

ZENIT ADVOKATBYRÅ

Till
Högsta domstolen

Sänds via e-post till
svea.hovratt@dom.se

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 2

INKOM: 2020-05-25
MÅLNR: T 2838-20
AKTBIL: 1

SVEA HOVRÄTT
Ink 2020-05-19

ÖVERKLAGANDE

Klagande

LM Design to Live in AB
org.nr. 556825-9195
Mälarö Torg 14D, 178 30 Ekerö
Tfn 0707-764443

Ombud: Advokat Hans Jorstedt
Zenit Advokatbyrå HJ AB
Sibyllegatan 81, 114 43 Stockholm,
tfn 08-450 44 54, mobiltn 0705-67 70 31,
e-post: hans.jorstedt@zenitlaw.se

HÖGSTA DOMSTOLEN
Ink. 2020-05-25
Dnr T 2838-20
Aktbil. nr 1

Motpart

Johanna Mattsson, 710423-0227, och
Tobias Mattsson, 720311-0411
Sjöängsvägen 21, 178 32 Ekerö

Ombud: Advokat Jon Nyberg
Audere Advokatbyrå AB
Kungsgatan 54, 111 35 Stockholm,
tfn 08-5624 0200,
e-post: jon@audere.se

Överklagad dom

Svea hovrätts dom den 21 april 2020
i mål nr T 4586-19, avdelning 07

Saken

Fordran

LM Design to Live in AB (nedan "LM Design") överklagar Svea hovrätts dom den 21 april 2020 i mål nr T 4586-19 enligt följande.

1. YRKANDEN

1.1 LM Design yrkar att Högsta domstolen

- (i) meddelar prövningstillstånd,
- (ii) bifaller LM Designs i hovrätten förda talan,
- (iii) befriar LM Design från skyldigheten att betala ersättning för Johanna och Tobias Mattssons (nedan gemensamt "Mattssons") rättegångskostnader i underrätterna,
- (iv) förpliktar Mattssons att solidariskt betala ersättning för LM Designs rättegångskostnader i underrätterna, samt
- (v) förpliktar Mattssons att betala ersättning för LM Designs rättegångskostnader i Högsta domstolen med ett belopp som kommer att anges senare.

2. BAKGRUND TILL TVISTEN

- 2.1 Parterna ingick 2015-09-15 dels ett köpekontrakt om överlåtelse av fastigheten Ekerö Närlunda 8:19 till Mattssons, dels ett entreprenadkontrakt, jämte ett antal bilagor, enligt vilket LM Design skulle uppföra en byggnad på fastigheten. LM Design har uppfört byggnaden på fastigheten.
- 2.2 Tvisten rör inte ett fel i fysisk bemärkelse. Det är ostridigt att det hus LM Design har uppfört, i fysisk bemärkelse överensstämmer med de bygglovsritningar som utgjort del av köpehandlingarna.

- 2.3 Vad tvisten handlar om är i stället frågan om vilken betydelse det har att en uppgift om boarea, som återfinns i en av ett flertal förekommande avtalshandlingar (en objektsbeskrivning som utgjort bilaga till köpekontraktet), visat sig inte överensstämma med hur husets faktiska totala area klassificerats/uppdelats på boarea respektive biarea.
- 2.4 Tvist råder beträffande ett flertal frågeställningar hänförliga till olika lagrum i konsumenttjänstlagen.
- 2.5 Målets bakgrund är utförligt beskriven i tingsrättens dom, till vilken hovrätten hänvisar.

3. SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

3.1 Frågan om tjänsten avviker från vad parterna får anses avtalat (9§, första stycket, 3p. konsumenttjänstlagen)

- 3.1.1 I denna fråga är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.
- 3.1.2 Det är ostridigt mellan parterna att det föreligger ett flertal avtalshandlingar - köpekontrakt och entreprenadkontrakt jämte bilagor. Innehållet i dessa kontraktshandlingar är också ostridigt. Det kan här tilläggas att det i detta fall, utöver den ovan nämnda objektsbeskrivningen, förekommer detaljerade areauppgifter i de bygglövsritningar som bilagts entreprenadkontraktet.
- 3.1.3 Hovrätten anger (sid. 3 under rubriken "Fel i tjänst") att hovrätten ansluter sig till tingsrättens bedömning att avtalet innehåller en felaktig uppgift när det gäller angiven boarea. Den uppgift som avses är en uppgift som återfinns i en objektsbeskrivning (en bilaga till köpekontraktet). Det framgår att hovrätten anser att objektsbeskrivningen utgör en del av avtalet. Därefter anger hovrätten:
- "Redan härigenom står det klart att tjänsten avviker från vad parterna avtalat och att det föreligger ett fel enligt 9§ första stycket 3 konsumenttjänstlagen."
- 3.1.4 Hovrättens domskäl måste uppfattas så att hovrätten anser att det är tillräckligt att det kan konstateras att det i en av ett flertal avtalshandlingar som upprättats mellan parterna finns en felaktig

