

## Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 16 januari 2020

### FRN 29/19

*Mäklaren förmedlade en fastighet där det i fastighetsregistret fanns antecknat ett förmånsservitut för en väg. Vägen var ännu inte anlagd. Ägaren av den tjänande fastigheten meddelade mäklaren att det inte fanns något servitut som belastade hans fastighet och att han skulle motsätta sig anläggning av vägen. Mäklaren kunde inte visa att hon hade informerat köparen om grannens inställning. Nämnden ansåg att hon hade agerat oaktsamt.*

*Nämnden ansåg vidare att om mäklaren hade informerat köparen om grannens uppfattning, var det sannolikt att köparen hade gått vidare och undersökt servitutet. Köparen hade då upptäckt att servitutet stred mot gällande detaljplan och att det därför fanns en uppenbar risk att det skulle upphävas. Det fanns därmed ett orsakssamband mellan oaktsamheten och en eventuell skada.*

*Det var inte klarlagt vilka kostnaderna för ett nytt servitut i enlighet med detaljplanen skulle bli. Under handläggningen sålde köparen fastigheten vidare med vinst och det var inte visat hur oklarheten med servitutet hade påverkat priset vid vidareförsäljningen. Köparen hade också fått ett prisavdrag av säljarna som skulle avräknas från ett eventuellt skadestånd. Prisavdraget hade betalats i form av en klumpsumma och avsåg även andra omständigheter än servitutet. Sammantaget var det inte klarlagt om det uppkommit någon skada eller hur stor den i så fall var. Kravet avslogs.*

*Med samma motivering, det vill säga att ingen skada var visad, avslogs även ett krav som avsåg underlåtenhet att informera om att fastighetens VA-ledningar, som låg på en angränsande fastighet, saknade säkerställd rätt. I denna del tog nämnden inte ställning till om mäklaren hade varit oaktsam.*

*Det prisavdrag som köparen skulle få från säljaren uppgick inledningsvis till 525 000 kr. Därefter undertecknades ett nytt avtal om prisavdrag, upprättat av en kollega till mäklaren, som upphävde det första avtalet och där förlikningssumman sänktes till 362 500 kr. Sänkningen skedde till synes helt utan motprestation från säljarens sida. Nämnden uttalade med anledning av det följande.*

*”En mäklare ska förhålla sig opartisk och i princip inte anlägga några synpunkter på det materiella innehållet i ett förlikningsavtal. Men om en part överväger att utan motprestation avsäga sig väsentliga rättigheter eller ett betydande penningbelopp, kan det finnas anledning för mäklaren att råda parten att söka juridisk rådgivning.”*

### **FRN 43/19**

*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 rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II.*

*Det var utrett att köparen hade fått ett lånelöfte som endast var preliminärt och att mäklaren kände till detta. Det var inte visat att köparen hade uppgett att det preliminära lånelöftet hade ersatts av ett mer definitivt, vilket mäklaren hävdade. Mäklaren kunde därmed inte utgå från att köparen skulle få lån. Det innebar i sin tur att de handlingsregler som HD lade fast i 1997 års rättsfall blev tillämpliga för mäklaren.*

*Nämnden riktade viss kritik mot mäklaren men ansåg, av skäl som redogjordes för i beslutet, att mäklaren hade fullgjort sin upplysnings- och rådgivningsskyldighet gentemot köparen. Kravet avslogs.*

### **FRN 55/19**

*I ett förbesiktningsprotokoll angavs att fuktkvoten i syllan var hög och att kontakt med fackman för ytterligare undersökning rekommenderades. Enligt köparna hade mäklaren bagatelliserat detta och sagt att det var enkelt (och underförstått billigt) att byta syllan. Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren hade bagatelliserat fuktproblemet och kravet avslogs i den delen.*

*Mäklaren hade uppgett att det fanns en eldragning i trädgården till ett utespa. Uppgiften visade sig vara felaktig. Mäklaren uppgav att han hade fått uppgiften från säljaren, men kunde inte visa det. Han blev ersättningskyldig i den delen.*

### **FRN 60/19**

*En lägenhet hade marknadsförts med uppgift om att den låg högst upp i huset, på våning 3 av 3. Det visade sig att det fanns en vindsvåning ovanför lägenheten.*

*Mäklaren hade oemotsagd uppgett att uppgiften om att lägenheten låg högst upp i huset kom från säljaren. Det var i alla händelser utrett att säljaren hade godkänt uppgiften. Mäklaren visste visserligen att det fanns vindslägenheter i föreningen, men enligt vad han oemotsagd uppgav var det inte samtliga vindstrymmen som var inredda som lägenheter. Han ansågs därför inte ha haft någon anledning att ifrågasätta säljarens uppgift/godkännande. Kravet avslogs.*

*Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att mäklaren var skadeståndsskyldig.*

### **FRN 67/19**

*Mäklaren hade gjort flera fel vid upprättandet av ett köpekontrakt. En av säljarna var ett dödsbo, men mäklaren hade angett den avlidne som säljare. Samtliga säljare hade inte undertecknat köpekontraktet. Makesamtycke hade inte inhämtats och ett s.k. gåvoförbehåll hade inte hanterats. Felen ledde till att lagfartsansökan avslogs två gånger.*

*Mäklaren invände att köparens bank, som ansökte om lagfart, borde ha kontrollerat att handlingarna var korrekta. Nämnden uttalade att även om köparens bank måhända hade en sådan skyldighet, påverkade det inte mäklarens skyldigheter. Provisionen nedsattes med begärda 25 000 kr.*

### **FRN 72/19**

*En spekulant hade lagt ett bud som var villkorat av att spekulanten först fick se lägenheten. Mäklaren vidarebefordrade budet till en annan spekulant, men utan att informera om villkoret. Den spekulanten lade då ett högre bud och blev köpare.*

*Nämnden uttalade att det var oklart om och i vilken utsträckning villkor för bud måste kommuniceras under budgivningens gång. I detta fall underlättades dock bedömningen av att mäklaren själv i ett mejl efter köpet hade uppgett att det inte var fråga om "ett bud" utan om något annat (av mäklaren kallat "anbud"). Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt när han inte hade klargjort förutsättningarna för budet.*

*Beträffande skadan noterade nämnden att båda spekulanterna hade lagt bud innan det hållits några visningar och att köparen inte hade anledning att räkna med att den andre spekulanten hade sett lägenheten. Någon skada ansågs inte vara visad.*

### **FRN 75/19**

*Det var ostridigt att mäklaren och säljaren hade avtalat om att marknadsföring skulle ske i olika sociala medier, men att någon sådan marknadsföring inte kom att ske. Provisionen nedsattes med 5 000 kr.*

### **FRN 85/19**

*Mäklaren skulle arvoderas i form av en s.k. provisionstrappa. Säljaren ansåg att mäklaren hade värderat lägenheten för lågt och att provisionen därför blev orimligt hög. Nämnden ansåg att utredningen inte gav stöd för att värderingen var för låg. Kravet avslogs.*

### **FRN 88/19**

*Enligt säljaren hade handpenningen inte betalats ut i rätt tid. Enligt fastighetsmäklarlagen ska handpenning betalas ut "snarast" efter det att förutsättningarna för utbetalning är uppfyllda och nämnden uttalade att med "snarast" fick förstås inom tre bankdagar. Mäklaren hade dröjt nästan två månader med utbetalning och säljaren tillerkändes dröjsmålsränta enligt räntelagen för den tiden.*

*Säljaren gjorde också gällande att eftersom hon inte fick handpenningen i tid hade hon inte kunnat köpa in sig som delägare i sin sambos bostadsrätt. När hon väl fick handpenningen hade priset ökat med 25 000 kr och hon hade därför lidit en skada, menade hon. Nämnden uttalade att någon skada inte var visad och att det i alla händelser inte var visat att skadan översteg den dröjsmålsränta som nämnden rekommenderade mäklaren att betala. Dröjsmålsränta utgör ett normerat skadestånd, avsett att täcka kostnaderna för att låna upp pengar. Skadeståndskravet avslogs.*

*Slutligen gjorde säljaren gällande att mäklaren hade förfalskat ett uppdragsavtal och ändrat arvodet i avtalet. Nämnden konstaterade att parterna var överens om att arvodet uppgick till de 45 000 kr som säljaren hade betalat för mäklartjänsten och att den påstådda förfalskningen därmed saknade betydelse. Kravet på nedsättning av provision i den delen avslogs.*

### **FRN 95/19**

*Mäklaren förmedlade en fastighet med tre lägenheter och med typkod 220. Nämnden ansåg att mäklaren borde ha insett att fastigheten var feltaxerad. Köparen fick skadestånd för arbetet med omtaxering.*

*Även fråga om reklamation prövades.*

### **FRN 100/19**

*Säljaren ansåg att mäklaren i flera olika avseenden hade åsidosatt sina skyldigheter. Provisionen nedsattes med 10 000 kr på grund av dels att mäklaren hade annonserat ett utgångspris som inte var förankrat hos säljaren, dels att mäklaren hade kommit för sent till en visning, dels att en assistent inte deltog vid samtliga visningar vilket var avtalat.*

*Nämnden uttalade att det faktum att mäklaren hade använt sig av ett s.k. lockpris inte utgjorde något åsidosättande av mäklarens skyldigheter mot säljaren, något som säljaren inte heller hade påstått.*