

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 april 2021

FRN 37/20

I objektsbeskrivningen och annan marknadsföring hade mäklaren skrivit följande.

"Har du funderat på att bygga nytt, men tycker att det verkar krångligt och ovisst vad det kommer att kosta? Här har vi i ett samarbete med Sveriges ledande huvudleverantör tagit fram ett koncept med nybyggd villa till förutbestämt pris. Men där du fortfarande har möjlighet till att påverka husplacering, materialval etc. Det hela är uppdelat så att ni köper tomten, markarbete och hus till redan satta och förutbestämda priser. Vill ni sedan göra tillval så hjälper vi er såklart även med detta. Att bygga nytt har aldrig varit enklare!

Här på [fastighetsbeteckning] om ca 811 kvm erbjuder vi [husmodell], Sveriges mest sålda hus."

Mäklaren invände att han endast hade förmedlat fastigheten. Nämnden ansåg dock att köparna fick ett klart intryck av att mäklaren även förmedlade de tillhörande entreprenaderna. Mäklaren blev därför ansvarig för entreprenaderna som om han hade förmedlat dem.

Nämnden ansåg vidare att mäklaren hade samma ansvar för entreprenadavtalen som om han själv hade upprättat dem, se FRN 96/18. Det innebar bland annat att han ansvarade för att fastighetsköpekontraktet och de båda entreprenadavtalen samspelade med varandra och att entreprenadavtalen samspelade inbördes.

Köparna gjorde bland annat gällande att entreprenörerna inte hade uppfyllt sina förpliktelser mot dem och att mäklaren ansvarade för detta. Nämnden ansåg dock att en mäklare inte ansvarar för att parternas avtal uppfylls.

Beträffande uttrycket "förutbestämt pris", som mäklaren hade använt i marknadsföringen, ansåg nämnden att det måste uppfattas som att allt som var nödvändigt för att kunna bosätta sig på fastigheten ingick i priset. Det visade sig dock att de båda entreprenadavtalen inte samspelade med varandra och en del nödvändiga arbeten omfattades inte av någon av entreprenaderna. Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam när han inte upptäckte åtminstone en del av dessa luckor.

Angående orsakssambandet: om mäklaren hade agerat aktsamt hade han upptäckt att det fanns nödvändiga arbeten som inte var någon av entreprenörernas ansvar. Det hade dock inte medfört att köparna hade sluppit att betala för dessa arbeten. Köparna fick därför inte skadestånd för kostnaderna för arbetena. Däremot fick de skadestånd för de kostnader som uppkom på grund av att mäklaren inte uppmärksammade luckorna mellan entreprenadavtalen. De fick också ersättning för sina juristkostnader, i den del kostnaderna avsåg att reda ut vad som ingick och inte ingick i entreprenaderna.

FRN 66/20

En bostadsrättslägenhet hade marknadsförts med uppgift om "milsvid utsikt". Mäklaren visste att ett flerbostadshus skulle byggas framför huset, men informerade inte köparna om det. Det blev utrett att byggnationen skulle begränsa utsikten från lägenheten och skapa insyn. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 102/20

Mäklaren hade tillgång till ett besiktningsprotokoll som hon inte överlämnade till köparna. Nämnden godtog inte mäklarens invändning att säljaren inte ville att protokollet skulle överlämnas utan ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt.

Nämnden ansåg dock inte att det var bevisat att köparna skulle ha agerat annorlunda om de hade fått läsa besiktningsprotokollet. Redan genom den besiktning de själva lät utföra fick de kraftiga varningssignaler om fastighetens skick. Skadeståndskravet avslogs med den motiveringen.

FRN 107/20

Enligt säljaren hade mäklaren före köpet lämnat felaktiga uppgifter om möjligheten till uppskov. Säljaren begärde skadestånd och nedsättning av provisionen.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att mäklaren lämnade felaktiga uppgifter före köpet. Skadeståndskravet avslogs därför. Däremot var det utrett mäklaren efter köpet lämnade felaktiga uppgifter om rätten till uppskov, vilket ledde till en lång mejlväxling mellan säljaren och Skatteverket och ett fruktlöst överklagande av Skatteverkets beslut. Provisionen nedsattes av det skälet. Mäklarens invändning att de felaktiga uppgifterna berodde på hennes programvaruleverantör lämnades utan avseende.

FRN 109/20

I objektsbeskrivningen angavs följande.

"Boarea 180 kvm (taxeringsinfo 133+23 kvm)

Övre plan Litet allrum, två stora sovrum samt klädkammare – dessa ytor är till alla delar inräknade i angiven boyta."

