

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 27 augusti 2026

FRN 20/26

En obebyggd fastighet köptes för 1 575 000 kr. Köparna gjorde gällande att mäklaren agerat oaktsamt genom att marknadsföra fastigheten med uppgift om att anslutning till kommunalt vatten var möjlig, trots att det enligt uppgifter från säljarna och kommunens VA-ingenjör inte var fallet.

Nämnden konstaterade att objektsbeskrivningen var tvetydig – dels angavs att anslutning till kommunalt vatten var möjlig, dels att inkoppling "kan vara möjlig". Redan reservationen innebar att objektsbeskrivningen inte utgjorde någon utfästelse. Köparna hade dessutom själva fått uppgifter från säljarna om att anslutning enligt en VA-ingenjör inte gick att genomföra, och det förhandsbesked som åberopades var löst formulerat och angav endast att kommunen "kan få" ansluta fastigheten. Mot den bakgrunden hade köparna inte fog att förlita sig på uppgiften. Kravet avslogs redan av detta skäl.

FRN 24/26

En bostadsrättslägenhet, marknadsförd som fyra rum och kök, köptes för 1 545 000 kr. Köparen gjorde gällande att mäklaren agerat oaktsamt genom att marknadsföra lägenheten som fyrrumslägenhet trots att ett av rummen (cirka 4,45 kvm, utan fönster mot fasad) inte uppfyllde kraven för ett rum. Köparen krävde skadestånd motsvarande värdeskillnaden mellan tre- och fyrrumslägenheter

Nämnden ansåg att en första förutsättning för ersättning var att köparen visade att den påstått felaktiga uppgiften orsakat en ekonomisk skada.

Någon skada var inte visad och kravet avslogs redan av det skälet, utan att nämnden tog ställning till om mäklaren agerat oaktsamt.

FRN 27/26

Ärendet gällde konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till hela provisionen.

FRN 31/26

En bostadsrättslägenhet köptes för 5 800 000 kr. Köparen gjorde gällande dels att mäklaren felaktigt bekräftat att en sovrumsdörr fanns i lägenheten (när den i själva verket saknades helt), dels att mäklaren gett felaktiga besked om ansvaret för en tidigare badrumsrenovering.

Beträffande sovrumsdörren konstaterade nämnden att parterna var överens om att någon dörr inte fanns, samtidigt som mäklaren i sms bekräftat att den fanns.

Mäklaren hade inte ens påstått att han haft fog för uppgiften, varför han ansågs ha agerat oaktsamt. Skadan, motsvarande kostnaden för en ny specialanpassad dörr, uppskattades till 14 110 kr utifrån inhämtade offerter. Mäklaren rekommenderades att betala det beloppet.

Beträffande badrumsrenoveringen hade köparen, mot mäklarens förnekande, inte visat att mäklaren uttalat sig på det påstådda sättet, varför oaktsamhet i den delen inte ansågs styrkt.

FRN 34/26

En fastighet köptes för 3 495 000 kr. Köparen gjorde gällande att mäklaren underlåtit att informera om att fastigheten till stora delar låg på prickad och kryssad mark samt omfattades av kulturhistoriska restriktioner, trots att köparen vid flera tillfällen diskuterat planer på att bygga förråd, uterum och göra fasadändringar.

Nämnden konstaterade att information om prickad/kryssad mark och bevarandeplan var något som kunde antas ha betydelse för köparen.

Beträffande den prickade marken hade mäklaren lämnat information på sin hemsida, och köparen hade – oavsett om det var en tillräcklig upplysningsform eller inte – inte visat att hon lidit någon skada i den delen.

Beträffande bevarandeplanen hade mäklaren, mot köparens förnekande, inte visat att hon informerat om den, varför hon ansågs ha agerat oaktsamt. En bevarandeplan medför typiskt sett ökade kostnader vid till exempel fönsterbyte, och nämnden ansåg att en skada därmed var visad, om än svår att beräkna exakt. Skadan uppskattades till 30 000 kr.

En ledamot var skiljaktig och ansåg att mäklaren var skadeståndsskyldig även beträffande den prickade marken.

FRN 40/26

Säljarna av en fastighet gjorde gällande att mäklaren dröjt med att vidarebefordra köparnas sänkta bud och att de först vid kontraktsskrivningen fick veta att priset var lägre än det de trott var överenskommet. De krävde dels skadestånd för mellanskillnaden mot det tidigare budet (5 050 000 kr), dels full återbetalning av mäklararvodet.

Nämnden konstaterade att mäklaren dröjt oaktsamt med att vidarebefordra det sänkta budet. Det var dock inte visat att priset hade blivit högre om budet

vidarebefordrats tidigare, eftersom köparna var de enda kvarvarande spekulanterna. Skadeståndskravet kunde därför inte bifallas.

Dröjsmålet ansågs däremot utgöra grund för nedsättning av provisionen, eftersom det rubbade säljarnas möjlighet att fatta ett välgrundat beslut. Nämnden satte ned provisionen med 20 000 kr.

FRN 42/26

En bostadsrättslägenhet köptes för 17 050 000 kr. Köparna gjorde gällande att mäklaren underlåtit att informera om att bostadsrättsföreningen planerade en omfattande fasad- och fönsterrenovering, vilket de fick kännedom om strax efter tillträdet.

Nämnden konstaterade att fastighetens fasad var från 1970-talet, det vill säga omkring 50 år gammal, vilket köparna måste ha insett innebar att en renovering mycket väl kunde bli aktuell. Den som köper en bostadsrätt i en byggnad med en 50 år gammal fasad kan inte få ersättning för en ny fasad utan att i praktiken göra en vinst. Att en fasadrenovering kortsiktigt kan påverka marknadens betalningsvilja under störningstiden ägde enligt nämnden visserligen sin riktighet, men köparna hade inte presenterat någon beräkning av eller bevis för en sådan skada. Kravet avslogs därför.

FRN 53/26

Köparna av en bostadsrättslägenhet, som köptes för 2 650 000 kr, gjorde gällande att mäklaren avsiktligt undanhållit ett besiktningsprotokoll som visade att badrummet saknade tätskikt i golvbrunnen, och krävde ersättning för mellanskillnaden mot det pris de menade att de skulle ha bjudit med kännedom om felet.

Nämnden konstaterade att badrummet, ostridigt mellan parterna, var 35–36 år gammalt och därmed sedan länge hade passerat sin tekniska livslängd. En köpare behövde under alla förhållanden kalkylera med kostnaden för ett nytt badrum, oavsett om denne tagit del av besiktningsprotokollet eller inte. Kännedom om protokollet kunde därför inte bedömas ha påverkat marknadens betalningsvilja. Eftersom någon skada inte var visad, avslogs kravet utan att nämnden tog ställning till om mäklaren agerat oaktsamt.

FRN 55/26

En fastighet köptes för 2 515 000 kr. Enligt köpekontraktet skulle köparen bekosta anslutningen till kommunalt VA. Sedan det visat sig att kommunen fakturerade säljaren för anslutningen, i stället för att föra över fordran på köparen, kunde

köparen inte utnyttja det förmånliga VA-lån kommunen erbjöd, utan fick i stället ta ett dyrare privatlån. Köparen krävde skadestånd för bland annat mellanskillnaden i räntekostnad.

Nämnden konstaterade att betalningsansvaret för en VA-anslutningsavgift enligt 37 § vattentjänstlagen följer av när fordran förfaller: säljaren svarar om fordran förfaller före tillträdesdagen, köparen om den förfaller därefter. Fordran hade i detta fall förfallit redan i augusti 2025, före både kontrakts- och tillträdesdagen. Det fanns därmed inget mäklaren kunde ha gjort, varken före eller efter köpet, för att fakturan i stället skulle ställas till köparen. Mäklaren hade inte agerat oaktsamt, och kravet avslogs.

FRN 72/26

En bostadsrättslägenhet köptes för 1 600 000 kr. Köparna gjorde gällande att mäklaren felaktigt redovisat lägenhetens andelstal för årsavgift (10,3627 procent) och därmed även den indirekta nettoskuldsättningen, sedan det efter en extern utredning visat sig att föreningen i praktiken tillämpade andelstalet 12,2859 procent.

Nämnden konstaterade att en mäklare inte har någon skyldighet att granska den ekonomiska planen. Den uppgift mäklaren använt, 10,3627 procent, hämtades från en mäklarbild som föreningen tillhandahållit, och det hade inte framkommit något skäl för mäklaren att ifrågasätta den uppgiften. Det var inte visat att mäklaren agerat oaktsamt, och kravet avslogs.

FRN 77/26

En bostadsrättslägenhet köptes för 3 400 000 kr. Köparen gjorde gällande att den annonserade månadsavgiften var inaktuell, eftersom föreningens avgiftshöjning om tre procent redan hade trätt i kraft när annonsen publicerades, samtidigt som det i objektsbeskrivningen angavs att höjningen "skall ske".

Nämnden ansåg att köparens tolkning – att den angivna avgiften redan inkluderade höjningen – inte var rimlig, eftersom skrivningen att avgiften "skall höjas" tydligt angav att höjningen låg i framtiden. Köparen måste ha insett att annonsen publicerats innan höjningen trädde i kraft. Till detta kom att den korrekta, höjda avgiften i vart fall angavs i den objektsbeskrivning som köparen fick och undertecknade i samband med kontraktsskrivningen, det vill säga innan köpeavtalet ingicks. Kravet avslogs.

FRN 151/25

En fastighet såldes för 10 700 000 kr till en köpare som skulle finansiera köpet kontant. Köparen betalade varken handpenning eller köpeskilling i tid, och säljarna hävde till slut köpet och sålde om fastigheten för 8 900 000 kr. De krävde skadestånd för bland annat mellanskillnaden i pris och merkostnader.

Nämnden ansåg att mäklaren agerat oaktsamt genom att inte vidta skärpta åtgärder enligt penningtvättsregelverket när hela köpeskillingen skulle betalas kontant; hon borde ha avstått från att medverka till affären.

Beträffande det lägre försäljningspriset fann nämnden det inte visat att marknadsvärdet vid den första försäljningen översteg 8 900 000 kr, varför den delen av kravet avslogs.

Mäklarens oaktsamhet ansågs däremot ha fördröjt en ny försäljning med drygt två månader, vilket gav rätt till ersättning för vissa merkostnader. Nämnden rekommenderade mäklaren att betala 44 490 kr plus dröjsmålsränta.