

ÅRETS MEST INTRESSANTA RÄTTSFALL FÖR BYGGBRANSCHEN

Beställaren är inte ansvarig för egen skada

Uppsala kommun skulle bygga två vattenverk och anlidade en generalentreprenör och underentreprenör för detta. När generalentreprenören skulle utföra vissa funktionskontroller drabbades verket av en översvämning som skadade underentreprenörens arbeten. Huvudregeln är att entreprenören står ansvar för skada som inträffar under entreprenadtiden med undantag för skada som beror på beställaren.

För att beställaren ska vara ansvarig för skada krävs vårdslöshet från beställarens sida. Då vårdslöshet inte kunde styrkas för beställarens funktionsprover blev underentreprenören utan ersättning för den skada som beställaren hade orsakat. Högsta domstolen ansåg att beställaren inte ansvarade för de skador som beställaren genom generalentreprenören hade orsakat.

Högsta domstolen har i ett tillägg till domen fört ett längre resonemang om hur dessa skador ska hanteras. Kortfattat innebär det att om skadan beror på beställaren ska inte entreprenören avhjälpa skadan utan invänta en ÄTA-beställning. Skadan ska även undantas vid slutbesiktning för det fall beställaren inte gör en ÄTA-beställning.

Högsta domstolens dom 2013-04-17 i mål nr T 2394-11

Kalkylprogram ersatte löpande räkning

En entreprenör utförde arbete på en konsuments fastighet, en villa belägen i Enköping. Entreprenören fakturerade enligt löpande räkning mot verifierade timsedlar och självkostnad för material m.m. Konsumenten bestred betalningsansvar med motivering att priset var oskäligt högt. Till grund för detta har konsumenten låtit en konsult göra en kalkyl med hjälp av ett kalkylprogram som visar på vad arbetet ungefär borde ha kostat.

Läs mer på sidan 2

Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggmästareförening. Detta nummer innehåller en sammanfattning av 2013 års viktigaste rättsfall för byggbranschen. Vi följer fortsatt utvecklingen av de mål som ligger för avgörande i Högsta domstolen.

Trevlig läsning

Claes Sahlin
Louise Wibert
Niklas Kåvius



FOTO: ROSIE ALM



Fortsättning från sidan 1

I den mån priset inte framgår av avtalet ska konsumenten betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller beräkningsätt för motsvarande tjänster vid avtalstillfället och omständigheterna i övrigt. Det är entreprenören som har bevisbördan för prisets skälighet.

Tingsrätten har värderat entreprenörens timsedlar, materialfakturer m.m. mot den av konsulten upprättade kalkylen och fann att konsultens uppgifter visat på vilken ungefärlig nivå ett normalt pris bör ligga på för det arbete som har utförts. Då kalkylen vida understiger faktiskt utfört arbete har tingsrätten funnit att konsumenten har betalat för mycket och entreprenören blev skyldig att återbetala mellanskillnaden.

Uppsala tingsrätts dom 2013-06-20 i mål nr T 1648-12

Den störande porslinsblandaren

Efter en totalentreprenad innefattande stambyte och badrumsrenovering i en privatpersons bostadsrätt uppkom tvist rörande priset samt om fel i entreprenaden. Angående priset var inget pris avtalat vilket medförde att privatpersonen skulle betala skäligt pris. Då entreprenören inte fört någon bevisning om skäligt pris bedömde domstolen att det av privatpersonen vitsordade beloppet var att anse som skäligt.

Angående frågan om fel fann hovrätten att den höga ljudnivån som uppstod när vatten spolades i kranarna innebar att entreprenaden inte resulterat i en väl fungerande anläggning och entreprenören därmed inte uppfyllt kraven på fackmässighet.

Entreprenören invände att bostadsrättsinnehavaren beställt vattenkranar av viss typ och att dessa kunde ha orsakat felet. Hovrätten ansåg emellertid att entreprenören ska ansvara för felet, då denne i en totalentreprenad har att anpassa sina lösningar efter beställarens krav.

Svea hovrätts dom 2012-12-11 i mål nr T 2853-12

BF9K godtas vid LOU

Vid en offentlig upphandling ställdes krav på kvalitets- och miljöledningssystem enligt ISO 9001 eller motsvarande. Ett företag certifierat enligt BF9K lämnade anbud men förkastades av den upphandlande myndigheten. Förvaltningsrätten konstaterade att BF9K motsvarar ISO 9001 och företagets anbud togs upp till prövning.

