

Ingen ersättning för resor

En kvalitetsansvarig hade utfört arbete åt en byggtreprenör på en fastighet belägen på en ö och begärde bland annat ersättning för sina resor med bil och båt till och från arbetsplatsen. Parterna hade kommit överens om att han skulle få betalt för sina självkostnader enligt AB 04 6:9. Den kvalitetsansvarige påstod att det följer av praxis i branschen att resekostnader ersätts enligt självkostnadsprincipen.

Hovrätten ansåg det inte klarlagt att någon sådan branschpraxis föreligger. Istället menade hovrätten att det krävs att man uttryckligen har avtalat om ersättning för resekostnader för att ha rätt till sådan. Parterna hade inte avtalat särskilt om reseersättning och därför var den kvalitetsansvarige inte berättigad till ersättning för resor till och från arbetsplatsen. Att arbetena utförts på en ö inverkar inte på hovrättens bedömning.

Svea hovrätts dom 2011-06-17 i mål nr. T 5298-10.

Slog priset i taket?

En byggtreprenör hade anlitat en rörinstallatör för att utföra vissa arbeten. Byggtreprenören ansåg att parterna hade avtalat om ett takpris för arbetet, medan rörinstallatören menade att arbetet utförts på löpande räkning utan tak. Inget skriftligt avtal hade upprättats mellan parterna, men byggtreprenören hade i efterhand skickat en beställningsbekräftelse till rörinstallatören.

Tingsrätten fann att beställningsbekräftelsen inte var ett tillräckligt bevis för att styrka att takpris avtalats – det gick nämligen inte att bevisa att rörinstallatören hade mottagit bekräftelsen. Även andra omständigheter i form av muntliga uppgifter, e-post, brev och fakturor togs i beaktande vid bedömningen av om takpris avtalats. Sammantaget fann tingsrätten att den bevisning som åberopats inte räckte till för att styrka att takpris var överenskommet mellan parterna. Hovrätten fastslog tingsrättens dom.

Hovrättens för Västra Sveriges dom 2011-09-22 i mål nr. T 1664-11.

Kvalitetsansvarig slarvade med kontroller – får betala 1 miljon

En konsument som skulle bygga ett nytt småhus anlidade en kvalitetsansvarig enligt då gällande regelverk. **Rättsfallet fortsätter på sidan 2**

Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggnästareförening. Detta nummer innehåller en sammanfattning av aktuella rättsfall från andra halvåret 2011.

Vi har valt ut de domar och beslut som är av intresse för byggbranschen. Vi hoppas att dessa hjälper er att förstå hur lagar, regler och avtalstext kan tolkas och hur de påverkar enskilda affärsavtal.

Claes Sahlin
Daniel Modéus
Louise Wibert Ugglar
Emma Wasberg



Entreprenadjuridik 1, Grundkurs
Nästa kursstart: 13 april 2012

Kursen ger deltagarna grundläggande kunskaper om arbetsplatsens entreprenadjuridiska frågeställningar.

Entreprenadjuridik 2
Nästa kursstart: 8 maj 2012

Fördjupningskurs för dig som har gått grundkurs i entreprenadjuridik.

Lagen om offentlig upphandling LOU
Nästa kursstart: 12 april 2012

Kursen går igenom de principer som LOU bygger på, rikligt illustrerat med konkreta exempel.

Fortsättning: Kvalitetsansvarig slarvade med kontroller - får betala 1 miljon

De tecknade avtal baserat på ABK 96 och avtalade särskilt att den kvalitetsansvarige skulle utföra vissa kontroller över arbetets fortskridande och överlämna dokumentation till konsumenten. När huset var färdigställt och slutbesiktigades framkom en del allvarliga fel och brister. Entreprenaden godkändes inte och något slutbevis kunde inte utfärdas. Konsumenten stämde den kvalitetsansvarige för brister i utförandet.

Hovrätten konstaterade att det visserligen är byggherren, det vill säga konsumenten i detta fall, som ytterst svarar mot byggnadsnämnden. Däremot ska den kvalitetsansvarige vara en garant för att ställda krav uppfylls. Mot bakgrund av att parterna särskilt hade avtalat om att den kvalitetsansvarige skulle utföra fysiska kontroller fann hovrätten att denne inte hade utfört sitt arbete fackmässigt. Här jämförde hovrätten begreppet "fackmässigt" med både ABK 96 och konsumenttjänstlagen.

Bristerna i utförandet av den kvalitetsansvarige ledde till att konsumenten fick rätt till skadestånd motsvarande den värdeminskning som huset skulle betinga på marknaden med avsaknad av slutbevis jämfört med vad det hade varit värt med ett slutbevis. Skadeståndets storlek bestämdes till en miljon kronor.

Svea hovrätts dom 2011-06-17 i mål nr T 3678-10. Domen är överklagad.

