

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen LÅR

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 40 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren i första hand ska betala 250 000 kr och i andra hand 175 150 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandena och inte vitsordat något belopp som skäligt.

**BAKGRUND**

Den 27 mars 2019 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet i Storstad för 3 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN och YY uppgav Mäklaren, felaktigt och av oaktsamhet, att det fanns ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument för den badrumsrenovering som säljarna hade låtit utföra. I verkligheten fanns endast en fotodokumentation.

## GRUNDER

### NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

#### *Grund*

Vid köpet överlämnades det inget våtrumsintyg/kvalitetsdokument, trots att detta hade avtalats med Mäklaren under visning och kontraktsskrivning.

De 3 500 000 kr som de som ensam budgivare betalade för lägenheten var inkluderat ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument. Därför yrkar de på ett skadestånd motsvarande budpremien, 250 000 kr, i första hand och skadestånd motsvarande kostnader för renovering av badrummet, 175 100 kr, i andra hand.

Andrahandsyrkandet grundar sig på vad ett nytt badrum med våtrumsintyg/kvalitetsdokument i dagsläget kostar, 150 000 kr, plus ersättning för hotellnätter i samband med renoveringen, 25 150 kr.

#### *Omständigheter*

De köpte bostadsrätten med ett muntligt avtal om att kvalitetsdokument fanns för badrumsrenoveringen (som genomfördes 2018) och att detta skulle överlämnas av säljaren. På visningen av bostadsrätten frågade de Mäklaren om det fanns våtrumsintyg och fick svaret att det "självkänt finns kvalitetsdokument". De fick alltså intygat innan kontraktsskrivning att det fanns kvalitetsdokument som skulle överlämnas. Det var av stor vikt för dem att det fanns kvalitetsdokument och en avgörande förutsättning för att de valde att buda på lägenheten.

De var sist kvar i lägenheten på visningen och framförde sina frågor på ett sätt som inte kan ha misstolkats och det inte heller någon annan spekulant närvarande som kan ha gjort det möjligt för Mäklaren att inte uppfatta frågan eller på annat vis bli störd.

De budade utifrån denna information – de var de enda budgivarna och köpte för 250 000 kr över utgångspriset. Under avtalsskrivningen närvarade inte säljaren. De fick information om att alla handlingar rörande bostadsrätten, vilka var av be-

tydelse för köparen som ägare av denna, skulle överlämnas vid senare tillfälle. De uttryckte igen klart och tydligt att kvalitetsdokumentet/våtrumsintyg på badrumsreningen var en sådan handling.

Ett våtrumsintyg är en värdehandling inför framtida försäljning, ett intyg på att arbetet är fackmannamässigt utfört, ger en garanti på arbetet under tio år (nio år ytterligare efter köpet) och är ett viktigt försäkringsdokument om läckage eller annan problematik skulle ske i framtiden. Den förändrade situationen är ett avtalsbrott som de finner oacceptabelt. De har försatts i en situation där marknadsvärdet på bostadsrätten påverkas negativt och de utsätts för en osäkerhet kopplat till de garantier som det utlovade våtrumsintyget/kvalitetsdokumentet skulle ge dem. Läckage i ett flerbostadshus är en oerhört kostsam företeelse där de skulle vara skyddade ekonomiskt på ett helt annat vis med ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument.

Upplysningsplikten för både mäklare och säljare omfattar allt som kan antas vara av betydelse vid köpet. Upplysningarna ska lämnas i så god tid innan kontraktskrivningen att köparen har möjlighet att noggrant överväga deras betydelse. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för en köpare. På denna punkt har Mäklaren också brutit fatalt och trots att de vid flera tillfällen påtalade att de ville att detta styrdes upp, vidtogs inga åtgärder. Mäklaren har också ett ansvar för att köparen förstår betydelsen av informationen som mäklaren ger. Om de uttryckligen frågar om våtrumsintyg finns och mäklaren bekräftar ordagrant att "kvalitetsdokument självklart finns" (som är en typ av våtrumsintyg) på visningen och via mejl svarar att dokumentation på badrumsrening finns när de uttryckligen frågar om våtrumsintyg, har hon en skyldighet att informera dem om att våtrumsintyg inte fanns och att reningen sköttes av fackman utan licens/eller att fackman utanför tjänst utfört jobbet och att bara bilddokumentation fanns.