Förvaltningsrättens i Uppsala dom 2013-02-28, mål nr 849-13

Skadestånd för utebliven byggfelsförsäkring?

Efter ett köp av en fastighet fattade köparna (privatpersoner) misstanke om vissa fel och brister i fastigheten. Vid en närmare undersökning i den delen konstaterades att det saknades byggfelsförsäkring för fastigheten, vilket enligt gällande lagstiftning skulle finnas för den aktuella bostaden. Köparna vände sig mot kommunen för att få ersättning för den skada som avsaknaden av försäkring innebär.

Tingsrätten kunde konstatera att kommunen kände till att en byggfelsförsäkring inte hade tecknats. Kommunen, som enligt PBL har ett tillsynsansvar då bygglov meddelas, hade enligt tingsrätten agerat vårdslöst. Det faktum att byggnadsnämnden inte hade krävt in bevis om att försäkring tecknats för fastigheten innan byggnadsarbetena påbörjades var en allvarlig förseelse. Det var vidare enligt tingsrätten sannolikt att fastigheten minskat i värde på grund av att byggnaden inte varit försäkrad. Därmed hade köparna lidit skada och var berättigade till skadestånd från kommunen.

Målet är överprövat till Hovrätten.

Ystad tingsrätt den 2012-03-28, mål nr T-3625-10.

Förlikning med eller utan moms?

Ett bolag hade ett entreprenadavtal med en kommun om att utföra vissa anläggningsarbeten. Under avtalstiden blev parterna oense om ett stort antal frågor angående avtalets tolkning. Efter flertalet möten och förhandlingar undertecknades ett förlikningsavtal där entreprenadavtalet upphörde i förtid plus att kommunen skulle utge en viss summa pengar "i ett för allt" till bolaget. Därefter uppstod det tvist om detta belopp skulle innehålla moms eller inte.

Hovrätten har fastställt tingsrättens dom där tingsrätten har tolkat parternas förlikningsavtal enligt dess ordalydelse "i ett för allt" som betyder att moms ingår i beloppet. Det är inte möjligt att utöver "i ett för allt" få ytterligare ersättning.

Svea hovrätts dom 2013-09-25 i mål nr T 10756-12

Rätt att förkasta onormalt låga anbud

I förfrågningsunderlaget till en offentlig upphandling krävdes att anbudsgivare med en timkostnad under 300 kr skulle ange skälen för detta. Fyra företags anbud låg under 300 kr och förkastades så som "onormalt låga anbud" varpå företagen ansökte om överprövning.

Kammarrätten fann att det funnits goda skäl för att begära förklaringar av de anbudsgivare som offererat ett lägre pris än 300 kr. Vidare konstaterade rätten att företagens förklaringar till de låga anbuden i allt väsentligt varit allmänt hållna och inte tillräckliga för att visa att anbuden inte bort förkastas. Den upphandlande myndigheten hade skäl att förkasta dessa anbud.

Kammarrätten i Göteborgs dom 2013-10-18 i mål nr 2598-2601-13

LOU och rätten till rättegångskostnader

Ett företag ansökte om överprövning efter att den upphandlande myndigheten antagit andra anbud. Överprövningen resulterade i att myndigheten blev tvungen att förkasta de övriga anbuden. Myndigheten valde då att avbryta upphandlingarna med motiveringen att endast ett anbud innebar bristande konkurrenssituation.

Företaget har därefter stämt den upphandlande myndigheten och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader på grund av de fel som skett i upphandlingarna då de övriga företagens anbud inte hade förkastats.

Målet vandrade från tingsrätten, till hovrätten och slutligen hela vägen till Högsta domstolen som först konstaterade att företaget inte hade rätt till ersättning för utebliven vinst eller de kostnader de haft för kalkylering av anbuden. Företaget hade rätt till ersättning för de rättegångskostnader de haft för begäran om överprövning av upphandlingarna.

Högsta domstolens dom 2013-07-18 i mål nr T 3576-11

Rätt till uppskattade avhjälpande-kostnader?

