

Beslut fattade vid FRN:s sammanträde den 25 september 2026

FRN 45/26

Ärendet gällde en tvist om konkurrerande provisionsanspråk. Nämnden ansåg att Mäklare 2 hade rätt till 60 procent av provisionen.

FRN 47/26

Köparna av en fastighet gjorde gällande att mäklaren vid en visning felaktigt uppgett att fastigheten hade tillgång till en bastu vid en brygga. Köparna krävde 200 000 kr i skadestånd.

Parterna var överens om att mäklaren agerat oaktsamt genom att lämna den felaktiga uppgiften om bastun. Köparna hade vidare fog för att förvänta sig en rättsligt säkrad tillgång till bastun.

Det värdeutlåtande som köparna gett in hade begränsat värde, men nämnden ansåg att skadan kunde uppskattas till 50 000 kr.

Köparna hade inte haft anledning att undersöka mäklarens uppgift närmare och skadeståndet jämkades därför inte.

FRN 49/26

Köparna av en fastighet gjorde gällande att mäklaren lämnat en felaktig uppgift om byggnadens boarea. Boarean angavs till 178 kvm men en areamätning som köparna lät göra efter köpet visade 168 kvm. Efter en tvist med säljarna hade köparna genom förlikning fått ett prisavdrag på 220 000 kr. De krävde nu mellanskillnaden mot sitt ursprungliga krav samt ombudskostnader, sammanlagt 223 930 kr.

Nämnden ansåg att mäklaren agerat oaktsamt i flera avseenden. Han hade angett att arean kom från taxeringsinformation trots att han visste att så inte var fallet, inte angett att den var en uppskattning efter att själv ha stegat upp byggnaden och inte redovisat en tidigare uppgift om 170 kvm.

Skadan skulle bedömas som prisskillnaden mellan hur fastigheten marknadsfördes och hur den borde ha marknadsförts. Det var osannolikt, och inte visat, att den skillnaden översteg vad köparna redan fått genom förlikningen. Någon skada var därmed inte visad och kravet avslogs.

Nämnden anmärkte att köparna dessutom reklamerat för sent.

FRN 59/26

Köparen av en fastighet gjorde gällande att uppgiften i objektsbeskrivningen "kommunalt VA tomtgräns (368 000 kr)", fått henne att tro att anslutningsavgiften för kommunalt VA var betald. Så var inte fallet, och hon krävde 368 000 kr i skadestånd.

Nämndens majoritet ansåg att uppgiften fick uppfattas som att avgiften var betald och att mäklaren, som visste att så inte var fallet, agerat oaktsamt. Mäklaren borde dessutom ha tagit reda på om en faktura för anslutningen hade ställts ut till säljarna.

Det var mycket osannolikt att säljarna skulle betala fakturan, och skadan ansågs därför uppgå till kostnaden för anslutningen, 368 000 kr. Något skäl att jämka skadeståndet fanns inte.

Ordföranden och två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att mäklaren inte var skadeståndsskyldig.

FRN 64/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren underlåtit att upplysa om en planerad byggnation i närområdet, som skulle komma att påverka utsikten från lägenheten, samt lämnat en felaktig uppgift om lägenhetens boarea. Han krävde 300 000 kr i skadestånd.

Beträffande boarean hade köparen varken redovisat vad som angavs i objektsbeskrivningen eller vad arean i verkligheten var, och det var därför inte visat att uppgiften var felaktig.

När det gällde bebyggelsen var parterna överens om att mäklaren känt till den. Mäklaren hade inte visat att han upplyst om den och ansågs därför ha agerat oaktsamt. Köparen hade dock inte visat någon skada. En jämförelse med enstaka försäljningar var inte en tillförlitlig metod för att bedöma värdepåverkan, och någon sakkunnig värdering hade inte getts in. Kravet avslogs.

FRN 68/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren lämnat felaktig information om badrummet. Dels att det var helkaklat, dels att det var nyrenoverat. Köparen krävde 250 000 kr i skadestånd. Mäklaren medgav att betala 65 000 kr.

Nämnden konstaterade att uppgiften i objektsbeskrivningen om att badrummet var helkaklat var felaktig, eftersom ingen del av väggarna var kaklad, och att mäklaren agerat oaktsamt. Däremot hade mäklaren inte lämnat någon felaktig uppgift om badrummets ålder.

