



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 november 2025

Mål nr
T 2302-24

PARTER

Klagande

AEM Express AB, 556631-4570
Love Almqvists Väg 17 B
191 44 Sollentuna

Ombud: Juristen G.B.

Motpart

A.M.

Ombud: Advokat R.S.

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2024-02-26 i mål T 12562-22

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom på det sättet att AEM Express AB ska till A.M. betala 102 958 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 maj 2021 till dess betalning sker.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar AEM Express AB från skyldigheten att ersätta A.M.s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förordnar att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader i dessa instanser.

Vardera parten ska bära sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AEM Express AB har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa tingsrättens domslut. AEM har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria bolaget från att betala A.M.s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta A.M.s att ersätta bolaget för rättegångskostnader i dessa instanser.

A.M. har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. AEM Express AB och A.M. avtalade i maj 2020 om att AEM på A.M.s fastighet skulle uppföra en byggnad, som i en ritning kallades komplementbyggnad. Det avtalade priset var 1 600 000 kr. Formuläret Entreprenadkontrakt (ABS 09) användes. Betalning skulle ske enligt en betalningsplan. A.M. skulle, innan arbetet påbörjades, överlämna en bankgaranti som säkerhet för sin betalning.

2. Arbetet påbörjades under sommaren 2020. I samband med gjutningen av grundplattan på fastigheten gjorde A.M. den första avtalade delbetalningen om 250 000 kr. Betalningen hänförde sig inte till något visst arbetsmoment. A.M. överlämnade trots påminnelser inte någon bankgaranti och i oktober 2020 hävde bolaget avtalet med hänvisning till detta.

3. Vid en besiktning i november 2020 noterades ett antal brister i det arbete som AEM hade utfört. Grundplattan var enligt besiktningen kantkrokig och hade en ojämn yta samt felaktig storlek i förhållande till konstruktionsritningen. Vidare saknades visst krossmaterial. En dräneringsledning var inte färdigansluten. Byggmaterial fanns kvar på grundplattan.

4. A.M. väckte talan mot AEM och yrkade betalning med 231 350 kr. Han gjorde gällande att AEM utan grund hade hävt avtalet. Bolaget hade därför endast rätt till ersättning för den del av tjänsten som utförts. Eftersom det förelåg fel i tjänsten hade han även rätt till prisavdrag.

5. AEM bestred kravet och yrkade genstämningsvis att A.M. skulle betala 228 773 kr.

6. Enligt AEM var A.M.s dröjsmål med att överlämna den avtalade bankgarantin att jämställa med utebliven betalning. Dröjsmålet var av väsentlig betydelse. I vart fall hade det förelegat starka skäl att anta att A.M. inte i rätt tid skulle betala. Eftersom AEM därmed haft rätt att häva avtalet hade bolaget också rätt till ersättning för utfört arbete och kostnader. Det utförda arbetet var inte felaktigt och A.M. hade under inga omständigheter rätt att åberopa några fel, eftersom tjänsten till följd av hans avtalsbrott inte hade avslutats. I vart fall hade han inte i skälig tid reklamerat mot bolagets hävning av avtalet och inte heller påkallat att arbetet skulle slutföras.

7. A.M. bestred genkäröålet och invände i huvudsak att han inte var skyldig att betala mer än det värde som arbetet tillfört honom, oavsett om arbetet var felaktigt eller, som AEM påstått, inte färdigt. Vidare hade han fog att innehålla bankgarantin till följd av meningsskiljaktigheter mellan parterna och det fanns inte heller någon skyldighet för honom att reklamera mot hävningen. Han hade gjort det som ankommit på honom för att ha rätt till prisavdrag.

8. Tingsrätten ogillade A.M.s talan och biföll genkäröålet.

9. Hovrätten har bifallit A.M.s talan och ogillat genkäröålet. Enligt hovrätten har A.M.s underlåtenhet att ställa bankgarantin inte gett AEM rätt att häva avtalet. Det har inte förelegat någon skyldighet för A.M. i egenskap av konsument att reklamera mot hävningen. AEM har haft rätt till ersättning endast för det arbete som utförts före hävningen med avdrag för A.M.s avhjälpandekostnader.

Frågorna i målet

10. De frågor som Högsta domstolen har att ta ställning till är om AEM har haft rätt att häva entreprenadavtalet med hänvisning till att A.M. inte överlämnat en avtalad bankgaranti och hur ersättningen till AEM för redan utfört arbete ska bestämmas.

