

Vårdslöst att använda sig av enstegstätade fasader

En entreprenör använde sig av en väggkonstruktion med putsad enstegstätad fasad vilket ledde till att det uppstod fukt och mögelskador i de aktuella bostadshusen. Högsta domstolen (HD) kom i en dom den 19 mars 2015 fram till att konstruktionen utgör ett fel i entreprenaden. HD hade sedan att avgöra frågan om entreprenören kunde anses ha varit vårdslös eller inte och om entreprenörens ansvar är begränsat i enlighet med ABS 95 kap. 5 § 7, vilket standardavtal var en del av parternas avtal. HD kom i en dom den 22 december 2015 fram till att det faktum att metoden var allmänt förekommande inom branschen vid tidpunkten inte medför att entreprenörens ansvar bortfaller. Entreprenören borde enligt HD ha vidtagit lämpliga åtgärder för att själv förvissa sig om fasadkonstruktionens hållbarhet innan metoden användes i entreprenaderna. Då entreprenören enligt HD inte hade visat att man genomfört någon egentlig utredningsåtgärd, ska entreprenören anses ha handlat vårdslöst i den mening som avses i ABS 95 kap. 5 § 7.

Vidare avgjorde HD giltigheten av ett avtalsvillkor mellan förstahandsköparna och entreprenören gällande förbud för förstahandsköparna att överlåta sina rättigheter med anledning av entreprenaden. HD slår fast att överlåtelseförbudet inte hindrar att entreprenören ansvarar mot de nya fastighetsägarna som har övertagit förstahandsköparnas rättigheter mot entreprenören. □

Högsta domstolens domar 2015-03-19 (NJA 2015 s 110) och 2015-12-22 i mål nr T 916-13, det så kallade Myresjöhusfallet. Denna tvist refererades i ByggJuridik i februari 2012 efter att tingsrätten meddelat dom och i februari 2013 efter att hovrätten meddelat dom samt i ByggJuridik Special i juni 2015 efter att Högsta domstolen meddelat sin första dom.

Preskriptionstid vid utebliven slutbesiktning

En ekonomisk förening träffade ett avtal med en entreprenör om en ombyggnad. Standardavtalet ABT 94 ingick i avtalet mellan parterna. Parterna ändrade emellertid den i ABT 94 angivna preskriptionstiden för entreprenörens fordringar från sex till tre månader räknat från entreprenadens godkännande. Slutbesiktning av entreprenaden ägde emellertid aldrig rum.

När entreprenören framställde ersättningskrav avseende tilläggsarbete invände beställaren att ersättningskraven var preskriberade eftersom de inte framstälts inom tre månader från det att slutbesiktningen egentligen skulle ha ägt rum. Vad som händer i preskriptionshänseende när någon slutbesiktning inte sker är oreglerat i ABT 94. Högsta domstolen slog fast att preskriptionstiden inte kunde anses börja löpa förrän slutbesiktning hade ägt rum. Entreprenörens fordran ansågs alltså inte vara preskriberad. □

Högsta domstolens dom 2015-12-03 i mål nr T 4983-14. Denna tvist refererades i ByggJuridik i januari 2015 efter att hovrätten meddelat dom. I den senaste versionen av ABT (ABT 06) finns, till skillnad från i ABT 94, en regel som innebär att om slutbesiktning inte verkställs inom föreskriven tid på grund av beställarens underlåtenhet anses entreprenaden godkänd och avlämnad från den dag då besiktning rätteligen skulle ha verkställts. Om denna regel hade funnits i ABT 94 hade utgången i målet eventuellt blivit en annan.

VI HJÄLPER DIG MED ENTREPRENADJURIDIKEN

Stockholms Byggnästareföreningens entreprenadjurister
Martin Peterson, Claes Sahlin och Niklas Kåvius.

e-post: fornamn.efternamn@stockholmsbf.se

telefon: 08-587 147 00



ELLEN NORMAN

Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2015

Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggnästareförening. Detta nummer innehåller en sammanfattning av några av förra årets viktigaste rättsfall för byggbranschen.

Vi har valt ut domar 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. Vi följer fortlöpande de relevanta domar som kommer och berör byggbranschen.

