

**PARTER****Kärande**

1. Mia Yousef, 19850115-6627
Björkvalla Backe 813
705 91 Örebro

2. Riad Yousef, 19810217-1595
Björkvalla Backe 813
705 91 Örebro

Ombud för 1 och 2: Advokat Petter Nordin
Advokatfirman Nordin AB
Köpmangatan 3
722 15 Västerås

Svarande

Anticimex Försäkringar AB, 502000-8958
Box 47025
100 74 Stockholm

Ombud: Advokat Conny Cedermark
ASTRA ADVOKATER KB
Drottninggatan 98
111 60 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten avslår Mia och Riad Yousefs begäran.

2. Mia och Riad Yousef ska solidariskt ersätta Anticimex Försäkringar AB för dess rättegångskostnader med 620 931 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess full betalning sker. Av beloppet avser 443 000 kr ombudsarvode.

BAKGRUND

I april 2016 förvärvade Mia och Riad Yousef (makarna Yousef) fastigheten Yxsta 5:12 med adress Björkvalla Backe 813 i Örebro kommun med tillhörande bostadshus (villan). Fastigheten var vid förvärvet försäkrad genom försäkringen ”Varudeklarerat” som tillhandahölls av Anticimex Försäkringar AB (Anticimex). Till följd av försäkringen får köpare av fastigheten, dvs. i förevarande fall makarna Yousef, rikta krav på försäkringsersättning direkt mot Anticimex.

Parterna är ense om att rättsförhållandet mellan parterna regleras av de försäkringsvillkor som har getts in i målet (se tingsrättens aktbilaga 3). Av punkten 2.1 i försäkringsvillkoren följer att ”försäkringen gäller för fel i byggnad på fastighet i enlighet med 4 kap. 19 § jordabalken”. Vidare anges att ”med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).”

I punkten 3 i försäkringsvillkoren anges ett antal undantag för vilka försäkringen inte gäller. Enligt punkten 3.8 omfattar inte försäkringen ”fel som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köpare”, vilket även följer av formuleringen ovan vad gäller avvikelser från vad köparen kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser m.m. I punkten 3.9 i försäkringsvillkoren anges även att försäkringen inte gäller för bl.a. maskinell utrustning. Det anges i punkten 3.14 i försäkringsvillkoren att ersättning inte lämnas för fel/skada som inte nödvändigt måste åtgärdas. Vidare anges det i punkten 4.2 att ersättning lämnas för direkta kostnader för återställande av byggnaden, med hänsyn tagen till åldersavdrag och självrisk. Kostnaderna/åtgärderna ska vara nödvändiga och skäligena.

Några månader efter tillträdet i augusti 2016 uppmärksammade makarna Yousef att inomhustemperaturen i villan var låg i samband med kyligt höstväder. Makarna Yousef anmälde därefter till Anticimex att fel förelåg.

Den 27 februari 2018 och den 28 mars 2018 genomförde konsulten Polygon AK två lufttäthetsutredningar på Riad Yousefs begäran (se tingsrättens aktbilaga 8, kärandens bilagor P1 och P2). I utredningsrapporten från den 27 februari 2018 observerade Polygon AK att villan inte var tillräckligt lufttät. Den otillräckliga lufttätheten resulterade i låg inomhustemperatur på bottenvåningen samt mikrobiell tillväxt på virke. Observationen bekräftades i Polygon AK:s andra utredningsrapport från den 28 mars 2018, i vilken det även konstaterades låg inomhustemperatur på villans övervåning. Värmekameror visade att det förelåg kallras i ytterväggar och att det även förelåg värmeläckage genom vindsbjälklaget. Polygon AK anförde som åtgärdsförslag att klimatskalet på hela huset skulle tätas och isoleras i syfte att bygga bort kallraset. Det föreslogs även att vindsbjälklaget skulle tätas och isoleras.

På Anticimex begäran genomfördes konsulten CondoConsult en utredning den 16 maj 2018 (se tingsrättens aktbilaga 5 s. 1–4, kärandens aktbilaga C1). Vid tidpunkten för utredningen beräknades villans omslutande area (A_{om}) till 364,8 m². CondoConsult konstaterade att det förelåg ett luftläcketal om 1,01 l/sm² och att ett önskvärt resultat hade varit mellan 0,3–0,5 l/sm². Det anfördes av CondoConsult att villans lufttätethet behövde förbättras. Som åtgärdsförslag angavs att lufttätningar skulle genomföras från utsidan genom tejpling och tätning kring fönster, dörrar och vindskydd.

Efter att parterna hade konstaterat att det förelåg ett dolt fel som täcktes av den försäkring som tillhandahöll av Anticimex anlätades entreprenören HEBAB för att åtgärda den bristande lufttätheten. Parterna är inte överens om vem som var beställare vad gäller de entreprenadarbetena som utfördes av HEBAB. De åtgärder som HEBAB genomförde grundades på CondoConsults utredningsrapport av den 16 maj 2018 och bestod bland annat av rivning av utvändig panel, montering av vindskydd och tätning av syll utvändigt.

Efter genomförandet av HEBAB:s entreprenad anlätade makarna Yousef Polygon AK för att genomföra ytterligare en lufttäthetsutredning den 19 mars 2020 (se tingsrättens

aktbilaga 9, kändenas bilaga P3). Villans omslutande area (A_{om}) uppgavs vara 325,6 m². Resultatet av lufttäthetsutredningen visade ett luftläckage om 0,56 l/sm².

BEGÄRAN OCH INSTÄLLNING

Makarna Yousef har i första hand begärt att Anticimex Försäkringar AB ska betala 2 000 000 kr plus ränta till dem.

