

## Rätt till avhjälpandekostnader oavsett om felet avhjälpats

En entreprenör ingick ett avtal med en beställare om att uppföra en byggnad för industri och handel. Det rörde sig om en totalentreprenad där bland annat standardavtalet ABT 94 (det vill säga föregångaren till ABT 06) utgjorde kontraktshandling. Beställaren ansåg att det förelåg fel i entreprenaden vad gäller ljudspridning och en för tunn betongplatta. Tingsrätten och hovrätten delade beställarens uppfattning. Högsta domstolen kom bland annat fram till att beställaren hade rätt till ersättning motsvarande de kostnader som beräknades uppkomma vid ett avhjälpande av felet, trots att felet inte avhjälpats. I domen behandlas främst reglerna i ABT 94 kap 7 §§ 25 och 26, motsvarande ABT 06 kap 5 §§ 17 och 19, avseende avhjälpande med mera.

*Högsta domstolens dom 2014-12-23 i mål nr T 511-13.  
Denna tvist redogjordes för i Byggjuridik i januari 2014 efter att Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd. Hovrättens dom refererades i Byggjuridik i februari 2013*

## Överenskommelse ogiltig enligt konsumenttjänstlagen

Vid en konsumententreprenad omfattades entreprenaden av reglerna om småhusentreprenader i konsumenttjänstlagen. Entreprenaden godkändes i maj 2008 med vissa kvarstående fel. Parterna reglerade dessa genom överenskommelse som enligt ordalydelsen skulle innebära att parternas ekonomiska mellanhavanden skulle vara helt avslutade och att privatpersonen avstod från samtliga övriga krav.

När privatpersonen kort därefter upptäckte ytterligare fel och reklamerade dessa invände entreprenören att överenskommelsen innefattade även dessa. Privatpersonen var, enligt entreprenören, förhindrad att göra gällande ytterligare fel, även sådana som var okända vid tidpunkten för överenskommelsen.

Hovrätten kom fram till att privatpersonens avsikt med överenskommelsen endast var att reglera fel som var kända vid den tidpunkten och att entreprenören måste ha insett detta. Hovrätten gjorde ett viktigt tillägg: även om parternas avsikt hade varit att slutreglera också framtida anspråk från privatpersonen, hade en sådan överenskommelse varit utan verkan då **konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens fördel**. Det är alltså inte möjligt att avtala bort någon tvingande rättighet som konsumenten har enligt konsumenttjänstlagen, oavsett hur avtalet skrivs.

*Hovrättens för västra Sverige dom 2014-03-27 i mål nr T 1243-13*

## Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2014

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

### Trevlig läsning!

Claes Sahlin,  
Martin Peterson  
Niklas Kåvius



FOTO: ROSE ALM

## Divisionschef saknade behörighet att ingå förlikningsavtal

En divisionschef ingick ett förlikningsavtal som gällde ett relativt högt belopp i förhållande till verksamhetens omsättning och resultat. När motparten skulle få förlikningslikviden utbetald invände bolaget att divisionschefen saknat behörighet och befogenhet att ingå avtalet och att bolaget därför inte var bundet av detta.

En person i chefsställning för en avgränsad verksamhetsdel är vanligtvis behörig att företa rättshandlingar som normalt vidtas i den vardagliga verksamheten, om chefspositionen av företagsledningen har tydliggjorts utåt. Högsta domstolen kom dock fram till att förlikningsavtalet inte var av sådan vardaglig natur och därför saknade motparten befogad anledning att räkna med att divisionschefen var behörig att ingå avtalet för bolagets räkning. Förlikningsavtalet var därför inte bindande.

