

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 8 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 178 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet. Hon har inte angett om hon godtar det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 14 maj 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 5 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

”Direktverkande el, Mekanisk från- och tilluftsventilation (FTX)”

Efter köpet visade det sig att byggnaden saknade elradiatorer och att ventilations-systemet var defekt, bland annat fungerade inte värmeåtervinningen. Makarna NN har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken ”Nämndens bedömning” kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

De begär ersättning motsvarande skälig kostnad för att återställa uppvärmnings- och ventilationssystemet till det skick som utfästs vid försäljningen.

De anser att Mäklaren har brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen genom att lämna felaktiga och vilseledande uppgifter i objektsbeskrivningen samt genom att underlåta att kontrollera och förtydliga väsentliga förhållanden avseende fastighetens uppvärmnings- och ventilationssystem.

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten var försedd med direktverkande el samt mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX). Vid tillträdet visade det sig att byggnaden helt saknade elradiatorer och att ventilationssystemet inte var funktionsdugligt samt saknade fungerande värmeåtervinning.

Dessa uppgifter har haft avgörande betydelse för deras beslut att genomföra köpet. Om korrekta uppgifter hade lämnats hade köpet inte genomförts eller priset justerats.

Vid visningstillfället framstod byggnaden som uppvärmd. Några uppgifter om att uppvärmning saknades eller att ventilationssystemet inte var funktionsdugligt lämnades inte, vare sig i marknadsföringen eller muntligen.

Köpeavtal undertecknades med utgångspunkt i de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivningen och under förmedlingen.

Vid tillträdet den 6 oktober 2025 konstaterades att byggnaden var helt utkyld och saknade elradiatorer. Vidare visade det sig att ventilationssystemet inte var fungerande och saknade fungerande värmeåtervinning.

Vid efterföljande teknisk genomgång konstaterades även att ventilationssystemet var felaktigt monterat på yttervägg, vilket medförde att systemet inte kunde fungera på avsett sätt. Denna brist var inte möjlig att upptäcka vid visning eller genom normal undersökning av köpare.

Bristerna innebar att byggnaden inte kunde brukas på normalt sätt. Efter tillträdet togs därför kontakt med installatör för bedömning av uppvärmnings- och ventilationssystemet. Bedömningen visade att systemen avvek väsentligt från vad som uppgetts vid försäljningen och att omfattande åtgärder krävdes.

Mäklarens bristande informationsgivning har direkt orsakat en ekonomisk skada i form av nödvändiga kostnader för att åtgärda uppvärmnings- och ventilationssystemet. Det begärda ersättningsbeloppet motsvarar skälig och dokumenterad kostnad för att återställa systemen till det skick som utfästs vid försäljningen.

De begär ersättning motsvarande kostnaden för att ersätta det felaktiga systemet med ett korrekt och fungerande FTX-system, inklusive installation och injustering, samt reparation efter fuktskada och återställning. En sakkunnig besiktningsman har lämnat en preliminär uppskattning av den totala kostnaden för ett komplett och korrekt utfört arbete, vilken bedöms uppgå till cirka 150 000 – 170 000 kr.

Utöver detta begär de ersättning om cirka 8 000 kr för de element som saknades vid tillträdet.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon bestrider samtliga påståenden om att hon agerat oaktsamt.

Mäklare har i regel rätt att vidarebefordra uppgifter som kommer från, eller genom, säljarsidan till en köpare. I detta fall inhämtade hon uppgifter om fastighetens ventilation från säljaren. Säljaren läste igenom objektsbeskrivningen och fick möjligheter att lämna synpunkter, vilket också gjordes. Några synpunkter på fastighetens ventilation lämnades inte. Säljaren har således godkänt uppgifterna.

Vidare hade säljaren innan köpet låtit göra en besiktning av fastigheten. I besiktningsprotokollet uppgavs "Ventilation FTX (Mek. Från/tilluft m.växlare)". Hon fick

del av protokollet. Det är alltså tydligt att uppgiften om att fastigheten hade ett FTX-system härstammar från säljaren.

Hon har inte lämnat några utfästelser i fråga om skicket eller funktionen på ventilationssystemet. I den mån utfästelser om fastighetens skick skulle anses föreligga i objektsbeskrivningen, kommer dessa från säljaren.

Inte heller har hon haft några skäl att misstänka att ventilationssystemet skulle vara defekt. Det noteras att säljaren i frågelistan inte upplyst om förekommande fel eller brister.

Vad angår ventilationen ska också påpekas att säljaren i frågelistan noterat att det utfördes en OVK år 2025.

Såvitt angår elradiatorerna är det korrekt att det inte finns några fasta radiatorer i huset. Begreppet "direktverkande el" i objektsbeskrivningen syftar på att säljaren, när det var sämre väder, tog fram tillfälliga/bärbara element för extra uppvärmning. Den huvudsakliga värmekällan kommer från ventilationssystemets värmeåtervinning.

Förhållandet att säljaren använde sig av tillfälliga element och att det är vad som åsyftas med direktverkande el har hon tydligt förklarat för makarna NN innan köpet.

Skada

Det bestrids att en skada föreligger.

