

## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 13 februari 2020**

### **FRN 65/19**

*En fritidsfastighet i skärgården marknadsfördes med uppgift om 78 kvm boarea. Det visade sig efter köpet att boarean var omkring 58 kvm. Fastighetsregistret hade uppgiften 56 kvm.*

*Mäklaren invände att hon hade skickat ett utdrag från fastighetsregistret till köparen före köpet. Hon hade dock inte fäst köparens uppmärksamhet på att areauppgiften i fastighetsregistret avvek från den i marknadsföringen. Nämnden ansåg därför att areauppgiften om 56 kvm inte hade redovisats på ett tydligt sätt. Nämnden påpekade vidare att mäklaren inte hade haft fog för att redovisa uppgiften om 78 kvm; hon hade inte visat att hon hade fått uppgiften från säljaren eller att säljaren hade godkänt den. Hon hade därmed agerat oaktsamt.*

*Nämndens majoritet, fyra ledamöter, ansåg att någon skada inte var visad och kravet avlogs därför. Tre ledamöter var skiljaktiga.*

### **FRN 66/19**

*Mäklaren hade förmedlat en bostadsrättslägenhet med en intilliggande altan. Parterna var ense om att altanen inte var upplåten med bostadsrätt, men att köparen med fog hade uppfattat marknadsföringen på det sättet.*

*Mäklaren invände att säljaren hade uppgett att altanen var upplåten med bostadsrätt, men hon kunde inte visa eller ens göra sannolikt att så var fallet. Hon invände också att säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen, vilket däremot ansågs vara utrett. Nämnden ansåg dock att mäklaren inte kunde förlita sig på säljarens godkännande. Det framgick inte uttryckligen av objektsbeskrivningen att altanen var upplåten med bostadsrätt utan det var en tolkning som parterna i ärendet var överens om. Det fanns därför ingen anledning för säljaren att invända mot objektsbeskrivningen. Mäklaren ansågs ha agerat oaktsamt.*

*Beträffande skadan noterade nämnden att anmälarna i praktiken och åtminstone tills vidare hade en exklusiv nyttjanderätt till altanen, men att det självklart hade varit bättre för dem om altanen hade varit upplåten med bostadsrätt. Med ledning av ingivna värderingsutlåtanden uppskattades skadan till 100 000 kr.*

*En ledamot var skiljaktig och ansåg att någon skada inte var visad.*

## **FRN 93/19**

*Mäklaren hade förmedlat en fastighet som gränsade till en obebyggd fastighet. Det var samma säljare som ägde båda fastigheterna. Säljaren ägde dessutom en tredje angränsande fastighet där han själv bodde.*

*Före köpet hade säljaren sagt till köparen och mäklaren att den obebyggda fastigheten inte skulle säljas och bebyggas utan fastighetsregleras in i hans egen bostadsfastighet. Samtidigt hade mäklaren, enligt vad nämnden ansåg visat, ett förmedlingsuppdrag på den obebyggda fastigheten.*

*Efter köpet såldes den obebyggda fastigheten och bebyggdes, varvid köparens utsikt försämrades.*

*Nämnden ansåg att mäklaren, av skäl som redogjordes för i beslutet, hade haft både rätt och skyldighet att informera köparen om förmedlingsuppdraget på den obebyggda fastigheten. Hon kunde inte visa att hon hade gjort det.*

*Enligt nämnden måste köparna i och för sig ha insett att det fanns risk för att den obebyggda fastigheten skulle säljas och bebyggas, men om de hade känt till att det fanns ett pågående förmedlingsuppdrag skulle de ha bedömt risken som högre. Skadan, som ansågs uppgå till 100 000 kr, beräknades efter hur den ökade risken kunde tänkas ha påverkat köparnas betalningsvilja.*

## **FRN 104/19**

*Ärende om rätt till provision. En mäklare ("Mäklare 1") hade anlåtats för att förmedla en fastighet. Det uppstod vissa oklarheter om uppdraget i samband med att mäklaren skulle byta arbetsgivare, men nämnden ansåg att det i alla händelser inte var visat att Mäklare 1 hade avstått från sin ensamrätt. Utgångspunkten var därför att Mäklare 1 hade rätt till fullt arvode, 75 000 kr, om fastigheten såldes under hans ensamrättstid.*

*Vad som komplicerade saken var att säljaren hade blivit kontaktad av en annan mäklare ("Mäklare 2") som uppgav att hon hade en köpare till fastigheten. Säljaren lämnade då ett uppdrag till Mäklare 2 (enligt ordalydelsen ett s.k. skrivuppdrag men i praktiken ett förmedlingsuppdrag). Fastigheten såldes därefter i Mäklare 2:s regi, men under Mäklare 1:s ensamrättstid. Enligt avtalet skulle Mäklare 2 arvoderas med 65 000 kr. Detta belopp hade säljaren betalat till Mäklare 2.*

*Nämnden ansåg att situationen skulle behandlas som ett fall av s.k. konkurrerande provisionsanspråk. I de fallen ska säljaren endast behöva betala ett mäklararvode. Nämnden rekommenderade därför säljaren att betala mellanskillnaden om 10 000 kr (75 000 – 65 000) till Mäklare 1. Beträffande de resterande 65 000 kr uttalade nämnden att Mäklare 1 hade möjlighet att vända sig mot Mäklare 2 för att diskutera en fördelning och att en eventuell tvist dem emellan kunde prövas av FRN.*

## **FRN 107/19**

*Mäklaren hade i uppdrag att förmedla en bostadsrättslägenhet. I uppdragsavtalet, som undertecknades den 19 juni 2019, angavs att uppdraget gällde med ensamrätt från den 18 maj 2019 (det vill säga mer än en månad innan det undertecknades) till den 17 augusti 2019. Bostadsrätten såldes den 13 september 2019.*

