

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 19 november 2020

FRN 79/19

Mäklaren visste att köparens finansiering var beroende av att köparens son lyckades sälja sin fastighet. Enligt vad nämnden fann visat visste mäklaren också, eller borde åtminstone ha vetat, att det fanns sex anteckningar om utmätning på sonens fastighet. Detta informerade han inte säljaren om.

Köparen lyckades inte finansiera köpet. Säljaren hävde då köpet och sålde om fastigheten för en lägre köpeskillning.

Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt när han inte upplyste säljaren om utmätningarna och att de var ett tecken på att köparens möjlighet att finansiera köpet var osäker.

Vidare hade mäklaren skickat ut ett förslag till köpekontrakt med en handpenning om 610 000 kr. Vid kontraktsskrivningen hade emellertid mäklaren, på önskemål från köparen, ändrat handpenningen till 200 000 kr. Enligt vad nämnden fann visat berättade inte mäklaren för säljaren om ändringen. Säljaren undertecknade köpekontraktet, enligt vad han uppgav utan att ha observerat ändringen. Nämnden ansåg att det var oaktsamt av mäklaren att inte informera säljaren om ändringen, jfr FRN 123/18.

Slutligen dröjde mäklaren cirka fem månader med att betala ut handpenningen till säljaren. Även det ansågs oaktsamt.

Beträffande skadan jämförde nämnden det faktiska händelseförloppet med ett tänkt händelseförlopp. I det tänkta händelseförloppet skulle säljaren ha avstått att göra affär med köparen och i stället bett mäklaren att hitta en annan köpare. Nämnden ansåg att det inte var visat att den lägre köpeskillningen vid omförsäljningen utgjorde en skada. Däremot fick säljaren skadestånd för de kostnader som uppkom på grund av hävningen och omförsäljningen. Mäklaren fick också sin provision nedsatt.

Säljaren fick också skadestånd för dröjsmålet med utbetalning av handpenningen. Skadan beräknades som ränta enligt räntelagen.

Nämnden ansåg det inte visat att mäklarens underlåtenhet att informera om ändringen av handpenningen hade orsakat någon skada. Nämnden anmärkte att köparen endast hade betalat 140 000 kr av den avtalade handpenningen om 200 000 kr. Det fanns inget som talade för att köparen skulle ha betalat en större summa om handpenningen hade bestämts till 610 000 kr. Mäklaren fick däremot sin provision nedsatt.

FRN 35/20

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att badrummet var försett med golvvärme. Parterna var ense om att mäklaren hade agerat oaktsamt när han lämnade den felaktiga uppgiften.

Twisten gällde om köparen hade lidit någon skada på grund av uppgiften och hur stor den i så fall var. Nämnden ansåg att skadan kunde uppskattas till 50 000 kr.

FRN 39/20

I köpekontraktet angavs att tillträde skulle ske en viss dag eller enligt överenskommelse. I tiden mellan kontrakt och tillträde skickade säljaren ett sms till mäklaren där hon föreslog/krävde att tillträde skulle ske en annan dag än den som angavs i köpekontraktet. Sms:et löd "jag bokar [...] in fredagen den 3/1 kl 14.00 på [mäklarföretagets] kontor för tillträde samt avslut av affär". Mäklaren besvarade inte sms:et och följden blev att säljaren reste från Umeå till Stockholm i onödan, till ett tillträde som inte kunde äga rum den dagen.

Nämnden ansåg att mäklaren visserligen borde ha besvarat sms:et och att han åsidosatte sina skyldigheter mot säljaren när han inte gjorde det. Å andra sidan hade säljaren inte fog för att tolka mäklarens tystnad som en acceptans. Att säljaren på eget bevåg reste från Umeå till Stockholm, utan att ha fått eller ens sökt bekräftelse på ändring av den avtalade tillträdesdagen, kunde enligt nämnden inte medföra någon nedsättning av provisionen.

Även fråga om påstådd försening av ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen samt kvittning av provision prövades. Kravet avlogs även i dessa delar.

FRN 47/20

I objektsbeskrivningen angavs att boarean uppgick till 160 kvm och att den uppgiften härrörde från säljaren och från taxeringsinformationen. Uppgiften var felaktig: enligt taxeringsinformationen var boarean 129 kvm. Den verkliga boarean, visade det sig senare, uppgick till 135 kvm.

Den felaktiga boareauppgiften ledde till att köparna framställde ett krav på prisavdrag mot säljaren. Twisten utmynnade i att säljarna betalade 200 000 kr till säljaren.

I FRN begärde säljarna att mäklaren skulle ersätta dem för de 200 000 kr som de betalade till köparna i prisavdrag. De begärde också att provisionen skulle sättas ned, i första hand till noll.

Nämnden ansåg att det inte var visat att betalningen av prisavdraget utgjorde en skada. Nämnden anmärkte att säljaren, genom att betala prisavdrag, i regel får den köpeskilling som han eller hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit.

