels att mäklaren i strid med uppdragsavtalet inte hade tillhandahållit en planritning, dels att mäklaren inte tog bort annonsering om en inställd visning förrän dagen före visningen, dels att mäklaren hade vidarebefordrat ett sms till honom där en kollega till mäklaren skrev att hon gärna ”ville ha” en mäklarens spekulanter om säljaren beslutade sig för att tacka nej till ett bud som spekulanten hade lagt.

Mäklaren invände att uppdragsavtalet inte innebar att hon måste tillhandahålla en planritning utan endast att hon tog fram en planritning ”om nödvändigt”. Hon menade vidare att säljaren hade accepterat att annonseringen om den inställda visningen togs

bort sent och att detta skedde "av strategiska skäl". Hon såg inga problem med kollegans sms eller att hon vidarebefordrade det till säljaren.

Nämnden ansåg att mäklaren enligt uppdragsavtalet var skyldig att tillhandahålla en planritning. Det var inte visat att säljaren hade accepterat att annonseringen av den inställda visningen skulle tas bort först dagen före visningen, och invändningen att det skedde av strategiska skäl ansåg sig nämnden kunna bortse ifrån. Provisionen nedsattes.

Nämnden gjorde även vissa uttalanden om hur spekulanter bör hanteras mellan kollegor inom ett mäklarföretag. Enligt nämnden hade en mäklare som tillåter att en kollega får tillgång till mäklarens anvisade spekulanter ett ansvar för att kollegan inte använder uppgifterna på ett sätt som riskerar att skada mäklarens uppdragsgivare. Viss kritik riktades mot mäklaren i det avseendet.

FRN 76/19

Enligt köparen hade mäklaren uppgett att ett förråd hörde till lägenheten. Det fanns emellertid inget förråd.

Mäklaren förnekade att han skulle ha uppgett att det fanns ett förråd och köparen kunde inte styrka sitt påstående. Kravet avslogs.

FRN 77/19

I en objektsbeskrivning hade mäklaren angett att en badrumsrenovering hade skett år 2016. Efter köpet framställde köparen krav på prisavdrag under påstående att det fanns fel i badrummet. Tvisten ledde fram till en förlikning där köparen fick 10 000 kr i prisavdrag. Säljaren ådrog sig även ombudskostnader i tvisten om 6 500 kr.

Säljaren menade att hon hade uppgett till mäklaren att badrumsrenoveringen inte hade skett år 2016 utan år 2014 – 2016. Säljaren menade också, som det fick förstås, att om mäklaren hade uppgett rätt renoveringsår hade tvisten med köparen undvikits.

Nämnden ansåg att det inte var sannolikt att den delvis felaktiga uppgiften hade orsakat eller ens bidragit till tvisten med köparen. Kravet avslogs.

FRN 84/19

En bostadsrätt hade marknadsförts med en boarea om 71,5 kvm. Det visade sig efter köpet att den var 61 kvm. Köparen väckte talan mot säljaren och krävde prisavdrag. Tvisten utmynnade i en förlikning där säljaren fick betala 50 000 kr till säljaren. Han ådrog sig också ombudskostnader.

Uppgiften om 71,5 kvm kom från säljaren och säljaren gjorde inte gällande att mäklaren hade varit oaktsam när han vidarebefordrade uppgiften. Däremot menade säljaren att mäklaren borde ha berättat för honom att köparens bud var grundat på ett kvadratmeterpris, att arean var viktig för köparen och att mäklaren hade lämnat uppgifter till köparen om hur boarea beräknas. I så fall skulle säljaren, uppgav han, ha låtit mäta upp boarean före köpet, och då skulle köparen inte ha köpt bostadsrätten och i alla händelser skulle det inte ha blivit någon tvist.

Nämnden ansåg att det inte var sannolikt att tvisten med köparen skulle ha undvikits om mäklaren hade agerat så som säljaren ansåg att hon skulle ha agerat. Kravet avslogs.

FRN 86/19

En budgivare som låg högst i budgivningen lämnade följande två sms-meddelanden till mäklaren:

”Godmorgon jag är ledsen måste ta bort min bud lämnar till 3.9 jag tappat intrese”

”Lite familje problem. Ringar senare”.

Mäklaren tolkade beskeden som att budgivaren endast återkallade sitt sista bud om 3 910 000 kr och att han höll fast vid ett tidigare bud om 3 850 000 kr.

Köparen, som låg näst högst i budgivningen med ett bud om 3 900 000 kr, fick efter förhandlingar köpa fastigheten för 3 825 000 kr.

Nämnden ansåg att det låg närmast till hands att tolka sms:en som att budgivaren hade återkallat samtliga sina bud och att mäklaren i alla händelser inte hade visat att det endast var det sista budet som återkallades. Hon ansågs ha agerat oaktsamt när hon inte informerade köparen om att samtliga bud hade återkallats.

