

## Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 18 maj 2026

### FRN 2/26

*Enligt anmälaren agerade mäklaren oaktsamt genom att dels ange felaktiga driftskostnader, dels felaktigt ange att ett visst garage hörde till tomträtten, dels felaktigt ange att en parkeringsplats var garanterad.*

*Inget av påståendena kunde ledas i bevis. Kravet avslogs.*

### FRN 5/26

*Mäklaren hade låtit en av säljarna underteckna köpekontraktet med stöd av en uppgiven, muntlig fullmakt. Efter undertecknandet kom det in ett högre bud. Säljarna förnekade då att det hade lämnats en muntlig fullmakt, vilket ledde till att parterna ingick ett nytt köpeavtal med 150 000 kr högre köpeskillning.*

*Nämnden uttalade följande:*

*”Till skillnad från vad som gäller för fastigheter är det vid överlåtelse av bostadsrätt inget formkrav att en fullmakt måste vara skriftlig. En muntlig fullmakt är civilrättsligt giltig. Nämnden anser emellertid att en mäklare normalt bör se till att det finns en skriftlig och undertecknad fullmakt, bland annat för att sådana situationer som den nu aktuella inte ska kunna uppstå. Om tiden är knapp, och det är svårt att hinna få fram en undertecknad fullmakt, kan det till nöds lösas med fullmaktsgivaren skickar ett mejl till motparten där ombudskapet bekräftas. Även andra lösningar är tänkbara i en sådan situation, så som att fullmaktsgivaren lämnar ett röstmeddelande på motpartens telefonsvarare och bekräftar att en muntlig fullmakt har lämnats.*

*Genom parternas uppgifter är det klarlagt att [mäklaren] accepterade att säljarsidan undertecknade köpekontraktet med stöd av en uppgiven, muntlig fullmakt och att han inte dokumenterade dess existens. Därigenom agerade han enligt nämndens mening oaktsamt.*

*Vidare ansåg nämnden att mäklaren även agerade oaktsamt genom att inte lämna råd och upplysningar. I den delen uttalade nämnden följande:*

*”En mäklare måste i och för sig vara försiktig med att ge råd och upplysningar i en situation där parterna har hamnat i tvist. Det får i princip inte förekomma att en mäklare hjälper den ena parten mot den andra, det kan komma i konflikt med grunderna för ombudsförbudet i 3 kap. 11 § fastighetsmäklarlagen. Det finns dock inget som hindrar att mäklaren redogör för innehållet i gällande rätt på ett generellt och abstrakt plan, utan att togföra någon åsikt om hur rättsreglerna bör tillämpas i den konkreta tvisten. Om det är uppenbart vem av parterna som har rätten på sin sida, kan man även tänka sig att mäklaren delger sin uppfattning om hur regeln kan tillämpas på den aktuella situationen.*

I detta fall var det uppenbart att [säljarna NN och YY] aldrig skulle kunna få framgång i en tvist mot [köparna]. Om NN hade lämnat en muntlig fullmakt till YY var det första köpekontraktet bindande. Om hon inte hade gjort det, hade YY i stället blivit skadeståndsskyldig mot [köparna] på den grunden att han oriktigt påstått att han hade fullmakt, se 25 § avtalslagen. Dessa rättsregler borde [mäklaren] kunna ha redogjort för. Att han hade möjlighet till det visas av att det gick fyra dagar från att [säljarna] påstod ogiltighet och fram till det nya överlåtelseavtalet. Han hade då haft möjlighet att ta hjälp för att undersöka rättsläget.”

*Av skäl som redogjordes för i beslutet ansåg nämnden vidare att skadan uppgick till de begärda 150 000 kr.*

### **FRN 6/26**

*Mäklaren hade inte redovisat ett belastande officialservitut, som var noterat på en avstyckningskarta som hon hade tillgång till. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.*

### **FRN 7/26**

*Mäklaren hade inte redovisat det värde som fastigheten hade åsatts i en bouppteckning. Köparna hävdade att de därför hade betalat mer för fastigheten än vad de annars skulle ha gjort.*

*Nämnden uttalade följande:*

”Enligt 20 kap. 2 § ärvdabalken ska bouppteckningen förrättas av två gode män. Formellt är det de gode männen som värderar tillgångarna i dödsboet, även om dödsbodelägarna i praktiken ofta har ett stort inflytande.

