

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 27 maj 2021

Mål nr

T 2838-20

## **PARTER**

### **Klagande**

LM Design to Live in AB, 556825-9195

Mälarö Torg 14 D

178 30 Ekerö

Ombud: Advokat Hans Jorstedt

Zenit Advokatbyrå HJ AB

Sibyllegatan 81

114 43 Stockholm

### **Motparter**

1. Johanna Mattsson, 19710423-0227

Sjöängsvägen 21

178 32 Ekerö

2. Tobias Mattsson, 19720311-0411

Samma adress

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

**SAKEN**

Fordran

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2020-04-21 i mål T 4586-19

---

Hovrättens dom

se Bilaga

**DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

LM Design to Live in AB ska ersätta Johanna Mattsson och Tobias Mattsson för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 109 375 kr, varav 87 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

LM Design to Live in AB har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla Johanna Mattssons och Tobias Mattssons talan. Bolaget har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Johanna Mattsson och Tobias Mattsson för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta dem att solidariskt ersätta bolaget för rättegångskostnader där.

Johanna Mattsson och Tobias Mattsson har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 6.

## **DOMSKÄL**

### **Bakgrund**

1. Johanna Mattsson och Tobias Mattsson förvärvade den 15 september 2015 fastigheten Ekerö Närlunda 8:19 från LM Design. Parterna ingick samma dag ett entreprenadkontrakt enligt vilket LM Design skulle uppföra ett hus på fastigheten. Vid tidpunkten då avtalen ingicks hade uppförandet av huset påbörjats men inte färdigställts. Köpeskillingen uppgick till sammanlagt 10 miljoner kr, varav 6 490 000 kr avsåg tomten med den del av huset som då hade uppförts och 3 510 000 kr entreprenadarbeten för färdigställandet av huset. Slutbesiktning ägde rum i februari 2016 och huset tillträdde den 1 mars samma år.
2. I köpekontraktet hänvisades till en objektsbeskrivning i vilken det under rubriken ”Boarea” angavs ”224 m<sup>2</sup> + biarea m<sup>2</sup> (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 kvadratmeter och biarean till 63 kvadratmeter.
3. Mattssons yrkade vid tingsrätten att LM Design skulle förpliktas att betala 1 400 000 kr till dem. Till grund för yrkandet åberopade de att fel hade förelegat i tjänsten och att de därmed hade rätt till prisavdrag. Felet bestod i att fördelningen mellan boarea och biarea i det färdigställda huset inte stämde med vad som hade angetts i avtalet.

4. Tingsrätten fann att avtalet innehöll en felaktig uppgift men att Mattssons hade reklamerat för sent. Deras talan ogillades därför.

5. Hovrätten har ändrat tingsrättens dom. Enligt hovrätten hade felet reklamerats i tid. Hovrätten har förpliktat LM Design att till Mattssons betala 900 000 kr som prisavdrag.

### **Vad målet gäller**

6. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd med utgångspunkt i hovrättens bedömning att fel har förelegat i den utförda tjänsten. De frågor som Högsta domstolen har att ta ställning till är därmed om reklamation har skett i rätt tid och hur prisavdraget i så fall ska beräknas.

### **Konsumenttjänstlagen är tillämplig**

7. Målet rör uppförande av ett enbostadshus på entreprenad i ett konsumentförhållande. Konsumenttjänstlagen (1985:716) är därmed tillämplig. I 51–61 §§ finns bestämmelser som gäller särskilt för småhusentreprenader. I den mån annat inte framgår av dessa paragrafer är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på sådana entreprenader.

### **Reklamation**

#### *Den rättsliga regleringen*

8. Reklamation regleras i 17 § konsumenttjänstlagen (jfr 61 §). I paragrafen anges att en konsument som vill åberopa att tjänsten är felaktig ska underrätta näringsidkaren om detta inom skälig tid efter det att konsumenten har märkt eller borde ha märkt felet. Vidare anges att en underrättelse som sker inom två månader efter det att konsumenten märkt felet alltid ska anses ha skett i rätt tid.

9. Den senare regeln infördes, samtidigt med en motsvarande bestämmelse i 23 § konsumentköplagen (1990:932), i samband med genomförandet av konsumentköpsdirektivet<sup>1</sup>. Den kortaste reklamationsfrist som medges enligt direktivet är två månader från det att konsumenten upptäckte felet. Det ansågs att direktivets regel (artikel 5.2) var en i allmänhet mer konsumentvänlig regel än den om att reklamation ska ske inom skälig tid efter det att konsumenten märkt eller borde ha märkt felet och att direktivets regel därför borde få en motsvarighet i såväl konsumentköplagen som konsumenttjänstlagen (se prop. 2001/02:134 s. 57).

