

# BYGGJURIDIK



ETT NYHETSBRÄV FRÅN **ENTREPRENADAVDELNINGEN** STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING

BYGGMÄSTAREFÖRENINGEN I STOCKHOLM, Box 34027, 100 26 Stockholm • 08-587 147 00 • info@stockholmsbf.se • www.stockholmsbf.se

DEC 2006 • RÄTTSFALLSREFERAT

## # 1 Bevisbördan för takpris vid konsumententreprenader

Högsta domstolen (HD) fann att de skäl som enligt NJA 2001 s 177 ansågs tala till förmån för att bevisbördan för ett avtal om pris som avviker från lagens utfyllande bestämmelser bör läggas på den som framfört påståendet vare sig avtalet är slutet mellan två näringsidkare, mellan två konsumenter eller mellan en näringsidkare och en konsument. Skälen har enligt HD också större tyngd än det som lades till grund för NJA 1975 s 280 och som rörde en entreprenad beställd av en konsument.

HD placerade mot denna bakgrund bevisbördan

– utan hinder av uttalanden i motiven till konsumenttjänstlagen – på konsumenten.

*(Högsta domstolens dom 2005-04-01 i mål nr T 2362-01)*

*Anm: HD:s dom att bevisbördan för visst pris hamnar på den part som framfört påståendet torde endast påverka reparations- och ombyggnadsentreprenader. Vid sk småhusentreprenader gäller att bevisbördan hamnar på näringsidkaren till följd av den ändring i konsumenttjänstlagen som trädde ikraft den 1 januari 2005.*

## # 2 Fråga om grovt förbiseende, misstag eller domvilla i samband med fastställande av skadestånd

HD har prövat och beviljat prövningstillstånd angående fråga om grovt förbiseende eller misstag samt domvilla i samband med fastställande av skadestånd med anledning av att en ladugård har brunnit ned.

Entreprenören som orsakat branden har enligt fastighetsägaren vitsordat kostnader för uteblivna hyresintäkter, sanering och förlorade föremål. Enligt

fastighetsägaren saknar dessa kostnader samband med frågan om byggnadens återuppbyggnad vilket inte varit fallet vid den bedömning som skett inom tingsrätt och hovrätt. HD har mot denna bakgrund meddelat prövningstillstånd i ärendet.

*(Högsta domstolen, protokoll vid tillståndsprövning 2005-10-31 i mål T 122-05)*



## #3 Fråga om giltig slutbesiktning och reklamtion (ABS 95)

**Inledningsvis tog hovrätten** ställning till om en mellan parterna giltig slutbesiktning ägt rum eller ej i en konsumententreprenad. Konsumenten anförde att en mängd anmärkningar hade framförts utöver de som antecknats i utlåtandet vilket bestreds av besiktningsmannen. Hovrätten gjorde samma bedömning som tingsrätten, nämligen att besiktningsutlåtandet avspeglar vad som förevarit vid besiktningen och att besiktningen gått till på det sätt som föreskrivs i ABS 95. Konsumentens invändning om ogiltighet i denna del lämnades utan bifall.

Härefter bedömde hovrätten frågan om reklamtion skett i rätt tid, dvs inom tre månader från

entreprenadtidens utgång eller i förekommande fall den 5 augusti. Hovrätten gjorde här samma bedömning som tingsrätten att de fel som får anses vara reklamerade inom tre månader från slutbesiktningen är de som upptagits i minnesnoteringar av den person som innehaft husleverantörens uppdrag att den 14 och den 15 september besöka konsumentens fastighet för att notera anmärkningar. Denna åtgärd från husleverantörens sida bedömdes antingen som att husleverantören mottagit reklamtionen i rätt tid eller i varje fall godtagit att reklamtionen gjordes.

*(Svea hovrätts dom 2005-04-04 i mål T 4905-03)*

## #4 Fråga om preskription enligt ABK 96 § 6.8

**Hovrätten har i målet prövat** frågan om preskription enligt ABK 96 och villkoret att krav på skadestånd skall, för att kunna medföra rätt till ersättning, framföras skriftligen snarast efter det att skadan upptäcks.

Beställaren gjorde i fallet tolkningen att uttrycket ”skadan upptäcks” beskriver en faktisk subjektiv insikt hos beställaren om en inträffad skada i form av kostnader och inte bara en framtida sådan. Konsulten hade å sin sida hävdade att uttrycket avser en faktisk skada på det objekt uppdraget avsett och att skyldigheten att framföra skriftligt krav på skadestånd inträtt redan när beställaren erhöLL reklamtionen från sin motpart. Som stöd för denna uppfattning hänvisade även konsulten till praxis inom bygg- och entreprenadbranschen med korta frister för framställande av anspråk.

Hovrätten fann att det inte är möjligt att generellt slå fast hur uttrycket ”skadan upptäcks” skall tolkas. De skäl som beställaren har framfört bör dock väga tyngre än de som konsulten har framställt. Med hänsyn härtill och då, vilket bör tillmätas särskild betydelse, ABK 96 har förts in i parternas avtal genom konsultens försorg, får det bolaget anses vara närmare än beställaren att bära följderna av den otydlighet som avtalet innehåller. Mot denna bakgrund fann hovrätten att beställaren inte förlorat sin rätt att framställa skadeståndskrav gentemot konsulten.

*(Hovrätts över Skåne och Blekinge dom 2005-06-30 i mål nr T 199-04)*

*Domen har överklagats och HD har beviljat prövningstillstånd.*



## # 5 Fråga om ersättning skall utgå från den sk "småhusgarantin"

**Tingsrätten konstaterade** inledningsvis att takskadorna i målet endast omfattas av småhusgarantin om säljarens husleverans, arbete och material varit behäftad med fel, eller brist och dessa fel eller brister orsakat takskadorna. Enligt de av säljaren tillhandahållna ritningarna skulle takplattorna ligga direkt mot takpappen utan någon instruktion om att detta sätt att montera tak kräver någon form av förstärkning av takpappen.

