



PARTER

Kärande

Mr Urban AB, 559018-3744
Björknäs Mossväg 24
761 98 Norrtälje

Ombud: Jur.kand. Mari Jemt
Kyrkvägen 28
181 42 Lidingö

Svarande

Christine Amini, 19840308-0388
Barnängsgatan 42
116 48 Stockholm

Ombud: Advokat Niklas Tollart
Hallqvists advokatbyrå Bostadsjuristerna AB
Holländargatan 22
113 59 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Mr Urban AB ska ersätta Christine Amini för hennes rättegångskostnad med 276 900 kr, varav 262 150 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

1. BAKGRUND

Mr Urban AB (Mr Urban) är ett företag som utför lägenhetsrenoveringar. Parterna har avtalat om renovering av en lägenhet på Södermannagatan 12 inför dess försäljning. Christine Amini var beställare och har betalat Mr Urban totalt 338 200 kr exklusive rotavdrag (463 200 kr inklusive rotavdrag) för renoveringen.

2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Mr Urban har yrkat att tingsrätten ska förplikta Christine Amini att till Mr Urban betala ett belopp om 350 707 kr. Ränta på kapitalbeloppet enligt 6 § räntelagen har yrkats enligt följande.

- a) På beloppet 213 427 kr fr.o.m. den 5 maj 2023 till dess betalning sker (förfallodatum för faktura 120).
- b) På beloppet 83 680 kr fr.o.m. den 12 maj 2023 till dess betalning sker (förfallodatum för faktura 124).
- c) På beloppet 53 600 kr från den 30 juni 2023 (delgivning av stämningsansökan) till dess betalning sker.

Christine Amini har bestritt käromålet. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Hon har vitsordat ränteberäkningen enligt c) ovan, men bestritt att ränteyrkandena enligt a) och b) är skäliga.

Parterna har yrkat ersättning för sin respektive rättegångskostnad.

3. GRUNDER

3.1 Mr Urban

3.1.1 *Avtal och tilläggsbeställningar*

Avtal om renovering av lägenheten 1202 på Södermannagatan 12 ingicks muntligen under december 2022 och för avtalet gäller konsumenttjänstlagen (1985:716). Christine Amini har uppdragit åt Javad Amini att ingå avtal för hennes räkning och under avtalstiden vara den som företräder henne.

Parterna har efteråt löpande kommit överens om tilläggsbeställningar. De skedde muntligen och bekräftades löpande med e-post.

Mr Urban har löpande informerat Javad Amini direkt på plats och via e-post om nedlagd tid och utförda arbeten.

3.1.2 *Fakturor 120 och 124*

Beloppet 297 107 kr (inklusive moms) avser utfört arbete och kostnader för material i enlighet med de två senaste fakturorna (fakturor 120 och 124). Det ingår materialkostnader och framkörningskostnader. Parterna har avtalat om framkörningsavgift och sådana avgifter har betalats av Christine Amini tidigare. Från faktura 120 har en kostnad för verktyg räknats av (2 795 kr).

3.1.3 *Fel*

Det förnekas att utförda arbeten är behäftade med fel som berättigar Christine Amini till prisavdrag/skadestånd. Arbetena har utförts fackmannamässigt och Mr Urban har klart deklarerat att våtrumscertifikat inte skulle utfärdas. I besiktningsprotokollet finns det noterat fel *dels* avseende arbeten som inte omfattas av avtalet, *dels* som med

beaktande av att avtalet hävts inte är felaktigt utförda utan som Mr Urban inte beretts möjlighet att slutföra. Den av Christine Amini beställda besiktningen är dessutom inte fackmässigt utförd.

För det fall att tingsrätten skulle finna att Christine Amini har rätt till prisavdrag/skadestånd är uppgivna kostnader för avhjälpande inte skäliga. Det är inte styrkt att kostnaderna för avhjälpande avser arbeten som omfattas av avtalet och att åtgärderna har varit nödvändiga. Kostnader som avser färdigställandet av arbeten som Mr Urban inte har beretts tillfälle att färdigställa ska inte medtas i beräkningen av avhjälpandekostnad.

