

## Ingen skälighetsbedömning med självkostnadsprincipen

En byggtreprenör utförde arbeten på en byggnad som ägdes av en bostadsrättsförening. Det rörde sig om en totalentreprenad där standardavtalet ABT 06 ingick i avtalet. Ersättningsformen var löpande räkning med tillämpning av självkostnadsprincipen enligt ABT 06 kap 6 § 9 och § 10. Beställaren vägrade att betala ut ett belopp om knappt 7 miljoner kr. Tvisten prövades i hovrätten.

Hovrätten ansåg att parterna, genom att avtala om självkostnadsprincipen, hade sett till att priset följde av parternas avtal och att priset därför inte skulle bestämmas utifrån vad som ansågs skäligt i likhet med vad som framgår av 45 § köplagen. Byggtreprenören hade därför rätt till ersättning för sina faktiska kostnader. Hovrätten ansåg också att det är byggtreprenören som ska visa att denne har haft de kostnader som denne påstår sig ha haft och att antalet fakturerade arbetstimmar har lagts ned. I det aktuella fallet ansåg hovrätten att kostnadsunderlaget var sådant att beställaren haft förutsättningar för att granska riktigheten av byggtreprenörens fakturor. Hovrätten ansåg också att det underlag som byggtreprenören hade presenterat var så omfattande och komplett att utgångspunkten bör vara att byggtreprenören därigenom har visat att man haft de påstådda kostnaderna och har lagt ned de fakturerade arbetstimmarna om inte beställaren framställer konkreta invändningar. Hovrätten kom fram till att beställaren var skyldig att betala huvuddelen av det av byggtreprenören yrkade beloppet, cirka 6 miljoner kronor. □

Svea hovrätts dom 2016-03-10 i mål nr T 10408-14. Denna tvist refererades i Byggjuridik i januari 2015 efter att tingsrätten meddelat dom.

## Bevisbörda för skäligt pris vid konsumententreprenad

En privatperson ingick avtal med ett byggföretag om att byggföretaget skulle utföra arbeten på privatpersonens villa. Parterna hade kommit överens om ett timpris för arbetet men de blev oense om vilket totalbelopp som utgjorde skälig betalning för det arbete som företaget hade utfört. Högsta domstolen (HD) slog fast att det är näringsidkaren som ska bevisa att de sammantagna omständigheterna är sådana att den betalning som begärs är skälig (jfr 36 § konsumenttjänstlagen).

I det aktuella fallet ansåg HD att den tidredovisning som företaget åberopade varken i sig eller tillsammans med den övriga bevisningen gav någon klar bild av vilket arbete som hade utförts eller hur tiden fördelade sig på olika arbetsuppgifter. Utredningen gav därför enligt HD inte underlag för att bedöma om det var befogat att lägga ned det antal timmar som företaget krävde betalning för. Företaget hade därmed enligt HD inte visat att omständigheterna sammantagna var sådana att det begärda priset var skäligt. Företaget hade därför enligt HD inte rätt till betalning med ett högre belopp än vad privatpersonen hade godtagit. □

Högsta domstolens dom 2016-11-22 i mål nr T 3445-15. En lärdom av denna dom är att det kan vara viktigt för entreprenören att löpande föra till exempel dagbok eller tidbok och att dessa kan komma att utgöra viktig bevisning vid oenigheter med beställaren.

### Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2016

I Sverige meddelar de allmänna domstolarna cirka 400-500 domar årligen som berör entreprenad- och konsulträtten. Därtill kommer domarna från förvaltningsdomstolarna som berör offentlig upphandling av entreprenader. Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggnadsförening och ger en sammanfattning av några av förra årets viktigaste rättsfall som berör byggbranschen. Vi hoppas att dessa hjälper er att förstå hur lagar, regler och avtalstext kan tolkas och hur de påverkar enskilda affärsavtal. Vi följer fortgående de relevanta domar som kommer och berör byggbranschen.

