




FOTO: ISTOCK

Entreprenören dömdes att betala för åtkomst och återställande

ETT VVS-FÖRETAG hade utfört rörinstallationer, bland annat avlopp. Under garantitiden uppstod problem med avloppen och vid besiktning antecknades att det förelåg fel vad avser dessa. Beställaren och entreprenören hade olika uppfattningar om vem av dessa som skulle stå för kostnaderna för arbetena med åtkomst och återställande. Beställaren åtgärdade felet och fick i samband med det kostnader för arbeten med åtkomst och återställande.

EN HUVUDFRÅGA I MÅLET var om kostnaderna för åtkomst och återställande skulle ersättas som en skada enligt ABT 94 kap. 5 § 14 eller om de utgjorde kostnader för avhjälpande enligt ABT 94 kap. 7 § 25 (motsvarande ABT 06 kap. 5 § 11 respektive kap. 5 § 17). Enligt ABT 94 kap. 5 § 14 (motsvarande ABT 06 kap. 5 § 11) är ansvaret begränsat till 15 procent av kontraktssumman.

 Kostnaderna för åtkomst och återställande utgjorde kostnader för avhjälpande av fel

HÖGSTA DOMSTOLEN KOM FRAM till att kostnaderna för åtkomst och återställande utgjorde kostnader för avhjälpande av fel och att entreprenören var skyldig att ersätta beställaren för de kostnader beställaren haft för åtkomst till ledningarna och återställning efter

utförda arbeten för att åtgärda felet. Detta oavsett om arbetena med åtkomst och återställande avsåg annat än de arbeten som entreprenören ursprungligen utfört. Ansvaret var alltså inte begränsat till 15 procent av kontraktssumman enligt ABT 94 kap. 5 § 14. □

Högsta domstolens beslut 2018-07-17 i mål nr Ö 4965-17 (NJA 2018 s. 653)

Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2018

Domar är av betydelse för att förstå och visa innebörden av de lagar och avtalsvillkor som reglerar förhållandet mellan olika parter i byggbranschen. Tillsammans med förarbeten till lagar samt böcker, artiklar med mera förtydligar och kompletterar domarna lagarna och avtalsvillkoren. Byggjuridik tas fram av entreprenadjuristerna på Stockholms Byggnästareförbundet och ger en sammanfattning av några av förra årets viktigaste rättsfall som berör 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 som berör byggbranschen.

Trevlig läsning!

Claes Sahlin, Martin Peterson, Maria Andersson och Gustav Gonelius

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



FOTO: ROSIE ALM

VI HJÄLPER DIG MED ENTREPRENADJURIDIKEN

Stockholms Byggnästareförbundets entreprenadjurister
Martin Peterson, Maria Andersson och Claes Sahlin
e-post: fornamn.efternamn@stockholmsbf.se
telefon: 08-587 147 00

Entreprenör hade rätt till ytterligare ersättning

EN KOMMUN hade i en offentlig upphandling tilldelat ett bolag uppdraget att utföra grundläggningsarbete för en byggnad genom totalentreprenad där ABT 06 tillämpades. Entreprenören ansåg sig efter arbetets utförande ha rätt till ytterligare ersättning för vissa arbeten. Kommunen å sin sida ansåg att de omtvistade

” Enligt hovrätten hade kommunen agerat som om den avsåg att ersätta efter mängdreglering för schaktnings- och fyllningsarbetet

arbetena ingick i den ursprungliga beställningen och redan betalats. Den avtalade ersättningsformen var mängdkontrakt utan indexreglering där anbudsgivaren satte à-priser på arbetsprestationer och material. Parterna var bland

annat oense om en kostnadspost som avsåg ersättningen för schaktnings- och fyllningsarbete. Kommunen ansåg att denna post avsåg fast pris för allt schaktnings- och fyllningsarbete medan entreprenören ansåg att arbetet var mängdreglerat och att även överskjutande arbete skulle ersättas.