Syftet med värderingen är att arvskiftet ska leda till en fördelning som motsvarar arvingars och testamentstagares rätt. Vidare kan en kvot för s.k. efterarv bli felaktigt bestämd om värdena är felaktiga, eftersom kvoten bygger på bouppteckningsvärdena. Slutligen kan det ha betydelse för dödsboets fordringshavare att tillgångarna är korrekt värderade.

En bouppteckning utgör dock inte någon professionell fastighetsvärdering. Det gäller inte minst i ett fall som det nu aktuella, där fastigheten inte skulle skiftas utan säljas, där det inte fanns några efterarvingar och där den avlidnas tillgångar med råge översteg skulderna. I ett sådant fall har det i princip ingen betydelse vilket värde som åsätts. Till detta kommer att fastighetsvärdet får redovisas med avdrag för latent kapitalvinstskatt, jfr rättsfallen NJA 1975 s. 288 och NJA 2015 s. 558. Redan av det skälet kan det redovisade värdet understiga marknadsvärdet.

[...]

Bortsett från att något orsakssamband alltså inte är visat, kan nämnden inte heller se att en mäklare skulle vara skyldig att redovisa en uppgift om fastighetsvärdet i en

bouppteckning. Något sådant krav har inte uppställts i praxis och bör inte heller uppställas. Med andra ord anser nämnden inte heller att [mäklaren] agerade oaktsamt.”

#### **FRN 8/26**

*Enligt anmälarna hade mäklaren lämnat en felaktig uppgift om vad bostaden tidigare hade sålts för.*

*Det inspelade telefonsamtal som anmälarna hade gett in gav inte stöd för deras uppgifter. Kravet avslogs redan av det skälet.*

#### **FRN 46/26**

*Omprövningsärende. Det tidigare beslutet i FRN 130/25 fastställdes.*

#### **FRN 126/25**

*Säljaren begärde att provisionen skulle sättas ned av flera olika anledningar.*

*Kravet avslogs av skäl som redogjordes för i beslutet.*

#### **FRN 127/25**

*Ärende om konkurrerande provisionsanspråk.*

*Affären gällde kommersiella fastigheter och det stod klart att Mäklare 1 hade rätt till provision från säljaren med stöd av en ensamrättsklausul.*

*Nämnden uttalade följande:*

”Enligt nämnden träffar reglerna om konkurrerande provisionsanspråk endast de fall där säljaren är konsument eller annars intar en konsumentliknande ställning. En kommersiell aktör får själv bedöma risken med att först ingå avtal med en mäklare och därefter anlita en ny mäklare. Det kan då bli fråga om dubbla provisionsanspråk, jfr FRN 112/19.

[...]

Om en Mäklare 1 kan vända sig mot säljaren med krav på hela provisionen, som i detta fall, ska en Mäklare 2 inte behöva riskera att få dela med sig av provisionen till Mäklare 1, jfr FRN 22/21.”

## **FRN 150/25**

*Enligt anmälarna underlät mäklaren att redovisa en spekulant och dennes bud till dem. De begärde därför skadestånd och nedsättning av provisionen.*

*Det var utrett att mäklaren och spekulanten hade haft ett telefonsamtal och att spekulanten därefter skickade ett mejl till mäklaren, där hon uttryckte ett visst intresse och undrade hur säljarna skulle ställa sig till ett bud på en viss nivå. I mejlet refererade spekulanten till en adress till en likvärdig lägenhet på samma gata, som mäklaren också hade uppdrag att förmedla.*

*Nämnden ansåg att mäklaren inte agerade oaktsamt när han trodde att spekulantens mejl avsåg den andra lägenheten. Kravet avslogs.*

## **155/25**

*I köpekontraktet lät mäklaren säljaren garantera att vissa renoveringar hade utförts av fackmän, vilket var korrekt.*

*Efter köpet visade det sig att det fanns fel i ett nyomlagt tak. Köparna väckte talan mot säljarna och gjorde bland annat gällande att felet innebar en garantibrist. Tvisten ledde till en förlikning.*

*Enligt köparna agerade mäklaren oaktsamt genom att föra in garantin i kontraktet.*

