

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 21 januari 2026

FRN 87/25

Anmälarna köpte en bostadsrätt. Mäklaren uppgav inför köpet att det inte fanns några planerade höjningar av avgiften. Dagen före köpet beslutade dock styrelsen om en höjning av månadsavgiften.

Nämnden ansåg att mäklaren inte agerade oaktsamt genom att redovisa fel månadsavgift i objektsbeskrivningen. Dock agerade han oaktsamt när han lämnade den felaktiga uppgiften att det inte fanns några planerade höjningar av avgiften. Skadan beräknades enligt nämndens praxis till differensen över fem år.

FRN 116/25

I objektsbeskrivningen angavs att bostaden var försedd med fiskbensparkett. Anmälaren frågade mäklaren vid en visning hur många fler gånger parkettgolvet skulle gå att slipa, på vilket mäklaren svarade att hon inte visste. I själva verket var golvet ett laminatgolv.

Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt genom att uppge att golvet var ett parkettgolv i objektsbeskrivningen. Dock ansåg nämnden att anmälaren inte hade fog att tro att golvet skulle gå att slipa ens en gång ytterligare. Kravet avslogs med hänsyn till att det inte förelåg någon skada.

FRN 119/25

I köpekontraktet fanns en besiktningsklausul. Till köpekontraktet fogades ett tilläggsavtal, av vilket det framgick att köparen skulle beställa och betala för en besiktning och teckna en dolda-fel försäkring. Kostnaden skulle dras av på slutlikviden i samband med tillträdet.

Anmälarna, som begärde återgång, ansåg att överenskommelsen var att säljarna skulle stå kostnaden för besiktningen, oavsett om köpet fullföljdes eller inte. Mäklaren tillbakavisade att så var fallet.

Nämnden ansåg att avtalsklausulen var otydligt formulerad och att mäklaren därför agerade oaktsamt. Dock ansåg nämnden att det inte förelåg något orsakssamband mellan yrkad skada och oaktsamhet.

FRN 123/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till 60 procent av provisionen.

FRN 124/25

Enligt anmälarna uppgav inte mäklaren att värmerör under badrummet var rostangripna.

Nämnden fann det utrett att mäklaren hade kännedom om problemet med de rostangripna rören. Mäklaren kunde inte bevisa att han uppgett något om rostangripna rör till anmälarna och agerade därför oaktsamt. Skadan uppskattades till 25 000 kr.

FRN 125/25

Enligt anmälarna informerade inte mäklaren om att den tidigare ägaren hade rökt inne i lägenheten. De begärde skadestånd för den renovering som genomfördes. Nämnden uttalade följande:

"Ett eventuellt skadestånd ska beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig vad bostadsrätten hade betingat för pris om det varit känt att säljaren hade rökt i lägenheten.

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten "var i behov av lite kärlek" och hade en "otrolig potential". I FRN har Mäklaren oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att hela inredningen i lägenheten, med undantag för badrummet, var från husets byggår 1980. Det får därmed anses utrett att det förelåg ett renoveringsbehov.

Makarna NN har begärt ersättning för ett nytt kök och ett nytt parkettgolv, vilket skulle ersätta ett befintligt plastgolv. Enligt ingivna fakturor uppgick kostnaden för detta till uppemot 250 000 kr. Även bortsett från rökskadorna skulle denna kostnad rimligen ha uppkommit inom en inte alltför avlägsen framtid. Man kan också uttrycka det som att ett nytt kök och en uppgradering från ett äldre plastgolv till ett nytt parkettgolv skulle innebära en standardförbättring. Detsamma gäller i viss mån för målningsarbetena. Även om kostnaderna för målning säkerligen blev högre på grund av rökningen, innebar även målningen en standardförbättring – det har ju inte påståtts att lägenheten var nymålad. Även elarbetena får antas ha inneburit en standardförbättring med tanke på att elinstallationerna var över 40 år gamla."

Nämnden avslog kravet eftersom någon skada inte var visad.

FRN 129/25

Mäklaren förmedlade ett småhus som hon marknadsförde som en villa. I praktiken var det ett fritidshus som hade använts av säljaren som en permanentbostad. Anmälaren ansåg att detta hade orsakat henne en skada.

Nämnden ansåg att mäklaren inte hade varit oaktsam i sin marknadsföring. Detta eftersom huset hade använts som permanentboende och var försett med sådana utrustningsdetaljer som normalt behövs för permanentboende. Kravet avslogs.

FRN 142/25

Anmälaren ansåg bland annat att mäklarens agerande hade orsakat henne stress, besvikelse och känslomässig påfrestning. Dessutom ansåg hon att hon hade blivit diskriminerande behandlad av mäklaren.

Nämnden uttalade att den skada som ersätts enligt fastighetsmäklarlagen är ekonomisk skada. Utrymmet för ersättning för ideella skador aktualiseras främst när skadan ligger på gränsen mellan ekonomisk och ideell skada och avtalssyftet förfelas. I nu aktuellt fall var anmälarens skador inte sådana att de tangerade gränsen till ekonomisk skada. Kravet avslogs.

FRN 145/25

Anmälarna begärde ersättning för att mäklaren hade marknadsfört bostadsförsäljningen genom så kallad efterlappning, innan fristen för avtalets svävarvillkor löpt ut. Därtill underlät mäklaren att kontrollera om en inteckning användes som säkerhet för anmälarnas banklån. Detta orsakade en fördröjning i köparnas möjlighet att finansiera köpet.

Nämnden ansåg att efterlappningen och den underlåtna kontrollen av banklånet motiverade en provisionsnedsättning.

I fråga om anmälarnas skadeståndsyrkanden ansågs dessa vara av primärt ideell natur, varför de avslogs, jfr ovan FRN 142/25.

FRN 156/25

I objektsbeskrivningen angavs att parkeringsplats ingick i månadsavgiften. Uppgiften var felaktig och anmälarna begärde därför skadestånd av mäklaren.

Uppgiften om parkeringsplatsen kom ifrån säljaren. Den var inte sådan att mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift, varför anmälarnas krav avslogs.