*Högsta domstolens dom 2014-10-10 i mål nr T 1310-12*

## Konsumentens skyldighet att bereda näringsidkare tillfälle att avhjälpa fel

Ett fel förelåg i en entreprenad där en entreprenör bland annat lagt in ett golv i en lägenhet åt en konsument. Entreprenören erbjöd sig att avhjälpa felet men konsumenten ställde vissa villkor för avhjälpan som entreprenören inte accepterade. När entreprenören slutfakturerade ansåg konsumenten sig ha rätt till prisavdrag på grund av att avhjälpan inte skett.

Enligt 20 § konsumenttjänstlagen har en entreprenör som huvudregel rätt att avhjälpa fel som föreligger vad avser den utförda tjänsten. Hovrätten som kom att pröva fallet ansåg att en konsument aktivt måste bereda en entreprenör möjlighet att avhjälpa ett fel. Hovrätten bedömde att de villkor som konsumenten ställde upp för avhjälpan saknade stöd i parternas avtal och i konsumenttjänstlagen varför hovrätten såg detta som att konsumenten avvisat erbjudandet om avhjälpan. Konsumenten kom därför att förlora rätten till såväl avhjälpan som prisavdrag. Målet har överklagats till Högsta domstolen men beslut om prövningstillstånd har ännu inte tagits.

*Svea hovrätts dom 2014-05-08 i mål nr T 7102-13*

## Avvikelse från skall-krav tilläts

En leverantör vars anbud förkastats i en offentlig upphandling ansökte om överprövning. Förvaltningsrätten ansåg att de två anbud som gick vidare i upphandlingen inte uppfyllde skall-krav vad gäller beskrivningar av och intyg gällande miljökrav för vissa maskiner. Förvaltningsrätten beslutade därför att upphandlingen skulle göras om.

Kammarrätten ansåg att den ena av de två anbudsgivarna visat att denne uppfyllde det aktuella miljökravet men inte visat det på det sätt som angivits i förfrågningsunderlaget. Kammarrätten ansåg att avvikelsen var oväsentlig och att det skulle vara oproportionerligt att förkasta den aktuella anbudsgivaren. Anbudsgivaren ansågs därför ha uppfyllt det aktuella skall-kravet.

*Kammarrättens i Stockholm dom 2014-06-27 i mål nr 1547-114*

## Dagböckers betydelse som bevismedel

En bostadsrättsförening ingick ett avtal med en byggtrepreneur om renovering och ombyggnad av ett kontorshus till ett flerbostadshus. Avtalet var ett totalentreprenadavtal där bland annat ABT 06 utgjorde kontraktshandling. Betalning skedde mot löpande räkning enligt självkostnadsprincipen. En större del av entreprenörens krav på ersättning betalades inte av bostadsrättsföreningen.

### Osäkert bevismaterial

Tingsrätten kom fram till att det av entreprenören presenterade underlaget för beräkningen av självkostnaden inte var tillförlitligt och inte kunde läggas till grund för vad bostadsrättsföreningen skulle betala. Bland annat hade dagboken brister och hade presenterats i ett sent skede. Enligt tingsrätten talade mycket för att dagboken hade upprättats i efterhand och det var enligt tingsrätten även oklart vem som upprättat den. Bostadsrättsföreningen skulle bland annat på grund av detta betala vad som var skäligt. Eftersom entreprenören inte ansågs ha visat att ett skäligt pris översteg vad bostadsrättsföreningen redan betalat behövde bostadsrättsföreningen inte betala mer än vad man redan gjort. Målet har överklagats till Svea Hovrätt som har meddelat prövningstillstånd.

*Stockholms tingsrätts dom 2014-10-17 i mål nr T 17237-12*

## Krav vid återopande av annat företags kapacitet

Vid en offentlig upphandling antog den upphandlande myndigheten ett anbud som kom från en leverantör som återopade ett annat företags kapacitet för att uppfylla vissa krav.

Leverantören hade uppgett att det andra företaget ingick i samma företagsgrupp, att det andra bolaget ägdes till 30 procent av leverantören samt att de båda bolagen hade samma styrelseordförande. Vidare återopade leverantören ett samarbetsavtal mellan de båda företagen där det angavs att företagen kunde använda sig av varandras ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet för att lämna anbud och för att genomföra projekt.