Tingsrätten fann att denna konstruktion, med hänsyn till risken för punktering av takpappen, är bristfällig och att det ankommit på säljaren att lämna en instruktion till den som monterat huset om att takpappen måste förstärkas. Ersättning skall därför utgå ur småhusgarantin för takskadorna med avdrag för självrisk.

*(Stockholms tingsrätts dom 2005-06-27 i mål nr T 8332-03)*

## # 6 Strikt ansvar för följdskador på annat än entreprenaden

**Enligt AB 92 kap 5 § 13** är part skyldig att ersätta skada som han åstadkommer på motpartens arbete genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av eget arbete. Regeln gäller enligt tingsrätten skador som uppkommer vid utförande av eget arbete och torde vara begränsad till skadefall som uppkommer i direkt samband med de egna arbetenas utförande. Tingsrätten fann inledningsvis att den vattenskada som uppkommit till följd av att en rörentreprenör hade underlåtit att limma en rörskarv är att betrakta

som en följdskada på grund av fel. Följdskadan har dock inte drabbat den egna entreprenaden (jfr kap 5 § 8) utan istället byggnadsentreprenörens arbeten. Enligt kap 5 § 14 gäller i sådant fall strikt ansvar.

Mot denna bakgrund fann tingsrätten att rörentreprenören ansvarar strikt för de uppkomna följdskadorna på byggentreprenörens entreprenad.

*(Malmö tingsrätts dom 2005-06-10 i mål nr T 6740-02)*

*Domen har överklagats.*

## # 7 Fråga om beställaren reklamerat fel för sent

**Tingsrätten hade tidigare prövat** frågan om beställaren hade reklamerat förekommande fel i ett antal radhus utan dröjsmål (AB 72 kap 5 § 9) och fann att så inte hade skett och att detta medförde att talan om fel hade gått förlorad.

Hovrätten ansåg det tillräckligt att konstatera att den sista delslutbesiktningen, den av markarbeten,

var avslutad den 9 juli 1986 och att slutbesiktningen därmed var avslutad även om utlåtandet över slutbesiktningen dröjde till den 17 september 1986. Entreprenören som mottog reklamationen den 12 augusti 1996 har därmed mottagit reklamationen mer än tio år efter slutbesiktningen.

*var god vänd*



*fortsättning från föregående sida*

Vid denna bedömning har prövningen utfallit på det sättet att beställaren enligt allmänna preskriptionsregler har förlorat sin rätt att i detta mål framställa anspråk mot entreprenören.

Hovrätten har utifrån denna bedömning inte funnit skäl att pröva frågan om för sent framställd reklamation.

*(Svea hovrätts mellandom 2005-04-15 i mål nr T 5585-03)*

*Anm.: Hovrättens dom är en fortsättning på en dom från Solna tingsrätt meddelad i juni 2003 och som tidigare refererats i Byggmästareföreningens nyhetsbrev. I hovrättsavgörandet "duckar" hovrätten för den intressanta frågan om beställarens reklamationskyldighet genom att finna att den allmänna preskriptionstiden har löpt ut.*

## #8 Blomsterhandlaren i Tomelilla

**Miljööverdomstolen fastställde** miljödomstolens domslut som innebar att kommunen förpliktades betala sjuttiotusen (70.000) kronor till blomsterhandlaren såsom ett skäligen belopp för den skada som överstiger det han skäligen bort tåla.

**Skiljaktig mening:** Två av fyra ledamöter hade skiljaktig mening och ansåg att blomsterhandlaren uppgifter om butikens uppskattade genomsnittliga omsättning efter det att gatuarbetena avslutats utgör mot kommunens bestridande inte tillräcklig bevisning för att en omsättningsminskning har skett. De två skiljaktiga ansåg därför det inte styrkt att blomster-

handlaren drabbats av påstådd förlust varför kommunens överklagande skall bifallas och miljödomstolens dom upphävas.

*(Miljööverdomstolen, Svea hovrätts dom 2005-05-19 i mål nr M40-04)*

*Anm.: Miljödomstolen, Växjö tingsrätts dom meddelades i december 2003 och har tidigare refererats i Byggmästareföreningens nyhetsbrev. Domen väckte uppmärksamhet varför vi även valt att referera de två ledamöter som var skiljaktiga i miljööverdomstolens domslut.*

## #9 Tolkning av begreppet "takpris" i kontrakt

**Beställaren hävdade** att summan av extern upphandling är densamma som beställarens slutliga kostnader för entreprenörer och materialleverantörer till dess att entreprenaden är färdigställd i föreskrivet och felfritt skick enligt förfrågningsunderlaget (slutkostnaden). Entreprenörens uppfattning var å andra sidan att summan av extern upphandling inte avsåg slutkostnaden. Tingsrätten ansåg att en analys av kontraktet i sin helhet och av det affärsmässiga sammanhanget visar att kontraktet bör tolkas på det sätt som bestäl-

laren har hävdat. Standardavtalen i branschen såsom ABK 96 och AB 92, ger inte anledning att avvika från nämnda tolkning. Om summan för extern upphandling inte innefattat samtliga kostnader (med reservation för projektförändringar och följdkostnader av konkurs) kan det ju inte heller ha funnits något takpris för entreprenaden.

*(Göteborgs tingsrätts dom 2005-01-28 i mål nr T 7598-99)  
Domen har överklagats.*

