

## **Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 10 december 2020**

### **FRN 33/20**

*I objektsbeskrivningen för ett tvåvåningshus angavs att boarean uppgick till 110 kvm. Uppgiften var felaktig, den verkliga boarean uppgick till cirka 60 kvm. De resterande cirka 50 kvm var visserligen inredda för boende, men låg några decimeter under marknivån och utgjorde därför biarea.*

*Nämnden ansåg att eftersom den totala ytan var korrekt angiven, var någon skada inte visad, jfr Svea hovrätts dom i mål T 586-02. Kravet avslogs.*

*Vid denna bedömning saknades det anledning att ta ställning till frågan om mäklaren hade varit oaktsam. Det saknades också anledning att ta ställning till mäklarens uppgift att boareafelet hade blivit avhjälpt genom att husentreprenören hade sänkt den omkringliggande marknivån.*

### **FRN 50/20**

*Köparens ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen avslogs eftersom han inte avsåg att bosätta sig i lägenheten. Köpet blev därför inte giltigt.*

*Bostadsrätten såldes därefter till den förste köparens son. Sonen blev efter överklaganden till Hyresnämnden och Svea hovrätt slutligen antagen som medlem.*

*Nämnden ansåg att mäklaren borde ha insett att den förste köparen inte tänkte bosätta sig i bostadsrätten och att han borde ha informerat säljarna om detta, jfr FRN 30/18.*

*Skadeståndskravet avslogs eftersom det orsakssamband som säljarna hade gjort gällande inte ansågs styrkt eller tillräckligt sannolikt. Nämnden tillade att skadeståndskravet även hade kunnat avslås på grund av sen reklamation.*

*Kravet på nedsättning av provision avslogs på grund av sen reklamation.*

### **FRN 51/20**

*I objektsbeskrivningen angavs att den nyproducerade lägenhetens båda badrum var försedda med komfortvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig.*

*Enligt mäklaren hade bostadsproducenten godkänt den felaktiga uppgiften, men det ansågs inte visat. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

#### **FRN 54/20**

*Mäklaren hade använt sig av en s.k. provisionstrappa som började vid 4 700 000 kr. Fastigheten såldes för 5 175 000 kr.*

*Nämnden ansåg det inte visat att mäklarens värdering, och den därmed sammanhängande provisionstrappan, var felaktig. Kravet avslogs.*

#### **FRN 57/20**

*Mäklaren hade av oaktsamhet lämnat en felaktig uppgift om lägenhetens boarea.*

*Nämnden ansåg att det inte var visat att skadan översteg de 100 000 kr som mäklaren hade medgett att betala.*

*Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att skadan uppgick till cirka 212 000 kr.*

#### **FRN 61/20**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till 60 procent av provisionen.*

#### **FRN 62/20**

*Enligt köparen hade mäklaren agerat oaktsamt i flera avseenden.*

*Nämnden ansåg att köparen inte hade styrkt sina påståenden. Kravet avslogs.*

#### **FRN 69/20**

*Mäklaren kände till att det fanns en skada i en bostadsrättslägenhet. Hon kunde inte visa att hon hade upplyst köparen om skadan och blev därför skadeståndsskyldig.*

#### **FRN 71/20**

*I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var försett med Carrara-marmor och att det fanns fiber indraget.*

*Säljaren hade godkänt uppgifterna och det hade inte framkommit något som medförde att mäklaren borde ha ifrågasatt godkännandet. Kravet avslogs.*

## **FRN 74/20**

*Säljaren hade lämnat en skriftlig fullmakt till sina två barn att hantera en fastighetsförsäljning. Av fullmakten framgick inte klart om ombuden kunde företräda huvudmannen var för sig eller endast i förening.*

*Mäklaren föreslog att budgivningen skulle avslutas vid en viss tidpunkt. Förslaget godtogs av det ena ombudet. Det andra ombudet hörde inte av sig förrän efter det att budgivningen hade förklarats avslutad, och då invände han mot detta.*

*Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att fullmaktens ordalydelse, tillsammans med de inblandades agerande, gav vid handen att ombuden hade behörighet att företräda huvudmannen var för sig. Mäklaren ansågs därför inte ha agerat felaktigt när hon avbröt budgivningen efter besked från endast ett av ombuden. Kravet på nedsättning av provision avslogs.*

## **FRN 82/20**

*En mäklare hade återanvänt fotografier från en tidigare förmedling av samma lägenhet.*

*Säljarna i den tidigare förmedlingen hade inte upphovsrätt till fotografierna. De gjorde ändå gällande att de hade rätt till ersättning. Grunderna för kravet var dels avtal genom konkludent handlande – mäklaren hade fortsatt använda bilderna någon dag efter att de hade framställt ett ersättningskrav – dels obehörig vinst.*

*Nämnden ansåg att det inte var fråga om något konkludent handlande och att ersättning inte heller kunde utgå enligt rättsfiguren obehörig vinst. Kravet avslogs.*