Kravet på nedsättning av provisionen bifölls delvis. Nämnden ansåg att det var fråga om ett allvarligt åsidosättande, detta eftersom felaktiga boareauppgifter ofta kan leda till köprättsliga tvister.

I övrigt uttalade nämnden att det faktum att en mäklares arbetsinsats blir liten inte medför att provisionen ska nedsättas. Vidare ansåg nämnden att en mäklare har någon skyldighet att närvara vid en besiktning om det inte särskilt överenskommit och att en utbetalning av handpenningen inom tre bankdagar uppfyller kravet i 10 § 1 st. fastighetsmäklarlagen att utbetalning ska ske "snarast", jfr FRN 88/19.

FRN 48/20

Köparen visste att hon köpte en bostadsrätt i en s.k. oäkta förening. Genom föreningens webbplats hade hon också fått en del information om vad detta innebar. På webbplatsen fanns dock ingen information om uppskovsreglerna eller om hur hög förmånsbeskattningen var.

Köparen ansåg att mäklaren självmant, utan att ha fått någon fråga om det, borde ha upplyst henne om att det inte gick att söka uppskov med kapitalvinstskatten och om hur hög förmånsbeskattningen var.

Nämnden delade inte köparens uppfattning att mäklaren skyldig att självmant lämna upplysning om detta. Kravet avslogs.

FRN 52/20

Enligt säljarna hade mäklaren agerat oaktsamt vid förmedlingen och orsakat dem en skada.

Reklamation hade skett drygt åtta månader efter det att reklamationsfristen började löpa. Kravet avslogs av det skälet.

FRN 53/20

En spekulant hade meddelat mäklaren att han var intresserad av att köpa en fastighet i ett visst område och att han högst ville betala cirka åtta miljoner kr. Mäklaren anvisade då en fastighet i området till honom. Det skedde innan mäklaren hade ett skriftligt uppdragsavtal.

Spekulanten lät besiktiga fastigheten före ett tänkt köp. När spekulanten och säljarna blev på det klara med att deras prisförväntan skilde sig åt radikalt, blev det inget köp.

Det var ostridigt att mäklaren innan besiktningen fick veta att säljarna ville ha tio miljoner kr för fastigheten. Mäklaren hävdade att hon hade informerat spekulanten om säljarnas prisförväntan, men hon kunde inte visa det. Nämnden tillade att omständigheterna tydde på att hon inte hade informerat spekulanten. Nämnden tillade också att om mäklaren hade tecknat ett skriftligt uppdragsavtal innan hon inledde förmedlingsarbetet, hade hon redan då vetat att säljarna ville ha tio miljoner kr för fastigheten; det beloppet angavs nämligen i det uppdragsavtal som senare tecknades.

Nämnden ansåg att en spekulant kan ha rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen, jfr prop. 1983/84:16 s. 42, och rekommenderade mäklaren att ersätta spekulanten för den onödiga besiktningkostnaden.

FRN 55/20

Mäklaren hade förmedlat en ideell andel i en fritidsfastighet. Till andelen var knuten en nyttjanderätt till en viss lägenhet i byggnaden. Enligt anmälaren borde mäklaren ha upplyst henne om de skattekonsekvenser som följde med ägandet.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Fastigheten [XX] har 5 st lägenheter. Vid köp blir man ägare till 1/5 av fastigheten.

[...]

Taxeringskod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.”

Utöver texten i objektsbeskrivningen kunde mäklaren inte visa att hon hade lämnat några upplysningar till köparen om skattekonsekvenserna.

Enligt nämndens uppfattning kunde objektsbeskrivningen med fördel ha varit tydligare utformad, men det framgick ändå att det var fråga om köp av en ideell andel av en fastighet och att fastigheten var taxerad som hyreshusenhet. Någon skyldighet att särskilt påpeka vilka skatteeffekter som var förenade med ägandet hade, enligt nämndens mening, inte mäklaren. Kravet avslogs.

FRN 58/20

I en budgivning fanns två budgivare. Mäklaren informerade inte den blivande köparen om att den andra budgivaren hade återkallat samtliga sina bud.

Det var ostridigt att mäklaren hade agerat oaktsamt och orsakat en skada. Tvisten gällde endast hur stor skadan var. Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att skadan kunde uppskattas till 75 000 kr.

FRN 65/20

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Parterna hade kommit överens om hur provisionen skulle fördelas. Mäklare 1 ansåg emellertid att överenskommelsen var ogiltig eller att den i vart fall skulle jämkas.

Nämnden ansåg inte att överenskommelsen var ogiltig eller att det fanns skäl att jämka den.

FRN 98/20

Nämnden ansåg att det sannolikt var fråga om ett s.k. spekulationsköp och att anmälaren därmed inte var konsument i fastighetsmäklarlagens mening. Ärendet avvisades därför.