

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 29 augusti 2025

FRN 168/24

Efter köpet visade det sig att bygglov saknades för tre utförda åtgärder: inglasning av en balkong, borttagande av en bärande vägg och utbyggnad av entrén. Säljaren var bosatt i Iran och anmälarna kunde därför inte nå henne för reklamation.

I frågelistan hade säljaren inte besvarat frågan om bygglov.

Enligt anmälarna agerade mäklaren oaktsamt dels genom att inte förrän i samband med kontraktsskrivningen upplysa dem om säljarens namn, dels genom att inte upplysa dem om att säljaren var bosatt i Iran, dels genom att inte se till att säljaren svarade på frågan om bygglov i frågelistan.

Nämnden uttalade att en mäklare i god tid före köpet ska tillhandahålla köparen information om säljarens namn. Eftersom mäklaren inte hade gjort det agerade hon oaktsamt. Nämnden ansåg det dock osannolikt att anmälarna hade avstått från att köpa fastigheten om de hade fått reda på säljarens namn i god tid inför köpet. Det förelåg alltså inget orsakssamband mellan oaktsamheten och den påstådda skadan.

Angående frågan om säljarens bosättningsland uttalade nämnden att mäklarens allmänna upplysningsskyldighet endast ålägger mäklaren att ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, se 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen. Det framgår inte av någon rättskälla att mäklaren ska redovisa om säljaren är bosatt i något annat land; med andra ord saknas för närvarande en sådan skyldighet enligt god fastighetsmäklarsed. Nämnden uttalade vidare att en tvistlösningsnämnd bör vara restriktiv med att skapa ny rätt. Mot denna bakgrund ansåg nämnden att mäklaren inte hade agerat oaktsamt i denna del.

Gällande frågelistan uttalade nämnden att en mäklare endast har en skyldighet att verka för att säljaren lämnar de upplysningar som kan antas vara av betydelse för köparen. En mäklare kan alltså inte se till att säljaren fyller i en frågelista. Nämnden uttalade vidare att mäklaren hade handlat väl genom att ta upp frågan om bygglov med parterna, men att det inte kunde anses vara oaktsamt att hon inte gjorde det.

Mot denna bakgrund ansåg nämnden att mäklaren inte var ersättningsskyldig.

FRN 13/25

En uteplats i anslutning till en bostadsrättslägenhet var inte upplåten med bostadsrätt utan med en s.k. allmän nyttjanderätt. I anslutning till lägenheten fanns även en trädgård. Trädgården var inte upplåten till bostadsrättshavaren, varken med bostadsrätt eller någon annan rätt.

I objektsbeskrivningen nämndes uteplatsen i text och fanns inritad på en planritning. Enligt nämnden kunde det ge en köpare anledning att tro att uteplatsen var upplåten med bostadsrätt. Nämnden ansåg att mäklaren skulle ha påtalat att uteplatsen inte var upplåten med bostadsrätt, alternativt flaggat för att uteplatsens status inte var klarlagd. Reklamation hade dock inte skett i rätt tid, varför kravet avslogs.

Trädgården nämndes inte i objektsbeskrivningen och det var inte heller visat att mäklaren skulle ha sagt att den "tillhörde" bostadsrätten eller liknande. Någon oaktsamhet var alltså inte visad i den delen.

FRN 16/25

Anmälaren, som kom från Nederländerna, var spekulant på en fastighet.

I frågalistan hade säljaren angett "vet ej" på frågan om avloppet var godkänt. Spekulanten fick del av frågelistan först på ett sent stadium, när hon hade ådragit sig kostnader i samband med det planerade köpet.

Efter köparens undersökning visade det sig att avloppet inte var godkänt. Något köp kom därför inte till stånd.