uppgift. Redan vid ett sådant konstaterande skulle då lagens kriterier, för att tjänsten ska anses felaktig, vara uppfyllda. En konsekvens av detta blir då att det skulle sakna betydelse vad som anges i övriga avtalshandlingar.

- 3.1.5 Hovrättens tillämpning beträffande frågan om vad som "får anses avtalat" strider mot vad som kommit till uttryck i lagkommentar, förarbeten och rättspraxis.
- 3.1.6 Det bör här också noteras att det som anges i lagtexten (9§, första stycket, 3p. konsumenttjänstlagen) inte är "vad parterna avtalat" (som hovrätten felaktigt angivit i domen, se s. 3 i domen, näst sista stycket på sidan), utan i stället "vad som därutöver får anses avtalat".
- 3.1.7 Skillnaden kan tyckas vara marginell men lagtextens utformning ger uttryck för att det som ska beaktas är det som sammantaget kan anses avtalat mellan parterna. Vid prövningen av vad som anses avtalat måste det göras en samlad bedömning av dels samtliga avtalshandlingar som upprättats mellan parterna, dels vad som i övrigt förekommit mellan parterna kring avtalsslutet.
- 3.1.8 LM Design får hänvisa till följande litteratur: Svante O. Johansson, Konsumenttjänstlagen, en kommentar, 2013, s. 204 ff under rubriken "Vad som menas med avtal."
- 3.1.9 LM Design får även hänvisa till Prop. 1984/85:110 s.191 ff.
- 3.1.10 LM Design får vidare hänvisa till rättsfallet NJA 2016 s.237, särskilt punkt 14. Visserligen gäller detta rättsfall en tvist mellan två näringsidkare men rättsfallet bör vara vägledande för även konsumentförhållanden vad gäller frågan om vilket underlag som ska beaktas för att besvara frågan om vad som får anses avtalat mellan parterna.
- 3.1.11 Det kan här för övrigt noteras att hovrätten själv i sin dom hänvisat just till NJA 2016 s.237, dock då endast i anslutning till frågan om prisavdrag (sid. 6, 2 st. i hovrättens dom). Hovrätten måste alltså själv ha varit av uppfattningen att rättsfallet NJA 2016 s.237 är relevant även för konsumentförhållanden.

Hovrättens domskäl ger dock ingen förklaring till varför hovrätten valt att tillämpa den aktuella lagtexten i 9§ konsumenttjänstlagen på det sätt som skett.

- 3.1.12 Genom hovrättens avgörande har skapats oklarhet om huruvida det som Högsta domstolen fastlagt i NJA 2016 s.237 vad gäller avtalstolkningsfrågor inte ska vara vägledande för tvister mellan konsument och näringsidkare. Det behövs därför ett vägledande avgörande av Högsta domstolen i denna fråga.
- 3.2 Frågan om det gjorts en sådan rättelse som avses i 10§ andra stycket konsumenttjänstlagen.**
- 3.2.1 I denna fråga föreligger det synnerliga skäl till att Högsta domstolen prövar överklagandet eftersom hovrättens dom synes vara baserad på grovt förbiseende eller grovt misstag.
- 3.2.2 Hovrätten hänvisar (sid. 4, andra stycket i domen) när det gäller denna punkt till vissa "uppgifter om ljusförhållanden" och konstaterar att dessa uppgifter inte kan anses utgöra en sådan tydlig rättelse som avses i 10§ andra stycket konsumenttjänstlagen.
- 3.2.3 Det fel som Mattssons har gjort gällande är att en i objektsbeskrivningen intagen areauppgift inte är korrekt. LM Design har i frågan om rättelse gjort gällande att de konkreta och detaljerade uppgifter om respektive byggnadsdelars areor som finns redovisade i bygglovsritningarna ska anses vara en så tydlig rättelse som avses i 10§ andra stycket konsumenttjänstlagen.
- 3.2.4 Vad hovrätten anger i denna del om "ljusförhållanden" är därför obegripligt. Av hovrättens hänvisning till "uppgifter om ljusförhållanden" kan bara dras slutsatsen att hovrätten i denna fråga felaktigt måste ha bortsett från LM Designs invändning beträffande de konkreta areauppgifterna i bygglovsritningarna.
- 3.2.5 Det bör här också noteras att tingsrätten i sin dom (sid. 10 i tingsrättens dom) konstaterade att "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."
- 3.2.6 Att hovrätten såvitt kan förstås inte beaktat LM Designs invändning om areauppgifterna måste uppenbarligen bero på sådant grovt förbiseende eller sådant grovt misstag som gör att det finns skäl att meddela prövningstillstånd i frågan om det gjorts en sådan rättelse som avses i 10§ 2 st. konsumenttjänstlagen.

