



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2019-03-26 i mål T 1446-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Johanna Mattsson, 19710423-0227
Sjöängsvägen 21
178 32 Ekerö

2. Tobias Mattsson, 19720311-0411
Sjöängsvägen 21
178 32 Ekerö

Ombud för 1 och 2: Advokaten Jon Nyberg
Audere Advokatbyrå AB
Kungsgatan 54
111 35 Stockholm

Motpart

LM Design to Live in AB, 556825-9195
Marielundsvägen 16 A
178 92 Adelsö

Ställföreträdare: Lise-Lott Eriksson och Mikael Eriksson

Ombud: Advokaten Hans Jorstedt
Zenit Advokatbyrå HJ AB
Sibyllegatan 81
114 43 Stockholm

SAKEN

Fordran

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på följande sätt.
 - a. LM Design to Live in AB ska till Johanna Mattsson och Tobias Mattsson betala 900 000 kr jämte ränta enligt 2 § andra stycket och 5 § räntelagen från den 1 mars 2016 till och med den 16 november 2017 och därefter enligt 4 § första stycket och 6 § räntelagen till dess betalning sker.
 - b. Hovrätten befriar Johanna Mattsson och Tobias Mattsson från skyldigheten att ersätta LM Design to Live in AB:s rättegångskostnader i tingsrätten och förpliktar istället LM Design to Live in AB att ersätta Johanna Mattssons och Tobias Mattssons rättegångskostnader där med 334 050 kr, varav 243 000 kr avser ombudsarvode, samt ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom till dess betalning sker.
 2. LM Design to Live in AB ska ersätta Johanna Mattssons och Tobias Mattssons rättegångskostnader i hovrätten med 101 160 kr, varav 79 000 kr avser ombudsarvode, samt ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Johanna Mattsson och Tobias Mattsson (Mattssons) har yrkat att hovrätten ska bifalla deras talan i tingsrätten och befria dem från att ersätta LM Design to Live in AB (LM Design) för rättegångskostnader i tingsrätten, och istället förpliktar LM Design att ersätta dem för deras rättegångskostnader där.

LM Design har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parternas talan och utredningen i hovrätten

Parterna har i hovrätten åberopat grunder och utvecklat sin talan i enlighet med vad som framgår av tingsrättens dom. Parterna är dock överens om att köpeskillingen om 6 490 000 kr inte omfattade både fastighet och byggnad, utan bara själva fastigheten. Parterna har lagt fram samma bevisning i hovrätten som i tingsrätten.

Fel i tjänst

Den första frågan hovrätten har att ta ställning till är om det föreligger fel i den tjänst LM Design har utfört. Tingsrätten har för sin del konstaterat att avtalet innehåller en felaktig uppgift när det gäller angiven boarea. Hovrätten ansluter sig till denna bedömning vilken uppenbarligen innefattar ett ställningstagande till frågan om objektbeskrivningen utgör en del av avtalet. Redan härigenom står det klart att tjänsten avviker från vad parterna har avtalat och att det föreligger ett fel enligt 9 § första stycket 3 konsumenttjänstlagen.

Tingsrätten har karakteriserat den felaktiga uppgiften som en utfästelse för vilken näringsidkaren normalt har att svara för. Hovrätten finner därför anledning att även beröra frågan om tillämpligheten av 10 § konsumenttjänstlagen på den aktuella

tjänsten. Enligt denna bestämmelse ska en tjänst anses felaktig bl.a. om resultatet avviker från sådana uppgifter av betydelse för bedömningen av tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som kan antas ha inverkat på avtalet och som i samband med avtalets ingående eller annars vid marknadsföring har lämnats av näringsidkaren eller av någon annan näringsidkare för näringsidkarens räkning. I förevarande fall är det ostridigt att objektsbeskrivningen, som användes vid marknadsföringen av huset och som utgör en bilaga till köpekontraktet, anger en boarea om 224 kvm. Detta är en uppgift som lämnats av mäklaren för LM Designs räkning och som LM Design därför ansvarar för.