#### Trevlig läsning!

Claes Sahlin, Martin Peterson,  
Maria Andersson

För prenumeration eller frågor  
om Byggjuridik kontakta  
[info@stockholmsbf.se](mailto:info@stockholmsbf.se)



### VI HJÄLPER DIG MED ENTREPRENADJURIDIKEN

Stockholms Byggnadsföreningens entreprenadjurister  
Martin Peterson, Claes Sahlin och Maria Andersson.

e-post: [fornamn.efternamn@stockholmsbf.se](mailto:fornamn.efternamn@stockholmsbf.se)

telefon: 08-587 147 00

# Fastighetsägarna fick ersättning för nya fasader

Ett byggbolag använde sig av en väggkonstruktion med putsad enstegstättad fasad vilket ledde till att det uppstod fukt och mögelskador i de aktuella småhusen. Fastighetsägarna väckte i domstol talan mot sitt försäkringsbolag och yrkade försäkringsersättning för kostnader som uppkommit för att bygga nya fasader och reparera skador som uppstått. Försäkringsbolaget hävdade att det inte förelåg en ersättningsgill skada då metoden som byggbolaget använde sig av vid tidpunkten var fackmannamässigt. Med hänvisning till de så kallade Myresjöhus-domarna, (Högsta domstolens domar 2015-03-19 och 2015-12-22 i mål nr T 916-13), anser hovrätten att försäkringsbolaget måste visa att byggbolaget använt lämpliga åtgärder för att garantera sig om fasadkonstruktionens hållbarhet i fukthänseende innan metoden användes på fastigheterna. Någon sådan undersökning har inte ägt rum vilket innebär att det enligt entreprenadavtalet föreligger fel. Hovrätten slog fast att fastighetsägarna var berättigade till försäkringsersättning. □

Svea hovrätts dom 2016-02-23 i mål nr T 11563-14

## Obefogad hävning efter misshandel

En entreprenör anlätades av ett restaurangbolag för att utföra elarbeten. Mellan parterna uppstod sedan meningsskiljaktigheter vilket resulterade i att en företrädare för beställaren misshandlade en av entreprenörens elektriker. Med hänsyn till elektrikerns säkerhet avbröt entreprenören allt arbete och begärde betalt för utfört arbete. Beställaren betalade endast en del av den begärda summan. Entreprenören väckte talan i domstol och yrkade att beställaren skulle betala den resterande summan. Hovrätten ansåg det inte visat att entreprenören utfört mer kontraktarbete än det som beställaren redan hade betalat. Rätten ansåg dock att beställaren ska ersätta entreprenören för ÅTA-arbeten. Hovrätten ansåg vidare att entreprenören hävt avtalet men att entreprenören inte visat att hävningen varit befogad. Beställaren hade erbjudit sig att avlägsna företrädaren som misshandlat elektrikern. Beställaren ansågs därför ha en motfordran avseende de merkostnader som beställaren hade drabbats av genom att anlita en ny entreprenör. Motfordran uppgick till ett belopp som var ungefär lika stort som beloppet för ÅTA-arbetena. Entreprenörens talan avslogs därför. □

Svea hovrätts dom 2016-10-06 i mål nr T 29-16

## För höga krav på felavhjälpan

En byggentreprenör som anlätades för att åt en privatperson lägga ett nytt golv i en bostadsrättslägenhet utförde arbetet felaktigt. När byggentreprenören ville avhjälpa felen, och erbjöd beställaren att göra detta, ställde beställaren upp vissa villkor för att acceptera erbjudandet om avhjälpan.

Enligt Högsta domstolen (HD) gick vissa av villkoren utöver vad som omfattades av parternas avtal. Beställaren ansågs därför ha avvisat byggentreprenörens erbjudande om att avhjälpa felen. HD ansåg att det inte förelåg några särskilda skäl för att avvisa erbjudandet om avhjälpan och ansåg därför att beställaren inte heller hade rätt till prisavdrag på grund av felen (se 20 § och 21 § konsumenttjänstlagen). □

Högsta domstolens dom 2016-04-05 i mål nr T 2963-14 (NJA 2016 s. 222). Denna tvist refererades i Bygghandboken i januari 2015 efter att hovrätten meddelat dom.