### Anbudet borde förkastats

Kammarrätten kom fram till att samarbetsavtalet inte var preciserat till uppdrag och till tid. Leverantören hade därför inte visat att den hade tillgång till samarbetsföretagets ekonomiska kapacitet vid tiden för fullgörandet av kontraktet. Leverantörens anbud uppfyllde därmed inte kraven och skulle ha förkastats.

*Kammarrättens i Göteborg dom 2014-10-29 i mål nr 2675-14*

## Tio års preskription för ÄTA vid utebliven slutbesiktning

Vid en totalentreprenad avtalade parterna om ABT 94 med en ändring som bland annat innebar att slutreglering skulle ske senast tre månader efter godkännande vid slutbesiktning istället för sex månader i enlighet med ABT 94 kap 6 § 13.

Någon slutbesiktning skedde aldrig och när entreprenören efter en tid krävde ersättning för bland annat ÄTA-arbeten invände beställaren att anspråket var preskriberat. Fråga uppstod om hur preskriptionstiden för entreprenörens fordringar skulle beräknas då inget godkännande av entreprenaden kommit till stånd.

Hovrätten och tingsrättens kom fram till att ABT 94 kap 6 § 13 skulle tolkas bokstavigt; då något godkännande aldrig skett hade tiden för preskription inte inträtt. Det sista stycket i ABT 94 kap 6 § 13 som anger att preskriptionstiden beräknas enligt preskriptionslagen tillämpades vilket innebar att preskriptionstiden var tio år och att entreprenörens fordran inte var preskriberad.

Målet har överklagats till Högsta domstolen men ännu har inget beslut om prövningstillstånd tagits.

*Svea hovrätts dom 2014-09-17 i mål nr T 5074-13*

## Jämkning av vite på grund av att byggnaden tagits i bruk

Vid en totalentreprenad gjorde beställaren, en bostadsrättsförening, en rad invändningar mot entreprenörens betalningskrav. Bland annat krävde föreningen förseningsvite, då entreprenadens färdigställande försenats. Vidare krävde föreningen prisavdrag för vissa kvarstående fel.

Hovrätten fann att entreprenadens färdigställande var försenat och att entreprenören inte hade rätt till tidsförlängning. Hovrätten kom dock fram till att vitet skulle jämkas avsevärt, då beställaren ansågs ha tagit entreprenaden i avsett bruk i samband med en besiktning.

Hovrätten fann även att föreningen hade rätt till prisavdrag för kvarstående fel trots att den ännu inte haft någon kostnad för avhjälpandet.

**Anmärkning:** Beställarens rätt till prisavdrag för fel som inte avhjälpats har tidigare prövats av domstolar med motstridig utgång. Frågan har nu prövats av Högsta domstolen i Högsta domstolens dom 2014-12-23 i mål nr T 511-13, se referat i detta nummer av Byggjuridik.

*Svea hovrätts dom 2014-02-26 i mål nr T 725-13*

## Inget åldersavdrag vid ersättning för fel

En försäkringsgivare skulle betala ut ersättning enligt lagen om byggfelsförsäkring för kostnad för avhjälpande av fel i en entreprenad. Försäkringsgivaren gjorde ett avdrag från kostnaden på grund av ålder och bruk eftersom avhjälpandet skedde åtta år efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning.

Högsta domstolen kom fram till att försäkringsgivaren inte hade rätt att göra det aktuella avdraget.

**Anmärkning:** Högsta domstolen gör i detta rättsfall ett uttalande »i förbi-gående« (obiter dictum) som är intressant för kostnader för felavhjälpande.