Makarna Yousef har i andra hand begärt att Anticimex Försäkringar AB ska betala 682 028 kr plus ränta till dem.

De har i första hand begärt ränta enligt 7 kap. 1 § försäkringsavtalslagen (2005:104) och 6 § räntelagen från den 3 maj 2018 och i andra hand ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan.

Anticimex har motsatt sig makarna Yousefs begäran. Bolaget har vitsordat sättet för beräkningen av räntan från och med dagen för delgivning av stämningsansökan som skälig i och för sig.

Parterna har begärt ersättning för sina respektive rättegångskostnader. De har vitsordat skäligheten i respektive motparts begäran.

GRUNDER

Makarna Yousef

Makarna Yousef har haft en befogad förväntan på att klimatskalet i villan skulle uppfylla de krav som har angetts för det, eller i vart fall de krav som gäller i allmänhet för småhus som är byggda 2012. Villan var vid köpet behäftad med ett dolt fel i form av bristande lufttäthet som har anmälts till Anticimex för skadereglering och avhjälpande. Vid skaderegleringen och Anticimexs försök till avhjälpande var målkravet att luftläckaget i villan skulle understiga 0,3 l/sm². Efter att entreprenören HEBAB, i förhållande till vilken Anticimex var beställare, genomfört åtgärder inom

ramen för skaderegleringen kvarstår ett högre luftläckage än 0,3 l/sm² i villan, till följd av att Anticimex har försökt att avhjälpa felet med mindre ingripande åtgärder i syfte att begränsa sin egen skada. Efter skadereglering kvarstår det ett luftläckage som överstiger både det målkrav som har uppställts av Anticimex samt kravet för den aktuella byggnaden. Det får anses oskäligt att makarna Yousef inte skulle äga rätt att erhålla full ersättning i enlighet med de av Anticimex upprättade försäkringsvillkoren. I första hand görs det gällande att det belopp som Anticimex i egenskap av beställare har betalat till HEBAB för den aktuella entreprenaden inte ska avräknas från den högsta möjliga försäkringsersättningen, eftersom Anticimex står risken för att det av bolaget anvisade avhjälpandet inte åtgärdar felet. För det fall att jämkning inte ska ske med anledning av kvarstående fel ska Anticimex, i andra hand, erlægga det belopp som utgör mellanskillnaden mellan full ersättning i enlighet med försäkringsvillkoren och det belopp som erlades genom försöket till avhjälpande av felet.

Anticimex

Försäkringsvillkoren föreskriver försäkringsansvar för abstrakta fel i fastighet, det vill säga fel som utgörs av avvikelser från vad makarna Yousef hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om villans standard. Makarna Yousefs krav avser inte ett sådant abstrakt fel i fastighet som omfattas av villkoren, eftersom byggnaden fungerar för sitt ändamål och fel i frågan om bristande lufttätet inte föreligger. Det är gällande byggnorm som utgör underlaget för bedömningen om abstrakt fel föreligger eller inte. I detta fall uppställer den gällande byggnormen krav på att villans klimatskärm ska vara så tät att krav på byggnadens specifika energianvändning och installerade eleffekt för uppvärmning uppfylls. Anticimex har inte åtagit sig att ersätta åtgärder i den omfattning som krävs för att kraven för passiv- eller lågenergihus ska uppfyllas.

Villan fungerar för sitt ändamål och det föreligger inte något fel i frågan om bristande lufttätet. Det åtgärdsbehov som Makarna Yousef påstår att villan har är inte sådant att det är nödvändigt att åtgärda. Likaså uppgår inte kostnaderna för att åtgärda det påstått kvarstående luftläckaget till ett skäligt belopp.

Försäkringsvillkoren föreskriver även att, om det inte finns förutsättningar för avhjälpande av fel på tillfredställande sätt eller till skälig kostnad, ska försäkringsersättning lämnas inom försäkringsbeloppet för den värdeminskning som har skett. En brist med ett sådant påstått kvarstående luftläckage som görs gällande av makarna Yousef medför inte någon värdepåverkan på villan vid en försäljning.

I försäkringsvillkoren föreskrivs att Anticimex ersättningsskyldighet för samtliga fel och skador som omfattas av försäkringen är begränsad till totalt 2 000 000 kr. Av dessa 2 000 000 kr har 1 346 349 kr redan erlagts. Makarna Yousef kan därför inte kräva mer än 653 651 kr.

Försäkringsvillkoren föreskriver att Anticimex endast anvisar reparatör. Innebörden av detta är att Anticimex inte har något entreprenadansvar för den entreprenad som genomfördes av HEBAB.

UTVECKLING AV TALAN

Makarna Yousef

Förhållandena vid förvärvet

När makarna Yousef förvärvade villan i april 2016 framgick det av villans objektsbeskrivning, energideklaration samt resultat från energiberäkning att villan hade låg driftskostnad och uppfyllde kraven på byggnader som uppfördes år 2012 eller senare (se tingsrättens aktbilagor 52, 53 och 63). Av energideklarationen framgår bland annat att villan omfattades av energiklass B och att villans energianvändning för värme uppgick till 4 900 kWh årligen. Enligt den energiberäkning som genomfördes av Isover skulle den beräknade energianvändningen vara 56 procent lägre än de krav som uppställs i Boverkets byggregler (BBR 18) (se tingsrättens aktbilaga 80 s. 10–109, kärandenas bilaga E4). Makarna Yousef hade därför med fog kunnat förutsätta att villan uppfyllde kraven på lågenergihus som byggdes år 2012.

