

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 20 november 2025

FRN 27/25

Köpeskillingen var inte tillräcklig för att lösa ett lån med panträtt i bostadsrätten. Det medförde att köparen inte kunde tillträda på avtalat datum. Panten löstes senare, men köparen begärde skadestånd för kostnader som denne ådrog sig till följd av förseningen av tillträdet.

Genom mäklarens journal ansåg nämnden det visat att mäklaren kände till storleken på panten redan innan köpekontraktet undertecknades. Mäklaren hade trots det medverkat till att ett köpekontrakt ingåtts, där köpeskillingen inte var tillräcklig för att lösa lånet. På den grunden ansåg nämnden att mäklaren var skadeståndsskyldig.

FRN 29/25

Vid ett köp av en bostadsrätt medföljde ett sidoavtal mellan bostadsrättsägarna och bostadsrättsföreningen. Sidoavtalet avsåg nyttjanderätt till mark som låg i anslutning till bostadsrätten och som var avsedd att nyttjas för odling och som privat uteplats.

Efter köpet sade föreningen upp sidoavtalen.

Köparen ansåg att mäklaren agerat oaktsamt genom att ge en felaktig bild av sidoavtalens stabilitet – att de var ”svåra att häva”. Köparen menade även att mäklaren överlämnat sidoavtalet i för nära anslutning till kontraktsskrivningen så att hon inte haft tid att rådfråga en jurist.

Nämnden ansåg att köparen hade gynnats av möjligheten att konsultera en jurist om sidoavtalet innan kontraktsskrivningen. Det försvårades av att mäklaren lämnat över sidoavtalet först dagen innan. Vidare ansåg nämnden att mäklaren agerat oaktsamt genom att ge felaktig information om sidoavtalen – eftersom det var fråga om en s.k. allmän nyttjanderätt kunde avtalen enkelt sägas upp av föreningen.

Mäklaren ansågs skadeståndsskyldig.

FRN 65/25

Enligt köpekontraktet hade inte säljaren omedelbar hävningsrätt om köparens avtalsbrott berodde på extraordinära omständigheter.

Köparen hade lånat pengar av bekanta för att köpa bostaden, vilket medförde att köparens bank genomförde en penningtvättsutredning. Utredningen resulterade i att banken fryste köparens konton och han kunde därför inte betala på tillträdesdagen. Mäklaren medverkade då till ett hävningsavtal, genom vilket köparen fick betala skadestånd till säljaren.

Köparen menade att penningtvättsutredningen inte var förutsebar och låg utanför hans kontroll och därmed utgjorde en extraordinär omständighet. Mäklaren borde därför inte ha medverkat till hävningsavtalet.

Nämnden ansåg inte att penningtvättsutredningen utgjorde en extraordinär omständighet (force majeure). Mäklaren agerade därför inte oaktsamt när hon medverkade till hävningsavtalet. Skadeståndskravet avslogs.

FRN 74/25

Säljaren till en bostadsrätt ansåg att mäklaren hade hanterat slutskedet av budgivningen felaktigt och att köpeskillingen därför blivit mindre än den borde blivit. Säljaren anförde att mäklaren gett förslag till en budgivare att korta ned den tidsfrist som budet var villkorat med. Enligt säljaren resulterade det i att hon fått en kortare betänketid, vilket hon menade påverkade köpeskillingen. Vidare ansåg säljaren att mäklaren dröjde med att kommunicera hennes avslag på ett bud från en spekulant.

Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklarens agerande orsakat skada eller att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter mot säljaren. Kravet på skadestånd och nedsättning av provision avslogs.

FRN 75/25

En säljare ansåg att hennes bostad sålts till ett för lågt pris. Köparen utförde vissa renoveringar och sålde objektet till ett väsentligt högre pris en kort tid därefter, då med samma mäklare.

Säljaren hade inte visat att lägenhetens marknadsvärde var högre än vad den såldes för. Något skadestånd blev därför inte aktuellt.