Trevlig läsning!

Claes Sahlin, Martin Peterson
Niklas Kåvius

För prenumeration eller frågor om Byggjuridik kontakta
info@stockholmsbf.se



FOTO: ROSIE ALM

Underentreprenör skadeståndsskyldig på grund av pålningsarbeten

En byggtreprenör skulle bygga butiks- och kontorslokaler på en fastighet. Byggtreprenören anlidade i sin tur en underentreprenör för att i samband med detta utföra pålningsarbeten på fastigheten. En tid efter att pålningsarbetena utförts konstaterades skador på en grannfastighet på grund av sättningar i marken. Byggherren och byggtreprenören påtog sig gentemot grannfastighetens ägare ansvar för de uppkomna skadorna. Byggtreprenörens försäkringsbolag betalade ut ersättning på grund av skadorna. Försäkringsbolaget ansåg att det var underentreprenören som genom pålningsarbetena orsakat skadorna och krävde därför denne på ersättning för detta.

Hovrätten ansåg att byggtreprenören varit skadeståndsskyldig gentemot grannfastighetens ägare på grund av skadorna. Detta bland annat eftersom det enligt 32 kap miljöbalken varit övervägande sannolikt att det fanns ett orsakssamband mellan pålningsarbetena och skadorna. Underentreprenören var då enligt AB 04 kap 5 § 13 första stycket ansvarig för byggtreprenörens skadeståndsskyldighet gentemot grannfastighetens ägare. Eftersom hovrätten dessutom ansåg att underentreprenören inte, enligt AB 04 kap 5 § 13 andra stycket, visat att denne inte rimligen kunnat förebygga eller begränsa skadan ålade hovrätten, liksom tidigare även tingsrätten, underentreprenören att till försäkringsbolaget betala det av försäkringsbolaget yrkade beloppet. □

Göta hovrätts dom 2015-06-04 i mål nr T 2075-14

Mätning av sättningar ingick inte i uppdrag

En entreprenör hade i uppdrag att sluttäcka en deponi. Sluttäckningen innebar att sopor skulle täckas av olika lager av massor. Entreprenören ingick avtal med ett företag angående mätning av den så kallade mäktigheten av lager i deponin. Efter en tid konstaterades att deponin hade sättningar som medförde att mäktigheten i täckningen i deponin var för stor. Detta innebar att entreprenören under en viss tid hade arbetat i onödan och lagt på onödigt mycket massor samt att kostnader om ungefär en halv miljon kronor hade uppstått på grund av detta. Entreprenören krävde ersättning av mätföretaget för dessa kostnader.

Frågan var om det var mätföretaget eller entreprenören som ansvarade för att eventuella sättningar i deponin mättes. Vid bedömningen av om mätföretaget ansvarade för att mäta sättningar tittade hovrätten på ordalydelsen i avtalet mellan parterna, andra omständigheter av betydelse när mätföretaget fick det aktuella uppdraget, vad som hänt därefter och om det allmänt sett ingår i ett mättekniskt uppdrag att göra sättningskontroller. Hovrätten kom fram till att entreprenören inte visat att det ingick i mätföretagets uppdrag att mäta sättningar i deponin. Hovrätten ansåg därför att mätföretaget inte genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg och/eller annan vårdslöshet orsakat entreprenören någon skada. □

Göta hovrätts dom 2015-04-30 i mål nr T 1200-14

Jämkning av för entreprenören oskälig vitesklausul

Vid en entreprenad hade beställaren, som var privatperson, och entreprenören ingått ett förlikningsavtal efter en tvist om betalning av entreprenaden. Avtalet innehöll bland annat en vitesklausul om att 6 000 kronor per vecka skulle betalas om vissa fel i entreprenaden inte hade avhjälpits inom en viss tid. I tingsrätten bedömdes felen inte avhjälpna och entreprenörens ersättningskrav ogillades av den anledningen. I Svea hovrätt vitsordade beställaren att felen då i och för sig var avhjälpna men invände att han hade en motfordran i form av vite som kunde kvittas mot entreprenörens fordran på grund av att entreprenaden var försenad. Hovrätten bedömde att det begärda vitet om sammanlagt 600 000 kronor var oskäligt högt, bland annat då de ej avhjälpna felen inte varit väsentliga. Hovrätten jämkade vitet från 600 000 kronor till 70 000 kronor som skulle avräknas från det belopp som beställaren skulle betala till entreprenören. □

Svea hovrätts dom 2015-10-22 i mål nr T 727-15. Domen har överklagats till Högsta domstolen men frågan om prövningstillstånd i Högsta domstolen har ännu inte avgjorts.