Utredningar av luftläckage

Anticimex har grundat sina försök till skadereglering på en bristfällig utredningsrapport, det vill säga den som upprättades av CondoConsult den 16 maj 2018 (se ovan under Bakgrund). Denna utredningsrapport är förenklad i jämförelse med utredningsrapporterna som upprättades av Polygon AK i vilka provmetoden *SS EN 13829 – Byggnaders termiska egenskaper – Bestämning av byggnaders lufttäthet – Tryckprovningssmetod (ISO 9972:1996, modifierad)* (SS EN 13829) tillämpades i dess helhet. I CondoConsults utredningsrapport angavs endast att den provmetod som tillämpades var likartad med SS EN 13829. I e-postmeddelanden mellan parterna framgår att det är CondoConsults utredningsrapport från den 16 maj 2018 som har utgjort grunden för Anticimex åtgärdandeförsök genom tätningar från utsidan av villan (se tingsrättens aktbilaga 80, kärandenas bilaga A3). Detta framgår även av anbud som entreprenören HEBAB ställde till Anticimex (se tingsrättens aktbilaga 64). Eftersom Anticimex utredningsrapport har utgjort grunden för försöket till skadereglering, ska Anticimex stå risken för att felet med den bristande lufttätheten kvarstår.

Att villan ska ha ett luftläckage understigande $0,3 \text{ l/sm}^2$ är ett krav som tidigare även hade ställts upp av Anticimex. I CondoConsults utredningsrapport från den 16 maj 2018 framgår uttryckligen att ett luftläckage om mellan $0,3$ och $0,5 \text{ l/sm}^2$ utgör ett bra målvärde. I protokoll från det första byggmötet mellan HEBAB, makarna Yousef, Anticimex och CondoConsult angavs att målkrevet för villans luftläckage skulle vara $0,3 \text{ l/sm}^2$ för hela villan (se tingsrättens aktbilaga 23, kärandenas bilaga H3).

Den slutrapport som upprättades av CondoConsult vid entreprenadens färdigställande innehåller flertalet diskrepanser när den jämförs med CondoConsults utredningsrapport av den 16 maj 2018. Slutrapporten avviker från både svensk och internationell standard för mätning av lufttäthet. I utredningsrapporten beräknades villans omslutande area till $364,8 \text{ m}^2$ medan den i slutrapporten beräknades till $406,9 \text{ m}^2$. Vad som har föranlett denna ändring kan inte utläsas av någon av rapporterna. Av branschstandarden SS EN 13829 framgår att samtliga medvetet uppvärmda ytor ska ingå i mätningen av

luftläckage. Vidare anges det att beräkningen av omslutande area ska utgå ifrån inneslutande ytor. Detta stöds av en promemoria från Sveby kallad *Förtydligande av areadefinitioner för tempererad golvarea, köldbryggor och lufttäthetsmätningar*. Promemorian utgör branschstandard då den syftar till att förtydliga hur beräkning av omslutande area ska ske enligt byggnormen BBR 18. Ytterligare diskrepans i slutrapporten utgörs av att ett luftflöde om 130 l/s bör ge ett luftläckagetal om 0,319 l/sm². Vad som har föranlett avrundningen till ett luftläckagetal om 0,3 l/sm² kan inte utläsas av slutrapporten. Till följd av dessa brister anlitande makarna Yousef skadekonsulten Polygon AK för att genomföra en lufttäthetsutredning en tredje gång. Av den utredningsrapport som upprättades av Polygon AK den 19 mars 2020 framgår tydligt att villans omslutande area uppgår till 325,6 m². Det framgår även att ett maximalt luftläckage om 0,3 l/sm² är det krav på lufttäthet som ställs på den aktuella villan. Tätning av ventilation har skett på föreskrivet sätt med gummiblåsa och tejp. Av utredningen framkom att stora luftströmmar kommer från mellanbjälklaget och att lufttätheter finns i fasadmätarskåp.

Beställarstatus i förhållande till HEBAB

Anticimex utgör beställare i förhållande till den entreprenad som genomfördes av HEBAB. HEBAB har utfört entreprenaden enbart på Anticimex uppdrag och i enlighet med den metod som anvisades av Anticimex, vilket framgår av e-postmeddelanden mellan makarna Yousef och Anticimex byggnadsingenjör Börje Kärslund (se tingsrättens aktbilaga 80 s. 165, kärandenas bilaga A3). Makarna Yousef har likaså erhållit ett meddelande från HEBAB:s verkställande direktör där denne uttryckligen anför att HEBAB:s åtaganden och skyldigheter gäller gentemot Anticimex och att det inte föreligger något avtalsförhållande med makarna Yousef (se tingsrättens aktbilaga 22, kärandenas bilaga H1). Vidare anføres det av HEBAB:s ställföreträdare att eventuella krav angående entreprenaden ska framföras via Anticimex.

Den faktiska energiförbrukningen

Efter att HEBAB:s entreprenad genomfördes uteblev förväntad minskad energiförbrukning för villan. Eftersom minskningen av energiförbrukningen uteblev

kvarstår felet med att villan inte uppfyller de krav som kan ställas vid nybyggnation av lågenergihus. Förbrukningen var 14 957 kWh år 2019, 12 655 kWh år 2020 och 13 566 kWh år 2021. Enligt arkitekt Hans Eek har den aktuella villan haft en genomsnittlig förbrukning om 69 kWh/m² årligen mellan år 2017 och år 2021. År 2018 och 2019 pågick byggnadsarbeten, varför genomsnittet inte gäller för dessa (se tingsrättens aktbilaga 112, kändenas bilaga P 6.2). I utlåtandet från Hans Eek anförs att den aktuella villan är byggd som ett så kallat passivhus men att den inte är certifierad av certifieringsorganet *Forum för energieffektiva byggnader* (FEBY). FEBY definierar ett lågenergihus som en byggnad som använder 25 procent mindre energi än vad byggnormen kräver och som omfattas av energiklass B enligt i energideklarationen (se tingsrättens aktbilaga 6, kändens bilagor F1 och F2). Värmeförlusterna i passivhus är så små att det räcker med värme via friskluft från ventilation för att huset ska värmas upp (se tingsrättens aktbilaga 112, kändenas bilaga P 6.2).