Nämnden uttalade följande:

"En mäklare ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare, se 3 kap. 12 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren ska verka för att upplysningarna lämnas i god tid före köpet. Normalt är det tillräckligt att upplysningarna lämnas i så god tid före köpet att köparen kan ta ställning till dem och inte bli överrumplad, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Ibland bör upplysningarna dock lämnas vid en tidigare tidpunkt. Så kan vara fallet om det finns anledning att misstänka att köparen kan komma att dra på sig betydande kostnader med anledning av en tänkt affär, och om kostnaderna blir onödiga om det inte blir någon affär. I så fall ska mäklaren verka för att säljaren lämnar upplysningarna innan det kan antas att köparen drar på sig dessa kostnader."

Mäklaren fick ersätta spekulanten för de besiktningskostnader som blev onödiga på grund av att det inte blev någon affär.

FRN 18/25

Enligt anmälarna agerade mäklaren oaktsamt dels genom att ange att fönstren var från år 2021 när de i verkligheten var från år 2014, dels genom att inte förklara innebörden av en friskrivningsklausul i köpekontraktet, dels genom att uppge att bergvärmeanläggningen var från år 2015 när den i verkligheten var från år 2005.

Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren hade sagt att fönstren var från år 2021. Dock hade mäklaren marknadsfört objektet med en uppgift om "nya treglasfönster". Nämnden ansåg att uppgiften måste ses i sitt sammanhang. Eftersom byggnaden i övrigt var äldre med renoveringsbehov, ansåg nämnden att uppgiften om "nya fönster" inte betydde mer än att fönstren var bytta i någorlunda närtid. Därmed var ingen oaktsamhet visad i denna del.

Gällande friskrivningsklausulen ansåg nämnden att det fanns omständigheter som kunde tala för att mäklaren agerade oaktsamt. Om en säljare kräver en friskrivningsklausul bör mäklaren ange detta redan i objektsbeskrivningen, vilket mäklaren inte hade gjort. Mäklaren uppgav vidare att säljaren inte ville sälja till någon som ville besikta fastigheten, vilket nämnden godtog, dock med tillägget att det inte fråntar mäklaren skyldigheten att informera köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att köparen undersöker objektet. Nämnden ansåg dock att friskrivningsklausulen var tydlig och påtalade att även en konsument måste läsa igenom avtal som denne undertecknar. Under alla omständigheter hade anmälarna reklamerat för sent i denna del.

Gällande bergvärmepumpen var parterna överens om att mäklaren felaktigt uppgett att denna installerades år 2015. Uppgiften avvek även från vad säljaren angett i frågelistan och mäklaren visade heller inte att han hade fog att tro att uppgiften var riktig. Därigenom ansåg nämnden att mäklaren agerade oaktsamt. Mäklaren invände i denna del att uppgiften rättades genom att frågelistan med korrekt information hade bilagts köpeavtalet. Nämnden ansåg dock att detta inte var visat, bland annat med hänsyn till att anmälarna inte hade undertecknat frågelistan. Anmälarna hade därmed fog att tro att bergvärmepumpen var omkring åtta år gammal och mäklaren blev ersättningsskyldig i denna del.

FRN 32/25

Anmälarna köpte ett nyproducerat bostadsrättshus. I samband med detta påstod anmälarna att mäklaren och hans kollega meddelade felaktiga uppgifter om försäljningsläget i nyproduktionsprojektet, vilket hade orsakat dem en ekonomisk skada.

Nämnden ansåg att anmälarna inte hade bevisat skadans storlek, varför kravet avslogs.

FRN 36/25

Efter köpet visade det sig att byggnadens dränering var bristfälligt utförd. Anmälarna påstod att mäklaren undanhöll information om detta, varför de begärde skadestånd.

Köparna fick i god tid före köpet veta att säljaren hade utfört dräneringen i egen regi och att putssläpp i källaren hade förekommit. Mäklaren hade även tillgång till en kompletterad frågelista av vilken det framgick att det fanns risk för ytterligare putssläpp. Kompletteringen fick köparna först på kontraktssdagen, trots att mäklaren hade tillgång till den tidigare. Han uppmärksammade inte heller köparna på kompletteringen.

Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt genom att överlämna kompletteringen på ett tidigt stadium. Enligt nämnden saknades dock orsakssamband mellan oaktsamhet och skada. Nämnden skrev följande:

”Redan uppgiften om ’egen regi’ innebar att [köparna] inte kunde utgå från att arbetet hade utförts fackmässigt. Till detta kommer att det i besiktningsprotokollet angavs att ’putssläpp’ hade förekommit i källaren. [...] Någon grund för att tro att putssläppen härrörde från tiden före omdräneringen fanns inte. [Köparna] kunde alltså inte dra slutsatsen att orsaken till putssläppen hade åtgärdats genom omdräneringen. Snarare kunde de även av detta skäl dra slutsatsen – eller i varje fall misstänka – att dräneringsarbetet kanske inte var fackmässigt utfört.

[...]

Givet informationen i besiktningsprotokollet, att dränering hade skett i egen regi och att putssläpp förekommit, framstår det som mindre sannolikt att [köparna] skulle ha avstått från köpet eller lyckats förhandla fram en lägre köpeskilling, om de hade fått kännedom om säljarens uppfattning att det fanns risk för ytterligare putssläpp. Någon anledning att tro att putssläpp inte skulle förekomma i framtiden hade de som nämnts inte.”

FRN 45/25

Anmälarna köpte en fastighet med en öppen besiktningsklausul. Efter två besiktningar begärde anmälarna att köpet skulle återgå. Därefter krävde de mäklaren på kostnaden för deras andra besiktning eftersom den förste besiktningsmannen gjorde ett, enligt anmälarna, undermåligt arbete. Anmälarna ansåg att det var mäklaren som hade anlitat eller i vart fall rekommenderat säljaren att anlita den förste besiktningsmannen.

Det var inte visat att mäklaren hade anlitat besiktningsmannen. Inte heller var det visat att besiktningsmannen var inkompetent eller, om så ändå var fallet, mäklaren kände till eller borde ha känt till detta. Det saknades därmed anledning att pröva om mäklaren hade rekommenderat besiktningsmannen eller inte. Kravet avslogs.

FRN 51/25

I objektsbeskrivningen angavs månadsavgiften till 4 222 kr. I verkligheten uppgick avgiften till 4 422 kr. Mäklaren medgav att detta hade angetts av ett förbiseende men invände bland annat att kravet hade reklamerats för sent.

Eftersom mäklaren hade erbjudit ersättning godtog inte nämnden invändningen om sen reklamation, jfr rättsfallet NJA 1993 s. 436. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 55/25

I konkurrens med en annan budgivare lade anmälarer ett bud om 610 000 kr, som accepterades muntligt av säljarna. Mäklaren upprättade ett kontrakt som undertecknades av anmälarer, men inte av säljarna. En ny budgivare lade ett bud. Efter förhandlingar fick anmälarer köpa fastigheten för 680 000 kr.

Anmälarer begärde ersättning från mäklaren för mellanskillnaden mellan buden, det vill säga 70 000 kr, och ökade lagfartskostnader. Enligt anmälarer borde mäklaren ha sett till att säljaren omgående undertecknade det första köpekontraktet.

Nämnden ansåg att det inte fanns någon generell regel med innehåll att en mäklare ska verka för att parterna skyndsamt undertecknar ett köpekontrakt, även om omständigheterna i ett enskilt fall kunde medföra att mäklaren fick en sådan skyldighet. Några sådana omständigheter fanns inte i det aktuella fallet. Kravet avslogs.

FRN 58/25

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 70 kvm. Efter uppmätning framkom det att boarean endast var 66 kvm. Anmälarna begärde därför skadestånd.

Nämnden konstaterade att anmälarna inte ens hade åberopat att mäklaren hade agerat oaktsamt. Tvärtom hade de uppgett att mäklarens invändningar mot kravet inte berörde dem. Mot bakgrund av detta avslogs kravet.