## Motpart oanträffbar – reklamation inte för sen

En underentreprenör skulle utföra arbeten enligt avtal som en entreprenör träffat med olika kunder. Entreprenören fakturerade kunderna och underentreprenören fakturerade i sin tur entreprenören för utfört arbete. Tvist mellan parterna uppstod om betalning till underentreprenören och om entreprenören förlorat rätten att åberopa en kvittningsgill motfordran på grund av för sen reklamation. Domstolen konstaterade att underentreprenörens ställföreträdare på ett illojalt sätt hade gjort sig oanträffbar och därmed inte lämnat något annat val till entreprenören än att denne själv skulle slutföra vissa arbeten. Med anledning av den uppkomna situationen anser hovrätten att entreprenören haft en motfordran mot underentreprenören och att entreprenören inte heller förlorat sin rätt att göra gällande motfordringen när underentreprenören ungefär ett år senare fakturerade för det utförda arbetet. Med anledning av entreprenörens motfordran anser hovrätten att underentreprenören inte ska få fullt betalt för det yrkade beloppet. □

Svea hovrätts dom 2016-06-08 i mål nr T 5108-15

## Upphandlingsskadeavgift vid otillåten direktupphandling

Ett bolag som senare fusionerades med ett av staten helägt bolag, Akademiska Hus AB, ingick under år 2011 ett entreprenadavtal till ett värde om 39 miljoner kronor. Avtalet föregicks inte av annonsering enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Fråga uppkom om det av staten helägda bolaget skulle anses utgöra ett offentligt styrt organ som då ska jämföras med myndighet vid tillämpning av LOU.

Högsta förvaltningsdomstolen kom fram till att bolaget tillgodoser behov i det allmännas intresse och att detta behov inte är av industriell eller kommersiell karaktär. Det är dessutom staten som genom bolagsstämman utser styrelsen i bolaget.

Högsta förvaltningsdomstolen ansåg därmed att bolaget utgjorde ett sådant offentligt styrt organ som skulle jämföras med myndighet vid tillämpningen av LOU. Bolaget som ingått entreprenadavtalet skulle därmed ha annonserat i enlighet med LOU och åläggs på grund av den otillåtna direktupphandlingen att betala upphandlings-skadeavgift till Konkurrensverket. □

Högsta förvaltningsdomstolens dom 2016-06-29 i mål nr 884-15 (HFD 2016 ref. 67).

# Twist om pris och fel vid konsumententreprenad

En konsument (privatperson) beställde leverans och installation av braskaminer/spisar av ett bolag. Efter installationen uppstod tvist mellan parterna om betalning för utfört arbete med mera och bolaget väckte talan i domstol. Konsumenten ansåg bland annat att det begärda priset var oskäligt och åberopade som stöd för detta två offerter som skiljde sig avsevärt från det antal timmar som bolaget begärde betalt för. Vidare ansåg konsumenten att det förelåg fel då braskaminerna/spisarna enligt honom inte överensstämde med det parterna tidigare avtalat och begärde därför prisavdrag. Hovrätten fastslog att offerterna var för bristfälliga för att kunna fungera som jämförelsematerial. Vidare konstaterade hovrätten att det förelåg fel i den utförda tjänsten men att konsumenten inte var berättigad till prisavdrag. Hovrätten menade att konsumenten borde ha angett hur det begärda prisavdraget skulle fördela sig på de olika felen, då detta kunde göras utan större olägenhet eller kostnad för konsumenten. Konsumenten hade begärt att prisavdraget skulle bestämmas till ett skäligt belopp. Hovrätten biföll därför i allt väsentligt bolagets talan. □

Hovrättens för Västra Sverige dom 2016-10-20 i mål nr T 3971-14. Domen har överklagats till Högsta domstolen och har ännu inte vunnit laga kraft.

