

Vite täcktes av ansvarsförsäkringen

En entreprenör anlitas för att uppföra en kontorsbyggnad. En underentreprenör orsakade skada på byggnaden. På grund av skadan försenades entreprenaden och entreprenören tvingades att betala förseningsvite till beställaren. Underentreprenören dömdes i skiljedom att ersätta entreprenören för samtliga kostnader orsakade av skadan.

Underentreprenörens ansvarsförsäkring täckte skadestånd men undantog viten. Försäkringsbolaget vägrade ge ersättning till underentreprenören med motivering att det var fråga om ett vite. Hovrätten fann att underentreprenörens ersättningskyldighet gentemot entreprenören grundades på en skadeståndsbestämmelse i parternas avtal. Ersättningen hade därför karaktären av ett skadestånd. Försäkringsbolaget dömdes att betala ut ersättning. Domen överklagades, men prövnings-tillstånd beviljades inte varför hovrättens dom står fast.

Svea hovrätts dom 2011-03-01 i mål nr. T 1479-10

Betalningsfrist blev gräns för reklamation

Två näringsidkare hade avtalat om uthyrning av personal. Enligt avtalet skulle personalen utföra visst specificerat arbete. Hovrätten fann att arbetet inte utförts i enlighet med avtalet. Reklamation av arbetet hade skett först en månad efter att sista fakturan förfallit. Parterna tillämpade 30 dagars betalningsfrist. Enligt hovrätten måste det i ett avtalsförhållande mellan två näringsidkare kunna krävas att reklamation sker åtminstone inom fakturans betalningsfrist när den är så lång som 30 dagar. Reklamationen hade därmed skett för sent och man fick betala för arbetet.

Svea hovrätts dom 2011-05-27 i mål nr. T 3802-10

ROT-avdrag trots att bostadsrättsföreningen fungerat som mellanhand

Flera bostadsrättshavare skulle samtidigt renovera sina badrum. För att förenkla betalningen beställdes samtliga arbeten av bostadsrättsföreningen som sedan fakturerade respektive bostadsrättshavare.

Rättsfallet fortsätter på sidan 2

Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggmästareförening och är en sammanfattning av aktuella rättsfall från första 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.

Daniel Modéus
Louise Wibert Ugglå
Claes Sahlin



Entreprenadjuridik 1, Grundkurs
Nästa kursstart: 17 november 2011

Kursen ger deltagarna grundläggande kunskaper om arbetsplatsens entreprenadjuridiska frågeställningar.

Entreprenadjuridik 2
Nästa kursstart: 21 oktober 2011

Fördjupningskurs för dig som har gått grundkurs i entreprenadjuridik.

Lagen om offentlig upphandling LOU
Nästa kursstart: 3 november 2011

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

fortsättning: ROT-avdrag trots att bostadsrättsföreningen fungerat som mellanhand

Skatteverket ansåg att arbetet utförts av föreningen som saknade F-skattsedel och vägrade därför att medge en bostadsrättshavare ROT-avdrag för arbetet. Kammarrätten fann att arbetet var utfört av den entreprenör som anlåtats för uppdraget. Entreprenören hade F-skattsedel. Bostadsrättshavaren var därför berättigad till ROT-avdrag.

Kammarrättens i Stockholm dom 2011-05-16 i mål nr. 859-11

Felaktiga uppgifter ledde till ansvar

Ett byggbolag fick i uppdrag av ett statligt verk att uppföra ett parkeringshus. Det var fråga om en totalentreprenad och ABT 94 var tillämpligt. Entreprenaden kom att försenas då sättningar uppstod i parkeringshuset innan det hunnit färdigställas. Tvist uppstod om vad som orsakat sättningarna och vem som skulle bära ansvaret för dessa.

Tingsrätten fann att förhållandena på platsen avvek från vad som angivits i förfrågningsunderlaget ifråga om markens beskaffenhet och hållfasthet. Detta resulterade i en för platsen illa anpassad konstruktion. Byggbolaget ansågs ha gjort en fackmässig bedömning av uppgifterna och anpassat sitt arbete korrekt därefter.

Det konstaterades att beställaren ansvarade för de felaktiga uppgifterna. Beställaren dömdes därför att ersätta byggbolaget för de kostnader om 40 miljoner kronor som uppkommit till följd av de felaktiga uppgifterna.

