

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 mars 2021

FRN 73/20

Enligt anmälarna hade mäklaren inte informerat dem om ett bygge av ett hyreshus i närområdet.

Till köpekontraktet fanns en karta bifogad, där hyreshuset var inritat. Nämnden skrev följande i sitt beslut.

”Även om [anmälarna] måhända inte förstod betydelsen av kartan i samband med kontraktsskrivningen, borde de ha undersökt kartan senast i november 2019 när det omstridda hyreshuset senast började byggas. Om de hade gjort det, hade de insett att [mäklaren] kände till bygget av det omstridda hyreshuset.”

Nämnden ansåg att reklamationsfristen började löpa senast i november 2016 när anmälarna senast blev medvetna om bygget. Reklamation hade dock skett först mer än sex månader senare. Kravet avslogs med den motiveringen.

FRN 78/20

Anmälarna hade deltagit i en budgivning på ett radhus, där de hade lagt ett s.k. dolt bud om 4 350 000 kr. De blev dock inte köpare, trots att deras bud var det högsta.

Kort efteråt skickade mäklaren ut ett sms till andra i radhusområdet med följande innehåll.

”Hej, vi sålde igår kväll [adress] ikväll för 4.300'. Budgivaren på 4.350' finns kvar och ytterligare ett antal spekulanter på nivåer kring 4.000' och högre. Går du i säljtankar svara på detta sms då vi har flera familj som är mkt angelägna att flytta till området.”

Dagen efter kontaktades anmälarna av mäklaren angående ett annat radhus i området. Anmälarna köpte det radhuset för 4 250 000 kr.

Anmälarna ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt dels genom att skicka ut sms:et, dels genom att inte informera dem om att hon hade skickat ut det. Genom sms:et hade säljaren fått veta vad de hade bjudit för det andra radhuset och fick därigenom en förhandlingsfördel, ansåg anmälarna.

Nämnden ansåg att om säljaren hade fått kännedom om att anmälarna hade bjudit 4 350 000 kr för det andra radhuset, innebar det i och för sig att säljaren fick en förhandlingsfördel. Enligt nämnden var det dock inte tillräckligt för att det skulle anses bevisat att priset hade blivit lägre om säljaren inte hade känt till budet. Kravet avslogs med den motiveringen.

FRN 88-89/20

Mäklaren observerade inte att fastigheten var taxerad som en lantbruksenhet som krävde förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen. Följaktligen hade köpekontraktet inte villkorats av att förvärvstillstånd meddelades. På tillträdesdagen betalades hela köpeskillingen ut till säljaren.

Efter tillträdet uppmärksammade en banktjänsteman att köpet krävde förvärvstillstånd. Det bolag som hade köpt fastigheten fick inget förvärvstillstånd, varför köpet blev ogiltigt. Säljaren hade då redan förbrukat köpeskillingen och kunde inte betala tillbaka den. Bolaget och dess ägare vidtog då med hjälp av advokat vissa åtgärder för att lösa situationen. För dessa åtgärder krävde de skadestånd av mäklaren.

Mäklaren medgav viss skadeståndsskyldighet, men menade att huvuddelen av kostnaderna hade uppkommit på grund av att bolaget, efter konstaterandet att köpet var ogiltigt, valde att gå vidare och slutföra affären med bolagets ägare som köpare.

Nämnden ansåg att bolaget och dess ägare skulle försättas i samma ekonomiska situation som om köpeskillingen i det första, ogiltiga köpet hade funnits i behåll och kunnat återbetalas till bolaget, och ett nytt köp med bolagets ägare enkelt hade kunnat ingås. Nämnden ansåg vidare att de åtgärder som bolaget och dess ägare hade vidtagit framstod som rimliga och adekvata. Huvuddelen av skadeståndskravet bifölls.

FRN 92/20

Mäklaren hade inte redovisat kostnaden för elförbrukning i objektsbeskrivningen, trots att hon kände till att det fanns sådana kostnader och vilket belopp de uppgick till. Mäklaren invände att hon inte var skadeståndsskyldig eftersom säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen.

Nämnden ansåg att mäklaren var skadeståndsskyldig och uttalade följande.

”[Det är] utrett att säljaren godkände objektsbeskrivningen, och som nämnts undgår mäklaren ofta skadeståndsansvar om säljaren har godkänt den felaktiga uppgiften. Säljarens godkännande kan dock inte bota en oaktsamhet från mäklarens sida. Om mäklaren låter säljaren godkänna en felaktig uppgift, trots att mäklaren visste eller borde ha vetat att uppgiften var felaktig, är mäklaren inte ursäktad.”

FRN 96/20

Fastigheten belastades av ett icke inskrivet officialservitut. Mäklaren ansåg att han inte hade varit oaktsam eftersom han hade frågat säljaren om det fanns några servitut och även tagit fram ett utdrag från fastighetsregistret.

I beslutet skrev nämnden följande.

”Kontroll av inskrivna avtals- och officialservitut sker genom att mäklaren inhämtar ett utdrag från fastighetsregistret. Beträffande icke inskrivna officialservitut uttalades följande i förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 1983/84:16 s. 39.

‘Mäklaren bör vidare vara verksam för att klarlägga om objektet belastas av några icke inskrivna servitut, t ex sådana som har tillskapats vid fastighetsbildningen. Han bör för detta ändamål anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.’

Förarbetsuttalandet har bekräftats i praxis, se Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3278-00.”

Eftersom mäklaren inte hade kontrollerat förrättningskartan, blev han skadeståndsskyldig.

Anmälarna hade oemotsagda uppgett att kostnaden för att ta bort servitutet uppgick till 40 000 kr. Nämnden ansåg att skadan kunde beräknas till det beloppet.

FRN 103/20

I objektsbeskrivningen hade mäklaren felaktigt angett att bredband ingick i månadsavgiften. Mäklaren invände att hon inte hade varit oaktksam eftersom säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen.

Anmälarna godtog inte påståendet att säljaren hade godkänt beskrivningen.

Mäklaren kunde visserligen visa att säljaren hade godkänt ett utkast till en objektsbeskrivning, men hon kunde inte visa vad som stod i det utkast som säljaren hade godkänt, om det innehöll den felaktiga uppgiften om bredband eller inte. Mäklaren blev därför skadeståndsskyldig, jfr FRN 37/17.

FRN 108/20

Anmälaren, som var ensam dödsbodelägare, hade frågat mäklaren om fastigheten borde säljas i dödsboets eller hans eget namn. Mäklaren hade gett rådet att sälja i dödsboets namn. Anmälaren ansåg att rådet var felaktigt och att det hade lett till högre skatt.

Enligt nämnden var det inte bevisat att rådet hade lett till högre skatt. Kravet avslogs med den motiveringen

FRN 115/20

Mäklaren hade av oaktsamhet lämnat felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen. Felaktigheterna medförde att anmälarna fick en månadskostnad som var 750 kr högre än vad de hade räknat med.

Skadeståndet bestämdes till de av mäklaren medgivna 45 000 kr (750 X 12 X 5).

FRN 116/20

Anmälaren ansåg att hennes bostadsrätt hade sålts för billigt och att mäklarens provision därför skulle sättas ned.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att mäklaren hade åsidosatt sina skyldigheter mot anmälaren. Kravet avslogs.