Den dokumentation som finns från badrumsreningen är fotodokumentation. Deras försäkringsbolag, Försäkringsbolag 1, godkänner inte på förhand genomförda badrumsreningar baserat på den typ av bilddokumentation som överlämnats. Bedömning kommer ske när skadan är gjord, enligt de uppgifter som de fått från försäkringsbolaget. Det är inte heller möjligt att göra en besiktning i efterhand på tätskikt. De har varit i kontakt med Anticimex som Försäkringsbolag 1 har hänvisat dem till i detta ärende och Anticimex har meddelat att det inte går att avgöra om det är en korrekt utförd rening baserat på den bilddokumentation som finns tillgänglig.

För att vara säkra på att ha det skydd som de blev lovade inför köp, kommer de att behöva renovera om badrummet med just kvalitetsdokument/våtrumsintyg. Det är det som de vill ha ersättning för. Därutöver är det också en viktig värdehandling inför framtida försäljning som de gått miste om. Det är inte bara en försäkringsfråga. Mäklaren har genom sina utsagor och sitt agerande försatt dem i en väldigt dålig situation.

Då det uppdagades att det inte fanns ett kvalitetsdokument/våtrumsintyg begärde de en skriftlig utfästelse från säljaren om att det var fackmannamässigt utfört. Samt information om vilket företag som utfört renoveringen. Detta krav har dock avisats av säljaren.

Inför överlåtelse/banköverföring av likviden hade de ett möte med Mäklaren och hennes chef där de tydligt framförde att de ville häva avtalet. Detta då de ansåg att de köpt lägenheten på felaktiga premisser och då de trots deras ansträngningar att få skriftlig utfästelse eller annan försäkran om fackmässigheten i badrumsrenoveringen inte fått någon som helst sådan av Mäklaren eller säljaren.

### **Mäklaren**

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

#### *Oaktsamhet*

I den frågelista hon hade tillgång till inför upprättandet av objektsbeskrivningen uppgav säljarna att badrumsrenoveringen hade utförts av fackman samt att dokumentation fanns. Utöver detta har hon varken skriftligt eller muntligt lagt till något för egen del.

NN och YY gör gällande att de köpte bostadsrätten med ett muntligt avtal om att viss mer specifik dokumentation fanns och skulle överlämnas till dem; som det får förstås menar de att hon personligen iklätt sig ansvar för detta.

Hon tillbakavisar att hon vid den aktuella visningen lämnat någon sådan utfästelse som NN och YY påstår. Hon har inte haft ett samtal med det innehåll som NN och YY gör gällande.

Det förefaller också osannolikt att en fastighetsmäklare, som varken av säljaren eller annan fått mer information än vad som varit aktuellt i detta fall, skulle lägga till egna specifika uppgifter i samtal med spekulanter. Därtill ska upplysas om att det förutom hon var ytterligare en fastighetsmäklare på plats på den aktuella visningen, vilket NN och YY inte nämner i sin anmälan. Den andra mäklaren stängde

visningen tillsammans med henne och var således närvarande under den tid som NN och YY beskriver att de skulle dröjt sig kvar efter andra spekulanter. Att NN och YY inte nämner denna andra mäklare kan givetvis höra samman med att de inte bedömt dennes närvaro som relevant för deras krav mot henne, men kan också förstås som att deras övriga minnesbild från vad som förevarit vid visningen kan ifrågasättas.

