

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 september 2025

FRN 10/25

Fastigheten var en s.k. strandtomt. Byggnaderna låg så nära vattnet att det uppfattades som att hemfridszonen ("tomten") gick ända ner till vattnet. Genom ett myndighetsbeslut gick emellertid hemfridszonen strax utanför husknuten, detta eftersom en "kyrkostig" passerade mellan byggnaderna och vattnet. Detta kände mäklaren till.

Mäklaren informerade om kyrkostigen i objektsbeskrivningen, men angav inte vad den innebar för hemfridszonen, dvs. att allmänheten hade rätt att passera mellan byggnaderna och vattnet.

Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt och rekommenderade honom att betala skadestånd.

Nämnden noterade att köparen hade försummat sin undersökningsplikt, men också att mäklaren inte hade begärt att ett eventuellt skadestånd skulle jämkas.

FRN 37/25

Vid tidpunkten för visningarna hade säljarna uppgett att det fanns våtrumsintyg för två badrum, att de ännu inte hade hittat intygen men att de skulle tas fram.

Vid kontraktsskrivningen visste mäklaren att säljarna fortfarande inte hade hittat några våtrumsintyg. Köparna å sin sida visste att säljarna åtminstone tidigare hade uppgett att de inte hittade våtrumsintygen.

Säljarna lyckades aldrig presentera några våtrumsintyg.

Att säljarna vid tidpunkten för kontraktsskrivningen ännu inte hade hittat våtrumsintygen var en uppgift som var av intresse för en köpare. Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt genom att inte informera köparna om detta. Det gällde särskilt som mäklaren i ett sms till köparna hade uppgett att säljarna hade haft intygen i sin mejlkorg. Köparna hade därmed visst fog för att tro att intygen existerade och att de skulle kunna tas fram inom kort.

Mäklaren fick betala skadestånd och skadan ansågs uppgå till värdet av två våtrumsintyg. Skadeståndet jämkades dock. Köparna visste att säljarna tidigare hade uppgett att de inte hittade våtrumsintygen, men trots det efterfrågade köparna inte intygen i samband med kontraktsskrivningen

FRN 49/25

Enligt vad nämnden utgick från i beslutet hade mäklaren underlåtit att vidarebefordra ett motbud från säljaren till NN. En annan budgivare anmälde sig därefter, vilket ledde till att fastigheten kom att säljas till NN för ett högre belopp än motbudet.

NN ansåg att om mäklaren hade vidarebefordrat motbudet, hade hon antagit det och kunnat köpa fastigheten för ett lägre pris.

Nämnden uttalade följande:

”Mäklaren har [...] en lagstadgad skyldighet att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdragsgivaren är i regel en säljare.

Om mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera resulterar i att priset blir högre än vad det annars hade blivit, blir utrymmet för skadestånd till köparen ofta begränsat. När det gäller priset står säljarens ekonomiska intressen i direkt konflikt med köparens – den enes vinst är den andres förlust – och i den konflikten är mäklaren skyldig att ta säljarens parti. Skadeståndsskyldighet mot köparen kan i sådana fall endast uppkomma om mäklarens agerande skulle strida mot en tydlig norm, exempelvis om mäklaren lämnar oriktiga uppgifter till köparen eller förtiger ett fel i fastigheten.

Nämnden anser inte att [mäklarens] påstådda hantering av motbudet var oaktsam i fastighetsmäklarlagens mening, i varje fall inte i förhållande till [NN]. Det hade knappast mött några hinder att en mäklare väntar med att vidarebefordra ett motbud, om säljaren instruerar mäklaren att dröja. Vid sådant förhållande bör en köpare inte kunna få skadestånd om mäklaren dröjer även utan en sådan instruktion, om dröjsmålet resulterar i att säljaren gör en vinst. [NN:s] krav kan redan av det nu angivna skälet inte bifallas.”

FRN 53/25

Fastigheten var förbesiktigad två gånger i säljarens regi, dels några år före försäljningen, dels inför försäljningen. Besiktningarna hade utförts av besiktningsmannen NN. Även köparna lät besiktiga fastigheten. Köparnas besiktningsman rekommenderade en fördjupad undersökning på grund av vissa synliga fuktskador under fönsterbänkarna. En sådan undersökning utfördes senare av NN på uppdrag av säljarna. NN hittade inga underliggande fel.

Efter köpet visade det sig att det fanns fuktrelaterade fel och skador i anslutning till fönstren.

Enligt köparna agerade mäklaren oaktsamt dels genom att inte verka för att de undersökte fastigheten på ett tillräckligt sätt, dels genom att inte se till att de kunde rikta ersättningsanspråk mot NN.

Nämnden uttalade följande:

”Hur det än förhåller sig med [NN:s] undersökning är det inte visat – eller ens påstått – att [mäklaren] kände till eller borde ha misstänkt att undersökningen eventuellt inte var utförd på ett fackmässigt sätt. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt i denna del. [Köparna] kan därför inte få skadestånd på den grunden att [mäklaren] skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt 3 kap. 12 § 2 st. 2 meningen FML genom att inte verka för att [köparna] undersökte fastigheten.

[...]

Eftersom det var säljarna som anlitate [NN], fanns inget avtalsförhållande mellan honom och [köparna]. Parterna förefaller överens om att det innebär att [köparna] inte kan rikta några ersättningsanspråk mot [NN]. Nämnden tillägger att även om de hade kunnat det, exempelvis om de hade ’köpt in sig’ på besiktningen genom en s.k. köpargenomgång, är det tänkbart att [NN:s] ansvar mot [köparna] ändå inte hade varit detsamma som om de själva hade anlitat denne, jfr rättsfallet NJA 2017 s. 113 (p. 50).

