

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 19 mars 2026

FRN 112/25

Enligt anmälarna hade mäklaren agerat oaktsamt i tre avseenden. Dels genom att lämna felaktig information om rätten att nyttja bostadsrättshusets vind, dels genom att lämna felaktiga uppgifter om rätten att nyttja delar av källarplanet, dels genom att underlåta att upplysa om vissa otillåtna installationer i bostadsrättshuset.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att det inte var visat att mäklaren hade agerat oaktsamt. Kravet avslogs.

FRN 132/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 70 procent av provisionen.

FRN 135/25

I objektsbeskrivningen angavs följande:

”För den som önskar går det dessutom att inreda vindsutrymme och erhålla ytterligare boyta.”

Uppgiften var felaktig i den meningen att detaljplanen inte gav rätt att inreda vinden för boende.

Den felaktiga uppgiften medförde att säljarna fick betala prisavdrag till köparna. I FRN begärde säljarna att mäklarens provision skulle sättas ned.

Nämnden uttalade bland annat följande:

”En uppgift om att det ’går att inreda vindsutrymmet’ får i första hand uppfattas som att det är möjligt och lämpligt att inreda utrymmet, men den kan också uppfattas som att det är tillåtet att göra det enligt offentligrättsliga bestämmelser.

Parterna är överens om att [säljarna] uppgav att de hade planer på att inreda vinden. De påstod emellertid inte att de hade undersökt möjligheterna att få bygglov för en sådan åtgärd. Det innebär att det som [mäklaren] skrev i objektsbeskrivningen, att det ’går [...] att inreda vindsutrymmet’, inte hade full täckning i [säljarnas] uppgifter.

Sammanfattningsvis anser nämnden att [mäklaren] åsidosatte sina skyldigheter genom att marknadsföra fastigheten med en uppgift som det inte fanns täckning för i

informationen från [säljarna] och som medförde att [säljarna] fick betala prisavdrag till köparna. Provisionen bör därför nedsättas.”

Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att det inte fanns grund för nedsättning av provisionen, bland annat eftersom säljarna hade godkänt objektsbeskrivningen.

FRN 143/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 40 procent av provisionen.

FRN 144/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Köparen var granne till säljaren och det var inte visat att Mäklare 1 hade anvisat köparen. Nämnden ansåg därför att Mäklare 2 hade rätt till hela provisionen. Mäklare 2 hade dock medgett att Mäklare hade rätt till tio procent, varför nämnden beslutade i enlighet med medgivandet.

FRN 148/25 och 149/25

Ärendena rörde ett köp och en senare försäljning av samma fastighet, där mäklaren hade förmedlat båda affärerna.

Anmälaren och mäklaren hade träffat en förlikning, stadfäst i dom, med innehåll att samtliga mellanhavanden mellan parterna per ett visst datum var slutligt reglerade. Anmälarens krav avsåg omständigheter som låg före det datumet. Kravet avslogs därför.

FRN 166/25

Reklamation mot mäklaren hade skett nästan sex månader efter att reklamationsfristen började löpa. Nämnden ansåg att det inte var inom skälig tid och avslog kravet.

FRN 170/25

Mäklaren sade upp förmedlingsuppdraget på grund av samarbetsproblem. Säljaren krävde då skadestånd av mäklaren. Enligt säljaren bestod skadan bestod dels i en Hemnet-annons som blivit onyttig, dels i att säljarens nya mäklare hade köpt den tidigare mäklarens bilder av bostaden.

Nämnden avslag kravet med följande motivering:

”Som [mäklaren] påpekat, och [säljaren] inte invänt mot, kan en redan betald Hemnet-annons aktiveras utan kostnad om säljaren anlitar en ny mäklare och återupptar försäljningen. [Säljaren] har inte visat att Hemnet har debiterat honom för en ny annons eller att så kommer att ske.

Av utredningen framgår vidare att [säljarens] nya mäklare köpte [mäklarens] bilder på lägenheten, i stället för att ta nya bilder i egen regi. Det har inte visats, eller ens påståtts, att det medförde en högre kostnad för den nya mäklaren att köpa bilderna, jämfört med att producera egna bilder. Med andra ord är det inte visat att de 10 000 kr som den nya mäklaren betalade för bilderna medförde en dyrare mäklartjänst.”

FRN 172/25

Ärendet avvisades eftersom det inte lämpade sig för nämndens prövning.

FRN 175/25

En mäklare begärde provision av säljaren på den grunden att hon hade anvisat den blivande köparen.

Nämnden ansåg det inte visat att köparen var anvisad av mäklaren. Mäklarens krav avslogs.

183/25

Säljarna lämnade ett uppdrag med ensamrätt till en mäklare. Kort därefter blev säljarna kontaktade av en annan mäklare, som uppgav att han hade en köpare. Säljarna avslutade då det första mäklaruppdraget och anlidade den nya mäklaren. Bostaden såldes kort därefter och under den första mäklarens ensamrättstid.

Enligt säljarna hade mäklaren inte rätt till provision, i första hand eftersom de hade utnyttjat sin ångerrätt enligt lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Vidare invände säljarna att de i alla händelser hade avtalat om en ångerrätt, motsvarande den som följer av distansavtalslagen. De invände också att

mäklaren hade eftergett sin påstådda provisionsfordran samt att det under alla omständigheter vore oskäligt om provision skulle utgå.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att distansavtalslagen inte var tillämplig, det vill säga säljarna hade inte ångerrätt. Vidare ansåg nämnden att det inte var visat att parterna hade avtalat om en ångerrätt eller att mäklaren skulle ha eftergett sin provisionsfordran. Slutligen ansåg nämnden att det inte heller var oskäligt om provision skulle utgå. Säljarnas begäran avslogs.