Konsumenttjänstlagens bestämmelser om småhusentreprenader

11. I 51–61 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716) finns särskilda bestämmelser om tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus, det vill säga byggnader som ska inrättas till bostad åt en eller två familjer (småhusentreprenader). I den mån annat inte framgår av dessa paragrafer är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på sådana entreprenader. (Se 1 § andra och tredje styckena.)

12. Ett avtal som rör enbart komplementbyggnader – till exempel garage, förråd och andra mindre byggnader i anslutning till ett bostadshus – utgör inte en småhusentreprenad i lagens mening (se 1 § andra stycket andra meningen konsumenttjänstlagen och prop. 2003/04:45 s. 131). De särskilda konsumentskyddsintressen som har ansetts föreligga vid uppförande och tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus gör sig däremot gällande med samma styrka även om byggnaden i något annat hänseende än när det gäller reglerna i konsumenttjänstlagen skulle vara att betrakta som ett komplement till en annan byggnad. Om den byggnad som ska uppföras eller byggas till utgör ett en- eller tvåbostadshus ska därför bestämmelserna om småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen tillämpas.

Konsumentens betalningsskyldighet samt näringsidkarens hävningsrätt vid utebliven betalning

Tidpunkten för betalning

13. Möjligheten att under vissa förutsättningar hålla inne sin betalning anses vara betydelsefull för konsumenten (jfr 19 § konsumenttjänstlagen). När konsumenten har betalat förlorar han eller hon ett påtryckningsmedel och kan ha svårare att ta till vara sin rätt. Huvudregeln vid konsumenttjänster är därför att betalning ska ske när tjänsten har utförts (se 41 §).

14. Särskilt vid mer omfattande arbeten har det emellertid ansetts rimligt att näringsidkaren kan förbehålla sig rätten att få en större eller mindre del av betalningen innan uppdraget har avslutats. I förarbetena pekas på den ekonomiska risk som näringsidkaren annars tar och även på att ett litet företag kan råka i likviditetssvårigheter vid arbeten som sträcker sig över längre tid. Parterna är därför oförhindrade att avtala om att betalning ska ske vid en annan tidpunkt än i samband med att tjänsten avslutats, till exempel helt eller delvis i förskott. (Jfr prop. 1984/85:110 s. 99.)

15. Vid småhusentreprenader gäller särskilda regler om tiden för betalning. Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden (se 52 §). Det betyder att parterna även vid en småhusentreprenad har möjlighet att avtala om att betalning ska göras enligt en betalningsplan under arbetets gång, förutsatt att konsumenten inte är skyldig att erlagga delbetalningar för annat arbete än det som redan utförts.

Dröjsmål med betalningen

16. Om betalning enligt avtalet ska ske innan hela tjänsten är utförd och konsumenten inte betalar i rätt tid, får näringsidkaren ställa in arbetet till dess att betalning sker. Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse får näringsidkaren häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. Det förutsätter att näringsidkaren först påmint konsumenten om skyldigheten att betala samt gett konsumenten skälig tid att göra detta. Konsumenttjänstlagen är tvingande till förmån för konsumenten i fråga om när hävning får ske. (Se 3, 45 och 46 §§.)

17. Bedömningen av om dröjsmålet är av väsentlig betydelse ska göras med utgångspunkt i dröjsmålets ekonomiska verkningar för näringsidkaren, varvid beloppets storlek och dröjsmålets varaktighet får betydelse. För att näringsidkaren ska ha rätt att häva avtalet får det i regel inte röra sig om ett obetydligt belopp eller ett dröjsmål om endast några dagar.

Underlåtenhet att överlämna en avtalad bankgaranti till säkerhet för betalning

18. Varken konsumenttjänstlagen eller dess förarbeten innehåller något klagande av vad som innefattas i skyldigheten att betala. Ledning får då sökas i allmänna obligationsrättsliga principer och vad som gäller för närliggande avtalstyper, varvid den köprättsliga regleringen är av särskilt intresse (jfr "Svartöns pris" NJA 2022 s. 3 p. 14).

19. Enligt köplagen innefattar köparens skyldighet att betala även att ställa avtalad bankgaranti eller annan säkerhet samt att vidta de andra åtgärder som krävs för att möjliggöra betalning (se 48 § andra stycket). I förarbetena till köplagen framhålls att en bankgaranti, genom den säkerhet den medför för säljaren, utgör en motsvarighet till kontant betalning. En underlåtenhet att överlämna en avtalad bankgaranti ska därför vid köp jämföras med en underlåtenhet att betala, det vill säga utgöra ett fullbordat betalningsdröjsmål. Bestämmelsen ansågs innebära ett förtydligande av vad som gällde redan enligt 1905 års köplag. (Se prop. 1988/89:76 s. 154.)