[Fastighetsmäklarlagen] tar sikte på att köparen ska uppfylla sin undersökningsplikt i förhållande till säljaren. Något ansvar för mäklaren att se till att köparen kan rikta ersättningsanspråk mot en besiktningsman är inte angivet i [lagen] och kan inte heller anses följa av någon annan rättskälla.”

Av anförda skäl avslogs kravet.

FRN 56/25

I frågelistan hade säljarna svarat nej på frågan om kontroll av skorstenen hade gjorts. Mäklaren överlämnade inte frågelistan till köparna.

Efter köpet visade det sig att det fanns fel i skorstenen och i anslutningen av eldstaden.

Mäklaren ansågs ha agerat oaktsamt och orsakat en skada. Hon fick därför betala skadestånd.

FRN 60/25

Ärende om konkurerrande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att mäklarna hade rätt till hälften av provisionen var.

FRN 62/25

En person, NN, köpte en bostadsrätt och sålde samtidigt en annan.

Enligt NN agerade mäklaren oaktsamt genom att inte förklara innebörden av avsaknaden av en s.k. försäljningsklausul i kontraktet för den köpta bostaden.

Enligt NN skulle hon ha begärt återgång av köpet, om det hade funnits en försäljningsklausul i köpekontraktet. I så fall skulle hon ha kunnat sälja den befintliga bostaden vid ett senare tillfälle och till ett högre pris.

Efter att ha redogjort för praxis kring låne- och försäljningsklausuler, samt konstaterat att det inte var visat att NN hade sålt bostaden till underpris, uttalade nämnden följande:

”Det är inte heller visat att det skulle haft någon betydelse om [NN] hade kunnat begära köpets återgång med stöd av en försäljningsklausul och vänta med att sälja den befintliga bostaden tills bostadspriserna hade vänt upp – i så fall hade ju även priset på en ersättningsbostad varit högre. Dessutom kunde bostadspriserna lika gärna ha vänt ner, med påföljd att såväl [NN:s] lägenhet som en tänkt ersättningsbostad skulle ha betingat ett lägre pris. I båda fallen hade det typiskt sett varit fråga om ett nollsummespel.”

FRN 69/25

I lägenheten fanns två garderober som säljaren tog med sig inför tillträdet. Köparen ansåg att garderoberna ingick i köpet och att mäklaren hade agerat oaktsamt på ett sätt som medförde att säljaren tog med sig garderoberna.

Nämnden uttalade följande:

”Inom mäklarbranschen brukar det anses att garderober ingår i ett bostadsköp om inget annat har avtalats. Säkert är detta dock inte – frågan har såvitt känt aldrig prövats i domstol. Garderobernas konstruktion och karaktär kan också ha betydelse för om de ska anses ingå i köpet eller inte.

Det finns inget generellt krav på att i köpekontraktet ange vilka föremål som ingår respektive inte ingår i köpet. Undantag gäller om parterna har kommit överens om att ett föremål som normalt ingår i ett bostadsköp inte ska ingå, eller att ett föremål som normalt inte ingår ska ingå. För föremål som det kan vara tveksamt om de ingår i köpet eller inte – lamellgardiner kan nämnas som ett exempel – gör mäklaren bäst i att ta upp frågan med parterna före köpet och ange i köpekontraktet om de ingår eller inte.

I detta fall har det inte påståtts att köpare och säljare skulle ha avtalat något särskilt om garderoberna. Då gäller antagligen – även om det som nämnts inte är helt säkert – att de ingick i köpet om inget annat avtalats.

Nämnden tillägger att om ett föremål är inritat på en planskiss som använts i marknadsföringen – och särskilt om skissen är fogad som en bilaga till köpekontraktet – kan man i regel anta att parterna har kommit överens om att föremålet ska ingå i köpet. Av det faktum att ett föremål inte är inritat, som i detta fall, kan man emellertid inte dra någon säker slutsats huruvida föremålet ingår i köpet eller inte.”

Mäklaren ansåg att garderoberna inte ingick i köpet. Nämnden ansåg dock att det inte var visat att det var mäklaren som orsakade att säljaren tog med sig garderoberna. Kravet avslogs därför.

FRN 78/25

Ärendet rörde en mäklares rätt till ersättning för utlägg när ett förmedlingsuppdrag sagts upp.

Efter att dels ha fastställt vilka handlingar som utgjorde avtalsinnehåll, dels tolkat dessa handlingar i ljuset av lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden, ansåg nämnden att avtalet inte gav mäklaren rätt till ersättning för utlägg.

Mäklaren fick ändå en viss ersättning. Ett av utläggerna avsåg en energideklaration, som säljarna skulle ha nytta av när de sålde sin fastighet. Nämnden ansåg att säljaren skulle göra en obehörig vinst om mäklaren skulle tvingas stå kostnaden för denna.

FRN 82/25

Omprövning av FRN 28/25. Grunden för omprövningen var att nämnden i det tidigare beslutet hade underlåtit att pröva mäklarens invändning om jämkning.

Anmälaren medgav att hon hade varit medvållande till skadan. Skadeståndet jämkades från 20 000 kr till 15 000 kr.

FRN 84/25

Säljarna hade felaktigt uppgett att lägenheten var försedd med golvvärme, vilket ledde till att köparna krävde säljarna på prisavdrag.

Säljarna krävde skadestånd av mäklaren på den grunden att mäklaren borde ha ifrågasatt deras uppgift om golvvärme.

Mäklaren hade inte invänt att säljarna inte led någon skada av att betala prisavdrag till köparna. Mäklaren hade också vitsordat det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Nämnden fick därför pröva frågan om oaktsamhet.

Nämnden ansåg att omständigheterna inte var sådana att mäklaren borde ha ifrågasatt uppgiften om golvvärme. Med andra ord agerade han inte oaktsamt. Kravet avslogs.