Mattssons har uppgett att boarean var viktig för dem och att de inte hade tittat på objektet om den verkliga boarean hade angetts. Ingenting motsäger deras uppgifter. Uppgiften om boarean i objektsbeskrivningen får därför, om den inte ska anses vara en del av avtalet, i vart fall antas ha inverkat på avtalet. De uppgifter om ljusförhållanden som återfinns i bygglovsritningarna och delegationsbeslutet kan inte anses utgöra en sådan tydlig rättelse som avses i 10 § andra stycket konsumenttjänstlagen. Eftersom husets verkliga boarea uppgår till 161 kvm föreligger därför en sådan avvikelse som utgör fel även enligt förevarande bestämmelse.

Reklamation

Nästa fråga hovrätten har att ta ställning till är om Mattssons reklamerat felet i rätt tid. Avgörande för den frågan är när felet upptäcktes och fristen för reklamation som en konsekvens därav började löpa. LM Design har bl.a. gjort gällande att Mattssons ”i vart fall borde ha märkt det påstådda felet i samband med slutbesiktning” men har inte närmare berört om och i vilken utsträckning detta påverkar tillämpningen av 60 § konsumenttjänstlagen. Tingsrätten, som funnit att fristen för reklamation började löpa redan vid avtalets ingående, har naturligen inte haft någon anledning att beröra denna fråga. Hovrätten prövar därför inledningsvis frågan om slutbesiktningens betydelse i det avseende som nu har angetts.

Eftersom tjänsten rör uppförande av ett enbostadshus är konsumenttjänstlagens regler gällande småhusentreprenader tillämpliga. Enligt 60 § nämnda lag får en konsument,

sedan entreprenaden godkänts vid en slutbesiktning, endast åberopa vissa i paragrafen uppräknade fel. I förevarande fall är det ostridigt att slutbesiktning har genomförts och att entreprenaden därigenom blivit godkänd. Av 56 § framgår att besiktningsmannen vid en slutbesiktning ska undersöka om entreprenaden är felaktig enligt 9 §, det vill säga bl.a. om den avviker från vad parterna avtalat. I entreprenadkontraktet har inte angivits någon uttrycklig information om fördelningen mellan bo- och biarea och i slutbesiktningsprotokollet har inte någon information om areor tagits upp. LM Design har inte heller påstått att slutbesiktningen omfattade uppmätning av areor. Slutbesiktningen kan mot bakgrund av ovanstående inte anses omfatta en undersökning av detta förhållande. Den omständigheten att bo- och biarea har angetts i objektsbeskrivningen föranleder inte någon annan bedömning. Preklusionsbestämmelserna i 60 § utgör därför inte hinder för Mattssons att åberopa felet.

Frågan är därför om Mattssons reklamerat i rätt tid enligt den allmänna reklamationsregeln i 17 § konsumenttjänstlagen. I första meningen anges att konsumenten ska reklamera ett påstått fel inom skälig tid från att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet. I andra meningen finns dock en presumptionsregel som innebär att en reklamation som sker inom två månader efter det att konsumenten märkt felet alltid ska anses ha skett i rätt tid. Denna presumptionsregel, som är väldigt förmånlig för konsumenten, innebär att regeln om skälig tid i praktiken har spelat ut sin roll (se Svante O. Johansson, Konsumenttjänstlagen, en kommentar, 2013, s. 281). Det är konsumenten som har bevisbördan för att reklamation har skett och när. Har reklamation skett inom två månader från att konsumenten enligt egen uppgift märkt felet är det näringsidkaren som har bevisbördan för att konsumenten märkt felet tidigare (jfr Svante O. Johansson, a.a. s. 291).