HOVRÄTTEN ANSÅG ATT avtalet inte var tillräckligt klart utformat för att entreprenören skulle ha förstått kommunens avsikt. Enligt hovrätten hade kommunen dessutom agerat som om den avsåg att ersätta efter mängdreglering för schaktnings- och fyllningsarbetet. Bolaget hade således rätt till ersättning för allt schaktnings- och fyllningsarbete. □

Hovrättens för Nedre Norrland dom 2018-04-20 i mål nr T 734-17

Felaktigt utförd tjänst – monteringsanvisningar följdes inte

EN KONSUMENT anlät en entreprenör för att montera takfönster. Efter avslutat arbete hörde konsumenten av sig till entreprenören på grund av vatteninträngning vid fönsterna. Konsumenten ansåg att entreprenören utfört tjänsten felaktigt, dels eftersom entreprenören inte följt fönstertillverkarens egna monteringsanvisningar, dels för att arbetet inte var fackmässigt utfört.

EFTERSOM AVTALET INGÅTTS mellan en konsument och en näringsidkare tillämpade domstolen konsumenttjänstlagen (KtjL). Hovrätten anförde att tjänsten ska betraktas som felaktig om resultatet avviker från kravet på fackmässighet i 4 § KtjL eller från vad som därutöver har avtalats. Hovrätten konstaterade därefter att parterna inte hade avtalat om att fönstertillverkarens monteringsanvisningar skulle användas. Hovrätten ansåg att monteringsanvisningar kan visa på fackmässighet, det vill säga att om entreprenören inte följer dessa kan det medföra att krav på fackmässighet inte uppfylls. Två expertutlåtanden som åberopats av konsumenten gjorde dessutom gällande att entreprenörens montering inneburit en förhöjd risk för vattenläckage.

HOVRÄTTENS SAMMANTAGNA BEDÖMNING var att monteringen var felaktigt utförd och att entreprenören skulle ersätta konsumenten för kostnader för att montera om fönsterna och för att åtgärda vattenskadorna. □

Svea hovrätts dom 2018-02-26 i mål nr T 6859-17

Slutavräkningsregeln ger inte rätt till ersättning vid hävning

ETT EXPLOATERINGSBOLAG träffade ett avtal med en hustillverkare om uppförande av ett småhus med hustillverkaren som totalentreprenör. Eftersom exploateringsbolaget underlät att ställa säkerhet hävde hustillverkaren avtalet. Mellan parterna förelåg inget tydligt skriftligt avtal som angav vilket standardavtal som skulle tillämpas. Hustillverkaren menade att ABT 06 var tillämpligt mellan parterna och ansåg sig därför ha rätt till ersättning enligt slutavräkningsregeln i ABT 06 kap. 6 § 11. Exploateringsbolaget menade å sin sida att ABS 09 skulle tillämpas vilket medgav en rätt att frånträda avtalet med endast ett begränsat kostnadsansvar.

HOVRÄTTEN ANSÅG att ABT 06 skulle tillämpas på avtalet bland annat på grund av att både beställare och entreprenör

” Hovrätten konstaterade därefter att slutavräkningsregeln inte medgav rätt till ersättning på grund av hävningsgrundande kontraktsbrott

var näringsidkare och att ABS 09 endast är avsett att användas när beställaren är konsument. Hovrätten konstaterade därefter att slutavräkningsregeln i ABT 06 kap. 6 § 11 inte medgav någon rätt till ersättning på grund av hävningsgrundande kontraktsbrott från beställaren eftersom regeln endast

reglerar hur slutlikviden till entreprenören ska beräknas. Hustillverkaren förlorade tvisten i hovrätten. □

Hovrättens för Västra Sverige dom 2018-02-20 i mål nr T 3977-17

Dolt fel – Entreprenör skyldig att betala skadestånd för fukt- och mögelskador

EN ENTREPRENÖR fick under år 2006 till uppdrag att bygga ett flerbostadshus åt en bostadsrättsförening. Inför slutbesiktningen år 2007 påpekade bostadsrättsföreningen att det läckte under två terrasser vilket orsakade fuktskador i det underliggande trapphuset. Bolaget åtgärdade felet men år 2014 hörde bostadsrättsföreningen av sig igen och lät meddela att terrasserna var tvungna att rivras och byggas om på grund av omfattande fuktskador.