Två förseningar men inget vite

En entreprenör fick i uppdrag att uppföra ett nytt kraftverk. Entreprenaden var delad vilket innebar att vissa arbeten skulle utföras av sidoentreprenörer för vilka beställaren svarade. Ett sådant arbete omfattade leverans av kraftverkets generator. Entreprenadavtalet innehöll en vitesklausul som gav beställaren rätt att få vite av entreprenören med ett belopp om 300 000 kronor för varje påbörjad vecka som kraftverkets idrifttagande försenades.

Kraftverket kom att tas i drift 13 veckor försent. Anledningen till förseningen kunde hänföras till två omständigheter; dels hade entreprenören inte till fullo färdigställt sitt arbete, dels var leveransen av generatormotorn försenad. Båda faktorerna var tillräckliga i sig för förseningen. Fråga uppkom om den sena leveransen av generatormotorn, för vilken beställaren svarade, skulle inverka på entreprenörens skyldighet att betala förseningsvite.

Tingsrätten befriade entreprenören från förseningsvitet, trots att entreprenören varit sen med att färdigställa sitt arbete. Detta då beställaren själv under samma tid varit i dröjsmål som entreprenören inte kunnat påverka. Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

Svea hovrätts dom 2010-11-09 i mål nr. T 9047-09.

Domen är överklagad och Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd.

Nytt om enstegstätade fasader!

Under året har vi noterat två avgöranden om enstegstätade fasader. Båda rör en teknik där ytterväggen är byggd i ett stycke utan mellanliggande luftspalt. Vid tidpunkten för byggnadernas uppförande var tekniken accepterad av branschen som en fullgod fasad. I båda fallen har dock domstolarna funnit att den valda metoden utgör ett fel för vilket entreprenören ansvarar.

Båda domarna innehåller flertalet intressanta ställningstaganden från tingsrätt och hovrätt och vi rekommenderar den nyfikne läsaren att titta särskilt på dessa domar.

Tidigare rättspraxis har givit uttryck för att en vald metod som vid tillfället vid utförandet var accepterad inte kan anses felaktig i efterhand.

Helsingborgs tingsrätts dom 2011-03-16 i mål nr T 1130-09.

Eksjö tingsrätts dom 2011-12-09 i mål nr. T 1577-10. Domen är överklagad.

ABK-regel sattes ur spel

En entreprenör och en beställare ingick ett samverkansavtal i syfte att gemensamt utföra en ombyggnation. Projektet indelades i tre faser där fas två omfattade framtagande av underlag för kontraktshandlingar och fas tre själva produktionen.

Enligt samverkansavtalet skulle kostnaden för fas två faktureras i samband med tecknandet av entreprenadavtalet vilket inledde fas tre. Om beställaren valde att inte genomföra fas tre eller bytte entreprenör skulle kostnaden faktureras direkt efter beslut. Av misstag skickade entreprenören sin faktura först ett år efter att entreprenadavtalet hade tecknats. ABK 96 var avtalad mellan parterna. Av ABK 96 10:6 framgår att för entreprenörens fordringar gäller en fyramånaders preskriptionstid räknat från uppdragets slutförande.

Tingsrätten tillämpade preskriptionstiden i ABK 96 och ansåg därför att entreprenörens fordran var preskriberad. Hovrätten menade istället att det var osäkert när uppdraget faktiskt hade slutförts. Eftersom det inte gick att fastslå en tidpunkt för när uppdraget hade slutförts så ansågs inte fyramånadersregeln i ABK 96 vara tillämplig. Istället tillämpades lagstadgad preskriptionstid om tio år för fakturafordringar. Beställaren dömdes att ersätta entreprenören i enlighet med vad som fakturerats. Det faktum att parterna avtalat om när fakturering skulle ske och att detta inte följts av entreprenören ansågs heller inte medföra att denne förlorat rätten att göra sin fordran gällande.

Göta hovrätts dom 2011-10-26 i mål nr. T 3141-09. Domen är överklagad.

Tillåtet att göra åldersavdrag på försäkringsersättning för byggfel

En bostadsrättsförening tecknade en byggfelsförsäkring i samband med uppförandet av ett flerbostadshus. Under garantitiden upptäcktes ett takfel. Felavhjälpande kom dock att ske först 8 år senare. Fråga uppkom om försäkringsbolaget enligt försäkringsavtalet hade rätt att göra åldersavdrag från försäkringsersättningen.

Hovrätten fann att försäkringsvillkoren föreskrev att värdering av skada skulle ske enligt skadeståndsrättsliga regler och att åldersavdrag enligt dessa är tillåtet. Det konstaterades även att lagen om byggfelsförsäkring inte reglerar frågan om hur ersättning ska bestämmas och därför inte hindrar avtal om åldersavdrag. Slutligen tog hovrätten ställning till om någon branschpraxis i form av skadevärderingsregler kunde hindra att åldersavdrag gjordes i aktuellt fall men fann att så inte var fallet. Sammantaget ansågs försäkringsbolaget ha rätt att göra åldersavdrag om 450 000 kronor.

Svea hovrätts dom 2011-12-16 i mål nr T 182-11. Domen är överklagad.



