

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 oktober 2020

FRN 138/19

Mäklaren hade uppdrag från A att förmedla en del av en fastighet. Mäklaren upprättade ett avtal där A överlät hela fastigheten till B, samt ett avtal där B överlät en del av fastigheten tillbaka till A för en krona. Det sistnämnda avtalet var villkorat av att avstyckning skedde senast en viss tidpunkt. Om avstyckningen inte var klar vid denna tidpunkt, hade B rätt att begära återgång av det sistnämnda avtalet.

B obstruerade avstyckningsprocessen hos Lantmäteriet och avstyckningen blev inte klar inom den i köpekontraktet angivna tiden. B begärde därefter återgång av avtalet. På det sättet fick B utan motprestation en fastighet med en betydligt större areal än som var förutsatt vid köpet, och dessutom med möjlighet till avstyckning till två fastigheter.

A väckte talan mot B. Den utmynnade i en förlikning där B fick betala 400 000 kr mot att A återkallade sin ansökan om avstyckning.

I FRN begärde A att mäklaren skulle ersätta honom för de kostnader hos Lantmäteriet som blivit onyttiga samt för ombudskostnader i tvisten mot B. Vidare begärde A att mäklarens provision skulle nedsättas.

Nämnden ansåg att de avtal som mäklaren hade föreslagit inbjöd till illojala ageranden från B och att de därför var riskfyllda för A, jfr rättsfallet NJA 2009 N 33. Om en mäklare föreslår riskfyllda avtal måste mäklaren upplysa om risken. Det gäller särskilt, framhöll nämnden, om risken är hög och/eller om skadan kan bli stor om risken förverkligas. Mäklaren hade inte ens påstått att hon skulle ha upplyst A om risken; tvärtom ansåg hon att den valda avtalskonstruktionen var normal och tillräddig. Hon blev därför skadeståndsskyldig och fick också sin provision nedsatt.

FRN 153/19

Enligt köparen hade mäklaren uppgett att det fanns våtrumsintyg/kvalitetsdokument över ett nyrenoverat badrum, något som visade sig inte stämma. Det enda som fanns var en serie fotografier över renoveringen.

Mäklaren förnekade att hon skulle sagt att det fanns våtrumsintyg/kvalitetsdokument. Hon menade att hon endast hade vidarebefordrat säljarens uppgift att det fanns "dokumentation" över badrumsrenoveringen. Till grund för den uppgiften låg en intern frågelista (en frågelista avsedd för mäklaren, inte för köparen) där säljaren hade kryssat i ett fält som angav att det fanns "dokumentation, kvitto eller faktura" över badrumsrenoveringen.

Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren skulle ha sagt att det fanns våtrumsintyg/kvalitetsdokument. Nämnden utgick således från att mäklaren endast hade sagt att det fanns "dokumentation".

Nämnden ansåg att en mäklare inte bör använda sig av oklara begrepp som "dokumentation". Begreppet kunde tolkas snävt enligt sin ordalydelse, men i dess kontext – en badrumsrenovering – kunde det också tolkas som att det finns ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument, inte minst eftersom sådana dokument ofta efterfrågas i samband med ett bostadsköp. Enligt nämnden hade mäklaren agerat oaktsamt när hon uppgav att det fanns "dokumentation", utan att förklara vad hon menade med det begreppet. Hon blev därför skadeståndsskyldig.

FRN 18/20

I det fastighetsköpekontrakt som mäklaren upprättade angavs att tillträde och betalning skulle ske en viss dag. Om en ny detaljplan inte hade antagits och vunnit laga kraft den dagen, skulle tillträde och betalning skjutas upp tills detta skett.

Efter två år hade något detaljplan fortfarande inte antagits. Köparen gjorde då gällande att köpet var ogiltigt enligt bestämmelsen i 4 kap. 4 § jordabalken, vilket ledde till att köpare och säljare ingick ett återgångsavtal.

I FRN gjorde säljaren gällande att mäklaren inte hade rätt till provision eftersom köpet var ogiltigt.

