

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 15 januari 2026

FRN 26/25 och 43/25

Mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter om el- och VA-kostnader i objektsbeskrivningen. Uppgifterna kom från säljaren. Det ledde till att säljaren fick betala prisavdrag till köparen. Både säljaren och köparen krävde senare ersättning av mäklaren.

Nämnden ansåg, av skäl som framgår av beslutet, att mäklaren borde ha reagerat mot de uppgivna el- och VA-kostnaderna. Köparen fick skadestånd och säljaren en viss nedsättning av provisionen.

Mäklaren ansåg att skadeståndet till köparen borde jämkas på den grunden att köparen, genom att ingå en förlikning med säljaren, hade omintetgjort mäklarens regressrätt mot säljaren. Nämnden förklarade att den inte var beredd att tillämpa jämningsregeln i fastighetsmäklarlagen på det sätt som mäklaren hade förordat. Däremot jämkades ett skadestånd till säljaren till noll på den grunden att säljaren hade lämnat felaktiga uppgifter till mäklaren om elförbrukningen.

FRN 85/25

Ett dödsbo sålde en bostadsrätt. Mäklaren lät parterna ingå avtal innan det fanns en upprättad bouppteckning. Därigenom agerade han oaktsamt. Bouppteckningen var också felaktig på så sätt att två universella testamentstagare, som mäklaren borde ha känt till, inte var angivna i bouppteckningen.

På grund av detta kunde tillträde inte ske som planerat. Mäklaren fick betala skadestånd till köparna för deras kostnader i samband med detta.

FRN 96/25

Mäklaren lät en oregistrerad medhjälpare utföra större delen av mäklartjänsten, utan stöd i avtal. Provisionen nedsattes.

FRN 107/25

Mäklaren hade förmedlat en obebyggd tomt, som säljarbolaget skulle utföra vissa VA-arbeten på. Det kom dock inte att ske på grund av att säljarbolaget hade ekonomiska problem. Köparna krävde skadestånd av mäklaren.

Det var inte visat att makaren kände till eller borde ha känt till att säljarbolaget hade ekonomiska problem. Kravet avslogs.

FRN 108/25

En säljare krävde skadestånd av två mäklare, som hon inte hade något uppdragsavtal med. De båda mäklarna var kollegor med säljarens mäklare. Grunden för kravet var att mäklarna hade försökt förmå en av säljarens spekulanter att intressera sig för en annan lägenhet i samma fastighet. Kravet avslogs av flera skäl som redogjordes för i beslutet.

FRN 110/25

Enligt köparen kände mäklaren till att en öppen spis i lägenheten hade bristande funktion.

Nämnden ansåg att oavsett hur det förhöll sig med mäklarens vetskap, var det inte visat att spisens funktion var så nedsatt att den var felaktig i rättslig mening. Att det fanns vissa problem med att elda var i och för sig visat, men något utlåtande från sakkunnig om felorsak och möjlighet till avhjälpande hade inte getts in. Kravet avslogs.

FRN 111/25

En mäklare krävde provision av en konsument. Nämnden ansåg att mäklaren hade anvisat köparen och hade rätt till provision. Provisionen nedsattes dock på den grunden att mäklaren inte hade lyckats kommunicera med köparen, varpå säljaren hade hanterat visning och avtalsskrivning. Nämnden skrev följande:

”Nämnden anser att om en spekulant uppger att han vill kommunicera via Messenger eller WhatsApp, som i detta fall, bör mäklaren ha rutiner för detta. Alternativt får mäklaren föreslå ett annat sätt att kommunicera, som fungerar för spekulanten. Att [mäklaren] inte hade sådana rutiner, och inte heller föreslog ett alternativt kommunikationssätt, bör enligt nämnden medföra en nedsättning av provisionen.”

FRN 128/25

Mäklaren hade angett en felaktig biyta, avseende ett källarutrymme.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att någon skada inte var visad. Kravet avslogs.

FRN 131/25

Mäklaren hade redovisat ett bud från en konkurrerande spekulant. Enligt köparen var det inte fråga om ett bud i formell mening utan ett prisförslag.

Av skäl som redogjordes i beslutet ansåg nämnden att det var fråga om ett bud i mäklarrättslig mening, bland annat hade spekulanten skrivit till mäklaren att "mitt bud är 2 900 000". Kravet avslogs.

FRN 146/25

Ärendet gällde om mäklaren hade rätt till ersättning för kostnader. Uppdragsgivaren menade att de inte hade uppfattat att det fanns en bestämmelse om detta i uppdragsavtalet.

Nämnden avslog uppdragsgivarens begäran och skrev bland annat följande:

"Enligt nämnden finns det utrymme både för korrekturläsning och pedagogiska förbättringar i [mäklarens] uppdragsavtal. Det är både onödigt och olämpligt att införa en bestämmelse om 'Målprisgaranti' som strider mot bestämmelsen 'Särskild ersättning', och att man i avtalet tvingas förklara att den senare har företräde vid konflikt med den förra.

Med det sagt är bestämmelsen om ersättning för utlägg ändå tydligt placerad i avtalet. Den är inte undandömd i ett finstilt avsnitt i en avtalsbilaga, så som var fallet i FRN 78/25 och där mäklarens krav på ersättning avslogs. Tvärtom är bestämmelsen tydligt angiven i huvudavtalet under en egen rubrik.

[Uppdragsgivarna] är konsumenter, men även en konsument förväntas läsa igenom de avtal som han eller hon undertecknar. [Uppdragsgivarnas] begäran kan därför inte bifallas."