En skada ska som huvudregel beräknas utifrån vilken prispåverkan en felaktig uppgift haft på fastighetens marknadsvärde. Ventilationssystemet är såvitt framgår av materialet lika gammalt som byggnaden, alltså från år 1984. Dess tekniska livslängd får således anses vara uttjänt och uppgiften om byggandens ventilation kan inte ha påverkat fastighetens marknadsvärde.

Medvållande

Som hon uppfattat det har makarna NN inte reklamerat mot säljarna, varför hennes regressrätt inte skyddats. Det föreligger därför skäl för jämkning av skadeståndet. Ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Det får också anses vara enkelt upptäckbart att det inte finns några fasta radiatorer i huset. Även av denna anledning har makarna NN under alla omständigheter varit medvållande till en eventuell skada.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

Mäklaren uppger att begreppet direktverkande el skulle syfta på portabla element. Detta bestrids. Begreppet direktverkande el avser normalt ett fast installerat uppvärmningssystem i byggnaden, exempelvis elradiatorer. Att en bostad endast skulle värmas upp genom tillfälliga portabla element är inte förenligt med hur uppgiften normalt förstås i en objektsbeskrivning eller vid marknadsföring av fastigheter. De bestrider även uppgiften att detta skulle ha förklarats på det sättet inför köpet.

Mäklaren hänvisar vidare till att säljaren uppgett att OVK utförts år 2025. En OVK avser kontroll av ventilationssystemets funktion ur ventilations- och luftkvalitetssynpunkt och innebär inte att systemets värmeåtervinning fungerar som uppvärmningssystem.

Mäklaren uppger även att hon inte misstänkte att ventilationssystemet saknade värmeåtervinning. Uppvärmningssystemet är dock en central uppgift vid marknadsföring av en fastighet. Det är därför rimligt att sådana uppgifter kontrolleras innan de anges i objektsbeskrivningen. Att uppgiften lämnats utan närmare kontroll har bidragit till att fastigheten marknadsförts med ett uppvärmningssystem som i praktiken inte funnits.

Mot bakgrund av ovanstående gör de gällande att fastigheten marknadsförts med uppgifter om uppvärmningssystem som inte motsvarade de faktiska förhållandena. Uppgiften om "FTX med värmeåtervinning + direktverkande el" gav intryck av ett fungerande uppvärmningssystem, vilket i praktiken saknades eftersom ventilationssystemets värmeåtervinning inte fungerade och fasta elradiatorer inte fanns installerade.

Mäklaren tillade följande:

Liksom anförts tidigare har hon inte misstänkt eller haft anledning att misstänka några brister kopplade till ventilationsanläggningen såväl som om eventuella följdskador eller dolda fel i övrigt.

Det bestrids att hon är skyldig att ersätta makarna NN för kostnader för element, oavsett om de var "bärbara" eller fast installerade. En mäklare har ingen kontroll över vad en säljare tar med sig från bostaden. Förhållandet att fasta element inte var installerade var enkelt upptäckbart för en köpare.

Små hus kan få sitt värmebehov tillgodosett genom ett ventilationssystem med värmeåtervinning, i vart fall under de perioder på året när det inte är väldigt kallt, då det kan kompletteras med bärbara värmeelement.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

FTX-anläggningens funktion

Parterna förefaller överens om att FTX-anläggningen var defekt, bland annat genom att värmeåtervinningen inte fungerade.

En mäklare ansvarar inte för fel i fastigheten, det gör säljaren. Någon anledning till att Mäklaren skulle ha misstänkt att systemet var defekt har inte framkommit. En mäklare har heller ingen skyldighet att kontrollera sådana saker. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. Makarna NN:s krav i denna del kan därför inte bifallas.

Direktverkande el

Enligt 3 kap. 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren bland annat ange byggnads sättet i objektsbeskrivningen. I det ligger bland annat byggnadens uppvärmningsanordning, se prop. 1983/84:16 s. 40.

I detta fall angavs bland annat "direktverkande el" som uppvärmningsanordning.

Mäklaren har bekräftat att hon visste att den direktverkande elen bestod av portabla värmeelement.

Eftersom Mäklaren angav direktverkande el som uppvärmningsanordning i objektsbeskrivningen borde hon ha säkerställt att säljaren lämnade kvar elementen, alternativt förklarat för makarna NN att elementen var portabla och att säljaren kunde komma att ta med sig dem. Hon har påstått att hon valde det sistnämnda alternativet och att hon informerade makarna NN om detta. Det är emellertid inte visat. Nämnden utgår därmed från att någon sådan information inte lämnades. Det får därmed anses utrett att Mäklaren agerade oaktsamt.

Skadan kan beräknas till de 8 000 kr som makarna NN oemotsagda har uppgett att elementen kostar.

Jämkning

Det torde i och för sig vara riktigt att möjligheten till regress förutsätter att säljaren har ett köprättsligt ansvar och att en köpare kan omintetgöra mäklarens regressrätt genom sitt agerande eller sin underlåtenhet att agera. Nämnden är emellertid inte beredd att införa en sådan tillämpning av jämningsregeln i fastighetsmäklarlagen som Mäklaren förordar. Det är närmast en fråga för allmän domstol.

Inte heller i övrigt har det framkommit några skäl till jämkning.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.