

Högsta domstolen
Box 2066
103 12 Stockholm

HÖGSTA DOMSTOLEN
JS 29

INKOM: 2021-02-19
MÅLNR: T 2838-20
AKTBIL: 18

*Endast via e-post
hogsta.domstolen@dom.se*

Stockholm den 19 februari 2021

Yttrande i mål nr T 2838-20, L.M. Design To Live In AB ./. Johanna Mattsson m.fl., ang fordran

I egenskap av ombud för Tobias och Johanna Mattsson får undertecknad härmed inkomma med svarsskrift och yttrande i rubricerat mål.

1 INSTÄLLNING

- 1.1 Johanna Mattsson och Tobias Mattsson (nedan Mattssons) bestrider ändring av Svea hovrätts dom och hemställer att Högsta domstolen fastställer hovrättens dom i dess helhet.
- 1.2 Mattssons yrkar ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen med belopp som senare kommer att anges.

2 NÄRMARE OM GRUNDERNA FÖR MATTSSONS INSTÄLLNING

- 2.1 Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i målet med utgångspunkt i hovrättens bedömning att fel har förelegat i den utförda tjänsten. Mattssons uppehåller sig därför inte kring frågan om exempelvis reklamation då det uppfattats att detta inte omfattas av Högsta domstolens prövning. Mattssons åberopar samma bevisning som åberopats i prövningarna i de lägre instanserna.
- 2.2 Hovrätten har i sin dom under rubriken ”Fel i tjänst” anfört följande ”Redan härigenom står det klart att tjänsten avviker från vad parterna avtalat och att det föreligger ett fel enligt 9 § första stycket konsumenttjänstlagen”.
- 2.3 Av L.M. Design To Live In AB (nedan LM Design) ingivna skrift till Högsta domstolen med ansökan om prövningstillstånd framgår att LM Design uppenbarligen vitsordar att det finns en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen som innebär att en mycket väsentlig uppgift, nämligen att

uppgiven boarea inte alls stämmer med verkligheten. Detta då huset ifråga de facto hade en boarea om 161 kvm och en biyta om 63 kvm, istället för det som anges i objektsbeskrivningen, som är en del av kontraktshandlingarna, 224 kvm boarea. Det skall dessutom understrykas att LM Design genom signatur på objektsbeskrivningen *särskilt vidimerat* att uppgifterna i objektsbeskrivningen är korrekta.

- 2.4 Av största intresse i detta sammanhang är att beakta att den felaktiga uppgift det rör sig om i detta fall inte är någon uppgift som skulle kunna anses vara av mindre vikt eller av underordnad betydelse i förhållande till alla andra uppgifter som sammalat framgår av parternas överenskommelse.
- 2.5 En av de absolut viktigaste uppgifterna för Mattssons i deras val att köpa det ifrågavarande huset var just att boarean skulle vara den som angavs, 224 kvm, vilket var den boarea de efterfrågade. Mattssons var över huvud taget inte intresserade av att köpa ett hus där boarean var så liten som 161 kvm. Det var alltså en avgörande avtalsförutsättning för deras ingående av avtalet att huset skulle ha en boarea som uppgick till vad som framgick av objektsbeskrivningen. Mattssons erhöll ett hus med en boarea som var 28 procent, eller 63 kvm, mindre än vad som avtalats. Det är med utgångspunkt i den av LM Design uppgivna boarean som Mattssons jämfört priset på byggnaden med priset på andra liknande byggnader och villafastigheter. Mattssons har i partsförhör varit tydliga med att man uppfattat den tydliga uppgiften i objektsbeskrivningen som att huset var 224 kvm boarea.
- 2.6 I domstolspraxis finns ett antal tvister som uppkommit där lägenheter visat sig vara några fåtal kvm mindre än vad framgått av handlingarna i anslutning till överlåtelsen av lägenheten och fel har då ansetts föreligga. I detta fall rör det sig om en area som är mindre än vad som utfästs som är lika stor som en normal lägenhet. Detta kan inte, som man får uppfatta motpartens uppfattning, vara en uppgift av mindre betydelse eller att det skulle vara betydelselöst eller i vart fall av mindre betydelse att Mattssons fått 63 kvm mindre boyta än vad som framgår direkt av avtalet.
- 2.7 Följande är också av betydelse i detta fall. Att det görs skillnad på **boarea och biyta** har naturligtvis sina skäl. Boarea är den yta i ett hus som är användbar för boende. En biyta däremot är en yta som kompletterar boarean, exempelvis garderober, förvaringsutrymmen, rum med begränsad takhöjd, garage, pannrum och liknande. Det torde framstå som närmast självklart att det måste vara av största betydelse om en yta utgör area för boende, eller om den enligt exemplifieringen ovan, är ett exempelvis garage eller en garderob. Enligt Mattssons mening är det naturligtvis av största vikt, med hänsyn till de helt skilda användningsområden som är tänkta för en boarea respektive en biyta, att det inte lämnas någon felaktig eller missvisande information i dokument som har avgörande betydelse vid ett fastighetsköp eller vid en byggnadsentreprenad. Frågan om fördelningen har också direkt påverkan på

hur ytorna och därmed byggnaden/fastigheten värderas rent ekonomiskt, vilket utvecklas nedan.