Villan har för tillfället en betydligt högre energiförbrukning än de krav som uppställs på lågenergi- och passivhus, trots att villan är uppförd som ett passivhus. Skadan har därmed inte reglerats med hänsyn till makarna Yousefs befogade förväntningar vid tillfället för villans förvärv. Makarna Yousef hade vid förvärvet med fog kunnat förutsätta att villans klimatskärm var anpassad efter ett passivhus energiförbrukning. Det föreligger därmed fortfarande en skada i enlighet med försäkringsvilkorens p. 2.1. Att åtgärda denna skada enligt Polygon AK:s åtgärdsförslag uppgår till en kostnad om 2 496 250 kr enligt offert från Cardie Bygg (se tingsrättens aktbilaga 7, kändenas bilaga O1).

Anticimex

Felet i villan är redan reglerat

Det fel med bristande lufttätethet som har förelegat i villan är redan reglerat genom att Anticimex har bekostat skadereglerande åtgärder uppgående till 1 346 349 kr. Detta framgår av offert från HEBAB samt fakturor som har ställts ut av HEBAB (se

tingsrättens aktbilagor 64 och 40–46). Ersättningen som slutligen utgavs av Anticimex uppgick till ett högre belopp än det som angavs i offerten, vilket framgår av fakturorna. Genom skaderegleringen har luftläckaget i villan minskat från 1,0 l/sm² till, i vart fall, enligt Makarna Yousefs påstående, 0,56 l/sm². Enligt Anticimex egen uppfattning har de skadereglerande åtgärderna medfört ett minskat luftläckage ned till 0,319 l/sm² i enlighet med CondoConsults rapport från den 16 maj 2018. Det fel som tidigare förelåg i villan har således avhjälppts på ett tillfredställande sätt och till en skälig kostnad. Anticimex har därmed fullgjort sina avtalade åtaganden.

De utredningsrapporter avseende bristande lufttätethet som har tagits fram av CondoConsult har varit tillförlitliga. En jämförelse mellan CondoConsults slutrapport och CondoConsults utredningsrapport av den 16 maj 2018 visar ett minskat luftläckage genom bilder tagna med värmekameror (tingsrättens aktbilaga 5, jfr kändenas bilaga C1 med kändenas bilaga C3).

Försäkringsvillkoren föreskriver försäkringsansvar för abstrakta fel

Av objektsbeskrivningen som upprättades vid makarna Yousefs förvärv av villan (tingsrättens aktbilaga 63) framgår att den har saluförts som ett lågenergihus. Att en villa som har saluförts som ett lågenergihus inte uppfyller kraven för sådana hus utgör en avvikelse från det som har avtalats mellan köpare och säljare. Det är ett konkret fel som inte omfattas av försäkringsvillkoren.

Försäkringsavtalet medför inte någon skyldighet för Anticimex att utge försäkringsersättning för att uppställda krav enligt FEBY 12, eller något annat certifieringsorgan för passiv- eller lågenergihus, ska uppfyllas. Av villans kontrollplan enligt plan- och bygglagen framgår att de normer som var tillämpliga vid byggnadsarbetet och efterföljande kontroll var plan- och bygglagen (2010:900), plan- och byggförordningen (2011:338), BBR 18 samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:10) (se tingsrättens aktbilaga 80 s. 109–110, kändenas bilaga E4). Vid det tillfälle när makarna Yousef förvärvade villan kunde de med fog förutsätta att villan uppfyllde kraven enligt dessa byggnormer. Villan var inte certifierad i enlighet med FEBY och

ska därmed inte betraktas som en byggnad som ska uppfylla kraven i FEBY. Att CondoConsult har angett ett luftläckage om 0,3 l/sm² som *målkrav* är inte bindande vid bedömningen om försäkringsvillkoren har frångåtts eller inte. Ett målkrav är endast en målbild.

De krav på en byggnads klimatskärm som uppställs enligt gällande byggnorm i BBR 18 innebär att villans klimatskärm ska vara så tät att krav på byggnadens specifika energianvändning och installerad eleffekt för uppvärmning uppfylls (se tingsrättens aktbilaga 80, s. 9–110, kändenas bilaga E4). Byggnormen uppställer endast krav på maximal effekt och specifik energianvändning. Installerad eleffekt för uppvärmning definieras som den sammanlagda effekt som maximalt kan upptas av bland annat elektriska apparater för uppvärmning och tappvarmvattenproduktion. Vidare anges i BBR 18 att det med byggnadens specifika energianvändning avses energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel. All annan energi som används utgör hushållsenergi och ingår inte i byggnadens energianvändning.

Lufttätheten påverkar inte ensam inomhusklimatet

Av den energiberäkning som genomfördes vid villans byggnation samt energideklarationen framgår hur energiåtgången har sett ut under de föregående ägarnas innehav (se tingsrättens aktbilagor 52 och 53). Det framgår att bostadens potentiella eleffekt för uppvärmning uppfyller byggnormen med bred marginal, men att den *installerade* eleffekten är låg. För tillfället uppgår den installerade eleffekten till en tredjedel av vad som är möjligt att installera i villan. Av energideklarationen framgår att villan hade en energiprestanda om 35 kWh/m² per år vid förvärvstillfället i förhållande till referensvärdet enligt nybyggnadskrav på 55 kWh/m² per år. Det bör även noteras att föregående villaägare hade en årlig förbrukning 4 900 kWh hänförlig till uppvärmning och varmvatten. Makarna Yousefs elförbrukning har andra orsaker än att huset inte skulle vara så tätt som krävs enligt byggnormen.