"Budgeterat pris" ansågs vara fast pris

Ett fritidshus byggdes om till permanentbostad. Beställarna, som var privatpersoner, krävde efter en tid ersättning från entreprenören eftersom de ansåg att de betalat för mycket till entreprenören och eftersom de ansåg att det förelåg fel och dröjsmål vad gäller entreprenaden.

Tingsrätten och senare hovrätten ansåg att det rörde sig om en så kallad småhusentreprenad och att reglerna i konsumenttjänstlagen skulle tillämpas. I entreprenadavtalet angavs ett »budgeterat pris«. Beställarna ansåg att detta innebar att man avtalat om ett fast pris medan entreprenören ansåg att man avtalat om ersättning mot löpande räkning.

Både tingsrätten och hovrätten kom fram till att det avtalade priset skulle anses vara ett fast pris. Hovrätten ansåg att beställarna dels hade rätt till återbetalning av närmare 400 000 kronor, som hovrätten ansåg att beställarna betalat för mycket till entreprenören, dels hade rätt till närmare 300 000 kronor i skadestånd på grund av kostnader för färdigställande av entreprenaden och på grund av fel i entreprenaden. □

Svea hovrätts dom 2015-04-20 i mål nr T 3395-14

Bevisbördan för att avtal träffats

En fastighetsägare som var privatperson hade träffat ett avtal med ett byggbolag om byggarbeten. En underentreprenör anlätades sedan av byggbolaget för dräneringsarbete. Underentreprenören bad vidare ett annat företag, markfirman, att slutföra dräneringsarbetet. Fastighetsägaren bestämde sig då även för att byta ut vatten- och avloppsrör. Markfirman krävde senare ersättning av fastighetsägaren för av markfirman utfört arbete. Frågan i målet gällde om det förelåg ett avtalsförhållande mellan fastighetsägaren och markfirman och om fastighetsägaren gett markfirman i uppdrag att mot ersättning utföra arbete.

Hovrätten ansåg att konsumenttjänstlagen var tillämplig och i lagens förarbeten står det att skyldigheten att söka undanröja missförstånd och andra oklarheter i princip åvilar näringsidkaren och att detta får betydelse när det gäller att avgöra vem av parterna som bör bära följderna av sådana oklarheter i avtalsförhållandet. Hovrätten ansåg att markfirman inte lyckats visa att avtal träffats mellan markfirman och fastighetsägaren. □

Hovrättens för Västra Sverige dom 2015-10-13 i mål nr T 4710-14. Domen har överklagats till Högsta domstolen men frågan om prövningstillstånd i Högsta domstolen har ännu inte avgjorts.

Skriftlighetskrav vid ÄTA-arbete

En underentreprenör fakturerade huvudentreprenören för ändrings- och tilläggsarbeten som underentreprenören hävdade var avtalade mellan parterna. Huvudentreprenören invände att parterna inte kommit överens om att ändringarna skulle kosta något och vidare att tilläggsarbetena inte hade beställts. En offert som underentreprenören hade lämnat och en beställningsbekräftelse som huvudentreprenören hade skickat tillbaka hade olika innehåll. Enligt tingsrätten hade beställningsbekräftelsen blivit avtalsinnehåll då underentreprenören inte hade invänt mot den. Underentreprenören hade enligt tingsrätten reagerat mot beställningsbekräftelsen men inte tillräckligt tydligt för att det skulle anses att denne inte godtagit denna. Tingsrätten bedömde även att underentreprenören inte visat att parterna kommit överens om att ändringsarbetet skulle kosta något. Tingsrätten ansåg också att underentreprenören inte hade rätt till ersättning för flera av tilläggsarbetena eftersom några skriftliga beställningar inte skett, vilket tingsrätten ansåg att avtalet krävde. AB 04 och AB-U 07 ingick i avtalet. Hovrätten höll i huvudsak med tingsrätten i dess argumentation och fastställde tingsrättens dom. □

Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 2015-06-23 i mål nr T 731-14

Nytt bolag innebar otillåten upphandling

En kommun genomförde en upphandling av hantverkstjänster på ramavtal om två år. Ramavtal tecknades med tre entreprenörer i rangordning. Byggföretaget rangordnat som nummer två ansökte om överprövning och yrkade på ramavtalets ogiltighet eftersom kommunen direktupphandlade hantverkstjänster av företag utanför ramavtalet under pågående ramavtalsperiod. Företaget som utförde tjänsterna hade samma namn som det företag som var rangordnat som nummer ett i rangordningen i ramavtalet, men hade dock ett annat organisationsnummer. Företaget som var rangordnat som nummer ett hade genomfört en omstrukturering varför verksamheten kom att bedrivas i ett nytt bolag med ett annat organisationsnummer än företaget som var rangordnat som nummer ett.

Enligt kammarrätten är vissa ändringar av pågående ramavtal tillåtna så länge det inte innebär väsentliga förändringar av kontraktsinnehållet eller villkoren i ramavtalet, eller syftar till att kringgå upphandlingsreglerna. Frågan om byte av leverantör reglerades emellertid uttryckligen i ramavtalet genom att skriftligt avtal skulle träffas för ett sådant byte av part. Eftersom detta inte hade gjorts hade inte heller det nya bolaget inträtt som part i ramavtalet varför kontrakten som slöts mellan kommunen och byggföretaget slöts utanför ramavtalet och ansågs därmed ogiltiga. □

Kammarrättens i Göteborg dom 2015-10-09 i mål nr 2473-15 och 3909-15

Anbud utan CV blev diskvalificerat

En kommun genomförde en upphandling av en entreprenör till ett byggprojekt. I förfrågningsunderlaget krävdes bland annat bevis om kompetens för projekteringsledare i form av ett CV. För vinnande anbud saknades sådant CV varvid kommunen begärde komplettering. Förlorande entreprenör yrkade om rättelse och förnyad anbudsutvärdering eftersom vinnande anbud inte uppfyllde obligatoriska krav då det saknades bifogat CV för projekteringsledaren. Byggföretaget hade gett in två CV utan att ange vilken person som var aktuell för vilken befattning och glömt ange att ett ingivet CV var avsett för två personer. Kammarrätten ansåg att företaget inte hade uppfyllt kravet på bevis för yrkeserfarenhet. Vidare ansåg kammarrätten att kommunens begäran om komplettering av anbudet stred mot LOU:s bestämmelse om att sådan komplettering endast får innebära en konkretisering av tidigare lämnade uppgifter. I detta fall hade kommunen begärt in nya uppgifter som från början skulle ha bilagts anbudet. Upphandlingen fick göras om. □

Kammarrättens i Göteborg dom 2015-09-16 i mål nr 1597-15

BF:s kurser inom entreprenadjuridik

- AB 04 – Utförandeentreprenad, grundkurs (15/2, 5/4 och 24/5)
- AB/ABT – Kalkyl (25/2)
- AB/ABT – Hinder och störningar i produktion (13/4)
- ABT 06 – Totalentreprenad (15/3 och 11/5)
- Felansvar och garantier (20/5)
- Inköpsjuridik (2/3)
- Konsumententreprenad (27/4)



Beräkning av prisavdrag på grund av fel vid villatillbyggnad

Två privatpersoner ingick avtal med en entreprenör om tillbyggnad av deras villa. Efter en tid krävde entreprenören ersättning av beställarna för tilläggsarbeten. Beställarna hävdade emellertid att några tilläggsarbeten inte utförts och att det dessutom förelåg fel i entreprenaden för vilka beställarna ansåg sig ha rätt till prisavdrag. Det av beställarna krävda prisavdraget översteg den avtalade kontraktssumman.