I förevarande fall har Mattssons uppgett att de upptäckte felet vid den areamätning som utfördes av Anticimex i juni 2017 och att reklamation skedde ungefär en vecka därefter, den 15 juni 2017. Utgångspunkten är därför att reklamation har skett i rätt tid. LM Design, liksom tingsrätten, har fört ett resonemang om att Mattssons *måste* eller *borde* märkt felet redan vid tidpunkten för avtalets undertecknande. Mot bakgrund av den presumptionsregel som redogjorts för ovan saknar det dock betydelse när Mattssons *borde* märkt felet. Något påstående om att Mattssons vid avtalstillfället, eller något

annat tillfälle tidigare än två månader innan reklamation skedde, *faktiskt* märkt felet har inte framförts. LM Design har dock påstått att Mattssons i anslutning till avtalets undertecknande *var medvetna* om att souterrängplanet skulle komma att innehålla biareor eftersom parterna diskuterade om ett takfönster skulle kunna lösa problemet med att våningsplanet var mörkt. Det är dock inte visat att Mattssons, genom att inse att souterrängplanet skulle bli mörkt, också *märkt* att boarean skulle vara någon annan än de 224 kvm som angetts i objektsbeskrivningen. Detta särskilt mot bakgrund av att ställföreträdaren för LM Design, Mikael Eriksson, själv i förhör inte kunnat svara på vad som är skillnaden mellan bo- respektive biarea. Varför Mattssons, som får anses ha mindre kunskap om detta än bolaget, skulle insett detta är därför oklart. Reklamation har således skett i rätt tid.

Prisavdrag

Eftersom tjänsten har varit felaktig har Mattssons rätt till prisavdrag. Enligt 22 § konsumenttjänstlagen ska ett prisavdrag, såvitt här är relevant, svara mot felets betydelse för konsumenten. Vid denna bedömning ska framför allt beaktas den minskning av tjänstens värde som blivit en följd av felet (se Unnersjö, Konsumenttjänstlagen, kommentaren till 22 §, JUNO, 2020-03-23). Prisavdraget bör i förevarande fall därför motsvara den skillnad i marknadsvärde som föranletts av att boarean varit mindre än vad som angetts i objektsbeskrivningen (jfr hovrättens resonemang i NJA 2016 s. 237 samt RH 1994:124).

I nu aktuellt mål har huset, såvitt här relevant, uppförts enligt de ritningar som bifogats entreprenadavtalet, och Mattssons har själva uppgett att de kunnat använda huset på det sätt som de tänkt. Den invändning gällande boarean som Mattssons fört fram gäller således framför allt den värdepåverkan en mindre boarea har på en eventuell framtida försäljning av fastigheten. Mattssons har härvid åberopat ett sakkunnigutlåtande från Jæger & J:son där skillnaden i marknadsvärde för aktuell fastighet med ett hus om 224 kvm boarea, respektive ett hus om 161 kvm boarea och 63 kvm biarea, uppskattas till 1 400 000 kronor. Värderingen har gjorts utifrån en ortsprisanalys där köpeskillningarna normerats mot både boarea och s.k. värdearea, vilken utgörs av boarean plus 20 procent av biarean. LM Design har i sin tur åberopat ett

sakkunnigutlåtande från Densia, i vilken marknadsvärdespåverkan uppskattas till noll kronor. Densias utlåtande bygger på endast ett jämförelseobjekt, varför bevisvärdet av detsamma får anses lågt. Utlåtandet från Jæger & J:son grundar sig på ett större underlag, men inkluderar även inte helt nybyggda hus och gör i sin jämförelse inte någon skillnad mellan olika typer av hus och biareor. Ett våningsplan i souterräng har t.ex. i regel ett vidare användningsområde än en oinredd källare eller ett garage. Enligt hovrätten får detta betydelse vid bedömningen av marknadsvärdet. Mot bakgrund av ovanstående finner hovrätten att Mattssons inte har visat att marknadsvärdespåverkan är så stor som påstås. Istället uppskattar hovrätten att ett skäligt prisavdrag uppgår till 900 000 kronor.

Rättegångskostnader

Målet har huvudsakligen gällt frågan om Mattssons har rätt till prisavdrag eller inte. Mattssons får därför vid angiven utgång anses som vinnande part i målet. De ska därför befrias från förpliktelsen att ersätta LM Designs rättegångskostnader i tingsrätten. Istället ska LM Design ersätta Mattssons rättegångskostnader i tingsrätten såväl som i hovrätten. Det belopp som Mattssons begärt bedöms som skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2020-05-19

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Magnus Göransson, hovrättsråden Gunilla Schöldström, referent, och Thomas Hedstrand samt tf. hovrättsassessorn Anna Sverker Kabiri.