Det framgår vidare av Polygons utredningsrapport från den 28 mars 2018 att det förekommer brister i villans FTX-aggregat (ventilationssystem) (se tingsrättens

aktbilaga 8, kärandenas bilaga P2). Detta är en faktor som kan påverka uppvärmningen och därmed temperaturen i villan. Av överklagandeskrift, begäran om omprövning och beslut från Anticimex reklamations- och skadenämnd framgår att makarna Yousef har varit medvetna om att FTX-aggregatet kan behöva bytas ut och att lufttäteten inte ensam påverkar inomhusklimatet (se tingsrättens aktbilagor 61, 62 och 67, svarandens bilagor S12–S14). Brister i maskinell utrustning omfattas inte av försäkringen (se ovan under Bakgrund).

Makarna Yousef är beställare i förhållande till HEBAB

Enligt försäkringsvillkoren *anvisar* Anticimex reparatör vid skadereglering (se aktbilaga 3) men bolaget ikläder sig inte något entreprenadansvar. Av beslut från Anticimex den 3 juli 2017 framgår att Anticimex endast ersätter de åtgärder som har godkänts och att makarna Yousef utgör beställare av entreprenaden (se aktbilaga 17). Detta framgår även av e-postmeddelanden mellan Mia Yousef och Anticimex där Mia Yousef ställer en fråga huruvida val av besiktningsman är upp till beställaren (aktbilaga 18). Makarna Yousef har varit medvetna om att de är beställare av arbetet. Av Anticimex accept samt avtal med HEBAB utrönas likaså att det är Mia och Riad Yousef som är beställare till entreprenaden (aktbilaga 47 och 48). I e-postkorrespondens mellan makarna Yousef genom ombud och HEBAB framgår att Yousefs själva refererat till entreprenaden som en konsumententreprenad (aktbilaga 84).

UTREDNINGEN

Partsförhör under sanningsförsäkran har hållits med Riad Yousef. På makarna Yousefs begäran har vittnesförhör hållits med Sten Persson och Hans Eek.

På Anticimexs begäran har vittnesförhör hållits med Börje Kärslund, Håkan Nygård, Jan Persson och Mats Eriksson.

Vidare har parterna lagt fram omfattande skriftlig bevisning.

DOMSKÄL**Frågorna i målet**

Tingsrätten har först att pröva påståendet om att det föreligger ett kvarstående fel i fastigheten, närmare bestämt i villan, såtillvida att den avviker från vad makarna Yousef med fog kunnat förutsätta vid köpet (s.k. abstrakta fel, se vad som anförs ovan under Bakgrund samt 4 kap. 19 § första stycket andra ledet jordabalken). Rätt till försäkringsersättning kan däremot inte grundas på vad säljarna av fastigheten eventuell kan anses ha utfäst (s.k. konkreta fel), vilket inte heller har gjorts gällande i målet.

För att kunna komma till någon slutsats vad gäller om något abstrakt fel föreligger krävs att tingsrätten först prövar vad som kan anses utrett om det faktiska luftläckaget i villan och vilken av de olika mätningarna av luftläckaget som ska ges företräde. Därefter har tingsrätten att pröva vilken, om någon, nivå på luftläckage som makarna Yousef med fog kunnat förutsätta skulle finnas i villan. Denna prövning ska göras enligt 4 kap. 19 § första stycket andra ledet jordabalken.

I fråga om konsumentförsäkringar i allmänhet tillämpas enligt rättspraxis vissa principer om lindring av beviskravet vad gäller frågan om försäkringsfall har inträffat, t.ex. vad gäller om ett fordon har tillgripits eller inte (se bl.a. rättsfallet NJA 1984 s. 501). Motiven för detta är att det ofta är omöjligt att föra full bevisning om att t.ex. en bil har tagits och brukats olovligt och att försäkringstagaren – konsumenten – i allmänhet har betydligt sämre möjligheter än försäkringsgivaren att förebringa utredning i frågor av teknisk natur av betydelse för bedömningen av sina påståenden.

Enligt tingsrättens mening finns det inte skäl att tillämpa dessa principer i förevarande mål. Skälen för detta är främst att bevisningen bör prövas enligt de principer som gäller för fel i fastighet, eftersom försäkringen syftar till att köparen av en fastighet till viss del ska kunna rikta anspråk mot försäkringsgivaren i stället för mot säljaren av fastigheten. Försäkringsgivaren träder således i viss utsträckning i säljarens ställe, låt vara att försäkringsgivaren är en näringsidkare medan såväl säljare som köpare är

konsumenter. Vidare har makarna Yousef i stort sett lika goda möjligheter som Anticimex att föra bevisning om det påstådda felet, vilket inte minst framgår av den utredning som de har lagt fram angående det faktiska luftläckaget. Det åligger således makarna Yousef att styrka att det föreligger ett sådan nivå på luftläckage som avviker från vad de med fog kunnat förutsätta.

