

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 19 mars 2020

FRN 59/18

Enligt säljarna hade de inblandade mäklarna åsidosatt sina skyldigheter i flera olika avseenden. Nämnden ansåg att ett åsidosättande var visat i två avseenden: dels att säljarna inte fick marknadsföra bostaden i "skarpt" läge när de önskade det, dels att mäklarna inte hade informerat köparna om vissa brister i bostaden som säljarna hade bett dem informera om.

Provisionen nedsattes. Kravet på skadestånd avsågs med motiveringen att någon skada inte var visad.

FRN 52/19

Mäklaren hade marknadsfört en lägenhet med uppgift om "stamrenoverat badrum". Enligt köparen var den uppgiften felaktig.

Nämnden ansåg att med uttrycket "stamrenoverat badrum" fick förstås att avloppsledningarna i badrummet var bytta eller åtminstone relinade och att golvbrunnen var bytt.

Det ansågs visat att avloppsledningarna var relinade (även om mäklaren vid tidpunkten för försäljningen inte hade någon grund för att tro att så var fallet) och köparen hade inte visat att golvbrunnen inte var bytt. Kravet avsågs.

FRN 111/19

Köparna reklamerade mäklartjänsten till mäklarföretaget/mäklarens chef. Chefen hade en dialog via mejl med köparna, men nämnde inte att en reklamation skulle framställas till mäklaren personligen.

I FRN uppgav mäklaren att chefen inte hade vidarebefordrat reklamationen till henne. Hon förnekade vidare att chefen hade haft behörighet att ta emot en reklamation för hennes räkning.

Köparna hade reklamerat till mäklaren nästan sju månader efter det att reklamationsfristen senast började löpa. Nämndens majoritet ansåg att det var för sent. Skadeståndskravet avsågs av det skälet.

Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att köparna hade anledning att tro att de hade reklamerat till rätt adressat när de reklamerade till mäklarens chef och att reklamationen till mäklaren därför var framställd i rätt tid.

FRN 113/19

Mäklaren hade angett att en tomt hade en areal om 335 kvm. Mäklaren uppgav att hon hade fått den uppgiften från säljaren, men det ansågs inte visat. Mäklaren hade vidare feltolkat arealuppgifterna i en s.k. frågelista och inte heller observerat eller redovisat att fastighetsregistret hade en uppgift om 225 kvm, vilket parterna var överens om var den verkliga arealen. Även om man tolkade frågelistan på det sätt som mäklaren gjorde, var det svårt att komma fram till att tomten skulle ha varit 335 kvm. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 122/19

Mäklaren hade marknadsfört en lägenhet med uppgift om ett det var fråga om en etagelägenhet. Etagedelen fanns på en vind som säljaren hade låtit inreda. Det visade sig efter köpet att säljaren inte hade haft tillstånd från föreningen att ta vinden i anspråk. Vidare saknades bygglov.

Köparen väckte talan mot säljaren och fick 800 000 kr i prisavdrag. Säljaren vände sig därefter mot mäklaren och gjorde gällande att de 800 000 kr utgjorde en skada som mäklaren var skyldig att ersätta.

Nämnden uttalade att en säljare i regel inte lider någon skada av att betala ett prisavdrag till köparen och att någon skada inte var visad i detta fall. Kravet avslogs med den motiveringen. Nämnden tillade att reklamation inte heller hade skett inom skälig tid.

FRN 127/19

Köpare och säljare var överens om att köparna skulle få ställa in möbler i lägenheten före tillträdesdagen. Mäklaren dokumenterade inte den överenskommelsen skriftligen. Köparna flyttade in i lägenheten mer eller mindre permanent.

Underlåtenheten att dokumentera överenskommelsen medförde att säljaren och mäklaren inte var helt överens om vad överenskommelsen innebar, om det var vid ett eller flera tillfällen som köparna skulle få ställa in möbler. Vidare ansåg nämnden risken för att köparna skulle bryta mot överenskommelsen hade minskat om den hade dokumenterats skriftligen.

Provisionen nedsattes med de 5 000 kr som mäklaren hade medgett, varvid nämnden fäste vikt vid att mäklaren hade medverkat till en överenskommelse där köparna stod för samtliga driftskostnader och hela månadsavgiften under den tid då de olovligen hade bott i lägenheten.

FRN 128/19

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden uttalade att det inte är tillräckligt att Mäklare 2 frågar säljaren om uppdraget med Mäklare 1 är uppsagt och om det finns några provisionsanspråk från Mäklare 1. Det måste Mäklare 2 själv kontrollera.

FRN 137/19

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

FRN 147/19

Enligt säljaren hade mäklaren misskött sig i flera olika avseenden och krävde att provisionen skulle nedsättas med 37 500 kr. Mäklaren kommenterade inte säljarens uppgifter, men medgav att betala 10 000 kr.

Nämnden lade säljarens uppgifter till grund för bedömningen, men ansåg att förseelserna inte skulle medföra en större nedsättning av provisionen än de medgivna 10 000 kr.

FRN 149/19

Säljarna ansåg bland annat att mäklaren hade varit passiv under en period samt gjort en felaktig värdering av bostaden. Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren hade agerat felaktigt.

FRN 151/19

Byggnaden på en fastighet som mäklaren förmedlade var mögelskadad och hade höga halter av radon. Fastigheten var besiktad före köpet och en korttidsmätning av radon hade gjorts.

Köparna ifrågasatte om inte mäklaren hade känt till mögelskadorna. Detta ansågs inte visat. Vidare menade köparna att mäklaren kritiskt skulle ha granskat säljarens uppgifter i frågelistan. Nämnden uttalade att en mäklare i normalfallet inte har någon sådan skyldighet och tillade det var svårt att se vad en sådan granskning skulle ha lett till.

Köparna menade också att mäklaren borde ha samtalat med besiktningsmannen och gett en objektiv syn på fastighetens skick. Nämnden uttalade att en mäklare normalt

varken har anledning eller kompetens att överpröva en besiktning och tillade att det var oklart vad ett samtal mellan mäklaren och besiktningsmannen skulle ha lett till.

Slutligen ansåg köparna att mäklaren borde ha medverkat till en radonmätning, utöver den korttidsmätning som redan var gjord. Nämnden uttalade att en mäklare inte är skyldig att göra en radonmätning. Skadeståndskravet avslogs.