

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 december 2025

FRN 99/25

Enligt köparna hade mäklaren agerat oaktsamt i två avseenden. Dels genom att felaktigt uppge att det fanns en övernattningslägenhet i bostadsrättsföreningen, dels genom att ange att lägenheten låg på våning 6 av 8, i stället för 6 av 9 som var det verkliga förhållandet. Det sistnämnda hade betydelse på så sätt att köparna hade noterat att endast de tre översta våningarna i huset hade vintersol.

Det angavs i årsredovisningen att det fanns en övernattningslägenhet och säljaren hade godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften. Nämnden ansåg därför det inte visat att mäklaren hade agerat oaktsamt. Av skäl som redogjordes för i beslutet medförde en vittnesattest från säljaren ingen annan bedömning.

Angående våningsplanet ansåg nämnden att mäklaren hade agerat oaktsamt, men kravet avslogs på grund av bristande adekvans. Nämnden skrev följande:

”Nämnden ifrågasätter inte att [köparna] gjorde den observation och drog den slutsats som de påstått. Däremot framstår det ur [mäklarens] perspektiv som en mycket ovanlig och osannolik följd av hennes oaktsamhet. Det har inte påståtts att [köparna] skulle ha redogjort för sin observation och den slutsats de drog av observationen. Att de vid kontraktsskrivningen måhända sa att de var glada över att lägenheten hade vintersol, var inte tillräckligt för att [mäklaren] skulle förstå att uppgiften om antalet våningsplan hade särskild betydelse för dem. Enligt nämnden var den uppkomna effekten inte en tillräckligt typisk och förutsebar för att skadestånd ska kunna utgå. Med andra ord är orsakssambandet mellan oaktsamheten och den påstådda skadan inte adekvat.”

FRN 100/25

I prospekt och objektsbeskrivning lämnades en felaktig uppgift om boarean. I prospektet fanns en reservation att boareauppgiften kunde vara felaktig, men i den objektsbeskrivning som fogades som en bilaga till kontraktet fanns ingen sådan reservation.

Säljaren klandrade inte mäklaren för den felaktiga areauppgiften. Däremot ansåg säljaren att det var oaktsamt att inte ta med reservationen i objektsbeskrivningen. Om mäklaren hade gjort det, ansåg säljaren att hon skulle hamnat i ett bättre läge i förhållande till köparen och helt eller delvis undgått att behöva betala prisavdrag.

Nämnden skrev bland annat följande:

”Nämnden delar inte [säljarens] uppfattning att sakernas tillstånd förändrades av att reservationen/uppmaningen endast fanns i prospektet och inte i den objektsbeskrivning som fogades som en bilaga till köpekontraktet. Enligt 18 § köplagen, som får antas avspegla en allmän princip, gäller att en felaktig uppgift i marknadsföringen under vissa

förutsättningar kan medföra ett felansvar för säljaren, men inte om den felaktiga uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt. Med tillämpning av den principen håller nämnden det för visst att den objektsbeskrivning som presenterades först på kontraktsdagen, och som inte tycks ha föranlett några diskussioner mellan köpare och säljare, inte förtog effekten av den reservation/uppmaning som tidigare hade lämnats i marknadsföringen. Annorlunda uttryckt utgjorde objektsbeskrivningen ingen rättelse av prospektet. För att objektsbeskrivningen skulle få en sådan effekt hade det, enligt nämnden, krävts att det uttryckligen hade angetts i objektsbeskrivningen att den tidigare reservationen/uppmaningen inte längre gällde.”

Kravet avslogs.

FRN 102/25

I objektsbeskrivningen angavs ”tomt om 1 848 kvm, omringad av gårdsgård”. Uppgiften var delvis felaktig. I verkligheten var endast cirka 1 350 kvm av tomten omringad av gårdsgården. Resterande cirka 500 kvm låg utanför. Enligt köparna medförde detta en skada i form av kostnad för fastighetsbestämning.

Nämnden uttalade att uppgiften hade lämnats eller åtminstone godkänts av säljaren och att mäklaren inte hade någon skyldighet att kontrollera den. Kravet avslogs.

FRN 104/25

Omprövning av FRN 165/24.

Omprövningen medförde inte någon annan utgång. Mäklaren rekommenderades att betala samma belopp i skadestånd som i det ursprungliga beslutet.

FRN 105/25

En mäklare hade fotograferat en säljares fastighet med drönare. En granne till säljaren, vars trädgård syntes på fotografierna, begärde skadestånd på grund av brott mot fastighetsmäklarlagen, brott mot lagen (2016:319) om skydd för geografisk information samt kränkande fotografering enligt 4 kap. 6 a § brottsbalken.

Nämnden skrev följande:

”Nämnden får enligt sina stadgar endast pröva ersättningskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Om och i den mån de omständigheter som [NN] åberopat endast påståtts utgöra ett brott mot lagen (2016:319) om skydd för geografisk information eller kränkande fotografering enligt 4 kap. 6 a § brottsbalken, utan att de samtidigt påståtts utgöra ett brott mot fastighetsmäklarlagen, ska ärendet avvisas. Det innebär att det inte ska prövas i sak.