3.1.4 Oskälighet

Fakturerat belopp är skäligt. Fakturerad tid är faktiskt nedlagd och skälig. Timarvodet om 480 kr exklusive moms är lågt. Det totala antalet timmar är skäligt och omfattar såväl grundåtagandet som tilläggsarbeten. Flytspackling är utfört efter uttrycklig instruktion från Christine Amini.

3.1.5 Kostnader för bortforsling

Kostnaderna avser hämtning av material och byggavfall i s.k. Big Bag uppgående till 4 100 kr inklusive moms. Mr Urbans rätt till ersättning för denna kostnad följer av konsumenttjänstlagen och relaterar till arbeten som utförts.

3.1.6 Kostnader p.g.a. avbeställning

Den 1 maj 2023 avbeställde Javad Amini, muntligen för Christine Aminis räkning, arbetet till Mr Urban. Mr Urbans rätt till ersättning för stilleståndskostnader om 49 500 kr inklusive moms föreligger enligt konsumenttjänstlagen. Mr Urban gavs ingen förberedelse för att avbryta arbetet, vilket har inneburit stillestånd.

3.2 Christine Amini

3.2.1 *Avtal och tilläggsbeställningar*

Det erkänns att avtal har ingåtts muntligen i december 2022 och att konsumenttjänstlagen gäller samt att Javad Amini har haft i uppdrag att ingå avtalet och företräda Christine Amini under avtalstiden.

Parterna har inte träffat avtal om tilläggsarbeten. Christine Amini har varken avtalat om, godkänt eller medgivit utförande av ändrings- eller tilläggsarbeten eller agerat på något sätt som medfört en fördyrning av tjänsten. Samtliga arbeten som utförts har omfattats av det ursprungliga avtalet.

Det har inte utförts några tilläggsarbeten. För det fall att sådana arbeten har utförts äger Mr Urban inte rätt till ersättning härför då detta inte avtalats mellan parterna.

3.2.2 *Fakturor 120 och 124*

Full betalning har erlagts för avtalet och utfört arbete samt skäliga materialkostnader. Då det inte avtalats därom saknar Mr Urban rätt till ersättning för framkörnings-, leverantörs-, material- och entreprenörpåslag.

3.2.3 *Fel*

För det fall att tingsrätten skulle finna att Mr Urban äger rätt till ersättning för påstådda tilläggsarbeten, material, påslag eller kostnader för arbetenas upphörande i förtid, ska Mr Urbans talan ogillas då utförda arbeten är behäftade med fel enligt besiktningsutlåtande vilka berättigar Christine Amini till prisavdrag/skadestånd motsvarande kostnaden för åtgärdande och avhjälpande. Även om intyget ”Säker Vatten” har överlämnats så är det inte korrekt utfärdat då arbetena är behäftade med

avvikelser utan att detta anges i intyget. Mr Urban har beretts möjlighet till avhjälpande. Den av Christine Amini beställda besiktningen är fackmässigt utförd.

Christine Aminis kostnad för avhjälpande uppgår till 192 000 kr avseende arbete och 58 000 kr avseende material. Christine Aminis kostnad för åtgärdande av badrummet uppgår till 150 000 kr.

3.2.4 Oskälighet

För det fall tingsrätten kommer fram till att alla avtal som gjorts gällande föreligger och att det inte föreligger fel, så är fakturerat belopp oskäligt. Beloppet överstiger vad motsvarande arbete skulle kosta hos en annan entreprenör med motsvarande behörighet. Fakturerade timmar överstiger såväl faktisk som skälig tidsåtgång. Fakturerad tidsåtgång är även oskälig utifrån resultatet och att flytspacklet saknat nytta för Christine Amini. Det förnekas att flytspacklingen utförts efter uttrycklig instruktion från Christine Amini.