SOLNA TINGSRÄTT

DOM

2019-03-26

Meddelad i

Solna

Mål nr

T 1446-18

PARTER**Kärande**

1. JOHANNA Maria Mattsson, 19710423-0227

Sjöängsvägen 21

178 32 Ekerö

2. Kjell TOBIAS Mattsson, 19720311-0411

Sjöängsvägen 21

178 32 Ekerö

Ombud för båda: Advokaten Jon Nyberg

Audere Advokatbyrå AB

Kungsgatan 54

111 35 Stockholm

Svarande

LM Design To Live in AB, 556825-9195

ATT: Lise-lott Eriksson

Marielundsvägen 16A

178 92 Adelsö

Ställföreträdare: Lise-Lott Eriksson

LM Design To Live in AB

Marielundsvägen 16 A

178 92 Adelsö

Ställföreträdare: Mikael Eriksson

LM Design To Live in AB

Marielundsvägen 16 A

178 92 Adelsö

Ombud: Advokaten Hans Jorstedt

Zenit Advokatbyrå HJ AB

Sibyllegatan 81

114 43 Stockholm

Dok.Id 983255

PostadressBox 1356
171 26 Solna**Besöksadress**

Sundbybergsvägen 5

Telefon

08-561 658 10

Telefax**E-post:** solnatingsratt.avd1@dom.se
www.solnatingsratt.domstol.se**Expeditionstid**måndag – fredag
08:00–16:30

DOMSLUT

1. Kāromālet ogillas.
 2. Johanna Mattsson och Tobias Mattsson ska solidariskt ersätta LM Design To Live in AB för bolagets rättegångskostnader med 184 880 kr, varav 158 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Johanna Mattsson och Tobias Mattsson ("Mattssons") förvärvade genom köpekontrakt daterat den 15 september 2015 fastigheten Ekerö Närlunda 8:19 med adress Sjöängsvägen 21, Ekerö, från LM Design To Live in AB ("LM Design"). Mellan samma parter ingicks samma dag ett entreprenadkontrakt enligt vilket LM Design skulle uppföra ett hus på fastigheten. Vid tidpunkten då avtalen ingicks hade huset påbörjats men inte färdigställt. Köpeskillingen för hela affären var 6 490 000 kr för byggnad och fastighet, respektive 3 510 000 kr för entreprenadarbetena. Totalt uppgick kostnaden till 10 000 000 kr.

Slutbesiktning skedde den 26 februari 2016 och avtalat tillträdesdatum var den 1 mars 2016, vilket även var det datum då tillträde skedde.

Till kontraktshandlingarna bilades ett antal handlingar. I köpekontraktet hänvisades det bl.a. till en objektsbeskrivning i vilken det under rubriken "Boarea" angavs "224 m2 + biarea m2 (säljarens information)".

I samband med att Mattssons skulle få fastighetens taxeringsvärde bestämt genomförde de i juni 2017 en mätning av huset. Enligt mätningen uppgick husets boarea till 161 kvm och biarea till 63 kvm.

Twisten i målet gäller om det föreligger fel i den tjänst som LM Design utfört och om Mattssons med anledning av det har rätt till prisavdrag. Båda parter är av uppfattningen att konsumenttjänstlagens bestämmelser är tillämpliga på entreprenadkontraktet och att tvisten rör huruvida det är fel i entreprenaden. I entreprenadkontraktet anges vidare att Allmänna Bestämmelser för Småhusentreprenader, ABS 09, gäller mellan parterna.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Mattssons**

Mattssons har begärt att LM Design ska betala 1 400 000 kr till dem samt ränta enligt 2 § andra stycket och 5 § räntelagen från den 1 mars 2016 till och med den 16 november 2017 och därefter enligt 4 § första stycket och 6 § räntelagen till dess betalning sker.

LM Design

LM Design har motsatt sig Mattssons begäran. Bolaget har inte vitsordat något belopp men accepterat sättet att beräkna ränta.