Kallt badrum gav köparna rätt till prisavdrag

Ett par hade köpt en i det närmaste nybyggd och exklusiv vindsvåning. De stämde säljarna och krävde ersättning för flera påstådda fel i våningen. Bland annat uppgick temperaturen i lägenhetens ena badrum endast till 18 grader när det var 3 minusgrader utomhus. Både tingsrätt och hovrätt konstaterade att köparna inte genomfört någon regelrätt besiktning av våningen innan köpet. Detta innebar att köparna endast kunde åberopa sådana fel som inte kunde ha upptäckts vid en besiktning, så kallade dolda fel. Hovrätten ansåg att den låga temperaturen i badrummet utgjorde ett dolt fel. Köparna fick rätt till prisavdrag motsvarande kostnaden för att renovera badrummet genom att installera tilläggsisolering och ny, fungerande golvvärme.

Svea hovrätts dom 2011-11-16 i mål nr. T 6196-10.

Inhyrd personal omfattades av konsumenttjänstlagen

En konsument anlidade ett bolag för tillhandahållande av arbetskraft avseende vissa arbeten. Konsumenten bestred senare bolagets betalningskrav för utfört arbete med hänvisning till såväl förekomst av fel som oskäligt stor tidsåtgång. Bolaget hävdade att de enligt avtalet endast ställt arbetskraft till förfogande och därför inte kunde göras ansvariga för arbetets kvalitet.

Hovrätten konstaterade först att konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens förmån. Konsumentenskyddet rörande fel i utfört arbete m.m. kan inte sättas ur spel genom att avtala om inhyrd personal. Konsumenten kunde däremot inte styrka att bolaget hade utfört arbetet felaktigt. På grund av bristande bevisning ansågs inte fel i arbetet föreligga.

Genom påskrifter på tidlistor hade konsumenten attesterat att bolagets personal utfört arbete under de timmar som angivits. Endast en underskrift på en tidlista fråntar inte konsumenten rätt att göra gällande oskäligt stor tidsåtgång. Däremot kunde konsumenten inte styrka att tidsåtgången var oskälig i förhållande till utfört arbete. Sammantaget fann hovrätten konsumenten betalningsskyldig till det belopp som bolaget fakturerat.

Hovrättens för västra Sverige dom 2011-12-15 i mål nr T 3378-10.

Billigare felavhjälpande tillräckligt

En konsument beställde ett modulhus inklusive montage från en husleverantör. Efter montering gjorde konsumenten gällande ett antal fel i utförandet. Vid eldning i husets eldspisar läckte det in rök. Fråga uppstod hur felet skulle åtgärdas. Konsumenten ansåg att den lösning som var billigast för husleverantören var olämplig och förespråkade en annan, dyrare typ av lösning. Hovrätten fann att konsumenten endast hade rätt till ersättning för att uppnå avtalad funktion, det vill säga enligt det billigare felavhjälpanDET.

Konsumenten gjorde även gällande att golvytan på övervåningen var mindre än vad parterna avtalat om. Totalt saknades ca 1,4 kvm golvyta. Konsumenten krävde ersättning för ombyggnation av övervåningen samt hotellkostnad under ombyggnationen. Hovrätten ansåg att den förlorade golvytan var ett fel av betydelse och berättigade till ersättning för avhjälpanDE. Däremot ansågs inte den krävda ersättningen för felet stå i rimlig proportion till konsumentens förlust varför ersättningen nedsattes till skäligt belopp.

Göta hovrätts dom 2011-02-21 i mål nr T 1831-10.

Tydliga direktiv räddade byggbolag från ersättnings-skyldighet

En generalentreprenör utförde en entreprenad på en fastighet. Ägarna till grannfastigheten hade meddelat ett ovillkorligt förbud för generalentreprenören att beträda deras fastighet under entreprenadtiden. Efter entreprenadens färdigställande krävde grannfastighetens ägare ersättning av generalentreprenören för nyttjande av deras mark då de menade att förbudet överträtts.

Hovrätten ansåg det inte visat att något obehörigt nyttjande från generalentreprenörens sida hade skett. Däremot ansågs visst nyttjande av underentreprenörer ägt rum. Detta hade dock skett i strid med tydliga direktiv från generalentreprenören varför denne inte ansågs skyldig att ersätta grannfastighetens ägare för nyttjandet.

Svea hovrätts dom 2011-12-13 i mål nr T 9492-10.

Domen är överklagad.

Kontrollansvarig enligt PBL Nästa kursstart: 16 april 2012

Kursen för dig som vill skaffa certifiering för att bli kontrollansvarig enligt nya PBL.

Kontrollansvarig, kompletteringskurs Nästa kursstart: 14 mars 2012

För dig som tidigare varit kvalitetsansvarig och behöver skaffa certifiering enligt nya PBL.

Mer information och kursutbud hittar du på www.stockholmsbf.se

Du kan också nå oss på info@stockholmsbf.se.