10. Tvåmånadersfristen börjar löpa när konsumenten har märkt felet. Det är konsumentens faktiska kunskap om felet som är avgörande. Vid tillämpningen av bestämmelsen saknar det alltså betydelse om konsumenten borde ha märkt felet vid en tidigare tidpunkt.

11. Om näringsidkaren gör gällande att reklamation har skett för sent med hänvisning till att konsumenten hade märkt felet tidigare än vad han eller hon har uppgett, ligger bevisbördan för att så har varit fallet på näringsidkaren. Beviskravet bör vara det som normalt gäller i tvistemål. Någon gång kan det finnas bevisning rörande konsumentens subjektiva kännedom om felet. I normalfallet blir det emellertid fråga om en objektivt bedömd bedömning. Vid en sådan får bl.a. felets karaktär och omfattning betydelse. Om omständigheterna objektivt sett är sådana att det framstår som mer eller mindre uteslutet att konsumenten efter en viss tidpunkt var okunnig om felet, får kunskap om felet anses ha förelegat från den tidpunkten.

#### *Bedömningen i detta fall*

12. Mattssons har uppgett att de upptäckte felet vid en areamätning som utfördes av Anticimex i juni 2017, vilket var omkring en vecka innan

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/44/EG av den 25 maj 1999 om vissa aspekter rörande försäljning av konsumentvaror och härmed förknippade garantier.

reklamation skedde. Vid dessa förhållanden åligger det LM Design att bevisa att Mattssons har märkt felet tidigare.

13. Även om det kan tyckas att uppgifterna om boarea och biarea i kontraktshandlingarna är svåra att förena med husets faktiska utformning kan avvikelserna inte anses så uppenbara att det står klart att Mattssons redan före Anticimex mätning hade insett att uppgifterna inte stämde. Vad som utgör boarea respektive biarea är inte självklart och Mattssons var, såvitt framkommit, inte närmare insatta i de regler och principer som styr detta.

14. Av den muntliga bevisningen framgår att husets area inte diskuterades särskilt mellan parterna och det har inte framkommit att Mattssons skulle ha fått information om fördelningen mellan boarea och biarea från något annat håll. Några slutsatser om Mattssons insikter om felet kan inte heller dras av de diskussioner som förekom mellan parterna om att montera takfönster på suterrängplanet för att få ett bättre ljusinsläpp eller av vad som i övrigt har framkommit om parternas kontakter.

15. Med hänsyn till det anförda ska Mattssons uppgift om när de har märkt felet ligga till grund för bedömningen av reklamlationsfrågan. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

### **Prisavdrag**

#### *Den rättsliga regleringen*

16. Av 16 § konsumenttjänstlagen framgår att om tjänsten är felaktig utan att det beror på något förhållande på konsumentens sida, får konsumenten hålla inne betalningen, kräva avhjälpande eller prisavdrag eller häva avtalet samt dessutom kräva skadestånd.

17. Den primära påföljden är avhjälpande (jfr 20 § konsumenttjänstlagen). Om felet av någon anledning inte avhjälps, får dock konsumenten enligt 21 §

göra avdrag på priset. Rätten till prisavdrag förutsätter inte att felet är väsentligt och det krävs inte heller vårdslöshet från näringsidkarens sida.

18. Prisavdrag syftar i allmänhet till att återställa balansen mellan den felaktiga prestationen och det vederlag som ska betalas. Prisavdraget åstadkommer en sådan utjämning genom att värderelationen mellan prestationerna efter prisavdraget blir densamma som enligt det ursprungliga avtalet. (Jfr bl.a. ”Högskoleavgiften” NJA 2018 s. 266 p. 24, ”Badrummet i radhuset” Högsta domstolens dom 2020-12-10 i mål T 2829-19 p. 43 och prop. 1989/90:89 s. 126.)

19. Av 22 § konsumenttjänstlagen framgår att ett prisavdrag ska motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälpt. Om ett på detta sätt beräknat prisavdrag är oskäligt stort i förhållande till den betydelse som felet har för konsumenten, ska prisavdraget i stället svara mot felets betydelse för konsumenten.

20. Av lagen framgår inte hur prisavdrag ska beräknas när ett avhjälpande inte kan komma i fråga. Ur konsumentens perspektiv råder det stora likheter mellan den situationen och den som uppkommer när ett avhjälpande visserligen kan ske men ett på det sättet beräknat prisavdrag är oskäligt stort. I normalfallet finns det inte skäl att göra skillnad mellan dessa båda situationer när det gäller enligt vilka principer prisavdrag ska beräknas. Som utgångspunkt bör prisavdraget således bestämmas utifrån felets betydelse för konsumenten även när något avhjälpande inte är aktuellt.