Parterna har begärt ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.**Mattssons**

Fel i tjänst (9 § p. 3 konsumenttjänstlagen)

Parterna har avtalat om att husets boarea ska uppgå till 224 kvm, vilket framgår av objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivningen utgör en del av entreprenadkontraktet/köpekontraktet. I verkligheten uppgår boarean till 161 kvm och biarean till 63 kvm. Det föreligger därmed fel i tjänsten då resultatet avviker från vad parterna får anses ha avtalat. Vad parterna avtalat om framgår skriftligen av objektsbeskrivningen.

Fel i tjänst (10 § konsumenttjänstlagen)

LM Design har vid marknadsföringen av fastigheten, i objektsbeskrivningen, lämnat uppgiften att husets boarea skulle uppgå till 224 kvm. Objektsbeskrivningen är den enda kontraktshandlingen som innehåller en angivelse av byggnadens boarea. Då boarean endast uppgår till 161 kvm avviker resultatet från uppgiften som lämnats. Den

lämnade uppgiften har haft betydelse för tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Den lämnade uppgiften kan antas ha inverkat på avtalet då Mattssons inte hade varit intresserad av huset till det pris som betalades om de hade vetat om att boarean endast uppgick till 161 kvm.

Fel i tjänst (11 § konsumenttjänstlagen)

LM Design har, under alla omständigheter, underlåtit att upplysa Mattssons före avtalets ingående om förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet, dvs. vad husets boarea respektive biarea uppgick till. Det är en omständighet som LM Design i vart fall borde ha känt till. Det är också något som LM Design i vart fall borde insett var av betydelse för Mattssons. LM Designs underlåtenhet att upplysa om detta kan antas ha inverkat på parternas avtal (se ovan, 10 § konsumenttjänstlagen).

Prisavdrag

Fel föreligger i tjänst. Ett avhjälpande är inte aktuellt. Därmed har Mattssons rätt till prisavdrag. Prisavdragets storlek motsvarar den betydelse felet haft för Mattssons och uppgår till begärt belopp.

LM Design

Fel i tjänst (9 § p. 3 konsumenttjänstlagen)

Det finns ingen avvikelse mellan vad som har avtalats och vad som har levererats. Entreprenadkontraktet och köpekontraktet ska ses var för sig. Av entreprenadkontraktet framgår inte att parterna har avtalat att boarean ska uppgå till 224 kvm. Entreprenadkontraktet utgör alltså ett separat avtal mellan parterna beträffande den byggnad som skulle uppföras på fastigheten. Entreprenadkontraktet innehåller därmed separata förpliktelser som är skilda från överlåtelsen av den fasta egendomen, vilket regleras av köpekontraktet med dess bilagor. Objektsbeskrivningen utgör endast en bilaga till köpekontraktet och inte till entreprenadkontraktet. För det fall entreprenadkontraktet och köpekontraktet ska ses som ett avtal och en helhetsbedömning ska göras av vad som får anses avtalat, framgår preciseringar av

husets utformning av bilagorna till entreprenadkontraktet. Husets utformning har särskilt preciserats i följande bilagor:

- Bygglövsritningar Närlunda 8:19 beslut 2015-04-13,
- Delegationsbeslut – Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Närlunda 8:19 daterad 2015-04-13 DB § 174 Dnr BYGG.2014.737 231.
- Byggnads- och rumsbeskrivning för Närlunda 8:19 daterad 2015-09-15.

Enligt parternas avtal har det ålegat LM Design att uppföra huset i enlighet med de ovan nämnda bilagorna. LM Design har också uppfört huset på detta sätt, vilket framgår av godkänd slutbesiktning den 26 februari 2016.

Fel i tjänst (10 § konsumenttjänstlagen)

