

## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 17 juni 2020**

### **FRN 141/19**

*I objektsbeskrivningen angavs att en extra wc kunde installeras i lägenheten, en uppgift som visade sig vara felaktig. På grund av den felaktiga uppgiften hade säljarna fått betala prisavdrag till köparna.*

*Uppgiften om wc kom inte från säljarna, men säljarna hade godkänt uppgiften. Nämnden ansåg att mäklaren hade rätt att lita på säljarnas godkännande. Säljarnas krav på nedsättning av provision och skadestånd avsågs därför. Nämnden tillade att det inte heller var visat att det prisavdrag som säljarna betalat innebar att de lidit någon skada, varför något skadestånd i alla händelser inte hade kunnat utgå.*

*Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att mäklaren inte hade haft rätt att lita på säljarnas godkännande och att provisionen skulle nedsättas med 30 000 kr.*

### **FRN 154/19**

*En förvärvare hade undertecknat ett förhandsavtal, och senare ett upplåtelseavtal, avseende en nyproducerad bostadsrättslägenhet. Avtalen var inte villkorade av att förvärvaren skulle få lån (låneklausul) eller lyckas sälja sitt nuvarande boende (försäljningsklausul).*

*Inför förvärvet hade förvärvaren i ett mejl till mäklaren uppgett att "det var grönt" med banken. Det visade sig dock att förvärvaren inte fick lån. Bostadsrättsföreningen hävde då upplåtelseavtalet och förvärvaren fick betala skadestånd till bostadsrättsföreningen.*

*Nämnden ansåg att förvärvarens besked inte innebar att det framstod som praktiskt taget uteslutet att han inte skulle få lån, jfr rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II. Mäklaren agerade därför oaktsamt när han inte föreslog en låneklausul, alternativt en försäljningsklausul, och inte heller upplyste förvärvaren om risken med att inte ha med en sådan klausul i avtalet (varningsklausul).*

*Ingen av parterna hade berört frågan om orsakssamband, men nämnden ansåg sig ändå kunna pröva den frågan. Nämnden ansåg att eftersom förvärvaren hade uppgett att "det var grönt" med banken, var det osannolikt att han skulle ha begärt återgång av förvärvet med stöd av en låne- eller försäljningsklausul, om en sådan klausul hade funnits i avtalet. Av samma skäl var det också osannolikt att han skulle ha avstått från förvärvet om avtalet hade innehållit en varningsklausul. Kravet avsågs med den motiveringen.*

## **FRN 2/20**

*Mäklaren hade angett för låga värmekostnader i objektsbeskrivningen. Säljaren hade visserligen lämnat uppgiften, eller i varje fall godkänt den, men nämnden ansåg att mäklaren inte hade haft rätt att förlita sig på säljarens godkännande. I den s.k. intagsblanketten hade mäklaren noterat 12 000 kr som kostnad för 20 000 kWh, vilket var uppenbart orimligt.*

*Parterna var oense om värmekostnadernas storlek. Nämnden ansåg att mäklaren hade bevisbördan för vilka värmekostnader som säljaren hade haft. Mäklaren hade inte presenterat någon bevisning, varför nämnden lade anmälarnas uppgift till grund för bedömningen. Nämnden tillade att anmälarnas uppgift – 26 000 kr för 20 000 kWh – framstod som rimlig.*

*Skadeståndet bestämdes som skillnaden mellan de uppgivna värmekostnaderna och säljarens verkliga värmekostnader under fem år.*

## **FRN 5/20**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till i vart fall 70 procent av provisionen, enligt dennes yrkande.*

## **FRN 9/20**

*En fastighet hade sålts till en av två konkurrerande budgivare. I köpekontraktet fanns en s.k. öppen besiktningssklausul. Säljaren ansåg bland annat att mäklaren borde ha hållit den andra budgivaren involverad när köparen ville pruta med stöd av besiktningssklausulen, vilket mäklaren ostridigt inte hade gjort.*