Nämnden ansåg att klausulen om detaljplanen inte medförde att köpet blev ogiltigt enligt 4 kap. 4 § jordabalken och att mäklaren därmed hade rätt till provision. Att köpare och säljare frivilligt hade kommit överens om en återgång av köpet påverkade inte provisionsrätten, jfr rättsfallet NJA 1970 s. 444.

Tre ledamöter var skiljaktiga och ansåg att köpet enligt 4 kap. 4 § jordabalken blev ogiltigt efter två år och att mäklaren därmed inte hade rätt till provision.

FRN 27/20

Mäklaren hade förmedlat en fastighet med en pågående vattenskada. Parterna kom överens om att säljaren skulle åtgärda vattenskadan, en överenskommelse som mäklaren underlät att dokumentera skriftligen.

Efter köpet visade det sig att det rum där vattenskadan fanns var behäftat med byggnadstekniska brister, bland annat ett felaktigt golvfall. Parterna blev oense om vad som skulle åtgärdas, om det endast var vattenskadan eller även de byggnadstekniska bristerna.

Det var ostridigt att mäklaren hade agerat oaktsamt genom att inte dokumentera parternas överenskommelse om åtgärdande. Nämnden ansåg dock att det saknades orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan. I FRN hade köparna uppgett att "någon närmare information om vilka arbeten som skulle utföras eller vilken standard som skulle uppnås lämnades inte [av mäklaren]". Nämnden ansåg därför att köparna inte kunde ha några särskilda förväntningar på vad som säljaren skulle åtgärda, och därmed heller inga förväntningar som kunde påverka deras agerande och det pris som de var villiga att betala för fastigheten.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden inte heller att mäklaren hade varit oaktsam genom att inte föreslå en s.k. besiktningssklausul (utöver den som redan fanns i köpekontraktet) som gav köparen rätt till undersökning efter det att vattenskadans hade åtgärdats.

Mäklaren hade medgett att betala ersättning för köparens ombudskostnader, varför hon rekommenderades att betala det medgivna beloppet. Kravet i övrigt avslogs.

FRN 29/20

Enligt spekulanten A hade mäklaren uppgett att en konkurrerande spekulant, B, hade "lagt ett bud" på ett visst belopp. Enligt mäklaren hade han uppgett att B hade "indikert intresse" på en viss nivå. A bjöd över B:s bud/prisindikation och blev köpare av bostaden.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att mäklaren hade sagt till A att det fanns "ett bud". Nämnden utgick alltså från att mäklaren endast hade sagt att B hade lämnat en prisindikation. Vid den bedömningen saknade det betydelse att mäklaren senare fick veta att B faktiskt hade lagt ett bud och som senare återkallades, vilket han inte berättade för A. Eftersom A, enligt vad nämnden fann visat, lade sitt vinnande bud med informationen om att B endast hade lämnat en prisindikation, kunde det faktum att B lämnade och återkallade ett bud inte ha påverkat A:s agerande. Kravet avslogs.

Nämnden tillade att en mäklare inte bör uppmuntra att spekulanter uttrycker "prisindikationer" i stället för "bud". Om en spekulant ändå insisterar på att uttrycka en prisindikation är det viktigt att mäklaren är tydlig med detta inför övriga spekulanter och även dokumenterar vilken information som han eller hon har lämnat till spekulanterna.

FRN 36/20

En fastighet hade marknadsförts med felaktig uppgift om boarean. Det ledde till att parterna kom överens om att köpekontraktet skulle hävas och att säljaren, ett aktiebolag, skulle betala skadestånd till köparna.

Säljarbolaget begärde nedsättning av provisionen och menade att mäklaren hade åsidosatt sina skyldigheter i fem avseenden. Dels genom att kvitta sin fordran på provision mot säljarens fordran på handpenningen, dels genom att inte kontrollera om uppgiften om boarea i objektsbeskrivningen var riktig, dels genom att inte bistå med upprättande av återgångsavtal, dels genom att inte upplysa köparna om undersökningsplikten, dels genom att kräva ytterligare ersättning för att medverka vid en omförsäljning av fastigheten.

Säljaren gjorde också gällande att någon rätt till provision överhuvudtaget inte uppkommit eftersom något bindande köp inte kommit till stånd.