3.3 Frågan om reklamation har skett i tid (17§ konsumenttjänstlagen).

3.3.1 I denna fråga är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.

3.3.2 I hovrättens dom anges på sid. 5-6 följande:

”Något påstående om att Mattssons vid avtalstillfället, eller något annat tillfälle tidigare än två månader innan reklamation skedde, *faktiskt* märkt felet har inte framförts.”

3.3.3 Vad hovrätten anger är felaktigt. LM Design har i målet gjort gällande att Mattssons måste ha märkt felet redan vid tidpunkten för avtalets undertecknande. Detta framgår också av hovrättens domskäl strax före det ovan citerade avsnittet där hovrätten anger: ”LM Design, liksom tingsrätten, har fört ett resonemang om att Mattssons *måste* eller *borde* ha märkt felet redan vid tidpunkten för avtalets undertecknande.”

3.3.4 Innebörden av att göra gällande att motparten ”måste ha märkt felet” innefattar ett påstående om att motparten faktiskt märkt felet.

3.3.5 Vad hovrätten anger i sin dom måste uppfattas så att hovrätten anser att det, för att invändningen ska beaktas, inte räcker för näringsidkaren att hävda att konsumenten *måste ha märkt felet*, utan näringsidkaren måste dessutom påstå att konsumenten *faktiskt märkt felet*.

3.3.6 Den omständigheten att hovrätten nu gjort åtskillnad mellan ovannämnda uttryck strider mot tidigare praxis. LM Design får här hänvisa till ett rättsfall från Svea hovrätt där hovrätten i sin dom 2012-09-12 i målet T10645-11 (se sid. 5 i domen), se **bilaga 1**, själv angav följande:

”Kernbolaget *måste* i och med detta *anses ha märkt de fel* som visade sig genom denna sättning av plattan redan vid färdigställandet av bottenplattan i maj 2007.” (*undertecknads kursivering*)

3.3.7 Hovrätten ansåg i det målet att det var tillräckligt att konstatera att den aktuella parten ”måste anses ha märkt” felen. Det vill säga hovrätten gjorde i det målet inte någon åtskillnad mellan uttrycken ”måste anses ha märkt” och ”har faktiskt märkt” felet.

- 3.3.8 I målet från 2012 hade parterna (som båda i och för sig var näringsidkare) hänvisat till ABS05 som i sin tur hänvisar till konsumenttjänstlagen, varför rättsfallet är relevant även för detta mål.
- 3.3.9 Genom hovrättens egen formulering i domen från 2012-09-12 tydliggjordes att det inte föreligger någon sådan skillnad som hovrätten uppenbarligen kommit fram till i den nu överklagade domen. Genom hovrättens nu överklagade dom har därför skapats en oklarhet om huruvida det som klargjordes i domen från 2012-09-12 inte längre ska gälla.
- 3.3.10 Det behövs därför ett vägledande avgörande av Högsta domstolen i denna fråga.
- 3.4 Frågan om prisavdrag (22§ konsumenttjänstlagen).**
- 3.4.1 I denna fråga är det av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.
- 3.4.2 I målet är det ostridigt att ett eventuellt prisavdrag ska svara mot felets betydelse för konsumenten.
- 3.4.3 Frågan om prisavdrag innefattar därför i detta mål två delfrågor,
dels frågan om felet överhuvudtaget har någon betydelse för konsumenten,
dels frågan om hur stor denna betydelse i så fall har för konsumenten.
- 3.4.4 Det råder ingen tvist om att det är konsumenten som har bevisbördan beträffande båda dessa frågor.
- 3.4.5 Parterna har åberopat var sitt värderingsutlåtande. I de två utlåtandena redovisas helt olika resultat vad gäller marknadsvärdepåverkan. Enligt det av LM Design åberopade utlåtandet, från Densia AB, är marknadsvärdepåverkan 0 kr, det vill säga värderingsmannen har bedömt att felet inte har någon betydelse. Enligt det av Mattssons åberopade utlåtandet, från Jaeger & J:son, är marknadsvärdepåverkan 1 400 000 kr.
- 3.4.6 Som ovan angavs rör tvisten inte ett fel i fysisk bemärkelse. Mot bakgrund av detta är hovrättens domskäl märkligt utformade. LM Design får här citera ur hovrättens dom (sid.6, andra stycket, under rubriken "Prisavdrag"):