NN och YY hänvisar också till mejl i vilket de efterfrågat dokumentation. I mejlet ställdes frågan "finns där våtrumsintyg?". För den som menar att sådant tidigare inte enbart förts på tal utan till och med utlovats som en del av avtalet, är det en märkligt vald formulering. Närmare till hands ligger i sådant fall att formulera frågan som exempelvis "När kommer våtrumsintyg att överlämnas?". "Finns det en kopia på våtrumsintyget vi kan få del av?" eller att på annat sätt benämna det i sådan bestämd form eller annars antyda just att detta är något som tidigare efterfrågats. Av själva formuleringen i mejlet följer emellertid snarare att just detta inte tidigare efterfrågats.

Inte heller gjorde NN och YY henne uppmärksam på att viss dokumentation var en förutsättning för deras köp.

Överlåtelseavtalets § 11 tar sikte på förhållandet mellan parterna och hon kan inte anses ansvarig om säljaren brustit ifråga om den dokumentation som överlämnats till köparen.

#### **NN och YY har bland annat genmält följande:**

Kvalitetsdokument för badrumsrenoveringen (genomförd 2018) var en avgörande faktor för dem vid deras köp. Denna värdehandling kan inte utfärdas i efterhand. Kvalitetsdokument är ett intyg på att arbetet är enligt BKR:s branschregler och att utföraren genomgått en rad utbildningar som gjort hen behörig att utfärda kvalitetsdokumentet. Ett kvalitetsdokument är således ett intyg på att arbetet är utfört enligt gällande branschregler och håller god kvalitet. Ett kvalitetsdokument ger ett tioårigt garantiskydd (nio år till i deras fall) vid skada och fel på badrummet och är därigenom en viktig försäkringshandling och en värdehandling vid framtida försäljning.

Det de istället fick var en bildserie om 44 bilder från säljaren med dålig kvalitet. Ingen annan skriftlig information överlämnades tillsammans med bilderna. Om tätskiktsskada uppstår måste hela badrummet renoveras om – det går inte att göra punktinsatser. Deras försäkringsbolag validerar inte bilder på förhand. Hur stor andel av en nyrenovering som ersätts vid uppstådd tätskiktsskada beror på

omfattningen av skadan och hur den har uppstått (förenligt med hur väl arbetet är utfört) men det är alltid förenat med en självrisk för försäkringstagaren. Kvalitetsdokumentets garantiskydd hade berättigat dem till att få ett helt nyrenoverat badrum vid uppstådd tätskiktsskada utan självkostnad. Säljaren vägrar därtill att berätta vem som renoverat badrummet och har enligt dem aldrig haft för avsikt att göra detta. Säljaren vill inte heller lämna en skriftlig utfästelse om att badrumsrenoveringen är fackmannamässigt utförd. Detta borde Mäklaren stämt av med säljaren innan hon gjorde sina utfästelser och sin objektsbeskrivning.

De har tagit kontakt med BKR för att se om renoveringen följer de branschregler för våtrum som BKR tagit fram. Detta i syfte att få överlämnad dokumentation validerad av sakkunnig direkt från den organisation som satt upp de branschregler som kvalitetsdokumentet tar sin grund i och som utbildar behöriga fackmän. Svaret de fått är att det utifrån bilderna inte ens går att se att det är fackman som utfört renoveringen. I realiteten betyder detta högre sannolikhet för att skada ska inträffa, samtidigt som det ekonomiska skyddet är mindre.

De är överens om att säljaren inte medverkade vid kontraktsskrivning eller visning och att de inte hade någon kontakt med säljaren inför kontraktsskrivning. Den information som de hade till sitt förfogande inför och vid tidpunkten för påskrift av avtal och som låg till grund för deras val att köpa bostadsrätten var visningen av lägenheten, den information som Mäklaren lämnade muntligen vid visning och kontraktsskrivning, överlåtelseavtalet, objektsbeskrivningen, föreningens stadgar, föreningens årsredovisning för 2017 och en energideklaration.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar (bilaga till avtalet) framgår att underhålls- och reparationsåtgärder ska utföras på ett fackmannamässigt sätt och enligt gällande byggnorm.