## Inget godkännande vid slutbesiktning – ingen preskriberad fordran

Ett byggföretag försattes i konkurs och konkursboet framställde krav gentemot en beställare på ersättning för ÄTA-arbeten, mer än ett halvår efter konkursen. Mellan parterna var standardavtalet ABT 06 avtalat. Hovrätten konstaterar att vissa delar av preskriptionslagen är tvingande. Det är dock fritt att avtala om preskriptionsfristens längd och tidpunkten då preskriptionsfristen börjar löpa. I ABT 06 stadgas att entreprenörens fordringar avseende ÄTA-arbeten preskriberas efter sex månader räknat från godkännandet av entreprenaden. En ny preskriptionsfrist om två år börjar löpa efter preskriptionsavbrott. I övrigt gäller preskriptionslagen. Domstolen konstaterade att den i ABT 06 angivna preskriptionstiden inte hade börjat löpa för vissa arbeten eftersom de aldrig godkändes vid en slutbesiktning och då det inte heller kunnat fastställas en dag då slutbesiktning skulle ha skett. Preskriptionslagens tioåriga preskriptionstid räknas från fordringens uppkomst. Byggföretagets fordran avseende vissa ÄTA-arbeten ansågs därmed inte preskriberad. □

Svea hovrätts mellandom 2016-10-21 i mål nr T 8323-15. Domen har överklagats till Högsta domstolen och har ännu inte vunnit laga kraft.

## Bevisbördan låg på beställaren

En beställare och ett konsultföretag ingick ett avtal om att konsultföretaget skulle utföra viss projektering av bland annat vatten- och avloppsledningar i samband med en om- och tillbyggnad. Konsultföretaget utförde därefter projekteringsarbete. När en annan entreprenör senare skulle koppla om ledningar visade det sig att vissa spillvattenledningar fortfarande var i drift. Detta ledde till förseningar och ökade kostnader för beställaren. Beställaren hävdade att konsultföretagets uppdrag även innefattade dessa spillvattenledningar, vilket konsultföretaget nekade till, och krävde skadestånd av konsultföretaget med drygt 2 miljoner kronor. Hovrätten, som kom att bedöma tvisten, uttalade att det var beställaren som hade bevisbördan för vad som ingick i det aktuella uppdraget. Hovrätten ansåg att beställaren inte visat att konsultföretagets uppdrag innefattade de aktuella spillvattenledningarna. Detta till skillnad från tingsrätten där tvisten dessförinnan prövades. Hovrätten ogillade därför beställarens talan. □

Svea hovrätts dom 2016-04-29 i mål nr T 654-15

## Tidsförlängning kräver precisa uppgifter

En entreprenad blev försenad ungefär ett halvår. Båda parter skyllde på varandra i fråga om vem som hade ansvaret för förseningen. Byggentreprenören krävde tidsförlängning och ersättning på grund av hinder enligt AB 04 kap 4 § 3. Beställaren krävde vite av byggentreprenören på grund av försening och höll därför inne viss ersättning till byggentreprenören. Det rörde sig om en utförandeentreprenad som var upphandlad som generalentreprenad och ersättningsformen var löpande räkning. Tvisten kom att prövas först i tingsrätten och därefter i hovrätten. Hovrätten ansåg att byggentreprenören inte tillräckligt konkretiserat och preciserat sina påståenden om att det förelåg hinder. Hovrätten ansåg dessutom att byggentreprenören inte, i enlighet med AB 04 kap 4 § 4 hade underrättat beställaren om de hinder som denne påstod förelegat. Domstolen ansåg inte heller att beställaren haft eller borde haft sådan insikt om sådana hinder som förutsätts i AB 04 kap 4 § 4 för att rätt till tidsförlängning ska föreligga. Tingsrätten lämnade byggentreprenörens talan utan bifall och hovrätten fastställde tingsrättens dom. □

Svea hovrätts dom 2016-02-25 i mål nr T 10728-14

## BF:s kurser inom entreprenadjuridik

- AB 04 – Utförandeentreprenad, grundkurs (1/2, 30/3 och 30/5)
- ABT 06 – Totalentreprenad (1/3, 19/4 och 13/6)
- AB/ABT – Kalkyl (22/3)
- AB/ABT – Hinder och störningar i produktion (3/5)
- Felansvar och garantier (16/2)
- Inköpsjuridik (7/3)
- Konsumententreprenad (16/3)

## Låga anbud förkastades felaktigt

En entreprenör lämnade anbud i en offentlig upphandling med tilldelningsgrund lägsta pris. Den aktuella entreprenören lämnade anbud med delvis negativa priser i två olika offentliga upphandlingar. Som förklaring till sin prissättning angav entreprenören bland annat att företaget hade tidigare erfarenhet av den upphandlande myndigheten, att entreprenören utgick från att andra mängder än de efterfrågade skulle efterfrågas, stordriftsfördelar osv. Den upphandlande myndigheten ansåg dock inte att entreprenörens förklaringar till prissättningen var tillräckliga utan förkastade de båda anbuden eftersom dessa enligt den upphandlande myndigheten var onormalt låga.