21. Det vanliga är att resultatet av tjänsten på grund av felet objektivt sett är mindre värt än om det hade varit felfritt. Om så är fallet, bör prisavdraget svara mot värdereduktionen. Även när tjänsten är felaktig utan att resultatet för den skull objektivt sett är mindre värt än om det hade varit felfritt är konsumenten emellertid berättigad till ett prisavdrag som svarar mot felets betydelse

för honom eller henne. Prisavdraget får då bestämmas genom en skönsmässig uppskattning. (Se prop. 1984/85:110 s. 242.)

22. Prisavdraget bör alltså som utgångspunkt bestämmas utifrån den värdereduktion som felet motsvarar. Det blir då fråga om att beräkna prisavdraget på liknande sätt som enligt reglerna i t.ex. 38 § köplagen, 28 § konsumentköplagen och 4 kap. 19 c § jordabalken. Vid småhusentreprenader innebär det att prisavdraget ska motsvara skillnaden mellan värdet av entreprenaden i felfritt skick och dess värde i det tillhandahållna skicket. Beräkningen bör typiskt sett baseras på marknadsvärden. När det saknas tydliga marknadsvärden får prisavdraget i stället bestämmas till ett skäligt belopp utifrån en uppskattning av felet och dess värde i relation till det avtalade priset (jfr ”Badrummet i radhuset” p. 56).

#### *Bedömningen i detta fall*

23. Eftersom den utförda tjänsten har varit felaktig och något avhjälpande inte kan komma i fråga har Mattssons rätt till prisavdrag. Detta ska då svara mot felets betydelse för dem. Prisavdraget ska bestämmas i första hand utifrån den skillnad i marknadsvärde som följer av att boarean har varit mindre än vad som angavs i avtalet. Det har inte framkommit att den felaktiga uppgiften om boarea och biarea har haft någon annan betydelse för dem, exempelvis beträffande hur huset har kommit att se ut eller hur de har kunnat nyttja det.

24. Mattssons har åberopat ett sakkunnigutlåtande där skillnaden i marknadsvärde mellan fastigheten i avtalsenligt skick, med en boarea om 224 kvadratmeter, och i felaktigt skick, med en boarea om 161 kvadratmeter och en biarea om 63 kvadratmeter, har uppskattats till 1 400 000 kr. Värderingen har gjorts utifrån en ortsprisanalys där köpeskillingarna bedömts med hänsyn till både boarea och s.k. värdearea, vilken utgörs av boarean plus 20 procent av biarean.



25. LM Design har å sin sida åberopat ett sakkunnigutlåtande där påverkan på marknadsvärdet har uppskattats till noll kronor. Utlåtandet bygger på en jämförelse mellan den i målet aktuella fastigheten och ett närliggande likvärdigt objekt som sålts i november 2017. Bedömningen grundar sig i huvudsak på att det inte är någon storleksmässig skillnad mellan fastigheten i avtalsenligt och felaktigt skick när det gäller bruksarean, dvs. den totala ytan.

26. Det utlåtande som LM Design har åberopat bygger således på en jämförelse med endast ett objekt, vilket medför en betydande osäkerhet. Det utlåtande som Mattssons har åberopat grundar sig på ett större underlag, men inkluderar å andra sidan också objekt som inte framstår som direkt jämförbara med den aktuella fastigheten. Ett våningsplan i suterräng har t.ex. normalt ett vidare användningsområde än en oinredd källare eller ett garage. En fastighet där all boyta ligger ovan jord torde vidare i regel värderas annorlunda än ett suterränghus med samma yta. Härtill kommer att det också är många faktorer utöver storleken som påverkar marknadsvärdet, bl.a. fastighetens läge och skick.

27. Även om det färdiga husets totala yta stämmer med vad som anges i avtalet har huset en betydligt mindre boarea än vad som anges där. Att denna avvikelse inte skulle innebära någon påverkan på marknadsvärdet framstår som uteslutet. Med hänsyn till den osäkerhet som kringgärdar slutsatserna i det värderingsutlåtande som Mattssons har åberopat kan det emellertid inte heller anses utrett att påverkan är fullt så stor som utlåtandet ger uttryck för.

28. Några säkra slutsatser om den skillnad i marknadsvärde som felet har inneburit kan inte dras. Prisavdraget får under sådana förhållanden bestämmas till ett skäligt belopp utifrån en samlad bedömning av den utredning som har lagts fram. Det saknas skäl att i den delen frångå den bedömning som hovrätten har gjort. Hovrättens domslut ska därför fastställas.

**Rättegångskostnad**

29. Vid denna utgång ska LM Design ersätta Mattssons för deras rättegångskostnad i Högsta domstolen. Yrkat belopp är skäligt.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Ann-Christine Lindeblad, Johnny Herre, Malin Bonthron och Johan Danelius (referent)  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Maria Arnell