För det fall att det föreligger ett kvarstående abstrakt fel enligt ovan, ska tingsrätten också pröva vem av parterna som bär risken för att de avhjälpandeåtgärder som HEBAB har utfört inte på ett tillfredsställande sätt avhjälpes felet, dvs. vem av parterna som ska anses ha varit beställare i förhållande till HEBAB. Detta följer enligt tingsrättens uppfattning av att Anticimex avgör i vilken form försäkringsersättningen ska lämnas (punkten 4.5 i försäkringsvillkoren). Om makarna Yousef ska anses som beställare av HEBAB:s arbete, ska den ersättning som Anticimex har betalat till HEBAB anses ha utgjort försäkringsersättning till makarna Yousef och således avräknas från den maximala ersättning som kan utgå (dvs. 2 000 000 kr, se punkten 1.7 i försäkringsvillkoren). Om däremot Anticimex ska anses ha varit beställare i förhållande till HEBAB, kan ersättning som Anticimex har betalat till HEBAB inte utan vidare tillgodoräknas Anticimex såsom försäkringsersättning till makarna Yousef. Anledningen till detta är att makarna Yousef i ett sådant fall har saknat kontroll över de åtgärder som har vidtagits och inte heller har möjlighet att göra gällande krav gentemot HEBAB pga. eventuella fel i arbetet.

I förekommande fall har tingsrätten också att pröva om de åtgärder som makarna Yousef har begärt ersättning för är nödvändiga och om kostnaderna är skäliga.

Vilken faktisk nivå på luftläckage har villan?

Makarna Yousef har gjort gällande att Polygons mätning av den 19 mars 2020 (tingsrättens aktbilaga 9, kärandenas bilaga P3) visar att luftläckaget i villan är 0,56 l/sm².

Mot detta står den av Anticimex åberopade mätningen från CondoConsult (tingsrättens aktbilaga 5 s. 13 och 14, kärandenas bilaga C3). Som berörs ovan ska inte någon

lättnad i beviskravet tillämpas i denna fråga. Makarna Yousef har således att fullt ut styrka sitt påstående om luftläckaget.

Som framgår av såväl BBR 18 (se nedan) och branschstandarder används uttrycket omslutande area, A_{om} , vid mätningen av lufttrycket. Innebörden av detta förklaras i en promemoria från Sveby (tingsrättens aktbilaga 56, kändenas bilaga P5) och i branschstandarder från ByggaL (tingsrättens aktbilaga 55, kändenas bilaga P4).

Enligt tingsrättens mening framstår Polygons mätning som mycket vederhäftig. Det framgår av bilagorna till Polygons rapport att den då gällande teststandarden ISO 9972 har tillämpats, vilket även stöds av Sten Perssons vittnesmål. Det har inte framkommit att Polygon har tillämpat olika A_{om} vid olika mätningar. Vidare finns det inte några uppgifter som talar för att tätningen av berörda delar av byggnaden skulle ha utförts på ett felaktigt sätt.

Med CondoConsults mätresultat förhåller det sig annorlunda. För det första är det ostridigt att CondoConsult har gjort en avrundning från 0,319 till 0,3 l/sm². Avrundningen innebär att mätresultatet har angivits på ett sådant sätt att det felaktigt överensstämmer med det s.k. målkrav som Anticimex och CondoConsult satte upp (se vidare nedan). Redan avrundningen medför att förtroendet för mätningen kan sättas i fråga. Av större betydelse är dock att CondoConsult har tillämpat två olika tal för A_{om} vid olika mätningar, 406,9 m² A_{om} den 11 mars 2019 och 364,8 m² A_{om} den 16 maj 2018 (kändenas bilaga C1, tingsrättens aktbilaga 5 s. 1–4, jämförd med kändenas bilaga C3, samma aktbilaga s. 13 och 13). Denna skillnad medför enligt tingsrättens uppfattning att tillförlitligheten i mätningarna från CondoConsult framstår som mycket låg (jfr Hans Eeks iakttagelser i tingsrättens aktbilaga 112, s. 2, kändenas bilaga P6.2).

I samma riktning talar Håkan Nygårds uppgifter. Enligt tingsrättens mening har inte denne kunnat ge tillfredsställande svar på en rad frågor, bl.a. vad gäller diskrepansen mellan A_{om} -talen. Han har också lämnat mycket svävande svar på frågor om hur

tätningen av byggnaden gick till i samband med CondoConsults mätningar. Som framgår av Sten Perssons vittnesmål har det stor betydelse för mätresultatet om t.ex. för stora ytor, särskilt vid fönster och dörrar, tejpas.

Sammantaget lägger tingsrätten Polygons mätning till grund för bedömningen och finner att makarna Yousef har förmått styrka att luftläckaget i villan är 0,56 l/sm².

Vilken nivå på luftläckage har makarna Yousef med fog kunnat förutsätta skulle finnas?

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att det förhållandet att Anticimex och Condo Consult i samband med avhjälpan av felet har satt upp ett s.k. målkrav om 0,3 l/sm² (tingsrättens aktbilaga 5, s. 11, kärandenas bilaga C2) inte ska ges innebörden att Anticimex med bidande verkan har utfäst gentemot makarna Yousef att tillse att denna nivå skulle nås. En anledning till detta är att målnivån har angetts i ett byggmötesprotokoll som avsett entreprenören HEBAB:s utförande av entreprenaden och att det saknas anledning att anta att angivandet av nivån var riktat mot makarna Yousef. Ytterligare ett skäl för detta är att det kan förekomma inom skadereglering att försäkringsgivaren ger mer generös ersättning eller vidtar mer långtgående åtgärder utan att denne har en rättslig skyldighet att göra detta (s.k. kulans). Av än större betydelse är dock att frågan om vad makarna Yousef med fog kunnat förutsätta avser förhållandena vid tidpunkten för köpet av fastigheten och att målnivån har angetts först i samband med skaderegleringen.

Inte heller det förhållandet att Polygon vid mätningen den 19 mars 2020 angav att lufttäthetskravet för villan var 0,30 l/sm² bör ges någon avgörande betydelse. Det framgår inte annat än att denna nivå härstammar från det ovan berörda målkravet. I denna riktning talar även de uppgifter som Sten Persson vid Polygon har lämnat.