Efter köpet visade det sig att boarean uppgick till 155 kvm.

Det ansågs utrett att uppgiften om 180 kvm kom från en uppmätning som mäklaren själv hade gjort och att han därvid hade räknat samtliga ytor som boarea.

Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt. Att det stod i objektsbeskrivningen att samtliga ytor var medräknade i "boytan" medförde ingen annan bedömning; nämnden ansåg att en konsument inte kan förväntas känna till skillnaden mellan ytor och areor. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 112/20

Enligt anmälaren hade mäklaren lämnat felaktig information om den nyproducerade lägenhetens färgval och våningsplan samt felaktig information om att det skulle finnas underbelysning i badrummet och en integrerad diskmaskin i köket.

Kravet avslogs på grund av sen reklamation.

FRN 118/20

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Mäklare 1 ansågs ha rätt till 30 procent av provisionen.

FRN 120/20

Nämnden ansåg att mäklaren hade gjort fel i följande avseenden:

- Inte returnerat det undertecknade uppdragsavtalet. Den förseelsen ansågs dock som ringa.*
- Låtit en icke registrerad medhjälpare handha visningarna utan att ha avtalat om det med säljaren.*
- Låtit en icke registrerad medhjälpare handha kontraktsskrivningen utan att ha avtalat om det med säljaren. Medhjälparen skötte inte heller kontraktsskrivningen på ett tillfredsställande sätt.*
- Fel i förslaget till köpekontrakt. Felen rättades dock och förseelsen ansågs därför som ringa.*
- Kvittning av en påstådd provisionsfordran som mäklaren uppenbart inte hade rätt till.*

Provisionen nedsattes.

FRN 121/20

NN var registrerad fastighetsmäklare, men anställd som säljare på ett byggbolag. Hon undertecknade s.k. bokningsavtal för byggbolagets räkning, där bokningsavgiften inte deponerades på ett klientmedelskonto utan betalades direkt till byggbolaget. Byggbolaget gick senare i konkurs och samtliga bokningsavgifter blev oprioriterade och värdelösa fordringar i konkursen.

Nämnden ansåg att NN:s anställning i byggbolaget stred mot fastighetsmäklarlagens förbud mot förtroenderubbande verksamhet. Vidare ansåg nämnden att NN kunde bli skadeståndsskyldig enligt fastighetsmäklarlagen, trots att hon som anställd säljare inte ägnade sig åt förmedling enligt definitionen i 1 § 2 st. fastighetsmäklarlagen, jfr 1994/95:LU33 s. 16 f.

Enligt nämnden hade NN också ådragit sig skadeståndsskyldighet i det konkreta fallet, detta eftersom hon inte hade verkat för en deposition av bokningsavgiften.

FRN 125/20

Enligt köparen hade mäklaren agerat oaktsamt genom att tillhandahålla ett köpekontrakt där det angavs att säljaren garanterade att samtliga elanslutningsavgifter till fastigheten var betalda, trots att så inte var fallet.

Kravet avslogs på grund av sen reklamation. Nämnden tillade att det inte heller var bevisat att mäklaren hade agerat oaktsamt.

FRN 140/20

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten skulle komma att anslutas till kommunalt avlopp och att kostnaden för detta uppskattades till 40 000 kr.

Före köpet fick mäklaren veta att kostnaden uppgick till omkring 100 000 kr, men han glömde att informera köparna om detta. Nämnden ansåg att det var oaktsamt.

Beträffande skadan invände mäklaren att köparna hade fått möjlighet att låta köpet återgå utan kostnad, men att de hade tackat nej till det. Mäklaren ansåg, som nämnden uppfattade det, att köparna därmed hade orsakat sin egen skada eller inte försökt begränsa den. Nämnden uttalade att en skadelidande visserligen är skyldig att vidta skadebegränsande åtgärder, men att den skyldigheten inte kan sträcka sig så långt att den skadelidande är skyldig att avstå från sitt köp, se FRN 116/18.

Mäklaren invände också att invänt att det inte hade uppkommit någon skada, detta eftersom en annan spekulant erbjöd sig att köpa fastigheten för samma pris. Nämnden uttalade att köparna skulle drabbas av en utgift om cirka 60 000 kr som de inte hade

anledning att räkna med vid köpet. Av det följde, ansåg nämnden, en presumtion för att köparna också hade lidit en ekonomisk skada om cirka 60 000 kr. Att den andra spekulanten erbjöd sig att köpa fastigheten för samma pris innebar inte att presumtionen var bruten. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.