Köparens värdering utgick från ett nyrenoverat badrum och kunde därför inte användas, och det var inte visat att skadan översteg de 65 000 kr som mäklaren medgett. Skadeståndet bestämdes därför till 65 000 kr.

FRN 70/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet gjorde gällande att mäklaren lämnat felaktig information om en kapitalskuld som belastade bostadsrätten. Han krävde 212 496 kr i skadestånd.

Nämnden ansåg att reklamationsfristen började löpa senast den 7 november 2025 och att köparen inte visat att han reklamerat före den 27 april 2026. Det var nästan sex månader senare och inte inom skälig tid. Kravet avslogs redan på den grunden.

FRN 75/26

Säljaren av en bostadsrättslägenhet krävde återbetalning av 17 500 kr. Beloppet avsåg ett marknadsföringspaket. Enligt säljaren hade betalningsskyldighet för paketet enligt avtalets "målprisgaranti" uppkommit först om ett målpris uppnåts.

Nämnden ansåg att avtalet om marknadsföringspaketet, som ingåtts via mejl, var giltigt.

Avtalet var ett standardavtal, och oklara villkor ska enligt 10 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden tolkas till konsumentens förmån.

Både "målprisgaranti" och "målpris" kunde tolkas på flera sätt, och villkoret tolkades därför på det sätt som säljaren förespråkade. Eftersom bostaden såldes för mindre än målpriset uppkom ingen betalningsskyldighet för paketet. Säljarens krav bifölls.

FRN 78/26

Köparna av en fastighet upptäckte mellan köp och tillträde mögel och skadedjur i byggnaden. De gjorde gällande att mäklaren avrådde dem från att hålla inne en del av köpeskillingen som säkerhet för anspråk mot säljarna och som säkerhet för att säljarna anmälde skadorna till sitt hemförsäkringsbolag.

Nämnden prövade först om den påstådda oaktsamheten orsakat någon skada.

Köparna hade inte visat att det fanns fel i fastigheten som säljarna ansvarade för. De hade inte heller visat att ersättning skulle ha betalats ut från säljarnas hemförsäkring om en anmälan hade gjorts. Skada och orsakssamband var därmed inte visat, och kravet avslogs utan att nämnden tog ställning till om mäklaren agerat oaktsamt.

FRN 80/26

Köparen av en bostadsrättslägenhet, som köptes på distans och utan föregående visning eller undersökning, gjorde gällande att mäklaren brustit genom att inte upplysa om att lägenheten var nikotinskadad. Hon krävde skadestånd om drygt 100 000 kr för bland annat saneringskostnader.

Nämnden ansåg att mäklaren agerat oaktsamt genom att inte i god tid före köpet uppmana köparen att undersöka bostaden, eftersom en uppmaning som lämnats först i köpekontraktet inte kunde uppfattas som allvarligt menad. Köparen skulle dock sannolikt inte ha undersökt bostaden ändå, och skadestånd kunde därför inte utgå på den grunden.

Mäklaren hade vidare agerat oaktsamt genom att inte informera om nikotinskadorna, som hon vid sin översiktliga undersökning måste ha noterat eller borde ha noterat. Om köparen fått informationen hade hon sannolikt inte köpt bostaden, eller så hade köpeskillingen påverkats.

Eftersom saneringen gav köparen en bättre lägenhet än hon haft anledning att förvänta sig bedömdes skadan till 50 000 kr.

FRN 86/26

Säljaren av en del av en fastighet, som överläts genom fastighetsreglering, krävde 2 695 kr av mäklaren i ränta på den handpenning om 200 000 kr som deponerats på mäklarens klientmedelskonto i 258 dagar. Mäklaren invände att räntan på klientmedelskontot var noll.

Nämnden konstaterade att en mäklare normalt ska göra deponerade medel räntebärande och att räntan tillfaller den som har rätt till kapitalbeloppet. Det avgörande var vilken ränta mäklaren hade kunnat få, inte vilken ränta hon faktiskt fått.

Enligt nämndens erfarenhet var det möjligt att få viss ränta även på ett transaktionskonto vid tiden för köpet då räntenivån var högre, och mäklaren var därför skyldig att göra handpenningen räntebärande. Räntan uppskattades till cirka 0,25 procent, vilket gav 358 kr. Säljaren fick dessutom ersättning för två tredjedelar av ansökningsavgiften, 100 kr, sammanlagt 458 kr.