En entreprenör utförde omfattande arbeten för en större kommersiell fastighet. Beställaren bestred betalningsansvar och krävde ersättning för ett stort antal fel i entreprenaden. Felen har ännu inte avhjälpats och beställaren yrkar ersättning för uppskattade avhjälpandekostnader alternativt ett värdeminskningsavdrag.

Avhjälpandekostnader innebär att entreprenören ska ersätta vad det kostar att få felet avhjälpats. I detta fall har beställaren valt att inte avhjälpas felet utan kräver ersättning för uppskattade avhjälpandekostnader. Ett värdeminskningsavdrag ska motsvara fastighetens eventuella värdeminskning i det felaktigt utförda skicket mot ett korrekt utfört arbete.

Frågan som Högsta domstolen nu ska ta ställning till är om beställaren har rätt till ersättning för uppskattade avhjälpandekostnader eller värdeminskningsavdrag.

Högsta domstolens beslut 2013-09-23 i mål nr T 511-13

Icke beviljad ROT ej entreprenörens ansvar

En entreprenör utförde arbeten på en fastighet och fakturerade ägaren till fastigheten. När entreprenören senare begärde utbetalning av ROT-avdraget beviljades inte detta av Skatteverket då fastigheten var av fel typ. Entreprenören krävde då ägaren av fastigheten på beloppet som bestred betalningsansvar med motivering att det är entreprenörens ansvar att kontrollera om ROT-avdrag kan beviljas eller inte.

Idag tillämpas fakturamodellen vid ROT-avdrag, vilket innebär att entreprenören fakturerar kunden med avdrag för ROT-arbete. När konsumenten har betalat kan entreprenören ansöka om ROT-avdrag hos Skatteverket. Den som ansvarar för att ROT-avdraget inte beviljas är normalt kunden genom de uppgifter som kunden lämnar. Entreprenören fick rätt till full ersättning för ROT-avdraget som inte beviljades.

Svea hovrätts dom 2013-06-17 i mål nr FT 8847-12

Vad ingår i den fackmässiga bedömningen?

En entreprenör på Gotland skulle utföra en muddringsentreprenad där beställaren hade lämnat en geoteknisk undersökning av marken. När arbetena väl påbörjades stötte entreprenören på hårdare berggrund och behövde vidta andra typer av arbeten än vad de hade räknat med. Entreprenören krävde rätt till ÄTA-arbete som beställaren bestred med motivering att allt arbete ska innefattas i kontraktssumman.

Högsta domstolen ska nu ta ställning till vad som ingår i den fackmässiga bedömningen i anbudsskedet. Vilka krav kan ställas på entreprenören enligt AB 04 kap. 1 § 8, i kombination med de av beställaren lämnade uppgifterna i förfrågningsunderlaget?

Högsta domstolens beslut 2013-06-04 i mål nr T 407-13

VI HJÄLPER DIG MED ENTREPRENADJURIDIKEN

Du vet väl att Stockholms Byggmästareförenings entreprenadjurister ger medlemsföretagen 60 minuters kostnadsfri rådgivning i entreprenadjuridiska frågor?

Medlemmar får också rabatterad entreprenadjuridisk hjälp med medling eller med att driva ett ärende från start till slut i rättslig instans.

Telefon 08-587 147 00, info@stockholmsbf.se



ENTREPRENAD- JURIDISKA KURSER

AB 04 – Utförandeentreprenad, grundkurs

Nästa kursstart: 30 januari

ABT 06 – Totalentreprenad, grundkurs

Nästa kursstart: 15 maj

Inköpsjuridik

Nästa kursstart: 10 april

Felansvar och garantier

Nästa kursstart: 3 juni

AB/ABT – Kalkyl

Nästa kursstart: 27 mars

AB/ABT – Produktion

Nästa kursstart: 22 maj

Affärer med offentlig sektor - LOU

Nästa kursstart: hösten 2014

Konsumententreprenad

Nästa kursstart: hösten 2014

Rätt kurser för byggbranschen

Stockholms Byggmästareförening erbjuder ett brett utbud av kurser.

Medlemsföretag har 15 % rabatt och BF9K-företag har 20 % rabatt på BF9K-kurser.

Läs mer på

www.stockholmsbf.se/kurs