*Nämnden ansåg att en mäklare bör pejla övriga spekulanter intresse när en köpare vill förhandla om en prisreduktion under hotet om att annars begära köpets återgång. (Nämnden gick här emot den uppfattning som Fastighetsmäklarinspektionen redovisade i ärendet 4.1-596-15.)*

*Nämnden ansåg dock att mäklarens förseelse skulle ses som ringa och inte medföra någon nedsättning av provisionen. Nämnden beaktade att säljaren själv hade kontaktat den andre budgivaren när köparen begärde prisreduktion.*

## **FRN 11/20**

*Enligt köparen uppgav mäklaren att ett garage på den sålda fastigheten inte skulle räknas in i den högsta tillåtna byggnadsarean enligt detaljplanen, något som inte stämde. Enligt nämnden hade köparen inte bevisat sitt påstående. Kravet avslogs.*

## **FRN 12/20**

*I marknadsföringen angavs att el ingick i månadsavgiften, en uppgift som visade sig vara felaktig.*

*Mäklaren uppgav att han upptäckte den felaktiga uppgiften inför kontraktsskrivningen och att han då rättade den muntligen, en uppgift som fick stöd av en vittnesattest från säljarens ombud. Vidare var det utrett att en objektsbeskrivning och en frågelista med korrekta uppgifter undertecknades av köparen och fogades som bilagor till köpekontraktet. Köparen bekräftade också att det vid kontraktsskrivningen "kom upp ny information".*

*Nämnden ansåg att mäklaren hade visat att den felaktiga uppgiften rättades i tid och på ett tydligt sätt, jfr 18 § 3 st. köplagen. Kravet avlogs därför.*

## **FRN 16/20**

*I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att bredband ingick i månadsavgiften. Parterna var överens om att kostnaden för bredband uppgick till 400 kr i månaden.*

*Mäklaren invände att uppgiften kom från säljaren, något som köparen förnekade. Enligt nämnden hade mäklaren inte bevisat – eller ens försökt bevisa – att uppgiften kom från säljaren, att säljaren hade godkänt uppgiften eller att hon av något annat skäl hade fog för att tro att uppgiften var riktig. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

## **FRN 20/20**

*Efter köpet visade det sig att byggnaden var angripen av äkta hussvamp, vilket medförde att säljaren fick betala prisavdrag till köparen. Säljaren ansåg att provisionen skulle beräknas på den nedsatta köpeskillingen och inte på den ursprungliga.*

*Nämnden uttalade följande. "Om säljaren betalar prisavdrag till köparen på grund av köprättsliga regler om fel i fastighet, bör provisionen beräknas på den ursprungliga köpeskillingen. Om köpeskillingen sätts ned efter förhandlingar som grundar sig på en s.k. besiktningsklausul i köpekontraktet, bör provisionen däremot beräknas på den nedsatta köpeskillingen."*

*Eftersom prisavdraget i det aktuella fallet grundade sig ett köprättsligt fel, ansåg nämnden att provisionen skulle beräknas på den ursprungliga köpeskillingen.*

## **FRN 23/20**

*En köpare hade före köpet uppgett att han var känslig för stegljud från grannar. Mäklaren uppgav då i ett mejl att stegljud inte förekom i nybyggda hus. Det var ostridigt att köparen, när han hade flyttat in, hörde stegljud.*

*Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam när hon uppgav att stegljud inte förekom. Att mäklaren visste eller trodde sig veta att huset var byggt enligt nybyggnadskraven för buller, innebär inte att hon hade fog för att tro att stegljud inte skulle förekomma. Inte heller mäklarens invändning att hon utgick från en normalt ljudkänslig person godtogs; köparen hade ju särskilt påpekat att han var extra ljudkänslig.*

*Kravet avslogs dock på grund av sen reklamation. Reklamation hade skett först efter cirka nio månader.*