- 2.8 Med de av LM Designs förda resonemangen skulle slutsatsen kunna dras att det ska vara tillåtet att lämna motstridiga och till och med felaktiga uppgifter bara det av den sammanlagda mängden uppgifter som lämnas skulle vara teoretiskt möjligt att dra slutsatser om den korrekta fördelningen mellan boarea och biyta. En sådan utgång ter sig för Mattssons som helt oacceptabel och står dessutom inte alls i överensstämmelse med vad som är ett konsumentperspektiv. Den svagare parten, konsumenten, ska inte behöva sväva i ovisshet om vad det är han köper. Det kan heller inte vara rimligt att konsumenten ska behöva anlita en ofta ganska dyrbar expertis för att kunna förvissa sig om att konsumenten får det den tänkt sig trots att det framgår tydligt av kontraktshandlingarna.
- 2.9 En ytterligare viktig uppgift i sammanhanget är följande. Eftersom det råder så stor skillnad mellan vad som är boarea och vad som är biyta har också det ekonomiska värdet mellan dessa båda fått en stor betydelse. När ett taxeringsvärde ska sättas bedöms boarean ha ett visst värde och biytan ett visst, lägre, värde. Skillnaderna däremellan är ofta betydande. Det ligger därför också i sakens natur att den som köper ett hus med 28 procent mindre boarea än vad köparen förväntat sig att få, förlorar stora ekonomiska värden. Vid en försäljning har naturligtvis också fördelning mellan boarea och biyta av väsentlig betydelse för vilket pris huset kommer att betinga vid försäljningen. Boarean är vidare det som används för att jämföra priser mellan olika lägenheter och hus, och en väsentlig faktor som ofta är avgörande när spekulanter lägger in sökkriterier i databaser så som exempelvis hemnet.se.
- 2.10 En bostads biyta saknar dock inte helt ekonomiskt värde. Från sakkunnigt håll har i målet förklarats att man använder begreppet värdeyta när man bland annat ska bestämma marknadsvärdet för ett hus. Vid bestämmandet av värdeytan beaktas boarean samt ett värde motsvarande boarea för 20 % av biytan. Detta förhållande visar med stor tydlighet vilken avgörande betydelse det har om en yta ska anses vara boarea eller en biyta.
- 2.11 Hovrätten har ansett att det förelegat fel i enlighet med det ovan angivna och därför inte gått vidare i felbedömningen. Mattssons har dock även angivit följande grunder för fråga om det skall anses föreligga fel i tjänsten.
- 2.12 Det kan enligt Mattssons förmenande inte bortses från under vilka omständigheter och på vilket sätt tjänsten/varan marknadsförts. Det är utrett i målet att byggnaden marknadsförts, inklusive gjorts sökbar på viktiga marknadsplatser så som hemnet.se där Mattssons sett annonsen, med en tydligt angiven boarea om 224 kvm. Att så är fallet är ostridigt och

fullständigt utrett i målet. Det är vidare ostridigt i målet att konsumenttjänstlagstiftningen inklusive KtjL är tillämplig på parternas avtal.

- 2.13 I KtjL § 10 anges i relevant del att *"Tjänsten skall vidare anses felaktig, 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"*.
- 2.14 Att marknadsföra byggnaden såsom varandes 224 kvm boarea har haft direkt påverkan på Mattssons vilja att ingå avtalet, och att erlägga angiven köpeskilling. Det är Mattssons uppfattning att detta på ett tydligt sätt är utrett i målet. Hovrätten har i sin dom inte tagit ställning i denna fråga eftersom hovrätten korrekt ansett att fel förelegat redan på den av Mattssons angivna förstahandsgrunden.
- 2.15 Som det får förstås menar LM Design att LM Design rättat den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen, enligt 10 § 2 st KtjL. Rättelsen uppfattas påstås bestå i de uppgifter som framgår av bygglovsritningar och delegationsbeslut, vilka utgjorde bilagor till entreprenadkontraktet.
- 2.16 Mattssons har likt hovrätten varit av uppfattningen att LM Design tidigare gjort gällande att bygglovshandlingarna innehöll information beträffande rummen i souterrängplanet om att det var vissa av rummen som inte uppfyllde kraven i Boverkets Byggregler gällande ljusförhållanden. Av LM Designs överklagandeskrift till Högsta domstolen verkar LM Design även mena att det funnits konkreta och detaljerade uppgifter om respektive byggnadsdelars areor i bygglovshandlingarna, och att dessa uppgifter utgör en rättelse enligt KtjL 10 § 2 st.
- 2.17 Mattssons kan konstatera att det inte finns några konkreta uppgifter om total boarea eller uppdelning av ytor i de bifogade bygglovshandlingarna. Mattssons menar även att LM Design inte kan lämna en felaktig uppgift och samtidigt lämna en uppgift som ska rätta den felaktiga uppgiften utan att detta tydligt klargörs för konsumenten. En rättelse enligt 10 § 2 st måste vara lika tydlig som den lämnade felaktiga uppgiften. I aktuellt fall finns inga andra uppgifter om boarean än i den nämnda objektsbeskrivningen. Någon rättelse på det sätt som föreskrivs i 10 § 2 st kan sålunda enligt Mattssons mening inte anses ha förekommit. Vidare kan konstateras att bygglovshandlingarna, där den påstådda rättelsen skall ha gjorts, är äldre än objektsbeskrivningen, vilket gör påstående om rättelse ännu mera uteslutet.
- 2.18 Som tredjehandsgrund för sin talan, vilken heller inte prövats av hovrätten, har Mattssons hävdatt att tjänsten är felaktig då LM Design före avtalets ingående har underlåtit att upplysa Mattssons om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som LM Design kände