Högsta förvaltningsdomstolen ansåg dock att entreprenörens förklaringar till prissättningen var detaljerade och tillräckligt noggrant redovisade. Domstolen ansåg därmed att det inte hade förelegat förutsättningar att förkasta entreprenörens anbud såsom onormalt låga. Underinstansernas avgöranden upphävdes och upphandlingarna rättades på så sätt att anbuden inte skulle förkastas på den grunden att de var onormalt låga. ▢

Högsta förvaltningsdomstolens domar 2016-01-28 i mål nr 6578-14 (HFD 2016 ref. 4) samt mål nr 6579-14

## Skadestånd för utebliven vinst vid offentlig upphandling

En upphandlande myndighet gick ut med en upphandling med tilldelningsgrunden lägsta pris. Den entreprenör, vars anbud hade lägst pris, förkastades med motiveringen att anbudet inte var fullständigt då entreprenören inte hade lämnat referensprojekt för de uppgivna underentreprenörerna. Entreprenören ansökte om överprövning av tilldelningsbeslutet, och förvaltningsrätten kom fram till att upphandlingen skulle rättas och anbudet inte skulle förkastas på den aktuella grunden.

Den upphandlande myndigheten beslöt därefter att upphandlingen skulle avbrytas, med bland annat anledningen att det inte fanns möjlighet att bli klar med projektet enligt beslutad tidplan. Entreprenören begärde inte överprövning av detta beslut. Året därpå gjorde den upphandlande myndigheten en ny upphandling och avtal tecknades med annan anbudsgivare. Entreprenören begärde då skadestånd för utebliven vinst.

Högsta domstolen (HD) kom fram till att det felaktiga beslutet att förkasta entreprenörens anbud var det som sedan även orsakade behovet att avbryta upphandlingen. HD:s slutsats var att det fanns ett direkt orsakssamband mellan det felaktiga tilldelningsbeslutet och det förhållande att entreprenören gick miste om det första avtalet. Entreprenören kunde inte klandras för att denne inte ansökt om överprövning av beslutet av avbryta. HD såg inga skäl att jämka skadeståndet. ▢

Högsta domstolens dom 2016-05-18 i mål nr T 6224-14 (NJA 2016 s. 369)

## Slutbesiktningen är beställarens ansvar

Ett byggföretag krävde ersättning av en beställare för utförda arbeten i en totalentreprenad där standardavtalet ABT 06 ingick i avtalet. Beställaren höll emellertid inne en del av betalningen eftersom beställaren ansåg sig ha ett motkrav mot byggföretaget avseende förseningsvite. Parterna hade ursprungligen kommit överens om en viss dag för slutbesiktning. Beställaren ansåg, till skillnad från entreprenören, att besiktningsmannen vid den överenskomna dagen för slutbesiktning avbröt besiktningen och föreskrev ny slutbesiktning. Detta eftersom entreprenaden enligt denne uppenbarligen inte var så färdigställd att den kunde godkännas.

Hovrätten, där tvisten kom att prövas, ansåg emellertid att beställaren inte visat att besiktningsmannen avbrutit besiktningen. Hovrätten uttalade att det var beställarens ansvar att se till att en slutbesiktning enligt ABT 06 verkställdes på den överenskomna dagen. Eftersom beställaren enligt hovrätten underlåtit att tillse att slutbesiktning verkställdes vid överenskommen tid är följden enligt hovrätten att entreprenaden, enligt ABT 06 kap 7 § 12 sjunde stycket, ska anses godkänd och avlämnad från den dag då slutbesiktning skulle ha verkställts. Entreprenaden var därför inte försenad och beställaren hade inte rätt till vite.

Hovrättens för Övre Norrland dom 2016-05-04 i mål nr T 469-15