*Högsta domstolens dom 2014-01-10 i mål nr T 240-12 / NJA 2014 s. 3*

## Beställaren ansvarig för uppgifter till entreprenören

En entreprenör hade fått i uppdrag av en beställare att utföra mattläggning. Beställaren informerade entreprenören om fukthalten i undergolvet. Informationen baserade sig på uppgifter i ett protokoll från en fuktmätning som beställaren fått del av. Fukthalten visade sig senare ha varit högre än så och detta ledde bl.a. till att mattan släppte från underlaget. Inget av byggbranschens standardavtal var åberopat i avtalet mellan parterna.

Högsta domstolen ansåg att entreprenören inte haft någon skyldighet att närmare granska eller bedöma de uppgifter som beställaren lämnat om fukthalten i golvet. Detta eftersom entreprenören inte insett att uppgiften var felaktig och det inte heller funnits en tydlig indikation på att uppgiften var felaktig. Beställaren hade inte rätt att göra gällande några felpåföljder eftersom problemen med mattan berott på den felaktiga uppgiften som entreprenören fått från beställaren.

*Högsta domstolens dom 2013-12-23 i mål nr T 1074-12 / NJA 2013 s. 1174, det så kallade Kyrkgolvsfallet. Denna tvist refererades i Byggjuridik i februari 2013 efter att Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd*

## Kommunen inte ansvarig för avsaknad av byggförsäkring

Hovrätten friade en kommun från skadeståndsansvar på grund av avsaknad av byggförsäkring. Kommunen hade bl.a. informerat byggherren om kravet på byggförsäkring och om skyldigheten att innan arbetena påbörjades ge in bevis om byggförsäkring. Kommunen hade enligt hovrätten vidtagit de åtgärder den skulle för att förmå byggherren att ge in bevis om byggförsäkring. Kommunen var enligt hovrätten inte skyldig att kontrollera om byggnadsarbetena påbörjats för att då kontrollera om det fanns byggförsäkring.

**Anmärkning:** Rättsfallet avgjordes med tillämpning av den gamla Plan- och bygglagen (PBL). Enligt nu gällande PBL ska kommunen med ett startbesked godkänna att ett bygge får påbörjas.

Kravet på byggförsäkring slopades den 1 juni 2014 då lagen om färdigställandeskydd istället trädde i kraft.

*Hovrättsens över Skåne och Blekinge dom 2014-02-18 i mål nr T 1233-12. Tingsrättens dom refererades i Byggjuridik i januari 2014*

## Volymtank ska ingå i köp av värmepump

Vid köp och installation av en värmepump uppstod tvist om bland annat avsaknad av volymtank.

Hovrätten kom fram till att en fackmässig installation av en värmepump kräver en volymtank. Köpet av värmepumpen innefattade därför en volymtank även om parterna inte direkt avtalat om det. Konsumenten fick rätt till skadestånd av entreprenören för nyleverans av en värmepump inklusive volymtank.

*Göta hovrätts dom 2014-10-13 i mål nr T 3353-13*

### 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,

**E-post:** info@stockholmsbf.se

### ENTREPRENADJURIDISKA KURSER

- AB 04 - Utförande-entreprenad, grundkurs  
Nästa kursstart: 10 februari
- AB/ABT - Kalkyl  
Nästa kursstart: 5 maj
- AB/ABT - Produktion  
Nästa kursstart: 9 juni
- ABT 06 - Totalentreprenad  
Nästa kursstart: 14 april
- Felansvar och garantier  
Nästa kursstart: 19 maj
- Inköpsjuridik  
Nästa kursstart: 2 juni
- Konsumententreprenad  
Nästa kursstart: 28 april

### RÄTT KURSER FÖR BYGGBRANSCHEN

Stockholms Byggmästareförening erbjuder ett brett utbud av kurser. Medlemsföretag har 15 procent rabatt och BF9K-företag har 20 procent rabatt på BF9K-kurser. Läs mer på

[www.stockholmsbf.se/kurs](http://www.stockholmsbf.se/kurs)