Nämnden ansåg att mäklarens kvittning var riktig, att mäklaren inte hade någon skyldighet att kontrollera säljarens uppgift om boarean, att parterna inte hade bett om hjälp med att upprätta återgångsavtal utan gjort detta på egen hand, att mäklaren hade upplyst om undersökningsplikten och att mäklaren inte var skyldig att medverka vid en omförsäljning utan ytterligare ersättning. Jfr rättsfallet NJA 2010 s. 58 (p. 13) och Jori Munukka i Juridisk Tidskrift 2010–11 s. 461 f. beträffande det sistnämnda.

I frågan om provisionsrätt överhuvudtaget uppkommit uttalade nämnden att även om boareafelet hade ansetts hävningsgrundande om saken prövats i domstol, hade det inte påverkat provisionsrätten, se prop. 1983/84:16 s. 46 och rättsfallet NJA 2010 s. 58 (p. 9). Kravet avslogs.

FRN 40/20

Enligt anmälarna lät mäklaren en närstående, en kollegas sambo, lägga bud på fastigheten, vilket hade trissat upp priset.

Vidare upptäcktes vattenskador i kök och badrum efter köpet. Anmälarna ansåg att mäklaren hade rätt säljaren att inte anmäla skadorna till sitt försäkringsbolag, alternativt hade mäklaren uppmanat säljaren att lämna felaktiga uppgifter till försäkringsbolaget.

Enligt nämnden var det inte bevisat att bud hade lagts av en närstående. Nämnden tillade att mellan den påstått närståendes högsta bud och det vinnande budet hade det lagts sex bud av tre olika budgivare. Det var därmed inte bevisat, eller ens sannolikt, att den påstått närståendes bud skulle ha påverkat priset för fastigheten.

Beträffande vattenskadorna var det inte bevisat att mäklaren skulle ha rätt säljaren att inte anmäla skadorna till sitt försäkringsbolag eller att hon på något annat sätt skulle ha agerat felaktigt. Inte heller hade anmälarna bevisat att försäkringsbolaget skulle ha betalat ut någon försäkringsersättning, även om mäklaren hade agerat så som anmälarna ansåg att hon skulle ha agerat. Kravet avslogs.

FRN 42/20

Utgångspriset på en bostadsrättslägenhet var 2 195 000 kr. A lade ett bud på 2 500 000 kr. Enligt A hade mäklaren sagt att det fanns dolda bud som A var tvungen att bjuda över. Enligt mäklaren hade han uppgett att det fanns två spekulanter som "kunde tänka sig" att köpa lägenheten för 2 400 000 kr respektive 2 500 000 kr.

Enligt nämnden hade det ingen betydelse hur mäklaren uttryckte sig och om han agerade oaktsamt eller inte. Lägenheten såldes nämligen inte för 2 500 000 kr – i så fall hade det haft betydelse – utan för 2 700 000 kr efter en budgivning med tre olika budgivare och med nio bud på nivån över 2 500 000 kr. Mäklarens eventuella oaktsamhet kunde därför inte haft någon betydelse för försäljningspriset, i varje fall var det inte visat. Kravet avslogs.

FRN 43/20

Anmälaren gjorde gällande att hans fastighet hade sålts för ett pris som understeg marknadsvärdet och att det berodde på oaktsamhet från mäklarens sida.

Nämnden ansåg att anmälaren inte hade bevisat något av sina påståenden. Kravet avslogs.

FRN 45/20

En lägenhetsköpare gjorde gällande att mäklaren hade agerat oaktsamt i flera avseenden och att det hade orsakat en skada.

Nämnden ansåg att påståendena om oaktsamhet inte hade bevisats. Kravet avslogs.

FRN 46/20

A och B var tidigare sambor. Mäklaren fick i uppdrag att förmedla deras fastighet efter en separation. Enligt A hade mäklaren och B samarbetat i syfte att fastigheten skulle säljas till ett pris som understeg marknadsvärdet.

Nämnden ansåg att A inte hade bevisat sitt påstående. Kravet avslogs.