*Nämnden uttalade följande:*

*”Det får anses klarlagt att köparna före köpet fick information om att taket hade lagts om av fackmän så sent som år 2015, se ovan under rubriken ‘Utredningen’. Det innebar att köparna som utgångspunkt inte hade någon anledning att förvänta sig några fel i taket – även utan garanti. Även utan en garanti hade köparna, i alla fall som utgångspunkt, kunnat rikta samma krav mot [säljarna] med stöd av felreglerna i jordabalken.*

*För att ett orsakssamband ska anses visat måste [säljarna] i vart fall göra sannolikt att det ekonomiska utfallet hade blivit annorlunda om garantin inte hade lämnats. Det hade kunnat ske genom att de gjort sannolikt att felet hade kunnat upptäckas av köparna eller att det i varje fall fanns upptäckbara indikationer på fel i taket, som hade aktiverat en utökad undersökningsplikt. Det har de emellertid inte gjort.*

*Möjligen kan man säga att köparna på grund av garantin fick ett starkare stöd för sitt krav, men givet omständigheterna – ett tak omlagt av fackmän år 2015 – anser nämnden att det ekonomiska utfallet för [säljarna] antagligen hade blivit detsamma om någon garanti inte hade lämnats.”*

*Kravet avslogs med den motiveringen. Nämnden tillade att reklamation dessutom hade skett för sent.*

## 171/25

*En köpare hade undertecknat en köparfullmakt och en framtidsfullmakt några dagar före köpet.*

*Köparen gjorde gällande att han saknade rättshandlingsförmåga när fullmakterna undertecknades, varför köpet var ogiltigt. Alternativt hade han rättshandlingsförmåga, men i så fall användes framtidsfullmakten felaktigt. I båda fallen borde mäklaren ha insett detta.*

*Nämnden uttalade följande:*

”Det är klarlagt att det vid tidpunkten för köpet fanns en s.k. köparfullmakt, utställd av [köparen] till [NN]. Att det ungefär samtidigt även upprättades en framtidsfullmakt saknar betydelse. Det är inte meningsfullt att diskutera vilken av fullmakterna som [NN] ’använde’ när köpet ingicks. Det räcker att det fanns en fullmakt.

[Köparens] påståenden om vad [mäklaren] borde ha misstänkt tar endast sikte på att det var framtidsfullmakten som ’användes’ vid köpet. Han har inte framfört något skäl till att [mäklaren] borde ha misstänkt att han saknade rättshandlingsförmåga och ifrågasatt köparfullmakten.”

*Kravet avslogs med den motiveringen.*

## FRN 179/25

*Före köpet hade säljarna beställt ett vattenprov. I köpekontraktet angavs att köparna hade rätt att begära köpets återgång om provet visade att vattnet inte var tjänligt.*

*Provet visade på tjänligt vatten. Provet testade dock endast för kemiska föroreningar, inte biologiska. Det visade sig senare att det fanns E.coli-bakterier i vattnet.*

*Köparna ansåg att mäklaren borde ha specificerat i köpekontraktet vad vattenprovet skulle omfatta.*

*Nämnden uttalade följande:*

”Att ett ’vattenprov’ innefattar samtliga de tester som är nödvändiga för att avgöra om vattnet är drickbart framstår nog för de flesta som naturligt. Att i ett köpekontrakt särskilt specificera vilka tester som ett vattenprov ska innefatta ställer krav på kunskaper och förutseende. Med andra ord: den som formulerar köpekontraktet måste förutse och ta höjd för att ett beställt prov kanske inte är ett ’vattenprov’ i den betydelse ordet får anses ha enligt det allmänna språkbruket. Frågan är om [mäklaren] borde ha förutsett detta.

Det är inte visat att [mäklaren] hade särskilt goda kunskaper om vattenprov. Det finns därför inte anledning att ställa högre krav på honom än vad man normalt ställer på en mäklare.

[...]

Med facit i hand hade det givetvis varit önskvärt om [mäklaren] hade agerat på det sätt som [köparna] förordat, något som han också vidgick i det inspelade telefonsamtalet. Enligt nämnden når [mäklarens] agerande emellertid inte upp till gränsen för vad som kan ses som oaktsamt i skadeståndsrättslig mening. ”

*Kravet avslogs med den motiveringen.*