3.2.5 Kostnader för bortforsling

Det förnekas att rätt till ersättning för bortforslingskostnader finns. Parterna har inte avtalat om bortforsling. Det görs inte heller gällande att det är en kostnad p.g.a. avbeställning.

3.2.6 Kostnader p.g.a. avbeställning

Varken Christine Amini eller Javad Amini har hävt eller avbeställt avtalade arbeten. Utförande av avtalade arbeten avbröts av Mr Urban. Även för det fall att Christine Amini skulle anses ha avbrutit arbetet har Mr Urban inte åsamkats kostnader härför uppgående till i målet yrkat eller annat belopp. Mr Urban har inte underlåtit att ta på sig annat arbete.

4. UTVECKLING AV TALAN

4.1 Mr Urban

Parterna har ingått avtal om renovering. Det handlade inte om en totalrenovering. Avtalet var på löpande räkning med budget för grundåtagandet. Under arbetets gång var det Javad Amini som instruerade vad som skulle utföras och han har gjort omfattande tilläggsbeställningar. Mr Urban har löpande bekräftat dessa beställningar som getts muntligen av Javad Amini.

E-postmeddelanden som åberopats som bevisning består bl.a. av sammanställningar som Kali Nasiri, anställd hos Mr Urban, har gjort. Christine Amini, genom Javad Amini, har godkänt sammanställningarna på så sätt att de inte har invänts emot.

Christine Amini har inte reklamerat mot fakturerade timmar. Mycket av materialet har fakturerats i ett sent skede. Christine Amini har inte invänt mot materialkostnaderna förutom en post avseende en bormaskin som sedermera togs bort från fakturerat belopp. Den faktiska värdeökningen av lägenheten efter renoveringen var ca en miljon kr. Det totala kravet för renoveringen om ca 760 000 kr för 100 kvm är skäligt.

Den debiterade framkörningsavgiften har uppgått till 500 kr/arbetsdag, vilket har avtalats om.

Javad Amini har kompetens avseende lägenhetsrenoveringar. Han har haft direktkontakt med Kali Nasiri och noggrant styrt arbetena.

Parterna har inte avtalat om något ”*kvalitetsdokument enligt BBV 21*” som anges som fel i besiktningsutlåtandet. Intyg om säker vatteninstallation har överlämnats. Övriga fel som anges i besiktningsutlåtandet hade sannolikt åtgärdats de sista två veckorna av arbetstiden men kunde inte slutföras p.g.a. Christine Aminis avbeställning.

4.2 Christine Amini

Ett möte hölls i december 2022 där de närvarande var Javad Amini, Urban Nyman och Kali Nasiri. De gick igenom vad som skulle göras i lägenheten, vilket var en totalrenovering inför en kommande försäljning. Det underströks från Javad Amini att det var viktigt med ”*top finish*”, fackmässighet och våtrumsintyg. För Christine Amini var det avgörande med våtrumsintyg inför försäljningen eftersom varje köpare förväntar sig ett sådant. Parterna kom överens om att arbetena kunde utföras till en kostnad om 600 kr/ timme inklusive moms. Det avtalades inte om framkörningsavgifter eller andra påslag.

Mr Urban skickade en tidsplan per e-post. Enligt tidsplanen skulle entreprenaden ta 41 + 4 dagar. Utifrån den angivna timkostnaden skulle den totala arbetskostnaden uppgå till 432 000 kr (åtta timmar/dag för två personer). Av tidsplanen framgår att arbetena omfattade bl.a. rivningsarbeten, renovering av badrum, nya väggar, iordningsställande av toalett, spackling, målning och golvslipning. Det handlade alltså om en totalrenovering. Enligt tidsplanen skulle arbetena utföras i viss ordning. Parterna kom sedermera överens om att arbetena skulle påbörjas den 7 februari 2023.

Christine Amini mottog de första fakturorna den 13 december 2022 som uppgick till totalt 260 400 kr exklusive rotavdrag. Det handlade om fakturering utan underlag och innan arbetena påbörjats för arbete, material och framkörningsavgifter.