Vad gäller ersättningskravet enligt fastighetsmäklarlagen gör nämnden följande bedömning.

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan köpare och säljare ha rätt till skadestånd, om mäklaren med uppsåt eller av oaktsamhet bryter mot vissa i lagen angivna bestämmelser. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen tillhör även presumtiva köpare (spekulanter) och presumtiva säljare den krets som kan ha rätt till skadestånd, se prop. 1983/84:16 s. 42. Praxis är restriktiv när det gäller att låta ytterligare personer ingå i kretsen av skadeståndsberättigade, se rättsfallet RH 1994:122, Hovrätten för Västra Sveriges dom i mål T 123-99, Uppsala tingsrätts dom i mål T 6902-21 och FRN 41/25.

I förhållande till [mäklaren] är [NN] varken köpare, säljare eller presumtiv köpare/säljare. Han är granne till säljaren. Enligt nämnden saknas det skäl att låta säljarens grannar ingå i den skadeståndsberättigade kretsen.”

Kravet avslogs.

FRN 109/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

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

FRN 113/25

I uppdragsavtalet angavs att vid uppsägning från uppdragsgivarens sida hade mäklaren rätt till ersättning för sina ”kostnader för resor, annonsering etc.”

Säljarna ansåg att samtliga kostnadsposter skulle ha specificerats i avtalet och att de inte var betalningsskyldiga för kostnader för fotografering. Nämnden höll inte med om det utan skrev följande:

”Något krav på att ange en uttömmande uppräknings av vilka kostnadsposter som kan bli aktuella har inte uppställts i praxis – och bör inte heller uppställas. Det ligger i sakens natur att det vid avtalets ingående inte alltid är känt vilka kostnadsposter som kan bli aktuella, och inte heller till vilka belopp de olika posterna kan uppgå.”

FRN 114/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att när Mäklare 1 anvisade den blivande köparen, hade han varken ett muntligt eller skriftligt uppdragsavtal. Mäklare 2 fick därför hela provisionen.

FRN 115/25

I objektsbeskrivningen angavs följande:

”Attefallshus en komplett bostad uthyres för närvarande”

Köparen ansåg att av det faktum att byggnaden var uthyrd, samt av uppgiften om ”komplett bostad”, kunde man dra slutsatsen att det var fråga om ett komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

Nämnden skrev följande:

Enligt 3 kap. 14 § 2 st. p. 2 fastighetsmäklarlagen ska de rättigheter som belastar fastigheten redovisas i objektsbeskrivningen. Att attefallshuset belastades av en nyttjanderätt – det vill säga att det var uthyrt – var alltså något som [mäklaren] enligt lag var skyldig att informera om. Det gällde oavsett om det var tillåtet att bo permanent i huset eller inte.

[...]

[I övrigt kan] nämnden förstå och i viss mån hålla med om [köparens] kritik. Uttrycket ”en komplett bostad” var olämpligt att använda i ett fall som detta, där [mäklaren] inte visste hur det förhöll sig med eventuella krav på bygglov för ändrad användning och uppfyllande av tekniska krav för permanentboende.

Med det sagt delar inte nämnden [köparens] uppfattning att [mäklaren] därigenom har ådragit sig skadeståndsskyldighet. Av en så allmänt hållen beskrivning – ”en komplett bostad” – kan en köpare inte dra de långtgående slutsatser om husets tillåtna användningsområde som [köparen] uppger sig ha gjort.”

Kravet avslogs

FRN 117/25

Säljaren ansåg att mäklaren hade agerat felaktigt i olika avseenden och begärde nedsättning av provisionen.

Av skäl som redogjordes för i beslutet avslogs kravet.

FRN 118/25

I uppdragsavtalet angavs följande:

Uppdragsgivaren skall betala ersättning för fastighetsmäklarens utlägg avseende eventuella kostnader som bostadsrättsföreningen begär för att lämna ut de uppgifter om objektet som mäklaren efterfrågar med stöd av fullmakt från uppdragsgivaren.

I händelse av att överlåtelse inte kommer till stånd ska uppdragsgivaren endast betala för mäklarens faktiska kostnader i samband med uppdraget, till ett maxbelopp om 5000 kr.

Säljaren motsatte sig mäklarens ersättningskrav, bland annat med motiveringen att mäklaren inte hade visat att han hade haft några kostnader.

Nämnden skrev följande:

”Det förefaller visserligen rimligt att [mäklaren] har haft de kostnader för utlägg som han gjort gällande. [Säljaren] har också medgett att [mäklaren] ’kan ha haft vissa faktiska kostnader’. Men det är mäklarens sak att styrka sina kostnader och vilket belopp de uppgår till. Det hade [mäklaren] kunnat göra genom att ge in kvitton eller annat underlag, något som [säljaren] efterfrågade i sin anmälan. Om [mäklaren] hade gjort det, hade nämnden sannolikt kunna fastställa att han hade rätt till den begärda ersättningen; de övriga invändningar som [säljaren] gjort mot kravet är nämligen grundlösa.”

Eftersom mäklaren inte har styrkt några kostnader för utlägg, ansåg nämnden att han inte hade rätt till ersättning för utlägg.