Hovrätten ansåg att entreprenören visat att vissa, men inte alla, av de arbeten som entreprenören ansåg var tilläggsarbeten utgjorde tilläggsarbeten. Hovrätten konstaterade även att det förelåg vissa fel i entreprenaden. Till skillnad från tingsrätten ansåg emellertid hovrätten att ett prisavdrag inte kan överstiga en slutlig entreprenadsumma. Om beställarna hade krävt inte bara prisavdrag utan även skadestånd på grund av felen skulle möjligen hovrätten ha kommit fram till att beställarna hade rätt till ett högre belopp.

När det gällde vissa av de aktuella felen bedömde dessutom hovrätten, till skillnad från tingsrätten, att det inte var motiverat att bygga om, det vill säga att avhjälpa de aktuella felen, och att ett prisavdrag som baserades på kostnad för avhjälpande var oskäligt stort i förhållande till felens betydelse för beställarna. Prisavdraget vad gäller dessa fel skulle därför enligt hovrätten istället svara mot felens betydelse för beställarna. □

Hovrättens för Västra Sverige dom 2015-04-24 i mål nr T 2733-13

Anbudsgivares fackmässiga bedömning vid saknade uppgifter

Mellan en entreprenör och en beställare hade avtal slutits om fast pris för muddringsarbete. Under arbetet stötte entreprenören på hårt kalkberg och utförde sprängningsarbete och krävde sedan ersättning för arbetet som så kallat likställt ÄTA-arbete. Beställaren vägrade att betala ersättning utöver det fasta priset och hävdade att sprängningsarbetet skulle omfattas av det fasta priset.

Frågan i målet var hur den fackmässiga bedömningen enligt AB 04 kap 1 § 8 skulle göras, om entreprenören när denne gav sitt anbud borde ha räknat med att stöta på det hårda kalkberget vid muddringen och därför borde ha räknat med det i sitt anbud.

Högsta domstolen slog fast att vid en fackmässig bedömning enligt AB 04 kap 1 § 8 ska entreprenören beakta sådana förhållanden inom arbetsområdet som är troliga. Vid sin fackmässiga bedömning ska inte entreprenören förutsätta ett visst förhållande om bedömningsunderlaget enbart indikerar att ett förhållande möjligen föreligger. Vid den fackmässiga bedömningen behöver entreprenören inte heller utgå från ett visst förhållande när sannolikheten är ungefär densamma för att förhållandet föreligger som för att det inte föreligger. □

Högsta domstolens dom 2015-01-27 i mål nr T 407-13 / NJA 2015 s 3, det så kallade Gotlandsfallet. Denna tvist refererades i ByggJuridik i januari 2014 efter att Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd och i ByggJuridik Special i mars 2015 efter att Högsta domstolen meddelat dom.

Hyresavtal behöver inte upphandlas enligt LOU

Ett hyresavtal för uthyrning av en lokal tecknades mellan en kommun och ett företag. Ett bolag sökte prövning av giltigheten av hyresavtalet som innebar leverans och installation av en fotbollshall (övertryckstält). Fråga var om hyresavtalet omfattas av det undantag som gäller i LOU för förvärv av hyresrätt, eller om det utgör ett upplägg för att kringgå lagen.

Kammarrätten diskuterade runt begreppet byggentreprenad som förutsätter att ett byggnadsverk realiserar enligt krav som ställs av den upphandlande myndigheten. Med byggnadsverk avses det samlade resultatet av bygg- och anläggningsarbeten om det resulterar i att fullgöra en teknisk eller ekonomisk funktion.

Byggnaden (tältet) betraktades enligt kammarrätten som ett byggnadsverk, men det krävs också att kommunen har specificerat byggentreprenaden eller åtminstone utövat bestämmanden inflytande över projekteringen.

Det klagande bolaget lyckades inte göra sannolikt att kommunen varit delaktig annat än till viss del. Hyresavtalet ansågs därför inte vara en byggentreprenad och kommunen har då inte behövt upphandla enligt LOU eftersom avtal om hyra är undantagna.

Kammarrättens i Jönköping dom 2015-08-10 i mål nr 2844-14. Domen har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen men frågan om prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen har ännu inte avgjorts.