Makarna Yousef har anfört att villan är avsedd att vara ett lågenergihus och ett passivhus. Passivhus är, enligt vad som har framkommit i målet, en underkategori till kategorin lågenergihus. Som berörs i inledningen av domskälen kan inte eventuella

utfästelser i objektbeskrivningen eller likande handlingar eller sammanhang vid köpet göras gällande gentemot Anticimex.

Avgörande för frågan om vad en köpare med fog kunnat förutsätta är om fastigheten avviker från vad som objektivt sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket (se rättsfallet NJA 2010 s. 286). Bedömningen får ytterst göras från fall till fall och den innefattar i allmänhet flera omständigheter, såsom fastighetens ålder, dess allmänna skick och köpeskillingen. När den påstådda avvikelserna tar sikte på byggnadens konstruktion och arbetets tekniska utförande ligger det enligt Högsta domstolen nära till hands att knyta en bedömning till byggnormen eller motsvarande riktlinjer (numera Boverkets byggregler och konstruktionsregler, BBR och BKR) och till vad som anses vara fackmannamässigt. Byggreglerna, som utfärdas av myndighet med stöd av författning och är allmänt tillgängliga, kan ses som en objektiv måttstock på vad som är befogat att förvänta, även om varje avsteg inte behöver innebära att det föreligger ett abstrakt fel i det särskilda fallet. Att beakta är också att byggreglerna i allt större utsträckning har fått karaktären av funktionskrav och att funktionen kan åstadkommas på olika sätt. Byggreglerna måste därför ses i ljuset av vad som kan anses vara en vedertagen och accepterad uttolkning och tillämpning av dem.

Den som yrkesmässigt bygger hus får alltså normalt anses handla med tillbörlig aktsamhet om hen följer de allmänna normer för byggande som gäller och även i övrigt utför arbetet på ett fackmannamässigt sätt (NJA 1997 s. 290). Detta utesluter dock inte att ett fel i nu aktuellt hänseende kan anses föreligga även om byggnaden har uppförts på ett sätt som i och för sig var fackmannamässigt vid tidpunkten för köpet, särskilt om byggnaden inte är allmänt funktionsdugligt eller beboeligt (se angivet rättsfall och NJA 1986 s. 670 I).

Som nämns i den s.k. kontrollplanen för fastigheten (tingsrättens aktbilaga 66 och 80 s. 1–9, kärandenas bilaga E3) gällde vid den aktuella tidpunkten föreskrifterna och de allmänna råden BBR 18 (Boverkets författningssamling, BFS, 2011:6) och EKS 8

(BFS 2011:10). Dessa föreskrifter och allmänna råd anges under rubriken ”gällande normer” i kontrollplanen från byggnadsnämnden, vilket innebär att de har varit gällande avseende uppförandet av villan. Det förhållandet att några branschstandarder, såsom t.ex. FEBY 12 vad gäller lågenergihus, inte anges där utesluter i och för sig inte att sådana standarder borde ha beaktats vid uppförandet av huset. Anledningen till detta är att uttrycket gällande normer enligt tingsrättens mening syftar på av myndighet meddelade författningar (jfr 8 kap. regeringsformen) och allmänna råd.

Såvitt nu är aktuellt anges följande i BBR 18.

- ”För att undvika skador på grund av fuktkonvektion bör byggnadens klimatskiljande delar ha så god lufttäthet som möjligt” (allmänt råd, se p. 6:531 första stycket).
- ”Metod för bestämning av luftläckage finns i SS-EN 13829 ” (allmänt råd, se p. 6:531 fjärde stycket).
- ”Byggnadens klimatskärm ska vara så tät att krav på byggnadens specifika energianvändning och installerad eleffekt för uppvärmning uppfylls” (bestämmelse, se p. 9:21).
- ”Byggnadens klimatskärm ska vara så tät att det genomsnittliga luftläckaget vid + 50 Pa tryckskillnad inte överstiger 0,6 l/s m². Därvid ska arean A_{om} användas” (bestämmelse, se p. 9.4 fjärde stycket).

Tingsrätten konstaterar att det faktiska luftläckaget inte överstiger den ovan angivna högsta tillåtna absoluta nivån enligt p. 9.4 fjärde stycket. Frågan är då om ett fel ändå föreligger på den grunden att klimatskärmen inte är så tät att krav på byggnadens specifika energianvändning och installerad eleffekt för uppvärmning uppfylls.

Den eldrivna anordning för uppvärmning som är aktuell är en värmepump. Det finns omständigheter som talar för att denna pump inte klarar av att värma upp villan på ett tillfredsställande sätt. Dessa omständigheter utförs delvis av det som Riad Yousef har berättat om att temperaturen på överväningen kan sjunka till 18° C under vissa särskilt

kalla vinternätter. Enligt tingsrättens mening rör det sig dock inte om någon uppseendeväckande brist, ens om tingsrätten godtar denna uppgift fullt ut.

Parterna har vidare lagt fram en omfattande bevisning avseende elförbrukning i allmänhet, beräknad elförbrukning avseende den aktuella villan och faktisk elförbrukning under vissa perioder. Parterna har också fört fram olika möjliga förklaringar till den faktiska elförbrukningen. Enligt tingsrättens mening finns det dock inte skäl att tillämpa det nedsatta beviskrav som i vissa fall tillämpas i konsumentförhållanden när det gäller konkurrerande skadeorsaker (NJA 1991 s. 481). Skälen för detta är dels att det är möjligt och inte alltför betungande att föra bevisning om orsakerna till elförbrukningen, dels att orsaken till den eventuellt höga elförbrukningen inte i sig kan föranleda bifall till talan utan på sin höjd tala för att det finns ett fel avseende luftläckage.