Göteborgs tingsrätts dom 2011-01-20 i mål nr. T 5643-09

Fristående avtal för komplementbyggnad

En husägare beställde genom två olika avtal markarbeten dels till ett bostadshus, dels till två komplementbyggnader. Husägaren vägrade efter markarbetenas färdigställande att betala fakturerat belopp med hänvisning till fel i utfört arbete. I samband med tvisten uppstod frågan om reglerna om småhusentreprenad i Konsumenttjänstlagen var tillämpliga på parternas avtal. Reglerna om småhusentreprenad ansågs tillämpliga på arbetet gällande bostadshuset men inte på arbetena gällande komplementbyggnaderna.

Enligt hovrätten omfattades arbetet gällande bostadshuset av reglerna eftersom det var fråga om en delentreprenad under uppförande av ett småhus. Arbetena gällande komplementbyggnaderna ansågs däremot höra till ett fristående avtal från småhusets uppförande och föll därför utanför tillämpningsområdet.

Svea hovrätts dom 2010-12-17 i mål nr. T 10315-08

Beställningar kan avvika från skriftligt entreprenadavtal

Parternas skriftliga avtal föreskrev en ordning för hur beställning av ÄTA-arbete skulle ske. I praktiken tillämpade parterna en annan ordning. Beställaren vägrade sedan att betala vissa fakturor med hänvisning till att de inte beställts i behörig ordning av behörig person.

Hovrätten konstaterade att det inte fanns något hinder mot att tillämpa en annan ordning än den som ursprungligen avtalats om parterna var överens om det. Beställaren hade godtagit den i praktiken tillämpade ordningen i flera fall genom att betala entreprenörens fakturor. Dessutom ansåg hovrätten att personen som beställt ÄTA-arbetena för beställarens räkning varit behörig för detta. Beställaren dömdes att betala fakturorna.

Svea hovrätts dom 2011-02-08 i mål nr. T 8695-09

Utgå!

Visste du att ordet utgå kan ha olika betydelse beroende på sammanhang?

Inom entreprenadrätten betyder utgå oftast att den ena parten får något. Ett exempel är meningen "vite utgår med 1 % av kontraktssumman..." som innebär att den som har rätt till vite får pengar.

I vardagligt tal kan ordet utgå betyda motsatsen, till exempel innebär meningen "utgår ur sortimentet" att just den varan som åsyftas kommer att tas bort.

Villaägare får miljonersättning för fel vid renovering

Entreprenören och makarna träffade ett skriftligt avtal om renovering av makarnas villa för ett fast pris om en halv miljon kronor. Makarna hävde senare avtalet på grund av dröjsmål och fel i arbetet. Hovrätten fann att makarna haft fog för hävningen. Makarna ansågs ha rätt till prisavdrag och skadestånd i sådan utsträckning att de försattes i samma läge som om entreprenaden hade utförts felfritt.

Prisavdraget motiverades dels av felen, dels av att en del av entreprenaden inte utförts överhuvudtaget. Skadeståndet utgjorde makarnas kostnad för att få tjänsten felfritt utförd från annat håll. Vidare konstaterade hovrätten att makarna hade rätt till vite på grund av entreprenörens dröjsmål. Sammantaget dömdes entreprenören att ersätta makarna med närmare 1,6 miljoner kronor.

Svea hovrätts dom 2011-06-15 i mål nr. T 5856-10

Ansvar för skada som beror på beställaren

En kommun skulle uppföra två vattenverk och för detta anlidade kommunen en maskinentreprenör. Avtalet skrevs sedan över på en generalentreprenör som därmed blev maskinentreprenörens beställare.

Inför driftstagandet av ett av verken utförde generalentreprenören vattentätetsprovning av de bassänger som ingått i entreprenaden. Under provningen uppstod en omfattande översvämning. Skador uppkom på maskinentreprenörens arbete. Maskinentreprenörens försäkringsbolag ersatte dennes skador. Försäkringsbolaget gjorde sedan gällande att generalentreprenören skulle ersätta försäkringsbolaget för vad man utgett till maskinentreprenören. AB 92 var gällande mellan parterna. Till stöd för ersättningsanspråk åberopades att bestämmelsen i AB 92 kap 5 § 4 andra stycket innebär ett strikt skadeståndsansvar för beställaren gentemot entreprenören. Av bestämmelsen framgår att "entreprenören ansvarar dock inte för skada på entreprenaden som beror på beställaren".

Hovrätten fann att bestämmelsen är en hänvisningsbestämmelse till andra mer preciserade ansvarsbestämmelser och inte en bestämmelse om strikt skadeståndsansvar. Bestämmelsen kunde alltså inte grunda skadeståndsrättsligt ansvar för generalentreprenören gentemot maskinentreprenören oberoende av vållande. Inget vållande ansågs vara styrkt och försäkringsbolagets talan lämnades utan bifall.

