

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 12 juni 2026

FRN 10/26

Enligt anmälarna lämnade mäklaren felaktiga uppgifter om att golvvärmesystemet var vattenburet. Golvvärmen i lägenheten drevs emellertid av direktverkande el.

Anmälarnas krav avsåg ersättning för en, av mäklaren, felaktigt angiven driftskostnad gällande elförbrukningen i lägenheten. Nämnden prövade därför endast denna fråga, inte frågan om energikällan för uppvärmningen kunde anses utgöra ett fel. Eftersom det var utrett att mäklaren hade redovisat en felaktig driftskostnad blev mäklaren ersättningsskyldig. Ersättningen bestämdes till skillnaden i årskostnad över fem år.

FRN 12/26

Bostaden marknadsfördes med en uppgift om att boarean var 62 kvm, baserat på en uppmätning gjord 2022. Enligt bostadsrättsföreningens register var lägenheten dock 59 kvm. En senare genomförd uppmätning av köparna angav också boarean till 59 kvm. Köparna begärde därför ersättning av mäklaren.

Nämnden ansåg att mäklaren agerade oaktsamt, genom att inte redovisa båda uppgifter om boarea, föreningens registrerade uppgift och den nyligen genomförda uppmätningen. Detta eftersom det, enligt nämnden, inte kunde anses "stå klart" att föreningens uppgift var felaktig. Emellertid ansåg nämnden att det inte var sannolikt att en aktsam redovisning av storleken skulle ha medfört en lägre köpeskilling. Köparnas krav avslogs.

FRN 14/26

Enligt anmälaren sade mäklaren inför köpet att det skulle byggas en balkong till lägenheten och att bostadsrättsföreningen skulle stå för kostnaden.

Nämnden ansåg att det inte var bevisat att mäklaren sagt att bostadsrättsföreningen skulle bekosta bygget av balkonger. Av detta skäl avslogs anmälarens krav.

FRN 16/26

Enligt anmälarna marknadsfördes lägenheten som tre rum och kök, men hade i verkligheten endast två rum och kök. Av detta skäl har de begärt ersättning av mäklaren.

Nämnden uttalade följande:

”Av den ingivna planritningen – se ovan under rubriken ”Utredningen” – verkar framgå att det omtvistade utrymmet visserligen var större än sju kvadratmeter, men att det endast hade indirekt dagsljus. Det var därmed inget ”rum” enligt definitionen i Lantmäteriets föreskrifter LMVFS 2007:3, vilka anknyter till lagen (2006:378) om lägenhetsregister. Syftet med lagen om lägenhetsregister är att säkerställa tillgången till statistisk över lägenhetsbeståndet. Informationen ska användas bland annat för att planera framtida bebyggelse på lokal nivå och för forskningsändamål. Det framgår varken av lagtext eller förarbeten till nämnda lag, att definitioner eller uppgifter ska användas vid marknadsföring av lägenheter.¹

Av dessa skäl anser nämnden att mäklare inte måste följa definitionen på begreppet ”rum” i Lantmäteriets föreskrifter. Utrymmen som enligt normalt språkbruk kan beskrivas som ”ett rum” bör också kunna redovisas som ett rum i marknadsföringen.² I detta fall anser nämnden att utrymmet mycket väl kunde beskrivas som ”ett rum” och användes som ett rum. Redan av det skälet kan [NN-YY:s] krav inte bifallas.”

FRN 18/26

Anmälaren fick betala prisavdrag till köparna, eftersom det felaktigt angetts i objektsbeskrivningen att badrummet hade golvvärme. Anmälaren begärde därför att mäklarens arvode skulle sättas ned till noll.

Parterna var överens om att objektsbeskrivningen hade godkänts av anmälaren. Emellertid bar mäklaren bevisbördan för den godkända beskrivningens innehåll, vilken hon inte lyckades uppfylla. Det var alltså inte visat att anmälaren på förhand godkännt en objektsbeskrivning med uppgiften att badrummet var försett med golvvärme. Mäklarens provision sattes ned.

FRN 19/26

I marknadsföringen av fastigheten angavs att fastigheten var försäkrad mot dolda fel, en uppgift som var felaktig. I köpekontraktet angavs att säljaren hade ”för avsikt” att teckna en försäkring mot dolda fel. Efter köpet, när anmälarna hade upptäckt fel i fastigheten, visade det sig att någon försäkring inte hade tecknats av säljarna.

Genom att det angavs i köpekontraktet att säljaren hade för avsikt att teckna försäkringen rättades den felaktiga uppgiften. Eftersom en mäklare inte har någon

¹ Se 2 och 5 §§ lagen om lägenhetsregister och prop. 2004/05:171 s. 21 ff.

² Jfr Boverkets definition enligt 1 kap. 5 § BFS 2024:11.

skyldighet att säkerställa att parterna uppfyller sina förpliktelser mot varandra agerade mäklaren inte oaktsamt.

FRN 22/26

Enligt anmälaren agerade mäklaren oaktsamt genom att inte informera om att en golvbrunn var från 1959 och därmed hade passerat sin tekniska livslängd. Nämnden ansåg att det inte var visat att mäklaren kände till att golvbrunnen behövde bytas. Kravet avslogs.

FRN 26/26

Lägenhetens tvättstuga hade renoverats av en amatör, vilket mäklaren inte upplyste om. Av detta skäl begärde anmälarna skadestånd.

Nämnden ansåg att det var visat att mäklaren kände till att tvättstugan inte hade renoverats av en fackman. Mot bakgrund av det lågt ställda relevanskravet på information enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen, ansåg nämnden att mäklaren agerade oaktsamt när hon inte informerade anmälarna om förhållandet.

Anmälarna redogjorde emellertid inte för några konkreta fel som hade uppkommit i badrummet. Det framstod heller inte som sannolikt, enligt nämnden, att fel i ett 20 år gammalt badrum skulle påverka bostadens pris. Kravet avslogs.

FRN 28/26

Till köpehandlingarna fogades ett utdrag från lägenhetsregistret från dagen före avtalsingåendet. I utdraget angavs att det fanns en inre reparationsfond om 30 867 kr. Vid tillträdet, tre veckor senare, fogades ett nytt utdrag i vilket fonden angavs innehålla 7 749 kr och 87 öre. Anmälaren begärde ersättning för värdeskillnaden i fonden.

Nämnden ansåg att det inte fanns skäl för mäklaren att betvivla eller kontrollera uppgiften om fondens innehåll. Anmälarens krav avslogs.

FRN 181/25

Säljaren av anmälarens fastighet hade pantsatt denna till 1 000 000 kr. Eftersom säljaren inte betalade enligt villkoren i låneavtalet väckte panthavaren talan och begärde att betalningen skulle utgå ur de pantsatta fastigheterna. Efter att saken anmälades till FRN löstes panten av mäklarens försäkringsbolag. Saken i FRN handlade endast om ersättning för följdskador med anledning av tvisten.

Mäklaren medgav skadeståndsskyldighet på de av anmälaren åberopade grunderna och ersättning för kostnader för eget arbete och uppehälle i Sverige i samband med domstolstvisten. Övriga delar av kravet avslogs.

FRN 182/25

Ärende om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att mäklare 1 hade rätt till 40 procent av provisionen.