

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 15 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 69 495 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

NN och YY har förvärvat en fastighet som förmedlades av Mäklaren. Det är ostridigt att Mäklaren inför köpet lämnade felaktiga uppgifter om en braskamin. Tvisten gäller om NN och YY har lidit en ekonomisk skada på grund av den felaktiga uppgiften.

## GRUNDER

### NN och YY

Under den andra visningen av fastigheten, den 27 mars 2018, berättade Mäklaren att braskaminen hade ett eget tilluftsror (ror for uteluftstillforsel) som gick under huset och darmed inte nyttjade den luft som redan fanns i byggnaden och som varmdes upp via en franluftsvarmepump. Detta skulle innebära att braskaminen, enligt Mäklaren, blev en extra energikälla där den varma luften från braskaminen sedan togs om hand av varmpumpen och lagrades som värme i husets uppvärmningssystem. En ekonomisk vinst, och detta utan att nyttja den luft som fanns i rummet då braskaminen skulle ta all luft utifrån via sitt egna tilluftsror.

Vid besök på fastigheten efter köpet fick de veta av säljaren att braskaminen inte alls hade ett tilluftsror. För att få den att fungera var man tvungen att öppna terrassdörren, öppna upp alla ventiler i kaminen och ställa om varmpumpen på lägsta nivå då den luft som användes av braskaminen enbart kom från det rum där braskaminen var placerad. Det innebär att braskaminen, istället för att vara en ekonomisk vinst och extra energikälla, för det första nyttjar den luft som varmpumpen redan värmt upp, för det andra kräver en omständlig process för att fungera och för det tredje kräver öppnande av terrassdörr i uppstartsprocessen, något som vintertid innebär en förlust av befintlig energi och därför blir en ekonomisk kostnad istället för en vinst.

På frågan om det i efterhand går att ansluta ett tilluftsror till den befintliga kaminen berättade säljaren att just denna braskamin var av en sort där tilluftsror inte går att ansluta; den är inte byggd på det sätt som krävs för att ha den funktionen. Säljarens berättelse bekräftades senare när de fick kopior på fastighetsdokumenten, där det stod i ett besiktningsprotokoll från Sörmlandskustens Sotning och Ventilation AB den 12 juni 2014 att "undertrycket i eldstaden inte når upp till de värden som krävs för en godtagbar förbränning". Vidare stod det att "med fönster och dörrar stängda räcker inte förbränningsluften från kaminens uteluftsintag till".

Mäklaren gav dem information som inte stämmer, men som för dem var viktig när de tog beslutet att köpa fastigheten.

Vid kontakt med [företag x] fick de veta att för att åstadkomma det system Mäklaren uppgav fanns, måste de byta ut braskaminen och dra ett tilluftsror via skorstenen, en kostnad som kan ligga på 55 000 - 65 000kr beroende på kaminens modell.

Vid kontakt med [företag y] i X-köping fick de en offert på 53 000 kr, endast för arbete och material utan inköp av ny kamin med lufttillförsel. Kamin i samma modellserie (Aduro 9-3) som den de har installerad i huset, men med extern lufttillförsel (Aduro 9-3 lux), kostar 16 495 kr. Det blir kostnadseffektivt att köpa en kamin av samma typ eftersom man då slipper att bygga om hela skorstenen.

### **Mäklaren**

Han lämnade en felaktig uppgift avseende tilluftsanslutningen till en braskamin.

Storleken på skadan till följd av den felaktiga uppgiften beräknas enligt praxis utifrån vilken prispåverkan denna eventuellt fått till följd, det vill säga skillnaden mellan det pris som NN och YY betalade för fastigheten och det pris fastigheten skulle ha betingat på marknaden om han inte hade lämnat den felaktiga uppgiften.

Den aktuella kaminen fungerar tillfredställande, men kräver en viss hantering i samband med tändning. Om kaminen måste användas samtidigt som spisfläkten kan man behöva öppna ett fönster för att inte brasan ska slockna. Det bör också noteras att kaminen inte utgör den huvudsakliga uppvärmningskällan och aldrig marknadsfördes på det sättet. Det är därmed inte troligt att fastigheten skulle ha betingat ett lägre pris även om tilluftsanslutningen till kaminen beskrivits på ett korrekt sätt. Huruvida en kamin har eget tillufts rör eller inte saknar typiskt sett betydelse vid köp av bostad som har annan huvudsaklig uppvärmningskälla. Vid sådant förhållande föreligger ingen skada och därmed inte någon rätt till ersättning.