Tillsammans med stadgarna och den okulära undersökning som de gjorde på visning, hade de inte fog för att tänka något annat än att det skulle vara fackmannamässigt renoverat av hög kvalitet, enligt gällande byggnormer och att de skulle få ett tioårigt garantiskydd på badrummet.

De frågade Mäklaren på visningen och vid kontraktsskrivningen om våtrumsintyg fanns och hon intygade muntligen att kvalitetsdokument fanns och skulle överlämnas. Hon berömde dessutom renoveringen. Hon framförde att det är praxis att tidpunkt för överlämning är vid överlåtelsen. Då säljaren befann sig i USA vid kontraktsskrivningen, så var detta överlämnande inte möjligt för dem att även stämna av med säljaren på plats. De litade på att Mäklaren hade stämt av med

säljaren exakt vilken dokumentation som fanns för överlämning och tog hennes ord för att det skulle lämnas vid överlåtelsen enligt köpekontraktet.

Mäklaren väljer att i sin inlaga resonera om sannolikheten för att hon skulle ha gjort muntliga utfästelser om att kvalitetsdokument fanns. Hon för tesen att det inte är sannolikt att hon skulle ha sagt att det fanns kvalitetsdokument då säljaren inte gett henne denna information och lämnar som "bevis" för detta en frågelista. De vill poängtera att detta dokument inte är ett dokument som de haft tillgång till inför köp. Det är ett dokument som enbart säljaren och mäklaren haft att tillgå.

I ett sms till dem skrev Mäklaren att fotografier är ett vanligt sätt att visa att badrummet är renoverat på rätt sätt. Sms:et är ett bevis för att Mäklaren förväxlade fotoserien med våtrumsintyg/kvalitetsdokument och gav dem felaktiga uppgifter.

Vid tillträdet upptäcktes att köpekontraktet angav lägenhet nr 1101 och inte 1102, vilken var den bostad som säljaren faktiskt ägde och därför kunde sälja. Mäklaren tog då fram ett tilläggsavtal, där enbart lägenhetsnumret byttes ut. I sin inlaga kommenterar hon inte deras möjlighet att häva avtalet, då fel lägenhet stod i köpekontraktet.

#### **Mäklaren har bland annat genmält följande:**

Hennes hänvisning till den frågelista som säljarna fyllde i syftar till att visa vilken information hon hade tillgång till inför upprättandet av objektsbeskrivningen och i övrigt. Den är den enda information hon erhöll vad gäller renoveringen av badrummet och det var med grund i denna som hon upprättade objektsbeskrivningen.

Hon har inte, utöver den information som funnits i objektsbeskrivningen, vare sig muntligen eller skriftligen lagt till någon information om badrumsrenoveringen. Hon har inte utfäst att viss specifik dokumentation skulle finnas eller åtagit sig att svara för att sådan skulle komma att överlämnas.

Hon förnekar att hon lämnat sådan utfästelse NN och YY gör gällande. De har inte visat att de köpte bostadsrätten med annan uppgift eller på andra premisser än vad som framgår av den objektsbeskrivning och det överlåtelseavtal som upprättades.

Då något åsidosättande inte föreligger från hennes sida, finns inte heller något orsakssamband mellan ett sådant åsidosättande och den skada NN och YY menar sig ha lidit.

Ifråga om den ersättningsgilla skadan kan sådan – i situationer när köparen visar att bostaden i någon mening avviker från vad som avtalats – ofta beräknas som den värdepåverkan sådan avvikelse medför. Kort sagt: om bostaden ifråga marknadsförts och förvärvats utifrån viss uppgift, i aktuellt fall avseende förekomsten av s.k. våtrumsintyg, och sådan uppgift senare visar sig vara felaktig frågar man sig vilken påverkan på bostadens värde denna omständighet haft.

NN och YY har inte visat att bostaden köptes med premiss om att våtrumsintyg fanns. De har därmed inte visat att bostaden i detta avseende avviker från uppgifter som lämnats inför deras köp. Det föreligger därmed ingen ersättningsgill skada, varför det yrkade belopp inte vitsordas i någon del.