20. Konsumentköplagen (2022:260) innehåller inte någon precisering av vad köparens betalningsskyldighet innefattar. Frågan berörs dock i förarbetena till konsumentköplagen. Där konstateras att det även i fråga om konsumentköp kan förekomma att köparen enligt avtalet har att ställa en bankgaranti eller annan säkerhet. Det ansågs emellertid inte nödvändigt att särskilt reglera den situationen. (Jfr SOU 1984:25 s. 202, prop. 1989/90:89 s. 23 f. och 187 samt prop. 2021/22:85 s. 45.)

21. Förarbetena till konsumenttjänstlagen ger stöd för en analog tillämpning av köplagens reglering (jfr exempelvis SOU 1979:36 s. 402) och det finns inga särskilda konsumentskyddshänsyn som med tillräcklig styrka talar emot en sådan tillämpning. Ett avtalsvillkor om att konsumenten ska ställa säkerhet för kommande betalningar är så nära förknippat med själva betalningsförpliktelsen att det är motiverat att, vid tillämpningen av 45 och 46 §§ konsumenttjänstlagen, behandla betalning och överlämnande av bankgaranti till säkerhet för betalning på samma sätt. Det saknas således för konsumenttjänsternas del skäl att göra en annan bedömning av bankgarantifrågan än vid köp och konsumentköp. Om parterna har avtalat att konsumenten till säkerhet för sin betalning ska överlämna en bankgaranti ska därför en underlåtenhet att fullgöra den förpliktelsen likställas med en underlåtenhet att betala.

22. Frågan om en underlåtenhet att överlämna en bankgaranti är av väsentlig betydelse för näringsidkaren får prövas efter likartade riktlinjer som när konsumenten är i annat betalningsdröjsmål. När överlämnandet av en bankgaranti ska ske innan arbetet påbörjas (jfr 45 §) och näringsidkaren påbörjar arbetet utan att ha fått bankgarantin och inte klargör att han eller hon alltjämt gör anspråk på att få garantin, kan det tyda på att konsumentens underlåtenhet inte är av väsentlig betydelse för näringsidkaren.

Betydelsen av att konsumenten inte är skyldig att betala tidigare än i takt med att entreprenaden utförts

23. Den särskilda bestämmelsen i 52 § första stycket om att konsumenten inte är skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden har motiverats av att särskilda skyddsintressen gör sig gällande vid just småhusentreprenader, vilka typiskt sett innebär stora ekonomiska åtaganden för båda parter. För näringsidkaren kan det vara viktigt med löpande betalning så att utgifter för löner och material successivt kan täckas. Det talar för att det bör vara möjligt att träffa avtal om förskottsbetalning. Förskottsbetalningar innebär samtidigt risker för konsumenten. Sådana betalningar innebär bland annat att konsumentens möjlighet att hålla inne betalningen vid fel i entreprenaden eller vid näringsidkarens dröjsmål begränsas. Det betalade beloppet kan också gå förlorat om näringsidkaren går i konkurs. Enligt förarbetena är mot denna bakgrund en lämplig avvägning mellan näringsidkarens och konsumentens intressen att tillåta avtal om förskottsbetalning, men med den inskränkningen att konsumenten aldrig ska behöva betala mer än vad som motsvarar utfört arbete. (Jfr prop. 2003/04:45 s. 72.)

24. Bestämmelsen i 52 § första stycket har mot den bakgrunden utformats så att näringsidkaren visserligen kan kräva betalt successivt för utfört arbete samtidigt som konsumenten inte, genom att betala i förskott,

ska behöva ge bort ett viktigt påtryckningsmedel och heller inte ska behöva riskera ett redan erlagt belopp vid näringsidkarens konkurs. Enbart den omständigheten att konsumenten enligt avtalet har att ställa säkerhet för betalning innebär emellertid inte att den avvägning som kommer till uttryck i paragrafen måste påverkas.

25. Att överlämnandet av en bankgaranti är att se som en del av betalningen vid tillämpning av 45 och 46 §§ bör inte i sig medföra att konsumenten – i den mening som avses i 52 § första stycket – ska anses ha åtagit sig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

26. En förutsättning för att ett avtalsvillkor om att överlämna en bankgaranti som säkerhet för betalning i en småhusentreprenad inte ska komma i konflikt med 52 § är att det inte rör sig om en garanti ur vilken näringsidkaren kan göra sig betald också för annat än för uppkomna betalningsförpliktelser. Garantin får alltså inte innebära att banken är skyldig att betala till näringsidkaren i vidare mån än vad konsumenten blivit på grund av det arbete näringsidkaren utfört.