### **NN och YY har genmält:**

I lagen finns tydliga riktlinjer för det ansvar som säljaren har vid försäljning av varor. Vid försäljning av hus och de varor som följer, i detta fall braskaminen, är det mäklarens ansvar att delge köparen relevanta uppgifter som kan inverka på köpet. I 19 § 1 st. köplagen står det att:

Även om varan har sålts i "befintligt skick" eller med ett liknande allmänt förbehåll skall den anses felaktig, om

1. varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper eller användning som säljaren har lämnat före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet,
2. säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas

ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet, eller

3. varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

I detta fall är det framför allt 19 § 1 st. 1 p. samt 19 § 1 st. 2 p. som är relevanta. Mäklaren har i enlighet med 19 § 1 st. 1 p. lämnat felaktiga uppgifter om varan, i detta fall braskaminen. Detta gäller både uppgifter om dess 1) egenskaper, då Mäklaren informerade dem om att det fanns ett tillufts rör och att braskaminen inte använde sig av den luft som fanns i byggnaden då den var självförsörjande, samt uppgifter om dess 2) användande, då Mäklaren informerade dem om att braskaminen tillförde värme till byggnaden som sedan blev omhändertaget av frånluftsvärmepumpen och därmed en extra energikälla. I enlighet med 19 § 1 st. 2 p. underlät Mäklaren att upplysa dem om varans 1) egenskaper, i detta fall att det saknas tillufts rör och att braskaminen använder befintlig luft i bostaden, samt varans 2) användning, i detta fall att för att braskaminen ska fungera måste man ha en ytterdörr öppen.

I det ingivna besiktningsprotokollet anges att det finns ett uteluftsintag, låt vara med otillräcklig kapacitet, men det beror på vad man menar med uteluftsintag. Det finns inget uteluftsintag kopplat direkt till kaminen, den är enbart kopplad till skorstenen. Det som finns är en uteluftsventil i vardagsrummet, placerad under ett fönster.

De vill betona att braskaminens funktion i stor utsträckning hade en inverkan på deras beslut att köpa fastigheten. De hade innan köpet sökt fastighet i över två år, där ett av kriterierna var att det skulle finnas braskamin. Hade fastigheten inte haft en braskamin hade de aldrig kommit på visning.

Som svar på Mäklarens påstående det inte är troligt att fastigheten skulle ha betingat ett lägre pris även om tilluftsanslutningen till kaminen beskrivits på ett korrekt sätt vill de hävda att den med största sannolikhet skulle ha betingat ett lägre pris. Med utgångspunkt i att de specifikt sökte en fastighet med braskamin och var tillfreds med den (tyvärr felaktiga) beskrivningen av braskaminen, samt att det förutom dem endast var ett annat par som visade intresse för fastigheten, hade fastigheten betingat ett betydligt lägre pris om de inte hade gått in i en förhandling. För att vara specifik så hade fastigheten sålts för utgångspriset, vilket innebär 320 000 kr lägre pris än slutsumman.

Vidare vill de förtydliga kring Mäklarens påstående att kaminen fungerar tillfredsställande och att den endast kräver en viss hantering i samband med tändning. Braskaminen fungerar inte under några omständigheter tillfredsställande. Dels är det inte bara i samband med tändning som den kräver viss hantering, den kräver en ytterdörr på glänt under all tid som den är igång för att inte brasan ska slockna. Dessutom kräver den att de ställer om frånluftsvärmepumpen till lägsta funktionsnivå för att inte konkurrera om befintlig luft i byggnaden. Braskaminen kan dessutom aldrig användas samtidigt som spisfläkten, detta gäller även i de fall då vi har en ytterdörr på glänt och under all den tid den är igång för att inte brasan ska slockna. För att spisfläkten ska kunna vara igång samtidigt som braskaminen krävs en ytterdörr på vid gavel, vilket är ohållbart under kallare årstider. Så för att förtydliga: de måste under all tid brasan är igång ha en öppen ytterdörr, även om det efter att brasan är igång handlar om att ha den på glänt. De måste alltid sänka sin huvudsakliga uppvärmningskälla till lägsta funktionsnivå och de kan aldrig laga mat på spisen under tiden brasan är igång. Så nej, braskaminen fungerar inte tillfredsställande. De vill även tillägga att det i fastigheten inte finns fönster som går att öppna förutom i badrum/toalett. Dessa fönster är inte placerade i närheten av braskaminen, vilket resulterar i att de endast kan öppna en ytterdörr för att få braskaminen att fungera. Under kallare årstider är braskaminen därför oanvändbar, om de inte är redo att släppa ut all varmluft genom dörren. Något som både blir kostsamt energimässigt men också helt emot braskaminens huvudsakliga uppgift att vara en mysfaktor och enligt Mäklarens felaktiga uppgift, en extra energikälla.

