

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 23 oktober 2025

FRN 179/24

I fastighetsregistret fanns en kvarstadsanteckning. Mäklaren berättade inte för köparna om anteckningen förrän dagen före tillträdet. På grund av anteckningen valde köparna att inte tillträda fastigheten på den avtalade dagen och ådrog sig kostnader på grund av detta.

Nämnden ansåg att mäklaren hade agerat oaktsamt genom att först på ett sent stadium ha informerat om kvarstadsanteckningen och att han därigenom hade orsakat köparnas kostnader. Han blev därför skadeståndsskyldig. Att kvarstadsanteckningen var materiellt felaktig vid tidpunkten för köp och tillträde – det var visat att kvarstadsbeslutet hade upphört att gälla – saknade enligt nämnden betydelse.

FRN 181/24

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 60 procent av provisionen.

FRN 63/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till hela provisionen.

FRN 67/25

I objektsbeskrivningen angavs att huset hade tillbyggnadsmöjligheter och att det fanns ett "färdigt paket" för detta, framtaget av en arkitekt.

Efter köpet visade det sig att detaljplanen inte medgav någon tillbyggnad. Vidare var redan den befintliga byggnaden planstridig.

Av objektsbeskrivningen framgick att säljaren var avsändare av informationen om tillbyggnadsmöjligheterna. Något skäl till varför mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgifter framkom inte. Kravet avslogs därför.

FRN 70/25

Mäklaren hade marknadsfört huset på fastigheten som "vinterbonat". Enligt köparna var huset inte vinterbonat och driftskostnaderna översteg de angivna.

I frågelistan hade säljarna angett att huset var vinterbonat. Något skäl till varför mäklaren borde ha ifrågasatt den uppgiften framkom inte. Detsamma gällde säljarnas uppgift om driftskostnaderna. Kravet avslogs därför.

FRN 72/25

Trots påminnelse hade mäklaren i princip inte bemött anmälarnas krav. Nämnden tillämpade därför grunderna för tredskodom enligt 44 kap. 7 a och 8 §§ rättegångsbalken och biföll kravet på skadestånd och nedsättning av provisionen.

Beträffande kravet på nedsättning av provisionen gjorde nämnden dock en bedömning av kravets storlek. Nedsättning skedde med ett mindre belopp än vad anmälarna hade begärt.

FRN 73/25

Enligt säljarna hade mäklaren angett ett visst belopp som de skulle få tillbaka av inbetalad skatt vid en försäljning. Efter försäljningen visade det sig att de fick tillbaka ett mindre belopp.

Kravet på skadestånd avslogs på den grunden att något orsakssamband mellan det påstått felaktiga beskedet och skadan inte var visat.

Kravet på nedsättning av provision avslogs på den grunden att det inte var visat att mäklaren hade lämnat det besked som säljarna påstod.

FRN 76/25

Ärende om konkurerrande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 20 procent av provisionen.

FRN 77/25

Ärende om konkurerrande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 75 procent av provisionen.

FRN 92/25

Försäljning hade skett efter ensamrättstidens slut. Mäklaren kunde inte visa att han hade anvisat köparen, varför nämnden ansåg att han inte hade rätt till provision.

Säljaren hade medgett att mäklaren hade rätt till ersättning för ett s.k. skrivuppdrag. Det var visat att parterna hade diskuterat ett arvode om 9 000 kr för ett sådant uppdrag och nämnden ansåg därför att arvodet skulle bestämmas till det beloppet.

FRN 97/25

En bostadsrätt köptes av far och dotter gemensamt och med gemensamt tagna lån. Senare övertog dottern samtliga lån. Fadern och dottern trodde, felaktigt, att det även innebar att dottern blev ensam ägare till bostadsrätten.

När bostadsrätten senare såldes, trodde ägarna att dottern ensam skulle bli beskattad för kapitalvinsten. I verkligheten blev båda beskattade och fadern kunde inte begära uppskov för sin del av vinsten.

Enligt nämnden hade inte framkommit någon omständighet som visade att mäklaren insåg eller borde ha insett att fadern svävade i villfarelsen att han inte ägde någon del av bostadsrätten. Skadeståndskravet avslogs därför.