

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 19 februari 2026

FRN 106/25

Mäklaren hade angett fel indirekt nettoskuldsättning. På grund av mäklarbildens utformning borde mäklaren ha insett att föreningen tillämpade differentierade insatser och att han hade behövt beakta det vid beräkningen. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 120/25

Enligt anmälaren agerade mäklaren oaktsamt, främst genom att lämna felaktig information om en fuktskada i lägenheten. Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att mäklaren inte var skadeståndsskyldig.

FRN 121/25

Ärendet avvisades på grund av att det inte lämpade sig för nämndens prövning.

FRN 130/25

Utgångspriset för fastigheten uppgick till 1 750 000 kr. Om den såldes för mer än 2 000 000 kr skulle mäklaren, utöver grundarvode om 100 000 kr, få 15 procents provision på den överskjutande delen.

Fastigheten såldes för 2 700 000 kr. Det innebar att mäklaren dels fick 100 000 kr i grundarvode, dels 15 procents provision på 700 000 kr. Den totala provisionen kom därmed att uppgå till 205 000 kr.

Enligt nämnden ankom det på mäklaren att visa att fastighetens marknadsvärde var omkring 2 000 000 kr, alternativt att hon informerade säljaren om att marknadsvärdet översteg 2 000 000 kr och ungefär med hur mycket. Det var inte visat. Nämnden ansåg därför att provisionen skulle jämkas på så sätt att provisionstrappan lämnades utan avseende.

FRN 138/25

Alldeles inför en förestående kontraktsskrivning fick mäklaren ett telefonsamtal som han inte kunde ta. Han ringde tillbaka först efter kontraktsskrivningen. Det visade sig

att telefonsamtalet kom från en spekulant som mäklaren tidigare hade sökt, men då inte lyckats få kontakt med.

Nämnden ansåg att mäklaren inte hade agerat oaktsamt. Nämnden vägde bland annat in att den som är angelägen att få tag på en mäklare kan lämna ett meddelande på telefonsvararen eller skicka ett sms.

FRN 139/25

Mäklaren angav lägenhetens boarea till 117 kvm, vilket överensstämde med mäklarbilden, men hon hade fått information från en styrelsemedlem i föreningen att arean hade mätts till 111 kvm. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 141/25

Ett köp av en byggnad på arrenderad mark hade villkorats av att köparen träffade ett nytt arrendeavtal med markägaren. När köparen och markägaren inte kom överens om villkoren, uppgav mäklaren att köparen riskerade kontraktsbrott.

Nämnden uttalade följande:

”Av köpekontraktet framgår att dess giltighet var beroende av att ett nytt arrendeavtal tecknades senast ett visst datum. Med andra ord: om [köparen] och markägaren inte kom överens, hade köpet av byggnaden varit ogiltigt. [Mäklarens] besked om kontraktsbrott var alltså felaktigt och även oaktsamt.

[...]

Nämnden anser emellertid inte att det är visat att mäklarens felaktiga besked om kontraktsbrott orsakade någon skada. [Köparen] har i en inlägga uppgett att hon uppfattade beskedet som ett påtryckningsmedel snarare än ett korrekt juridiskt ställningstagande. Det är alltså inte visat att [köparen] blev vilseledd av beskedet och att det påverkade hennes agerande.”

Enligt köparen agerade mäklaren oaktsamt även i flera andra avseenden. Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att någon skadeståndsskyldighet inte förelåg.

FRN 154/25

Kylskåpet i lägenheten var defekt. Mäklaren hade fått uppgift från säljaren att det fungerade och nämnden ansåg att han inte hade någon anledning att ifrågasätta den uppgiften. Nämnden tillade att någon skada i alla händelser inte var visad – kylskåpet var 14 år gammalt.

FRN 161/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 90 procent av provisionen.

FRN 167/25

Ärendet gällde om ett fastighetsköp var ogiltigt enligt lagen (1924:323) om verkan av avtal som slutits under påverkan av en psykisk störning. Nämnden ansåg att det var visat att köpet var ogiltigt. Mäklaren hade därför inte rätt till provision.

Nämnden ansåg dock att mäklaren var i god tro om att säljaren led av en psykisk störning. Enligt lagen hade mäklaren därför rätt till ersättning för det s.k. negativa kontraktsintresset, i skälig omfattning.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att mäklaren hade rätt till ersättning för hela det negativa kontraktsintresset.

FRN 168/25

Mäklaren hade felaktigt angett att det fanns en markis till en uteplats. Nämnden ansåg emellertid att köparna i ett mejl till mäklaren hade eftergett sitt skadeståndskrav. I FRN hade mäklaren dock medgett att betala en mindre summa för markisen, varför nämnden rekommenderade henne att betala det medgivna beloppet

184/25

En mäklare hade utfört ett mäklaruppdrag utan ett formellt, undertecknat uppdragsavtal. Säljaren ansåg att de därför inte var skyldiga att betala någon provision.

Nämnden ansåg det visat att ett skriftligt uppdragsavtal hade ingåtts via sms. I alla händelser förelåg ett konkludent avtal i den meningen att säljarna hade accepterat att mäklaren utförde tjänsten. Mäklaren ansågs därför ha rätt till provision.