*Mäklaren invände att dateringen var ett misstag, att parterna var överens om att uppdragsavtalet skulle löpa med tre månaders ensamrätt (dvs. fram till den 18 september) och att köpet därmed hade ingåtts under ensamrättstiden. Nämnden ansåg att det inte var visat att parterna hade varit överens om detta och tillade att det under alla förhållanden saknade betydelse eftersom en mäklare inte får åberopa ett muntligt avtalsvillkor, se 9 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.*

*Det var inte heller visat att mäklaren hade anvisat köparen, som var en granne till säljaren. Mäklaren hade därmed inte rätt till provision.*

*Parterna var emellertid överens om att mäklaren hade rätt till viss ersättning för arbete med upprättande av köpekontrakt m.m. Nämnden ansåg att 20 000 kr var en skälig ersättning.*

## **FRN 112/19**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. En Mäklare 1 hade anvisat den blivande köparen. Mäklare 2 hade inte undantagit Mäklare 1:s spekulanter från sin ensamrätt och bostadsrättslägenheten såldes under Mäklare 2:s ensamrättstid.*

*Säljaren var ett aktieföretag. Nämnden ansåg att reglerna om konkurrerande provisionsanspråk, som ju syftar till att skydda säljaren från risken att behöva betala dubbla provisioner, inte gäller om säljaren är en kommersiell aktör. En kommersiell aktör måste själv kunna bedöma risken med att lämna ett ensamrättsuppdrag till en Mäklare 2.*

*Nämnden konstaterade att det på anförda skäl inte förelåg någon konkurrenssituation mellan Mäklare 1 och Mäklare 2. Mäklare 2 hade rätt till full provision redan på den grunden att lägenheten hade sålts under ensamrättstiden (nämnden ansåg sig kunna slå fast detta trots att säljaren inte var part i ärendet; såvitt framgånget hade säljaren betalat provision till Mäklare 2 utan invändningar.) Om även Mäklare 1 hade rätt till full provision kunde däremot inte prövas; säljaren kunde ju tänkas ha invändningar mot ett påstått orsakssamband mellan Mäklare 1:s arbete och affären. Ärendet avskrevs med dessa konstateranden.*

### **FRN 118/19**

*Mäklaren hade på dagen för kontraktsskrivning presenterat ett köpekontrakt med en s.k. öppen besiktningsklausul utan vite. Klausulen kom att tas in i köpekontraktet. Efter besiktning begärde köparen en prisreduktion om 150 000 kr för att fullfölja köpet, vilket säljaren accepterade. Säljaren ansåg att mäklaren hade agerat felaktigt.*

*Nämnden uttalade att en mäklare gör väl i att översända kontraktsförslaget till parterna i god tid före kontraktsdagen. Det gällde särskilt om kontraktsförslaget innehöll oväntade eller komplicerade villkor; i så fall kunde det vara ett direkt krav att parterna fick ta del av förslaget i god tid.*

*I detta fall var det fråga om ett standardkontrakt med en besiktningsklausul som rekommenderas av Fastighetsmäklarinspektionen och mäklarbranschen. Även om mäklaren med fördel kunde ha översänt förslaget före kontraktsdagen, och även i god tid informerat säljaren om att en öppen besiktningsklausul kan förenas med vite, kunde det enligt nämndens mening inte anses oäktsamt, och inte heller medföra nedsättning av provisionen, att presentera ett standardavtal med en väl etablerad besiktningsklausul först på kontraktsdagen. Kravet avslogs.*

### **FRN 119/19**

*En lägenhet hade marknadsförts med uppgift om att den var förberedd för installation av tvättmaskin och torktumlare.*

*Mäklaren invände att hon hade fått uppgiften från byggherren och att den hade godkänts av säljaren. Anmälan invände inte mot den uppgiften och nämnden ansåg att den kunde läggas till grund för bedömningen.*

*Det hade inte framkommit några skäl till varför mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften och nämnden ansåg därmed att det inte var visat att mäklaren hade agerat oäktsamt. Kravet avslogs.*

### **FRN 121/19**

*En köpare lyckades inte betala köpeskillingen. Säljaren (samma säljare och samma fastighet som i FRN 118/19) hävde då köpet och tvingades sälja om fastigheten för en betydligt lägre köpeskillning.*

*Säljaren uppgav att han och mäklaren hade kommit överens om att mäklaren skulle kontrollera köparens lånelöfte före köpet, något som mäklaren förnekade.*

*Nämnden konstaterade att en mäklare som utgångspunkt inte har någon skyldighet att kontrollera köparens betalningsförmåga, se prop. 2010/11:16 s. 24, och att säljaren*

*inte hade lyckats visa att mäklaren särskilt hade åtagit sig att göra detta. Kravet avslogs.*

### **FRN 123/19**

*Enligt vad nämnden ansåg visat hade mäklaren avrått en säljare från att acceptera ett bud om 6 800 000 kr. Fastigheten såldes senare för 6 300 000 kr.*

*Nämnden konstaterade att det med facit i hand var ett dåligt råd, men att oaktsamhetsbedömningen inte kunde göras med facit i hand. Det måste kunna visas att rådet var oaktsamt vid den tidpunkt det gavs. Det hade säljaren inte lyckats visa och skadeståndskravet avslogs därför.*

*Säljaren menade även att mäklaren var ersättningsskyldig för värdet av den reklam som mäklaren hade fått genom att fastigheten hade marknadsförts under en längre tid, jämfört med vad som hade blivit fallet om budet om 6 800 000 kr hade accepterats. Nämnden tolkade som ett krav på ersättning för s.k. obehörig vinst, men ansåg att förhållandena inte var sådana att någon ersättning för obehörig vinst kunde utgå.*