Mäklaren har uppgett att kaminen inte utgör den huvudsakliga uppvärmningskällan och att den aldrig marknadsfördes på det sättet. Det stämmer. Däremot marknadsfördes den som en extra energikälla som är självförsörjande på luft och tillför fastigheten värme. Att den värme braskaminen tillför byggnaden tas om hand av frånluftsvärmepumpen och sparar energikostnader, enligt Mäklaren. Det bör här noteras att braskaminen i befintligt tillstånd 1) inte uppfyller kriterierna för extra energikälla, 2) ökar energikostnaderna för fastigheten då de behöver släppa ut all varmluft genom öppen ytterdörr för att få den att fungera och hålla igång, samt 3) inte är självförsörjande på luft och kräver att de sänker funktionsnivån av vår huvudsakliga energikälla, frånluftsvärmepumpen, vilket strider mot ett fungerande uppvärmningssystem generellt.

De felaktiga uppgifterna Mäklaren lämnade vid försäljningen inverkade på deras beslut att köpa fastigheten, medförde ett högre pris på fastigheten och stred mot

19 § 1 st. köplagen. De som köpare har därmed orsakats skada och har rätt till yrkad ersättning.

### **Mäklaren har genmält:**

Vad avser kaminens funktionalitet bör framhållas följande. Enligt uppgift från säljaren kan man behöva öppna en springa i dörren i tändögonblicket för att få bättre drag, men sedan brinner det fint med självdrag genom skorstenen, det vill säga enbart genom tilluften från ventilationsöppningen i väggen och med ingen öppen springa i dörren. Vid samtidig användning av spisfläkten kan dock problem uppstå om dörrarna och fönstren är stängda. Kaminen tillför värme till huset genom att värma upp rumsluften som i sin tur, sedan den sugits in i husets värmeväxlare, värmer upp den inströmmande kalluften.

För gemene man saknar det typiskt sätt betydelse vid köp av bostad huruvida en kamin har eget tillufts rör eller inte, om bostaden har annan huvudsaklig uppvärmningskälla.

NN och YY:s påstående om att skadan uppgår till kostnaderna för en ny kamin med eget tillufts rör och installation av denna bygger på att en kamin med eget tillufts rör påverkar marknadsvärdet med ett belopp motsvarande dessa kostnader medan en kamin utan eget tillufts rör inte har någon påverkan på marknadsvärdet över huvud taget. För fastigheter vars huvudsakliga uppvärmningskälla inte utgörs av en kamin kan skillnaden i marknadsvärde, givet allt annat lika, mellan en fastighet som har en kamin med ett eget tillufts rör och en fastighet som har en kamin utan ett sådant rör, under inga omständigheter uppgå till kostnaderna för en ny kamin med eget tillufts rör och installation av denna.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en filmsekvens. På filmen slocknar en brasa i kaminen i samband med att köksfläkten slås på.

Vidare har nämnden tagit del av det besiktningsprotokoll som refererats ovan under rubriken "Grunder". I protokollet angavs bland annat att "med fönster och dörrar stängda räcker inte förbränningsluften från kaminens uteluftsintag till" samt att "vid eldning och användning av spisfläkten samtidigt bör ett fönster eller dörr öppnas för att säkerställa undertryck i eldstaden". Som åtgärd rekommenderades att "mer uteluftstillförsel skall anordnas rummet där eldstaden är placerad med uteluftsventil eller annan lösning."

## 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.

### *Tillämplig lag m.m.*

På förekommen anledning vill nämnden klargöra att köplagen, som NN och YY har hänvisat till, inte gäller för köp av fastigheter. De relevanta felreglerna för fastighetsköp finns i 4 kap. jordabalken. Vidare är ingen köprättslig lag, varken köplagen eller jordabalken, tillämplig i förhållandet mellan mäklare och köpare. Mäklarens skadeståndsansvar regleras av fastighetsmäklarlagen. De köprättsliga felreglerna kan dock indirekt få betydelse för skadeståndsrättsliga frågor om orsakssamband och skadans storlek.

### *Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har inte invänt mot påståendet att han agerade oaktsamt genom att uppge att braskaminen hade en separat lufttillförsel utifrån. Nämnden utgår därför från att så var fallet.

Genom NN och YY:s uppgifter, den ingivna filmen och det ingivna besiktningsprotokollet är det utrett att lufttillförseln till kaminen var otillräcklig. I besiktningsprotokollet rekommenderades ytterligare en uteluftsventil för att komma tillrätta med problemet.

Att ta upp en uteluftsventil innebär en mycket begränsad kostnad. En sådan lösning medför dock en något sämre energieffektivitet än vad NN och YY, på grund av

Mäklarens felaktiga uppgift, hade fog att förutsätta. Vid en skönsmässig bedömning anser nämnden att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat fastighetens pris med omkring 15 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

---

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 Guy Wallster, 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.