”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):

- 3.4.7 Både på grund av hur hovrätten här beskrivit felet (”boarean varit mindre”) och de rättsfall som hovrätten hänvisar till, är det svårt att frigöra sig från tanken att hovrätten misstagit sig beträffande vad som utgör det påstådda felet. Som ovan angetts i punkt 2.2 rör inte tvisten ett fel i fysisk bemärkelse.
- 3.4.8 I båda de rättsfall som hovrätten hänvisar till handlade de om areaavvikelser i fysisk bemärkelse. I NJA 2016 s.237 var det en lokal som visat sig vara 102 kvm mindre än som var avtalat. I RH 1994:124 handlade det om en bostadsrätt som också visade sig vara fysiskt mindre än vad som utlovats.
- I frågan om prisavdragets storlek är därför de åberopade rättsfallen inte relevanta.
- 3.4.9 När det så gäller de två delfrågorna (se ovan i punkt 3.4.3) finns det i hovrättens dom överhuvudtaget inget uttalande om den första delfrågan, det vill säga frågan om felet överhuvudtaget haft någon betydelse för konsumenten. Det kan för övrigt noteras att hovrätten i sin dom (sid. 6, sista stycket) här anger: ”Mattssons har själva uppgett att de kunnat använda huset på det sätt som de tänkt.”
- 3.4.10 Mot bakgrund av att åtminstone det ena av värderingsutlåtandena anger att felet inte haft någon betydelse alls, och det också där noggrant redovisas vad detta grundas på, hade det varit relevant med ett resonemang i domskälen om denna fråga. Detta saknas dock.
- 3.4.11 Beträffande den andra delfrågan anger hovrätten bara mycket kortfattat (se domen, sid 7, i slutet av första stycket) att ”Mattssons inte har visat att marknadsvärdepåverkan är så stor som påstås.”
- 3.4.12 Avslutningsvis anger hovrätten ”I stället uppskattar hovrätten att ett skäligt prisavdrag uppgår till 900 000 kr.”
- 3.4.13 Hovrättens domskäl är anmärkningsvärda eftersom domskälen inte anger vad hovrätten anser att den som har bevisbördan har bevisat. Tvärtom anges bara vad Mattssons inte har lyckats visa.

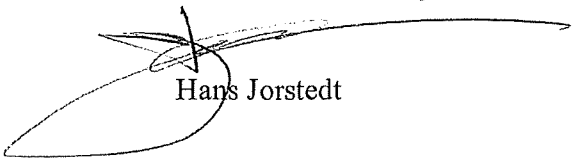
- 3.4.14 Domskälen måste uppfattas på sådant sätt att hovrätten ansett sig kunna gå direkt på en skönsmässig bedömning, utan att först pröva om det är visat att felet ens haft någon betydelse.
- 3.4.15 Genom hovrättens dom har skapats osäkerhet om en konsument överhuvudtaget behöver visa någonting för att få ett prisavdrag. Hovrättens dom öppnar därför för godtycklighet och oförutsägbarhet i mål mellan konsumenter och näringsidkare som rör prisavdrag.
- 3.4.16 Med hänsyn till vad ovan redogjorts för behövs ett vägledande avgörande av Högsta domstolen i frågan om domstolen vid sin prövning, med bortseende från vad som eventuellt är bevisat i frågan om felets betydelse för konsumenten, direkt ska kunna bestämma ett prisavdrag genom en skönsmässig uppskattning.

4. BEVISNING

- 4.1 LM Design åberopar samma bevisning som i hovrätten.

Avslutningsvis får LM Design ange att om prövningstillstånd skulle meddelas önskar LM Design få möjlighet att utveckla sina skäl ytterligare.

Stockholm den 19 maj 2020



Hans Jorstedt