Det högsta konkurrerande budet, som hade lagts in av en tredje budgivare, låg på 3 600 000 kr. Skadeståndet bestämdes med ledning av detta, jfr NJA 2016 s. 39.

FRN 90/19

En mäklare förmedlade en fastighet med tre lägenheter. Mäklaren hade vidarebefordrat en uppgift från säljaren om hyresgästerna var införstådda med att det skulle bli en hyreshöjning upp till en viss nivå. Det visade sig efter köpet att hyresgästerna motsatte sig en höjning.

Skadeståndskravet avslogs på den grunden att mäklaren inte hade varit oaktsam genom att vidarebefordra säljarens besked. Nämnden tillade att någon skada inte heller var visad.

FRN 94/19

Köparen berättade för mäklaren att hon tänkte vitlackera/vitlasera golvet i lägenheten. Mäklaren visste att en sådan åtgärd i princip krävde en golvslipning. Det visade sig att golvet inte gick att slipa om; det var alltför nedslitet.

Köparen ansåg att mäklaren, när hon fick höra om planerna på att vitlackera golvet, borde ha kontrollerat om det gick att slipa om golvet, alternativt ha reserverat sig för att golvet kanske inte gick att slipa om och uppmanat att rådgöra med en fackman.

Nämnden uttalade att en mäklare inte har någon skyldighet att närmare undersöka bostadens fysiska skick och som utgångspunkt heller ingen skyldighet att rekommendera undersökning av en fackman. Nämnden ansåg inte heller att vetskapen om köparens planer på att vitlackera golvet utlöste en sådan skyldighet. Kravet avslogs.

FRN 96/19

I en objektsbeskrivning angavs följande. "Trevlig innegård med trädgårdsmöbler och grillmöjligheter, föreningen har även en gemensam takterrass som medlemmarna får disponera." Det visade sig efter köpet att takterrassen endast fick användas för att piska mattor och dylikt.

Nämnden ansåg att den som läste objektsbeskrivningen med fog kunde tolka in att terrassen fick nyttjas fritt för sociala ändamål. Uppgiften ansågs därmed felaktig.

Det ansågs utrett att säljaren hade godkänt uppgiften om takterrassen och enligt nämnden hade mäklaren inte någon anledning att ifrågasätta godkännandet. Kravet avslogs.

FRN 97/19

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten var försedd en elugn. I verkligheten var det en gasugn.

Säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften och det hade inte framkommit några skäl till varför mäklaren borde ha ifrågasatt godkännandet. Kravet avslogs.

FRN 98/19

Mäklaren hade förmedlat en fastighet år 2014. År 2019 sålde köparen fastigheten vidare. Vid den senare försäljningen upptäcktes vissa fel, bland annat en avvikande lukt.

Köparen menade att mäklaren vid förmedlingen år 2014 inte hade upplyst henne om lukten och inte informerat henne om vikten av att undersöka fastigheten. Vidare menade köparen att mäklaren hade angett fel byggnadsår i objektsbeskrivningen.

Nämnden ansåg det inte visat att mäklaren hade märkt någon avvikande lukt vid förmedlingen år 2014, eller att det ens fanns någon sådan lukt vid den tidpunkten. Vidare var det utrett att mäklaren hade lämnat den grundläggande information om undersökningsplikten som krävs, se prop. 2010/11:15 s. 56. Beträffande byggnadens ålder hade mäklaren oemotsagd uppgett att han hämtade uppgiften från fastighetsregistret och det hade inte påståtts att mäklaren hade anledning att ifrågasätta den uppgiften. Nämnden noterade också att även i ett besiktningsprotokoll från år 2018 angavs samma byggnadsår som mäklaren hade angett vid förmedlingen. Kravet avslogs.

FRN 99/19

En fastighet hade sålts med en s.k. öppen besiktningsklausul. Efter besiktningen begärde köparen återgång av köpet. Köparen anförde inte något skäl som var hänförligt till fel i fastigheten.

Säljaren ansåg att mäklaren hade gett köparen felaktiga besked om dennes möjlighet att begära återgång. Enligt säljaren borde mäklaren ha påpekat att köparen riskerade att begå ett kontraktsbrott om han begärde återgång.

Nämnden konstaterade att köparen enligt besiktningsklausulen hade rätt att begära återgång, oavsett vilka skäl som låg bakom. Av det följde att mäklaren inte kunde ha ådragit sig skadeståndsskyldighet genom att inte påpeka att köparen riskerade att begå kontraktsbrott. Nämnden tillade att om mäklaren hade agerat på det sättet, hade det antagligen setts som oäktsamt i förhållande till köparen.

FRN 108/19

Mäklaren hade uppgett att månadsavgiften uppgick till 1 782 kr. I verkligheten uppgick den till 1 818 kr och det var ostridigt att mäklaren hade agerat oäktsamt.

Skadeståndet beräknades som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem.