Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 31 augusti 2026

FRN 25/26

Köparna av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren informerade dem om andra, icke existerande, bud under budgivningen. De krävde 300 000 kr i skadestånd.

Nämnden konstaterade att köparna inte hade visat att mäklaren redovisat falska bud. Budförteckningen visade att endast ett bud, köparnas, hade lämnats. Köparna hade inte heller påstått att mäklaren klart sagt att det fanns andra bud, utan endast att han antytt detta. Kravet avslogs.

FRN 33/26

Säljarna av en fastighet, som såldes för 6 810 000 kr, gjorde gällande att mäklaren vägrat framföra deras motbud om 6 900 000 kr till budgivarna. De krävde 90 000 kr i skadestånd och att provisionen skulle sättas ned med 102 150 kr.

Nämnden konstaterade att en mäklare är skyldig att följa uppdragsgivarens instruktioner, även om mäklaren anser att handlandet är oförnuftigt. Mäklaren, som hade bevisbördan, hade inte visat att han framfört motbudet. Nämnden ansåg att provisionen skulle sättas ned med 25 000 kr.

Skadeståndskravet avslogs eftersom det inte var visat att utelämnandet av motbudet föranlett ett lägre pris. Därmed hade någon skada heller inte bevisats.

FRN 37/26

Säljarna av en fastighet, som efter en förhandsförsäljning såldes för 4 000 000 kr, gjorde gällande att mäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet agerat på ett sätt som medfört att priset understeg marknadsvärdet. Enligt säljarna hade mäklaren bland annat undanhållit en spekulant och lämnat vilseledande rådgivning.

Nämnden konstaterade att säljarna först måste visa att fastigheten sålts till ett för lågt pris. De jämförelseobjekt som åberopats som bevis för detta var svårbedömda, eftersom inga objekt är helt jämförbara och förutsättningarna vid olika förmedlingar och tidpunkter skiljer sig åt. Någon värdering av en sakkunnig vid försäljningstillfället hade inte getts in. Säljarna hade dessutom, som villkor för att få gå ur sitt eget bostadsköp, godtagit en försäljning för 3 900 000 kr, vilket tydde på att de ansåg det vara ett rimligt pris. Någon skada var därmed inte visad, och kravet avslogs utan att nämnden tog ställning till påståendena om jäv och oaktsamhet.

FRN 38/26

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

FRN 41/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet, som köptes för 5 250 000 kr, gjorde gällande att mäklarens kollega under visningen felaktigt uppgett att lägenheten hade trefas el och att det inte skulle vara några problem att byta gasspisen mot en elspis. I verkligheten fanns endast enfas el. Köparen krävde 26 089 kr i skadestånd.

Nämnden konstaterade att mäklaren ansvarade för kollegans eventuella oaktsamhet. Mäklaren förnekade att kollegan lämnat de påstådda uppgifterna, och förnekandet fick stöd av en vittnesattest från kollegan. Köparen hade inte styrkt att kollegan uttryckt sig på det sättet. Det som mäklaren medgett, att det sannolikt gick att installera en elspis, var inte ett uttalande som kunde medföra skadeståndsskyldighet. Kravet avslogs utan att nämnden tog ställning till om köparen reklamerat inom skälig tid.

FRN 50/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet, som köptes för 4 600 000 kr, gjorde gällande att uppgiften i objektsbeskrivningen om att den fasta elnätskostnaden ingick i månadsavgiften var felaktig. I stället behövde köparen teckna ett eget elnätsabonnemang. För detta krävde hon skadestånd.

Mäklaren hade dragit slutsatsen att elnätskostnaden ingick utifrån en uppgift i föreningens mäklarbild om att föreningen tillämpade individuell mätning och debitering (IMD).

Nämnden konstaterade att en mäklare normalt kan lita på uppgifter från en bostadsrättsförening och att det inte påståtts att mäklaren haft skäl att ifrågasätta uppgiften om IMD. Frågan var i stället vilka slutsatser mäklaren hade fog att dra av uppgiften. Uppgiften om IMD sade inget om vem som var betalningsskyldig för elnätsabonnemanget. Mäklaren hade därför inte haft fog för sin slutsats, att den fasta elnätskostnaden ingick i månadsavgiften. Därmed ansåg nämnden att han agerade oaktsamt. Skadan beräknades som den ökade årskostnaden multiplicerad med fem.

FRN 51/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren oaktsamt angett i objektsbeskrivningen att ett förråd hörde till lägenheten, trots att något förråd inte

fanns. Enligt köparen borde mäklaren ha känt till detta, eftersom hon förmedlat samma bostad tidigare, även då utan förråd.

Nämnden konstaterade att uppgiften om förrådet kom från säljaren. En mäklare kan normalt lita på säljarens uppgifter, och något skäl för mäklaren att ifrågasätta uppgiften hade inte framkommit. Att lägenheten i den tidigare förmedlingen också saknade förråd ansåg nämnden inte innebära att mäklaren borde ha känt till förhållandet, eftersom förråd i en bostadsrättsförening kan omfördelas. Nämnden ansåg att mäklaren inte hade agerat oaktsamt, och kravet avslogs.

FRN 60/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren avvisat hennes försök att lägga bud och brustit i kommunikationen. Detta skulle ha fördröjt affären och gett henne merkostnader för bland annat hyra av en andrahandslägenhet. Hon krävde 23 431 kr i skadestånd.

Nämnden konstaterade att sms-korrespondensen inte visade att mäklaren vägrat ta emot bud. Tvärtom hade hon svarat att det "absolut" gick. Att hon samtidigt uppgett att säljarna inte skulle sälja för under 2 250 000 kr kunde inte enligt nämnden uppfattas som en vägran att ta emot bud under det beloppet. Det var inte heller visat att något annat agerande från mäklaren hade medfört att köpet kunnat genomföras tidigare. Kravet avslogs.

FRN 63/26

Säljaren av en bostadsrättslägenhet, som såldes för 3 850 000 kr, krävde att mäklarens provision om 55 000 kr skulle sättas ned till noll. Hon gjorde gällande att mäklaren givit bristfällig rådgivning, utövat påtryckningar vid budgivningen och inte upplyst henne om att två av budgivarna, som sedan blev köpare, var ett par.

Nämnden ansåg att påståenden om att säljaren inte fått stöd och rådgivning och att mäklaren saknat strategi var för allmänt hållna för att kunna prövas. Beträffande den konkreta kritiken konstaterade nämnden att det hade varit lämpligt om mäklaren berättat om budgivarnas relation så snart hon fick kännedom om den, men att det inte kunde medföra nedsättning av provisionen. Anmälaren hade dessutom inte redogjort för hur hon skulle ha hanterat informationen. Kravet avslogs.

FRN 76/26

Säljarna av två obebyggda fastigheter krävde återbetalning av 33 500 kr av den provision om 67 000 kr som mäklaren kvittat mot deras fordran på handpenningarna. Säljarna gjorde gällande att någon provisionsrätt inte uppkommit, eftersom

försäljningen skett efter ensamrättstidens slut och köparen anvisats av dem själva. De medgav att mäklaren hade rätt till ett arvode om 33 500 kr för ett s.k. skrivuppdrag.

Nämnden konstaterade att det, när en försäljning sker efter ensamrättstidens slut, är en förutsättning för provisionsrätt att mäklaren anvisat köparen. Det är mäklaren som har bevisbördan för anvisning. Mäklaren hade inte visat, eller ens påstått, att han eller hans kollega anvisat köparen. Någon rätt till provision hade därför inte uppkommit, och säljarnas krav bifölls. Nämnden rekommenderade mäklaren att betala 33 500 kr.