

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 20 maj 2021

FRN 64/20

En bostadsrättslägenhet såldes för 4 850 000 kr. Enligt anmälaren hade bostadsrätten samtidigt annonserat ut med ett s.k. accepterat pris om 4 650 000 kr. Anmälaren begärde därför skadestånd med 200 000 kr.

Nämnden uttalade att säljaren inte hade någon skyldighet att sälja bostadsrätten för det annonserade priset. Ett annonserat pris är inte rättsligt bindande, lika litet som ett bud är bindande för en spekulant. Anmälarens krav avslogs av det skälet.

FRN 104/20

En mäklare hade ett uppdrag att förmedla en bostad. Uppdraget låg vilande under en tid och mäklarens ensamrätt hade löpt ut. Innan bostaden hade hunnit marknadsföras, anmälde sig en spekulant som köpte bostaden. Parterna var oense om köparen var anvisad av mäklaren eller inte.

Nämnden ansåg att med anvisning menades följande. Köparen ska direkt eller indirekt ha fått kännedom om att bostaden var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt. Vidare ska säljaren inse, eller åtminstone bort ha insett, att så var fallet

Nämnden ansåg att det var mäklaren som hade bevisbördan för att hon hade anvisat köparen, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Eftersom mäklaren inte kunde bevisa detta – omständigheterna tydde snarare på att mäklaren inte hade anvisat köparen – ansåg nämnden att mäklaren inte hade rätt till provision.

Anmälaren hade medgett att betala 3 000 kr och rekommenderades därför att betala det beloppet.

FRN 113/20

Mäklaren hade marknadsfört en ännu inte byggd bostadsrättslägenhet med en bild som visade att fönsterna i vardagsrummet gick ända upp till taket. Det visade sig senare, när bostaden var färdigbyggd, att den uppgiften var felaktig.

Mäklaren hade oemotsagd uppgett att fönsterna var lika höga – 270 cm – på bilden som i verkligheten och att det var takhöjden som skiljde sig åt; takhöjden var högre i verkligheten än på bilden. Ljusinsläppet var med andra ord detsamma och det som skiljde var endast det visuella intrycket.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att anmälarna hade lidit någon ekonomisk skada på grund av den missvisande bilden. Kravet avsågs av det skälet.

FRN 117/20

Enligt anmälaren borde mäklaren ha insett att bostadens badrum inte var fackmässigt renoverat och att golvvärme saknades i badrummet. Anmälaren ansåg också att mäklaren hade lämnat en felaktig uppgift genom att ange att badrummet var "renoverat".

Nämnden ansåg att badrummet var renoverat i den meningen att det inte var i originalutförande. Någon felaktig uppgift hade därmed inte lämnats.

Nämnden uttalade vidare att en fastighetsmäklare inte är skyldig att göra annat än en yttlig undersökning av det objekt som ska förmedlas. Det var inte bevisat att mäklaren vid en sådan undersökning borde ha förstått att badrumsrenoveringen inte var fackmässigt utförd.

Beträffande golvvärmen ansåg nämnden att anmälaren hade reklamerat för sent.

Mäklaren blev inte ersättningskyldig.

FRN 124/20

Mäklaren hade fått uppdrag att förmedla en byggnad på ofri grund. Enligt uppdragsavtalet skulle arvode utgå dels med 59 000 kr, dels med tio procent på den del av köpeskillingen som översteg utgångspriset om 2 295 000 kr.

Byggnaden såldes den 28 oktober 2020 för 3 700 000 kr, utan någon egentlig arbetsinsats från mäklarens sida. Anmälarna ansåg att provisionen skulle sättas ned.

Nämnden uttalade att en mäklare normalt arvoderas efter resultat och inte efter nedlagt arbete. Det faktum att mäklaren inte behövde lägga ner särskilt mycket arbete på uppdraget medförde inte att provisionen skulle sättas ned.

Nämnden uttalade vidare att anmälarna inte hade bevisat att mäklaren hade värderat byggnaden felaktigt och att provisionen av det skälet blev orimligt hög. Enbart det faktum att köpeskillingen kom att överstiga utgångspriset med 1 405 000 kr, eller drygt 60 procent, var inte tillräckligt för att uppfylla bevisbördan. Nämnden påpekade att det var fråga om ett ovanligt objekt, och för sådana kunde priset inte sällan avvika markant även från ett korrekt bedömt marknadsvärde.

Nämnden riktade flera kritiska anmärkningar mot de handlingar som mäklaren hade upprättat och ansåg att han hade en mycket grumlig uppfattning om vad det var för objekt han förmedlade och vilka regler som gäller för köp av byggnad på ofri grund.