Tjänsten avviker inte från uppgifter lämnade av LM Design vid marknadsföringen. För det fall tjänsten skulle anses avvika från uppgifter som lämnats av LM Design vid marknadsföringen så kan dessa uppgifter inte antas ha inverkat på avtalet. Mattssons ställde inga frågor om biarens storlek, eller fördelningen av biarea respektive boarea, trots att objektbeskrivningen angav biarea. Av budhistoriken från Mäklaringen framgår att det bud om 10 000 000 kr som Mattssons lämnade den 14 september 2015, dagen innan kontraktsskrivningen, överensstämde med utgångspriset 10 000 000 kr och att detta bud från Mattssons också blev slutpriset. Ingenting i Mattssons bud tyder på att husets areor haft den betydelse för Mattssons som Mattssons påstår. Detta stöds också av de omständigheterna att bygglovhandlingarna (delegationsbeslutet som var en bilaga till entreprenadkontraktet) innehöll information beträffande rummen i souterrängplanet om att det var vissa av rummen som inte uppfyllde kraven i Boverkets byggregler (BBR) gällande ljusförhållanden. De lämpade sig därför inte som sovrum. Det måste därför ha varit uppenbart för Mattssons att huset skulle komma att innehålla biareor. Mattssons beslutade trots detta sig för att ingå avtal på sätt som skett. Frågan om fördelningen mellan boarea och biarea kan därmed inte varit av någon avgörande betydelse för Mattssons beslut att ingå avtalet.

Under alla omständigheter ska de detaljerade uppgifter som återfinns i bygglovsritningarna och delegationsbeslutet (se nämnt ovan), som utgjorde bilagor till entreprenadkontraktet, anses som sådana förtydligande uppgifter vilka utgjorde en sådan rättelse som avses i 10 § andra stycket konsumenttjänstlagen och som därmed klargjorde för Mattssons att huset skulle komma att innehålla biareor.

Fel i tjänst (11 § konsumenttjänstlagen)

LM Design har inte underlåtit att upplysa om förhållanden rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet. Tvärtom har det framgått av till entreprenadkontraktet bilagda handlingar. Genom bl.a. ritningarna över huset har man tydligt visat hur huset och dess rum kommer se ut. Huset har byggts i enlighet med de ritningar som bifogats entreprenadkontraktet.

Det bestrids att underlåtenheten att upplysa kan antas inverkat på avtalet (se ovan, 10 § konsumenttjänstlagen). Av samma skäl som gjorts gällande under 10 §, visar budhistorikens överensstämmelse med slutpriset och bygglovshandlingarnas information beträffande ljusförhållandena i rummen i souterrängplanet, att det måste ha varit uppenbart för Mattssons att huset skulle komma att innehålla biareor och att de trots detta beslöt sig för att ingå avtal. LM Design har inte erhållit någon information som gjort att LM Design insett eller bort inse att husets areor varit av den betydelsen som Mattssons påstår att de haft.

Prisavdrag

Det föreligger inte fel i tjänst och Mattssons har därför inte rätt till prisavdrag. Det bestrids även att det påstådda felet har den påverkan som Mattssons gör gällande och att eventuellt prisavdrag uppgår till 1 400 000 kronor.

Reklamation

Genom de detaljerade handlingar ”Bygglovsritningar Närlunda 8:19 beslut 2015-04-13” och ”Delegationsbeslut – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Närlunda 8:19 daterad 2015-04-13”, som var bilagor till entreprenadkontraktet (se ovan) som Mattssons fick tillgång till i samband med köpet den 15 september 2015 måste de, eller i vart fall borde de, ha märkt det påstådda felet. I vart fall borde de ha märkt det påstådda felet i samband med slutbesiktning av huset den 26 februari 2016. Felet reklamerades den 15 juni 2017, dvs. ett år och nio månader efter att de borde ha märkt felet. Köparna har därmed inte reklamerat felet inom skälig tid och de har följaktligen förlorat rätten att åberopa det påstådda felet mot LM Design.

I anslutning till att parterna undertecknade entreprenadkontraktet önskade Mattssons, efter synpunkter om att det skulle kunna bli mörkt i souterrängplanet ett förslag från LM Design angående placering av takfönster ovanför den trappa som leder ner till souterrängplanet. LM Design återkom via e-postmeddelande till Tobias Mattsson med ett förslag till hur ett takfönster skulle kunna placeras. Till meddelandet fanns även en bilaga med en planritning där den anlitate arkitekten ritat in takfönstrets placering. Mattssons avstod dock från att genomföra den föreslagna förändringen. Sett till att Mattssons hade synpunkter på att souterrängplanet skulle kunna bli mörkt visar att de redan var medvetna om att souterrängplanet skulle komma att innehålla biareor.