Svea hovrätts dom 2011-04-14 i mål nr. T 10333-09



Uppdragsfullmakt tvingade bostadsrättsförening att betala

Hovrätten konstaterade att bostadsrättsföreningen givit sitt fastighetsskötarbolag en uppdragsfullmakt att beställa arbete för att åtgärda fel i föreningens fastighet. Då arbetet beställdes på uppdragsfullmakt från föreningen var föreningen direkt bunden av avtalet med det elbolag som anlidades för att åtgärda felet. Att elbolaget vid tiden för beställningen uppfattade fastighetsskötarbolaget som sin uppdragsgivare hindrade inte en omdirigering av avtalet ifråga om partsbundenheten till den senare utpekade föreningen. Föreningen dömdes att betala fakturan från elbolaget.

Hovrätts för västra Sverige dom 2011-02-22 i mål nr. T 4518-08

Dagboken tillmättes betydelse

Husägaren och entreprenören träffade ett muntligt avtal om utförande av markarbeten på husägarens tomt. Markarbetena avsåg schaktning, grävning, utfyllnad och läggning av rör som i huvudsak avsett de första åtgärderna som vidtas på plats för uppförande av ett enbostadshus.

Efter att markarbetena färdigställts visade det sig att parterna hade olika uppfattning gällande beräkningen av entreprenörens timpris och antalet arbetade timmar. Hovrätten fann att reglerna om småhusentreprenad i konsumenttjänstlagen var tillämpliga då det rörde sig om en så kallad delentreprenad under uppförande av ett småhus. Då reglerna var tillämpliga föll bevisbördan på entreprenören.

Entreprenören lyckades inte styrka sin ståndpunkt vad gällde beräkningen av timpriset eftersom det inte fanns något skriftligt avtal. Däremot fann hovrätten att entreprenören, genom en dagligen förd tids- och arbetsredogörelse (s.k. dagbok), styrkt sin uppfattning om antalet arbetade timmar. Husägaren dömdes att betala för utfört arbete i enlighet med entreprenörens dagboksredogörelse.

Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 2010-12-06 i mål nr. T 2888-09

Sidoanbud skyddades av sekretess

Två anbudsgivare ingav var sitt sidoanbud i offentlig upphandling, med individuellt utformade lösningar, vilka avvek från huvudanbudet. Båda anbudsgivarna begärde sekretess för sina respektive sidoanbud och metodförslag. Sekretessen överklagades upp till kammarrätten. Kammarrätten fann att sekretess förelåg då det fanns anledning att anta att bolagen skulle komma att lida skada om uppgifterna lämnades ut. Sekretessen motiverades särskilt av att sidoanbuden ansågs innehålla företagshemligheter vilka, om de röjdes, skulle vara skadliga för bolagen ur ett konkurrensperspektiv.

Kammarrättens i Sundsvall dom 2011-02-23 i mål nr. 38-11 och 87-11

Sen reklamation

Ett byggföretag utförde en renovering åt en restaurang. Restaurangen dröjde fyra månader från upptäckten av en vattenskada med att reklamera byggföretagets arbete. Tvist uppstod gällande ersättning för vattenskadan. Hovrätten fann att reklamationen inte skett inom skälig tid från det att skadan upptäcktes eller borde ha upptäckts, särskilt med anledning av att det var fråga om ett kommersiellt förhållande. Domstolen ansåg därför att restaurangen förlorat sin möjlighet att begära ersättning för skadan från byggföretaget.

Kommentar: Hovrätten baserade sin dom på allmänna kontraktsrättsliga principer då parternas avtal var muntligt. Detta kan undvikas genom att parterna avtalar om att tillämpa ett standardavtal, t.ex. AB 04 eller ABT 06.

Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 2011-03-17 i mål nr. T 1503-10

Entreprenadjuristerna ger Byggmästareföreningens medlemmar 30 minuters kostnadsfri rådgivning i entreprenad-juridiska frågor. Juristerna ger rabatterad entreprenadjuridisk hjälp med medling eller med att driva ett ärende från start till slut i rättslig instans.

Medlemsföretagen kan också få hjälp med rättsutredningar och utlåtanden samt med att se över det egna företagets avtalsmallar och andra juridiska dokument. Juristerna kan även hjälpa till med överprövningar enligt LOU.

Besiktningar & garantier

Nästa kursstart: 8 november 2011

Kursen belyser entreprenörens ansvar efter det att entreprenaden har avlämnats till beställaren.

Kollektivavtal & arbetsrätt

Nästa kursstart: 1 december 2011

Grundkurs om branschens kollektivavtal och arbetsrätt.

Mer information och kursutbud

hittar du på www.stockholmsbf.se

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