till eller borde ha känt till och som LM Design insåg eller borde ha insett vara av betydelse för Mattssons, eller för den delen andra potentiella köpare.

- 2.19 Relevant del av tillämplig bestämmelse i KtjL (§ 11) lyder *”Tjänsten skall slutligen anses felaktig, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten. En förutsättning för att tjänsten skall anses felaktig är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.*
- 2.20 Mattssons anser i enlighet med vad som angivits ovan att det är utrett i målet att det finns en objektiv skillnad i utförande och värde mellan boarea och övriga ytor såsom biyor. LM Design har känt till detta, eller borde ha känt till detta, och har insett eller borde ha insett att frågeställningen är av betydelse för Mattssons, eller andra spekulanter. Den information som lämnats respektive underlåtit att lämnas har haft inverkan på köpet i fråga om vad Mattssons varit villiga att erlagga för köpeskillning.
- 2.21 LM Design kan i egenskap av näringsidkare rimligen inte kräva att Mattssons för egen del ska ha insikter i det LM Design marknadsför som går längre än det LM Design självt har, eller inte har insikt om. Om det skall krävas att Mattssons skall förstå att det som marknadsförts är något annat än det som framgår av materialet borde förstås LM Design i egenskap av näringsidkare förutsättas ha åtminstone samma insikt.
- 2.22 LM Design har, eller borde ha, insett att uppgiften gällande boarea, vilken haft direkt inverkan på köpet, haft betydelse för Mattssons och andra spekulanter. Eftersom LM Design inte upplyst om förhållandet föreligger fel i tjänsten i enlighet med vad Mattssons gör gällande i målet.
- 2.23 Ett viktigt förhållande för bedömningen i detta mål är också följande. LM Design har självt vid senare försäljningar ändrat de angivna viktiga uppgifterna enligt det följande. Vid åtminstone en senare försäljning av en liknande entreprenad/objekt har LM Design uppenbarligen självt ansett att det finns anledning att på ett korrekt sätt redovisa hur byggnadens ytor fördelar sig mellan boarea och biyor. I det försäljningsunderlag vilket finns ingivet som bevisning i målet för denna andra entreprenad finns tydligt angivet att *”./. påkostade villa om 260 kvm total golvyta.”*, och längre ned i underlaget står tydligt att läsa att boarean uppgår till 259 kvm, och att biytan (”biarean”) uppgår till 35 kvm. Enligt Mattssons mening kan de ändringar som LM Design gjort i denna senare entreprenad inte förstås på annat sätt än att LM Design förstått eller insett nödvändigheten i att den faktiska fördelningen av ytor redovisas på ett korrekt sätt. Mattssons anser att detta

understryker att LM Designs underlag i marknadsföringsmaterialet gällande Mattssons entreprenad är behäftat med fel.

3 KONSUMENTPERSPEKTIVET

- 3.1 Mattssons representerar i detta sammanhang en genomsnittlig konsument som inte kan förväntas ha samma kunskaper och insikter som den som bedriver näringsverksamhet med inriktning mot byggande och försäljning av bostadshus. Detta innebär att det vilar ett stort ansvar på den som förväntas ha alla kunskaperna i förhållande till konsumenten som är den svagare parten. Det kan inte förväntas, och inte heller rimligen krävas, att den svagare parten ska besitta alla de kunskaper som krävs för att avslöja direkta felaktigheter, motstridiga uppgifter eller till och avsaknad av uppgifter av betydelse i sammanhanget. Därför måste det konsumentperspektiv som är en grundläggande tanke i konsumenttjänstlagen vara vägledande för hur förevarande fall ska bedömas.
- 3.2 Enligt Mattssons mening har hovrätten på ett korrekt sätt bedömt rättsläget och även på rätt sätt bedömt hur de faktiska omständigheterna i målet ska appliceras på redovisat rättsläge. Mattssons hemställer därför att Högsta domstolen fastställer hovrättens dom.

4 RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

- 4.1 Det synes för ännu inte vara beslutat huruvida målet ska avgöras efter huvudförhandling eller avgöras på handlingarna.
- 4.2 För det fall målet ska avgöras på handlingarna hemställer Mattssons dels att få beredas tillfälle att slutföra talan i målet, dels att få inkomma med yrkanden om ersättning för rättegångskostnader.

Dag som ovan

Jon Nyberg