

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 16 april 2026

FRN 1/26

Enligt anmälaren hade mäklaren inte informerat honom om undersökningsplikten.

Det var klarlagt att mäklaren hade tillhandahållit den skriftliga information om undersökningsplikten som krävs enligt lag. Någon skyldighet att försäkra sig om att köparen hade läst informationen fanns inte.

Kravet avslogs. Nämnden lade dock till att det hade varit lämpligt om mäklaren hade fäst köparens uppmärksamhet på frågan om undersökningsplikten vid visningen.

FRN 103/25

Enligt nämnden agerade mäklaren oaktsamt genom att vidarebefordra ett falskt, alternativt återkallat, bud.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att skadan i detta fall fick beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen och marknadsvärdet. Om köpeskillingen översteg marknadsvärdet, skulle det anses bero på det falska/återkallade budet. Köparna hade dock bevisbördan för marknadsvärdet.

I ärendet hade det getts in två utlåtanden från sakkunniga, som hade olika uppfattningar om värdet av en avstyckningsmöjlighet. Av skäl som redogjordes för i beslutet fäste nämnden större tilltro till det ena utlåtandet, vilket medförde att någon skada inte ansågs visad. Kravet avslogs.

Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att en skada var visad.

FRN 137/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.

Nämnden, som bland annat fäste vikt vid köparens uppfattning om orsakssambandet, ansåg att Mäklare 1 hade rätt till 70 procent av provisionen.

FRN 152/25

Mäklaren hade uppgett att en lägenhet låg "högst upp i huset", men det fanns en inredd vindsvåning ovanför.

Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden att mäklaren hade agerat oaktsamt. Att säljaren hade lämnat den felaktiga uppgiften, eller i varje fall godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften, ansågs i detta fall sakna betydelse.

Vidare ansåg nämnden att det förelåg en skada, men att det fanns grund för jämkning av skadeståndet på grund av medvållande. Skadeståndet efter jämkning fastställdes till 150 000 kr.

FRN 157/25

Mäklaren hade i objektsbeskrivningen lämnat oklara besked om ett förråd. Mäklaren påstod att han hade lämnat klara besked vid visningen, men kunde inte bevisa detta.

Nämnden ansåg att det hade varit enkelt för mäklaren att föra in det klara beskedet i objektsbeskrivningen. Eftersom han inte gjorde det blev han skadeståndsskyldig.

FRN 159/25

En mäklare krävde ersättning av en säljare för utlägg efter det att uppdragsavtalet hade sagts upp.

Mäklaren kunde inte visa att han hade haft några utlägg. Kravet avslogs därför.

FRN 164/25

Mäklaren förmedlade ett parhus med en gemensam källare. Källaren var en gemensamhetsanläggning med ändamål skyddsrum.

Mäklaren lämnade felaktiga besked om en "uppdelning" av källaren mellan de båda fastigheterna. I den del som enligt mäklaren "tillhörde" den sålda fastigheten fanns bland annat bastu och dusch. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

FRN 165/25

Enligt köparna agerade mäklaren oaktsamt i två avseenden. Dels genom att uppge att köparna ensidigt kunde tidigare- eller senarelägga tillträdesdagen med en månad, dels genom att uppge att säljaren skulle stå risken om köparna inte lyckades sälja sina befintliga bostäder. Den påstådda oaktsamheten bestod i att inget av detta infördes i köpekontraktet.

Köparna hade inte bevisat sina påståenden om vad som skulle ha avtalats muntligt. Kravet avslogs.

FRN 169/25

Mäklare hade kommunicerat ett bud från en konkurrerande budgivare, men uppgett att budet var 50 000 kr högre än det i verkligheten var. Mäklaren blev skadeståndsskyldig med 50 000 kr.

Mäklaren hade vidare uppgett att badrummet hade golvvärme. Av parternas uppgifter framgick inte om golvvärme överhuvudtaget inte fanns, eller om det fanns men inte fungerade. Oavsett vilket var uppgiften om golvvärme felaktig.

I frågelistan hade säljarna uppgett att golvvärmen inte fungerade. Nämnden ansåg därför att om det fanns en skada, skulle den beräknas som värdeskillnaden mellan ett badrum utan golvvärme och ett badrum med defekt golvvärme. Nämnden ansåg det inte visat att det fanns en sådan värdeskillnad.

173/25

Mäklaren hade anlåtats av köparen för ett s.k. skrivuppdrag.

Fastigheten belastades av en nyttjanderätt. Avsikten var att köparen skulle ha rätt att häva köpet, eller ha rätt till ersättning, om nyttjanderättsavtalet inte gick att säga upp omgående. Mäklaren formulerade en klausul om detta i köpekontraktet. Klausulen uttryckte emellertid inte det som i vart fall köparen och mäklaren var överens om att den skulle uttrycka. Enligt nämnden var klausulen "otydlig och i stort sett meningslös". Nyttjanderätten bestod därmed under ytterligare 17 år.

Köparen fick skadestånd för värdet av fastigheten med respektive utan nyttjanderätt. Vidare sattes mäklarens arvode ner. I den delen uttalade nämnden följande.

"En skadelidande som får såväl skadestånd som nedsättning av arvodet blir normalt överkompenserad. Om det är oklart om den skadelidande blir fullt kompenserad genom skadeståndet, som i detta fall, finns däremot förutsättningar för att även sätta ned arvodet."

176/25

En säljare begärde nedsättning av provisionen under påstående av flera olika missgrepp från mäklarens sida.

Kravet avslogs av skäl som redogjordes för i beslutet.

FRN 178/25

Säljaren uppfattade att han och mäklaren hade träffat en överenskommelse om nedsättning av provisionen vid ett telefonsamtal. Säljaren bekräftade den påstådda överenskommelsen i ett mejl till mäklaren. Mäklaren invände mot bekräftelsen tre dagar senare. Nämnden ansåg att avtalsbundenhet enligt 6 § 2 st. avtalslagen inte hade uppkommit.

I uppdragsavtalet angavs att mäklaren fick anlita annan inom mäklarföretaget för utförande av delar av uppdraget. Mäklaren lät en sådan person, som inte var registrerad fastighetsmäklare, handha en visning.

Nämnden uttalade följande:

”Om det i ett uppdragsavtal endast anges att en ’medhjälpare’ kan utföra vissa åtgärder, och denne medhjälpare inte är registrerad fastighetsmäklare, anser nämnden att åtgärderna inte får avse centrala delar av uppdraget. För att en icke registrerad medhjälpare ska få hantera centrala delar av uppdraget, så som en visning, krävs att det finns uttryckligt stöd för det i uppdragsavtalet.

Nämnden påminner vidare om att det kan finnas näringsrättsliga begränsningar för vilka typer av visningar som en icke registrerad medhjälpare får utföra, oavsett vad som anges i uppdragsavtalet. I prop. 1994/95:14 s. 44 f. sägs att det ’inte minst’ vid s.k. öppna visningar finns möjlighet att använda en oregistrerad medhjälpare.”

Provisionen nedsattes.