Enligt tidsplanen skulle arbetena vara färdigställda den 24 mars 2023, men det blev de inte. Den 1 april 2023 fakturerades ytterligare 202 800 kr. Innan arbetena hade färdigställts hade Mr Urban alltså fakturerat ca 460 000 kr, vilket är mer än den totala arbetskostnaden utifrån angiven tidsplan.

Den 25 april 2023 fakturerade Mr Urban ytterligare 216 222 kr. Det uppstod en diskussion om faktureringen. Mr Urban meddelade då den 27 april 2023 att bolaget

inte skulle utföra något mer arbete. Därefter, den 2 maj 2023, fakturerades 83 680 kr utan att något ytterligare arbete utförts.

Efter att Mr Urban tagit bort sina anställda och inte längre utförde något arbete meddelade Javad Amini att de ville ha tillträde till lägenheten, vilket skedde den 2 maj 2023. Då utfördes också en besiktning som resulterade i det besiktningsutlåtande som åberopats i målet.

Alla fel som framgår av besiktningsutlåtandet görs gällande och reklamerades genom översändandet av protokollet. Christine Amini bestred de utestående fakturorna och framställde motkrav den 15 maj 2023. Christine Amini tvingades göra om arbetena, bl.a. spackling och målning. Därutöver krävdes en totalrenovering av badrummet för att kunna erhålla ett våtrumsintyg.

5. UTREDNING

Målet har avgjorts efter huvudförhandling.

Mr Urban har, utöver skriftlig bevisning, åberopat förhör med:

- ställföreträdaren Urban Nyman,
- vittnet Kali Nasiri (anställd hos Mr Urban),
- partssakkunnige Oliver Samuelsson (uppgiven tio års erfarenhet inom måleribranschen) och
- partssakkunnige Jörgen Örneholm (besiktningsman hos Örneholm bygg & miljö AB).

Christine Amini har, utöver skriftlig bevisning, åberopat förhör med:

- vittnet Javad Amini (företrätt Christine Amini vid avtalsingående och under avtalstiden) och
- partssakkunnige Johan Danielsson (besiktningsman hos Arsenalen Besiktning AB).

6. DOMSKÄL

6.1 Rättsliga utgångspunkter

Vid småhusentreprenader gäller vad konsument påstår har avtalats bl.a. om arbetets omfattning och priset eller grunderna för hur priset bestäms, om inte annat framgår av skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt (51 § konsumenttjänstlagen).

Motsvarande gäller i princip även vid andra avtal om konsumenttjänster (prop. 2003/04:45 s. 132).

Om det när tjänsten utförs framkommer behov av arbete som p.g.a. sitt samband med uppdraget lämpligen bör utföras samtidigt med detta (tilläggsarbete), ska näringsidkaren underrätta konsumenten och begära dennes anvisningar (8 § konsumenttjänstlagen). Näringsidkaren har rätt till pristillägg om han har utfört tilläggsarbeten enligt 8 § eller om tjänsten har fördyrats p.g.a. omständigheter som är att hänföra till konsumenten och som näringsidkare inte bort förutse när avtalet träffades (38 § konsumenttjänstlagen).

I den mån priset inte följer av avtalet, ska konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande tjänster vid avtalstillfället samt omständigheterna i övrigt (36 § konsumenttjänstlagen). Högsta domstolen har i rättsfallet 2016 s. 1011 uttalat *dels* att det är näringsidkaren som har bevisbördan för att omständigheterna sammantagna är sådana att det begärda priset är skäligt, *dels* att om parterna har träffat avtal om något moment rörande prisets bestämmande, exempelvis om timpriset eller någon annan beräkningsgrund, får bedömningen av skäligheten göras utifrån övriga omständigheter med beaktande av parternas överenskommelse i den delen (p. 18 i rättsfallet).