Mattssons bemötande*Reklamation*

Det bestrids att reklamation skulle ha skett för sent. Fristen räknas från och med då felet upptäcktes. Felet upptäcktes vid mätningen av huset i juni 2017. Det gick uppskattningsvis en vecka mellan mätningen och att Mattssons, genom ombud, den 15 juni 2017 skickade ett brev till LM Design vari felet reklamerades. Felet har följaktligen reklamerats inom skälig tid.

UTREDNINGEN I MÅLET

På Mattssons begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med båda makarna och på LM Designs begäran har partsförhör hållits under sanningsförsäkran med båda ställföreträdarna. Därtill har vittnesförhör hållits med Jan Persson på Mattssons begäran och vittnesförhör hållits med Tina Hennicks och Henrik Wikman på LM Designs begäran. Båda parter har också åberopat skriftlig bevisning,

DOMSKÄL

Parterna är överens om att konsumenttjänstlagen är tillämplig på avtalet och att huset har den bruttoarea som anges som boarea i avtalet. De är också överens om att huset de facto inte endast har en boarea utan också en biarea. Avtalet innehåller en felaktig uppgift som näringsidkaren normalt har att svara för så som varande en utfästelse. En förutsättning för att Mattssons ska kunna få framgång med sin talan är dock att de reklamerat felet inom skälig tid efter att de borde ha upptäckt felet. I det sammanhanget får det samlade underlaget som parterna hade tillgång till vid avtalets ingående stor betydelse.

Huset är byggt i souterräng vilket ökar sannolikheten att det finns biarea i huset. Av de ritningar som ingavs samtidigt med ansökan om bygglov och som utgör en del av villkorsbilagan till köpekontraktet framgår vidare att souterrängplanet har tre stycken hobbyrum men endast ett sovrum. Dessutom anges följande i delegationsbeslutet: ”Hobbyrummen i souterrängplan är på planritningen försedda med sängar, rummen uppfyller dock inte kraven i BBR gällande ljusförhållanden i rum där man vistas med än tillfälligt och lämpar sig därför ej som sovrum”. Problemen med ljusförhållandena i dessa rum har också diskuterats mellan parterna och huruvida det borde sättas in takfönster.

Av kommentaren till konsumenttjänstlagen anges att konsumenters insikter har betydelse. Normalt bör näringsidkaren kunna utgå från att konsumenten har samma

insikter rörande förhållanden av betydelse i sammanhanget som konsumenter i allmänhet har. (Se Svante O. Johansson, Konsumenttjänstlagen, 10 april 2018, Zeteo, kommentaren till 17 §, ”Borde konsumenten ha märkt felet – undersökningsplikt?”) Uppgifterna om att tre ”hobbyrum” inte lämpar sig som sovrum är en sådan varningsflagg om att biarea finns i huset att konsumenten måste undersöka den saken vidare. Det krävs ingen närmare granskning innan en normalt aktsam person förstår att huset har både biarea och boarea. En snabb överslagsberäkning där man summerar de olika rummens areor, sovrum, hobbyrum m fl. typer av rum, visar att den uppgivna boarean 224 kvadratmeter helt enkelt inte kan stämma. Redan vid avtalsslutet borde därför Mattssons ha förstått att angiven boarea rätteligen innefattade en tämligen stor biarea. Fristen för reklamation började därför löpa redan vid avtalets ingående. Reklamation har alltså inte skett i skälig tid efter att Mattssons borde ha upptäckt felet. Talan ska därför ogillas på denna grund.

Utgången i målet medför att Mattssons ska ersätta LM Designs rättegångskostnader. Mattssons har överlämnat till tingsrätten att ta ställning till det ombudsarvode som LM Design har yrkat. Övrigt är vitsordat. Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde. Tingsrätten finner att LM Designs yrkande om ersättning för rättegångskostnader förefaller skäligt i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga nr 1 (TR-02)

Överklagande senast den 16 april 2019 ställs till Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Martin Weyler

Charlotte Scheutz

Frida Bogenkrans



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 överklagandetiden 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 avisar 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.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se