Det framgår att villan är klassificerad i energiklass B och ska ha en energiprestanda om 35 kWh/m² och år, baserat på en viss beräknad energianvändning i fråga om värmepumpen, hushållsel m.m. (tingsrättens aktbilaga 52, kändenas bilaga E1). Av samma handling framgår att 55 kWh/m² var den högsta tillåtna nivån vid uppförande av ny byggnad i mars 2015.

Bevisningen om den faktiska elförbrukningen talar starkt för att den faktiska förbrukningen är 69 kWh/m² under förutsättning att hushållsel motsvarar 3 000 kWh/år (kändenas bilaga P6.2, tingsrättens aktbilaga 112, s. 6, och Hans Eeks vittnesmål). Allmänt sett talar denna bevisning också för att villan har en onormalt hög energiförbrukning, givet att det inte har framkommit att familjen Yousef har behov av att använda elektrisk utrustning som avviker från vad som gäller för de flesta andra hushåll med en liknande familjesammansättning som inte använder direktverkande el för uppvärmning (se bl.a. tingsrättens aktbilaga 118 jämförd med tingsrättens aktbilaga 88, kändenas bilaga E5).

Bevisningen om den faktiska energiförbrukningen är dock inte specificerad på ett sådant sätt att tingsrätten med säkerhet kan dra slutsatsen att det går åt för mycket el för att just värma upp villan. Detta hade t.ex. kunnat göras genom en mätning av enbart värmepumpens energiförbrukning. Vidare finns det bevisning som talar i en annan riktning, t.ex. Börje Kärslunds bedömning att den av Riad Yousef angivna temperaturen på övervåningen måste bero på värmesystemet snarare än lufttätheten. Dessa förhållanden innebär att tingsrätten inte finner styrkt att det föreligger ett fel på den grunden att klimatskärmen inte är så tät att krav på byggnadens specifika energianvändning och installerad eleffekt för uppvärmning uppfylls. Det är ostridigt att eventuella fel i maskinell utrustning, i detta fall värmepumpen, inte omfattas av försäkringsvillkoren (p. 3.9 i villkoren).

Vidare kan eventuella avvikelser från vad säljaren eventuellt utfäst genom energideklaration m.fl. handlingar inte ges någon självständig betydelse gentemot Anticimex.

En särskild fråga är om villan, bortsett från klimatskalet, är byggd på ett sätt som överensstämmer med vad som gäller för lågenergihus i allmänhet, eller mer specifikt för passivhus, och om makarna Yousef på den grunden haft fog för att förvänta sig att även luftläckaget skulle överensstämma med det som gäller för sådana hus. Det förhållandet att huset har marknadsförts som ett lågenergihus i objektbeskrivningen kan inte göras gällande gentemot Anticimex (se ovan under inledningen av domskälen). Enligt tingsrättens mening har visserligen den som köper ett så pass nybyggt hus som nu är aktuellt vanligtvis fog för att förvänta sig att det ska vara relativt energieffektivt och således ha ett ändamålsenligt klimatskal, men det finns inte allmänt sett skäl att förvänta sig ett lägre luftläckage än det tal som anges i BBR – såvida inte parterna har avtalat om något annat. Tingsrätten finner inte heller klarlagt att samtliga slags lågenergihus nödvändigtvis måste ha ett lägre luftläckage än 0,56 l/sm².

Såvitt tingsrätten kan bedöma får arkitekten Hans Eek anses vara en framstående expert på passivhus och energiförbrukning i bostäder. Han har genomfört en undersökning av villan. Hans vittnesmål talar starkt för att villan vissa avseenden är byggd som ett passivhus, i vart fall vad gäller valet av den aktuella värmepumpen som uppvärmningsmetod och tjockleken på isoleringen. Enligt tingsrättens mening medför dock inte detta att makarna Yousef har haft fog att förvänta sig att luftläckaget inte skulle överstiga den gräns som gäller för passivhus, dvs. 0,3 l/sm² (se FEBY 12, tingsrättens aktbilaga 6, p. 6.1, kändenas bilaga F1).

Tingsrätten har i och för sig inte skäl att ifrågasätta Hans Eeks uppgifter om att den höga energiförbrukningen beror på otätheter, eftersom det förekommer läckage genom att kall luft kommer in. Till följd av detta har han dragit slutsatsen att villan inte kan tillgodoräkna sig den energi som värmeväxlaren kan ge, dvs. värmeväxlaren fyller inte sin funktion.

Det finns inte anledning att anse att villan inte är allmänt funktionsdugligt eller beboelig (jfr NJA 1997 s. 290). Tingsrätten konstaterar också att ett visst mått av luftläckage förekommer i de allra flesta byggnader och att frågan i målet gäller om läckaget i förevarande fall är för högt i förhållande till vad makarna Yousef med fog kunnat förutsätta. Mot ovanstående bakgrund finner tingsrätten att de inte har förmått visa att så är fallet. Redan på denna grund ska deras begäran avslås.

Mot bakgrund av bedömningen ovan finner inte tingsrätten skäl att uppehålla sig närmare vid frågan om de åtgärder som makarna Yousef har begärt ersättning för är nödvändiga och om kostnaderna är skäligen. Av samma skäl finns det inte heller anledning att behandla vilken part som har varit beställare i entreprenadförhållandet.

Rättegångskostnaderna

Till följd av utgången i målet är makarna Yousef skyldiga att ersätta Anticimex för dess rättegångskostnader. De har vitsordat att det begärda beloppet i och för sig är skäligt. Anticimex ska därför tillerkännas full ersättning för sina rättegångskostnader.

HUR DOMEN KAN ÖVERKLAGAS, se bilaga 1

Domen får överklagas senast den 22 april 2022. Överklagandet ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten.

Niklas Schüllerqvist

Rådman



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.