6.2 Tingsrättens bedömning

Mr Urban har bevisbördan fullt ut i detta mål. Närmare bestämt har bolaget att visa (i) vad som har avtalats, (ii) att tilläggsarbeten har utförts och bolagets rätt till ersättning för sådana arbeten, (iii) bolagets rätt till pristillägg i form av framkörningsavgifter och andra påslag samt (iv) att omständigheterna sammantagna är sådana att det begärda priset är skäligt. Beviskravet är detsamma som alltid gäller i tvistemål (jfr NJA 2016 s. 1011 p. 19).

Det är ostridigt att Christine Amini har betalat 338 200 kr exklusive rotavdrag (463 200 kr inklusive rotavdrag) till Mr Urban. Av den tidsplan som överenskommits kan slutsatsen dras, utifrån antal dagar och timkostnad, att den beräknade arbetskostnaden uppgick till 432 000 kr. Det har dock inte handlat om något fast pris, utan arbetena har utförts på löpande räkning. Av förhören har det framkommit att både Mr Urban och Christine Amini (genom Javad Amini) har haft olika utlägg för material.

När det gäller frågorna om vad som avtalats, påstådda tilläggsarbeten och vad som utgör skäligt pris har Mr Urban åberopat förhör med Urban Nyman och Kali Nasiri samt skriftlig bevisning i form av transkriberingar av ljudfiler, e-postmeddelanden och fakturaunderlag. Christine Amini har å sin sida åberopat förhör med Javad Amini som bl.a. uppgett att några tilläggsarbeten inte utförts eller godkänts. Enligt tingsrätten har varken Urban Nyman och Kali Nasiri å ena sidan eller Javad Amini å andra sidan gett ett mer trovärdigt intryck. Med det sagt anser tingsrätten att huvudförhören med både Urban Nyman och Kali Nasiri har resulterat i korthuggna och otydliga förhörsuppgifter. Utifrån att Mr Urban har bevisbördan är detta något som ligger bolaget till last vid bevisvärderingen. Med hänsyn till vad som framkommit kan entreprenaden enligt tingsrätten benämnas som en totalrenovering, även om det i sig saknar rättslig betydelse.

Den skriftliga bevisningen som Mr Urban åberopat ger inte underlag för några närmare slutsatser angående vad som avtalats, eventuella tilläggsarbeten eller skäligt pris.

Tingsrätten framhåller särskilt att e-postmeddelandena och sammanställningarna är ensidiga handlingar från Mr Urban som har begränsad bevisbetydelse. Mot Christine Aminis förnekade är t.ex. annat inte visat än att Kali Nasiris löpande uppdateringar inte handlar om tilläggsarbeten, utan veckosammanfattningar av de arbeten som utförts och som då får anses ingå i det ursprungliga avtalet. Åberopade ljudtranskriberingar utgörs av korta avsnitt ifrån längre telefonsamtal som kan vara tagna ur sin kontext, varför även dessa har ett lågt bevisvärde.

Vid en sammanvägd bedömning finner tingsrätten att Mr Urban inte har uppfyllt sin bevisbörda i någon del. Det är med andra ord inte visat att utförda arbeten ska anses vara tilläggsarbeten eller att bolaget av annat skäl har rätt till pristillägg. Utifrån åberopad utredning är det inte heller styrkt att skäligt pris skulle vara något annat än det som Christine Amini redan har betalat. Käromålet ska därför ogillas. Utifrån tingsrättens gjorda bedömningar saknas det skäl att gå vidare och pröva Christine Aminis felpåståenden, inklusive frågan om prisavdrag.

6.3 Rättegångskostnad

Eftersom Mr Urban har förlorat målet ska bolaget ersätta Christine Amini för hennes rättegångskostnad. Mr Urban har vitsordat yrkad ersättning. Detta innebär att tingsrätten inte prövar skäligheten av det yrkade beloppet. På beloppet ska lagstadgad ränta utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast 2024-07-05.

Prövningstillstånd krävs.

Niklas Jansson



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 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.