Detta hade dock inte gjorts gällande som grund för kravet på nedsättning av provisionen.

FRN 127/20

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Affären hade skett drygt tre år efter det att Mäklare 1 hade avslutat sitt uppdrag. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till hela provisionen.

FRN 132/20

Efter köpet upptäckte anmälaren att det läckte in vatten från en terrass. Enligt anmälaren agerade mäklaren oaktsamt genom att inte upplysa henne om läckaget, genom att inte tillhandahålla en frågelista samt genom att tillhandahålla inaktuella stadgar. I de nya stadgarna angavs att dörren och tröskeln till terrassen var medlemmens ansvar.

Nämnden ansåg att mäklaren hade varit oaktsam genom att tillhandahålla inaktuella stadgar, men att det inte skulle ha påverkat anmälares agerande om hon hade fått de aktuella stadgarna.

Det ansågs inte bevisat att mäklaren kände till läckaget, men däremot kände mäklaren till att det tidigare hade varit problem med terrassen, men säljaren hade uppgett att det hade åtgärdats via ett försäkringsbolag och att en besiktningsman hade godkänt arbetet.

Nämnden ansåg att en mäklare normalt inte behöver informera om avhjälpta fel, men att omständigheterna i det enskilda fallet kan vara sådana att mäklaren får en sådan skyldighet. I det aktuella fallet hade det inte framkommit något som medförde att mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift att felet var fackmässigt åtgärdat.

Beträffande frågelistan uttalade nämnden att det inte är obligatoriskt att låta säljaren fylla i en sådan. Vad som däremot är obligatoriskt är att mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om bostaden som kan antas vara av betydelse för en köpare, se 16 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att upplysningar från säljaren, om några sådana hade lämnats, skulle ha påverkat anmälares agerande inför köpet. Säljaren ansåg ju att felet i terrassen var fackmässigt åtgärdat.

FRN 133/20

En köpare ansåg att mäklaren hade använt sig av ett s.k. lockpris.

Nämnden ansåg att det inte var fråga om ett lockpris eftersom skillnaden mellan utgångspris och slutpris uppgick till knappt sex procent och därför inte var väsentlig, jfr Kammarrättens i Stockholm dom i mål 3343-12.

Nämnden tillade att även om det hade varit fråga om ett lockpris, hade köparen inte kunnat få något skadestånd. Ett lockpris kan orsaka en skada på så sätt att en spekulant förleds att lägga ned onödiga kostnader för att gå på visning etc. Däremot kan den spekulant som väljer att köpa bostaden inte lida någon skada av ett lockpris; de eventuellt nedlagda kostnaderna blir ju då inte onödiga.

FRN 134/20

Mäklaren förmedlade en bostadsrättslägenhet för 1 175 000 kr. 1,5 månader senare såldes bostaden vidare för 1 600 000 kr.

Den första köparens son var god vän till mäklaren. Enligt anmälaren var köparen bulvan för mäklaren.

Nämnden ansåg att det fanns flera omständigheter som var besvärande för mäklaren.

- *Bostaden såldes vidare redan 1,5 månader efter köpet, innan köparen hade tillträtt den.*
- *Det faktum att bostaden först såldes för 1 175 000 kr och 1,5 månader senare för 1 600 000 kr var i sig uppseendeväckande. Det gällde inte minst då vidareförsäljningen skedde utan marknadsföring och till en köpare som köparen hade hittat själv.*
- *Köparen var mor till mäklarens gode vän.*
- *I ett ärende i Fastighetsmäklarinspektionen behandlades fyra anmälningar mot mäklaren. En av anmälningarna rörde den aktuella affären. I de tre andra anmälningarna framfördes påståenden om att mäklaren vid flera tillfällen hade förmedlat bostäder till en bekant eller till en kollega och att bostäderna därefter hade sålts vidare med betydande vinster.*
- *Fastighetsmäklarinspektionen meddelade mäklaren en varning, bland annat för att han i en av affärerna (inte den aktuella) hade försökt förmå säljaren att betala ett prisavdrag till köparen, trots att det påstådda felet åtminstone delvis var känt för köparen redan vid tidpunkten för köpet.*

Inom ramen för den skriftliga handläggningen i FRN ansågs det inte bevisat att köparen hade varit bulvan för mäklaren. Anmälarens krav på skadestånd avsågs.

FRN 142/20

Säljarna ansåg att mäklaren hade åsidosatt sina skyldigheter mot dem i flera olika avseenden.

Nämnden ansåg att säljarna inte hade bevisat sina påståenden. Kravet på nedsättning av provision avslogs därför.