**Nämnden översände** följande föreläggande till Mäklaren:

Du har angett att ”då något åsidosättande inte föreligger från Mäklarens sida, finns inte heller något orsakssamband mellan sådant och den skada anmälarna menar sig ha lidit.” Om det inte finns någon oaktsamhet, blir det förstas meningslöst att tala om orsakssamband. Men nämndens fråga avsåg den situation där nämnden kommer fram till att mäklaren har agerat oaktsamt. Har den oaktsamheten i så fall orsakat någon skada?

Motsvarande gäller skadans storlek. Du har angett att ”anmälarna har inte visat att bostaden köpts med premiss om att våtrumsintyg fanns. [...] Det föreligger därmed ingen ersättningsgill skada varför anmälarnas yrkade belopp inte vitsordas i någon del.” Nämndens fråga avsåg den situation där nämnden kommer fram till att det föreligger en skada. Vitsordas i så fall något belopp?

**Mäklaren svarade följande:**

Om där anses föreligga en vårdslöshet från hennes sida, att hon gentemot NN och YY utfäst att det fanns kvalitetsdokument eller s.k. våtrumsintyg, föreligger ett samband mellan detta och påstådd skada.

Om nämnden anser en skada vara påvisad vitsordas inget belopp.

**NN och YY** har yttrat sig över Mäklarens inläga.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en serie om 44 fotografier över badrumsrenoveringen och en frågelista.

Frågelistan hade bland annat följande innehåll:



Specificera utförda renoveringar, årtal samt vem eller vilka som utfört renoveringarna.

Y = Yrkesman

S = Självt

D = Dokumentation, kvitto eller faktura finns

År	Typ av renovering	Utförd av
2018	Badrum	Y, D
2018	Slipat o oliat golv matrum o vard.rum	Y, D
2018	Målat bokhylla vardagsrum	S
2018	Renoverat walk in closet	S
2018	Ny elcentral	Y, D
2013	Kök (förra ägare)	?

I ett sms den 29 juni 2019 skrev Mäklaren följande till NN och YY.

"Jag har kikat på det nu, fick en lucka. Enligt [säljaren] finns dokumentation i form av en fotoserie, som han skrev att han kan ta med på måndag. Det är ett vanligt sätt att dokumentera att badrummet är gjort på rätt sätt. Ledsen för förvirring och att jag är svår att nå i dag."

I ett mejl den 13 februari 2020 skrev PL på Byggkeramikrådet (BKR) följande till YY.

"Hej [YY:s namn]. Ursäkta sent svar från min sida då jag har varit i Göteborg under flera dagar. Jag känner att utifrån bilderna blir det inte en rättvis bedömning utan min rekommendation är att du kontaktar en besiktningsman på plats eftersom du känner dig osäker på utförande."

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i

fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

#### *Ogiltigt köp? Rätt att häva köpet?*

NN och YY menar, som de får förstås, att köpet var ogiltigt eller att det fanns möjlighet att häva det på grund av att fel lägenhetsnummer angavs i köpekontraktet.

Att det angavs fel lägenhetsnummer i köpekontraktet medförde inte att köpet var ogiltigt. Det räcker att lägenheten på annat sätt kan identifieras. Det felaktigt angivna lägenhetsnumret gav inte heller NN och YY någon rätt att häva köpet.

#### *Oaktsamhet*

Intyg över utförda våtrumsarbeten utfärdas av Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) och Byggkeramikrådet (BKR). Intygen benämns våtrumsintyg respektive kvalitetsdokument.

Mot Mäklarens förnekande är det inte bevisat att hon skulle ha sagt att det fanns ett våtrumsintyg eller annat kvalitetsdokument, så som NN och YY har gjort gällande. Nämnden utgår därmed från att Mäklaren endast sagt det som hon bekräftat och som angavs i frågelistan, alltså att det fanns "dokumentation" över badrumsrenoveringen.

