

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 30 000 kr till NN.

---

**OM NÄMNDEN**

Med stöd av lag (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden godkände Kammarkollegiet den 5 maj 2017 Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som ny nämnd för alternativ tvistlösning när det gäller fastighetsmäklartjänster.

Enligt förordning (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden (ARN) prövar ARN inte tvister som kan prövas av en av Kammarkollegiet godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. ARN har mot denna bakgrund avisat NNs anmälan mot Mäklaren och lämnat över ärendet till FRN för vidare handläggning.

Anmälan till ARN föregicks av en prövning av tvisten vid en nämnd med samma namn som den nyinrättade nämnden. Vad som förekom vid den gamla nämnden har bara beaktats i den utsträckning det åberopats i ARN eller i den nya nämnden.

## ANMÄLARENS KRAV OCH MOTPARTENS INSTÄLLNING

NN begär att Mäklaren ska betala 30 000 kr till honom.

Mäklaren motsätter sig kravet.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

I den objektsbeskrivning som han fick vid visningen står det under rubriken Objekt: "30 000 kr i reparationsfond". Under rubriken Interiörbeskrivning: "En reparationsfond på 30 000 kr finns att nyttja vid renovering" och "Vid eventuell badrumsrenovering får man även ett bidrag på 30 000 kr utav den nybildade föreningen." Objektbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet.

Vid visningen pratade han med Mäklaren om renoveringsfonden och uppgiften att bostadsrättsföreningen lämnade bidrag till badrumsrenovering. Han undrade om bidraget motiverades av att föreningen ville ha nya stammar eller liknande. Mäklaren kunde inte svara på detta, men nämnde inget om att uppgiften om bidrag var fel. Vid visningen hade han sällskap av en kamrat. Han åberopar i nämnden ett intyg från kamraten.

Uppgiften om bidrag från bostadsrättsföreningen är inget han upptäckt i efterhand utan är en omständighet som han pratade med Mäklaren om på visningen och uppgiften står i kontraktet.

I ett e-postmeddelande till Mäklaren efter köpet skrev han bl.a. "Jag har ju köpt lägenheten i tron att det är 30 tkr i bidrag om du gör om badrummet vilket du också sa till mig på visningen." Mäklaren svarade: "Vad lustigt, för det ska stämma. Har hört med alla där samt har fått information om detta. Även säljarna visste om det."

### Mäklaren

I objektsbeskrivningen har han angivit att en reparationsfond på 30 000 kr är inkluderad, vilket stämmer. Formuleringen i objektsbeskrivningen är dock sådan att NN hävdar att han uppfattat att det totala ersättningsbeloppet för reparation är 60 000 kr. I det prospekt som användes vid visningen finns inte samma skrivning som i objektsbeskrivningen.

Den information som fanns på Hemnet var bara ”man kan nyttja en renoveringsfond på 30 000 kr.” Samma information lämnades i det prospekt som fanns tillgängligt vid visningen. Under budgivningsprocessen och när NN bestämde sig för att köpa bostadsrätten fanns således bara denna information. När han skrev under avtalet och beskrivningen var det den informationen han trodde gällde. Han har i efterhand upptäckt sitt misstag.

### NÄMNDENS BEDÖMNING

Parterna är överens om att objektsbeskrivningen som fogats till kontraktet innehåller uppgift att vid en eventuell badrumsrenovering får bostadsrättshavaren ”även ett bidrag på 30 000 kr av den nybildade föreningen vid badrumsrenovering”. Denna formulering kan enligt nämnden inte tolkas på annat sätt än NN gör gällande. Objektsbeskrivningen innehåller således en i sak felaktig uppgift. Nämnden anser att Mäklaren varit oaktsam genom att inte kontrollera kontraktet i det avseende som tvisten gäller och att han är skyldig att ersätta eventuell skada som är en direkt följd av sin oaktsamhet.

Mäklaren hävdar att felet i kontraktet inte kan ha påverkat köpet och att det därmed inte finns något samband mellan hans oaktsamhet och skadan.

Mot detta ska ställas NNs uppgift om hans och Mäklarens samtal vid visningen. Det åberopade intyget stärker uppgiften om samtalet och dess innebörd. Vidare talar den e-postväxling som NN åberopat för att Mäklaren vid det tillfället var av uppfattningen att uppgiften om bidrag från föreningen varit korrekt. Sammantaget ger detta enligt nämnden en bild av att uppgift om bidrag kan ha cirkulerat före köpet och därmed påverkat detta. Till detta kommer att det får förutsättas att den som signerar ett avtal gör detta först efter att ha tagit del av avtalsvillkoren. Mäklaren har inte visat, eller ens påstått, att NN nonchalerade det skriftliga avtalet vid kontraktsskrivningen och slentrianmässigt signerade detta utan att fästa avseende vid dess innehåll. Sammantaget talar detta enligt nämnden med styrka för att den felaktiga uppgiften om bidrag från föreningen vid eventuell badrumsrenovering medfört den ekonomiska skada som NN begär ersättning för. Hans krav ska därför bifallas.

---

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordförande, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare.

Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.