Mäklaren kontaktade den blivande köparen redan efter en visning och det var visat att mäklaren visste att det var en s.k. spekulationsköpare. Vid sådant förhållande ansåg nämnden att det låg på mäklaren att visa att det var rationellt att sälja till spekulationsköparen, i stället för att fortsätta med försäljningsaktiviteterna. Eftersom han inte hade visat det, sattes provisionen ned.

FRN 80/25

Ett gift par hade fått sin gemensamma fastighet värderad av en mäklare inför upptagande av banklån med fastigheten som säkerhet.

Efter att banklånet hade beviljats, spelade mannen bort en del av pengarna. Kvinnan menade att mäklaren hade övervärderat fastigheten och att lånet översteg fastighetens marknadsvärde. Det skadade henne vid en kommande bodelning.

Nämnden ansåg att det inte fanns ett adekvat orsakssamband mellan mäklarens påstådda oaktsamhet och skadan. Skadan var inte av sådant slag att mäklaren rimligen borde ha förutsett den. Skadeståndstalan lämnades därför utan bifall.

Parterna var oense om vem som hade lämnat värderingsuppdraget till mäklaren, om det var makarna gemensamt eller endast mannen. Nämnden förde därför ett resonemang om den skadeståndsberättigade kretsen, men det hade ingen betydelse för utgången av ärendet.

FRN 91/25

Vid budgivning på en fastighet hade mäklaren av misstag presenterat ett falskt bud, som köparna budade över. Sedan mäklaren meddelat att budet inte var riktigt, sänkte köparna sitt bud. Efter att en annan spekulant sedan budade över, lade köparna samma högre bud och vann budgivningen.

Köparna ansåg att deras bud mot det falska budet avslöjade deras betalningsförmåga och betalningsvilja inför mäklaren.

Nämnden uttalade att även om en spekulant normalt inte vill avslöja sin betalningsvilja inför en mäklare, var det inte visat att mäklarens vetskap om detta hade påverkat priset på bostaden. Kravet avslogs.

FRN 93/25

Säljaren till en bostadsrätt ansåg att han på grund av mäklarens utförande av sitt uppdrag hade erhållit en för låg köpeskilling. Säljaren anförde bland annat att bostaden marknadsfördes mindre än två dygn före visning.

Det var visat att bostaden såldes till ett lägre pris än jämförbara bostäder. Mäklaren hade inte heller visat att lägenheten var i sämre skick än de andra bostäderna.

Nämnden ansåg att det fanns anledning att ifrågasätta mäklarens utförande av sitt uppdrag. Dock ansågs det inte bevisat att mäklaren hade agerat oaktsamt eller åsidosatt sina skyldigheter som mäklare. Säljarens krav på skadestånd och nedsättning av provision lämnades därför utan bifall.

Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att provisionen skulle sättas ned.

FRN 94/25

Vid köp av en bostadsrättslägenhet ansåg köparna att budgivningsprocessen resulterade i att de vid minst två tillfällen budade mot sig själva. Köparna menade att de efter köpet hade haft svårt att kontakta och verifiera de budgivare som de budat över och att det fanns anledning att tro att det rörde sig om falska bud.

Nämnden uttalade att det är köparen som har bevisbördan för att ett bud är falskt, förutsatt att mäklaren har tillhandahållit en budgivningslista eller i övrigt godtagbart underlag, jfr FRN 73/18.

Mäklaren kunde presentera en budgivningslista och säljarna hade inte bevisat att något av buden var falska. Kravet avslogs därför

FRN 95/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 80 procent av provisionen.

FRN 98/25

Vid köp av en del av en fastighet (arealförvärv) angavs att fastigheten hade uttagna pantbrev om 13 miljoner kr. Köparna uppfattade att pantbreven skulle följa med den köpta styckningslotten, vilket visade sig vara felaktigt.

Köparna tog ut nya inteckningar 18 månader före reklamationen mot mäklaren. Senast när de tog ut nya inteckningar, borde ha insett att uppgiften om pantbreven var felaktig. Kravet avslogs på grund av sen reklamation.