Frågelistans innehåll har refererats ovan under rubriken "Utredningen". Enligt nämndens mening var frågelistan oklart och olämpligt utformad. En första oklarhet är uttrycket "dokumentation, kvitto eller faktura finns". Betyder det att det finns dokumentation *i form av* kvitto eller faktura, att det finns dokumentation *eller* kvitto *eller* faktura eller att det finns dokumentation *och* kvitto eller faktura? Den sistnämnda tolkningen är väl den som ligger närmast till hands. Mäklaren har också uppgett att hon var på det klara med att det fanns dokumentation.

En annan, och viktigare, oklarhet är vad som ligger i begreppet "dokumentation". Begreppet har knappast något entydigt innehåll utan är öppet för tolkningar. Begreppet kan tolkas snävt enligt sin ordalydelse, men i dess kontext – en badrumsrenovering – kan det också tolkas som att det finns ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument.

En mäklare bör inte använda sig av oklara begrepp som "dokumentation". Nämnden anser att Mäklaren agerade oaktsamt, när hon använde det begreppet utan att förklara vad hon avsåg med det. Nämnden tillägger att såvitt framgår av den sms-konversation som refererats ovan under rubriken "Utredningen" förefaller det som att Mäklaren först efter köpet fick klart för sig vad för slags dokumentation det var som säljaren kunde tillhandahålla.

*Vilka befogade slutsatser kunde NN och YY dra av marknadsföringen?*

I FRN 75/17 tog nämnden ställning till vad som skulle förstås med att det fanns "fotodokumentation" över en badrumsrenovering. Nämnden ansåg att med begreppet fotodokumentation inte kunde förstås annat än en serie fotografier över de olika arbetsmomenten som kunde ligga till grund för en rationell bedömning av om arbetet är fackmässigt utfört eller inte.

I detta fall är det inte visat att fotografierna inte kan ligga till grund för en bedömning av om arbetet var fackmässigt utfört eller inte. Det ovan refererade mejlet från BKR utgör inte tillräcklig bevisning för en sådan slutsats.

En skillnad mellan FRN 75/17 och detta ärende är emellertid att i FRN 75/17 hade det angetts att "fotodokumentation" fanns, medan det i detta fall angavs att "dokumentation" fanns. Nämnden anser att NN och YY hade visst fog för att tro att med "dokumentation" avsågs ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument, inte minst eftersom dessa begrepp är väl kända och ofta efterfrågas i samband med ett bostadsköp.

*Skada*

Skadan kan inte beräknas på det sätt som NN och YY gjort i sitt förstahandsyrkande. Att de köpte för 250 000 kr över utgångspriset har ingen koppling till oaktsamheten.

Skadan kan inte heller beräknas enligt andrahandsyrkandet, det vill säga som kostnaden för ett nytt badrum. Det har ju inte visats att det föreligger något fel på badrummet. Skulle det uppstå en skada kommer försäkringsersättning att ne-

kas om, och endast om, det kan visas att skadan beror på ett icke fackmässigt utförande.

Det stämmer inte heller, som NN och YY uppgett, att ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument hade medfört en tioårig garanti. En annan sak är att en näringsidkare enligt konsumenttjänstlagen har ett tioårigt ansvar för ursprungliga fel, vilket är något annat än en garanti. I och för sig förefaller NN och YY i praktiken ha gått miste om det tioåriga ansvaret enligt konsumenttjänstlagen, detta eftersom säljaren enligt uppgift har vägrat att ange vem som utförde renoveringen, men det är knappast Mäklarens fel.

Skadan får i stället beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga efter hur den oklara uppgiften påverkade lägenhetens pris. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att "dokumentation" över badrumsrenoveringen finns.
2. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att en serie fotografier över renoveringen finns.

Fall 1 motsvarar det sätt på vilket lägenheten marknadsfördes, enligt vad nämnden funnit visat, och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt. Nämnden bedömer att prisskillnaden mellan Fall 1 och Fall 2 kan tänkas ha uppgått till omkring 40 000 kr. Nämnden väger här in vad som angetts ovan, att en köpare kan ha visst fog för att tro att "dokumentation" innebär ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.