Ersättning vid näringsidkarens hävning med hänvisning till utebliven betalning

27. Häver näringsidkaren med fog avtalet med hänvisning till utebliven betalning är konsumenten skyldig att betala som om han eller hon hade avbeställt tjänsten den dag då hävningen skedde (se 48 § konsumenttjänstlagen).

28. När konsumenten avbeställer en tjänst innan den har slutförts har näringsidkaren rätt till ersättning för den del av tjänsten som redan har utförts samt för arbete som måste utföras trots avbeställningen. Näringsidkaren har vidare rätt till ersättning för förluster i form av kostnader för den återstående delen av tjänsten samt ersättning för förluster

i övrigt på grund av att han eller hon har underlåtit att ta på sig annat arbete eller på grund av att han eller hon på annat sätt har inrättat sig efter uppdraget. (Se 42 §.)

29. Ersättningen för den del av tjänsten som redan har utförts ska motsvara det pris som skulle ha gällt om avtalet endast hade avsett vad som har utförts (se 42 § första stycket andra meningen). Reglerna om fel, avhjälpande och prisavdrag är inte tillämpliga. Vid bestämmande av ersättningen får ytterst en skälighetsbedömning göras (jfr 36 §). Därvid får, såvitt avser tillämpningen av 42 §, bland annat beaktas i vilken grad arbetet har färdigställts och dess beskaffenhet vid hävningstidpunkten så att ett skäligt resultat uppnås.

Bedömningen i detta fall

Konsumenttjänstlagen och dess bestämmelser om småhusentreprenader ska tillämpas

30. Entreprenadavtalet avsåg uppförande av en byggnad åt en konsument och konsumenttjänstlagen är därmed tillämplig (se 1 §).

31. Den byggnad som skulle uppföras av AEM åt A.M. skulle enligt byggnadsritningarna ha två våningsplan med en total boyta om 60 kvadratmeter och vara inrättad till bostad, med bland annat kök, badrum och sovrum. Den var därför av sådan karaktär att den måste anses utgöra ett enbostadshus. Det var därmed fråga om en småhusentreprenad och de särskilda bestämmelserna i 51–61 §§ är tillämpliga. (Jfr p. 12.) Det förhållandet att byggnaden på en ritning kallas komplementbyggnad saknar här betydelse för bedömningen.

AEM har haft rätt att häva avtalet på grund av utebliven betalning

32. Enligt entreprenadavtalet har det ålegat A.M. att till AEM överlämna en bankgaranti till säkerhet för sin betalning. Avtalsvillkoret är utformat på ett sådant sätt att det inte kommer i konflikt med 52 §. A.M. har inte överlämnat den avtalade bankgarantin. Detta är att likställa med en underlåtenhet att betala. (Jfr p. 21.)

33. AEM har flera gånger påmint om bankgarantin. A.M. har då svarat att han skulle ordna med överlämnandet. Underlåtenheten har pågått under en period av flera månader. Bankgarantin skulle ha avsett hela kontraktssumman. När bankgarantin uteblivit har det haft den ekonomiska betydelsen för AEM att bolaget kommit att stå den fulla risken för A.M.s betalning av hela den resterande delen av kontraktssumman. Att den avtalade säkerheten för kontraktssumman inte till någon del ställts, vilket A.M. efter påminnelser har haft god tid på sig att göra, har därmed varit av väsentlig betydelse för AEM. A.M. har inte heller haft fog att innehålla bankgarantin. Bolaget har därför haft rätt att häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. (Jfr p. 22.)

AEM:s rätt till ersättning

34. Högsta domstolen delar hovrättens bedömning att 100 000 kr är ett skäligt pris för en färdigställd, kontraktsenlig bottenplatta. Med beaktande av bottenplattans färdigställandegrad och beskaffenhet vid hävnings-tidpunkten bestämmer Högsta domstolen ersättningen för den utförda delen av tjänsten till skäliga 60 000 kr. Därutöver ska AEM ersättas för kostnader med vitsordade 87 042 kr. Utredningen ger inte stöd för att, mot A.M.s bestridande, tillerkänna AEM någon ytterligare ersättning. (Jfr p. 28 och 29.)

35. Eftersom A.M. redan har betalat 250 000 kr till AEM för tjänsten, ska AEM betala tillbaka mellanskillnaden, dvs. 102 958 kr.

Rättegångskostnader

36. Vid denna utgång bör vardera parten stå sina rättegångskostnader i samtliga instanser.

I avgörandet har deltagit justitieråden Stefan Johansson, Agneta Bäcklund, Petter Asp, Eric M. Runesson och Erik Sjöman (referent).
Föredragande har varit justitiesekreteraren Rebecca Haenflein.