HOVRÄTTEN UTGICK från att AB 04 var gällande mellan parterna. Hovrätten ansåg, med hänvisning till AB 04 kap. 5 § 6, att felet var väsentligt och att bolaget varit vårdslöst eftersom skadorna orsakats av att terrasserna hade brister i isolering och fuktspärar. Entreprenören anförde att bostadsrättsföreningen inte hade någon möjlighet att återropa felet eftersom föreningen underlåtit att genomföra en garantibesiktning. Hovrätten ansåg emellertid att felet var dolt (AB 04 kap. 7 § 11) eftersom bristerna i isolering och fuktspärar varken hade märkts eller bort märkas vid en besiktning. Bolaget förpliktigades att betala drygt 340 000 kronor till bostadsrättsföreningen. □

Svea hovrätts dom 2018-03-28 i mål nr T 3344-17

Beställaren kunde inte tvinga fram färdigställande genom vitesföreläggande

EN ENTREPRENÖR HADE ÅTAGIT SIG att utföra en totalentreprenad. Efter att oenigheter uppstått mellan beställaren och entreprenören valde entreprenören att lämna byggarbetsplatsen utan att återuppta arbetet. Beställaren vände sig till domstol med en begäran om att domstolen skulle besluta om en så kallad säkerhetsåtgärd (15 kap. 3 § rättegångsbalken) i form av ett vite som skulle utgå för varje dag entreprenören inte färdigställde entreprenaden.

Vitesföreläggande enligt rättegångsbalken endast lämpligt under mycket speciella förhållanden

HÖGSTA DOMSTOLEN (HD) ansåg att säkerhetsåtgärden i praktiken gav beställaren rätt i sitt anspråk innan saken avgjorts i domstol och att säkerhetsåtgärden därför endast kunde anses lämplig under mycket speciella förhållanden. Exempel på när sådant vitesföreläggande kan bli aktuellt är när rättigheten utövas under en begränsad tid eller när det är fråga om en prestation

som är livsnödvändig för sökande. Högsta domstolen ansåg mot bakgrund av detta att beställarens behov av färdigställandet av entreprenaden inte var tillräckligt starkt för att vitesföreläggande skulle kunna anses lämpligt. Åtgärden var heller inte proportionerlig eftersom beställarens nytta av färdigställandet inte uppvägs de olägenheter färdigställandet skulle medföra för entreprenören. □

Högsta domstolens beslut 2018-03-27 i mål nr Ö 5657-17 (NJA 2018 s. 189)

Metod för referenstagning av egenreferenser ska framgå i förfrågningsunderlaget och vara objektiv

EN KOMMUN genomförde en upphandling av renhållning av gatumark. I upphandlingsunderlaget framgick att anbudsgivarna skulle lämna in en referensblankett för att styrka sina kvalifikationer där betyget »godkänt« var tvunget att erhållas från referenspersonen för samtliga delar. Ett bolags anbud förkastades sedan deras referensblankett i vissa delar innehållit omdömet »delvis godkänt«. Referensen inhämtades av kommunen från kommunen själv det vill säga en egenreferens eftersom bolaget tidigare utfört uppdrag åt kommunen. Bolaget ansåg att kommunen, när den inhämtar referenser från sin egen verksamhet, måste beakta reglerna om uteslutning i 13 kap. 3 § 5 p. lagen om offentlig upphandling (LOU). Dessutom ansåg bolaget att referensblanketten var otydligt formulerad eftersom det saknades en beskrivning av vad »delvis godkänt« innebar och att kommunen därmed brutit mot principerna i LOU om lika-behandling och transparens.

KAMMARRÄTTEN AVSLOG ansökan om överprövning. Kammarrätten ansåg att kommunen hade möjlighet att använda sig av egenreferenser

Referensblanketten stred inte mot några upphandlingsrättsliga principer

för att bedöma anbudsgivarnas kvalifikationer så länge referenstagningen framgick i förfrågningsunderlaget och utfördes på ett objektivt sätt. Enligt kammarrätten

hade referenstagningen skett på ett objektivt sätt och det fanns inte heller något som talade för att kommunen använt egna referenser för att kringgå reglerna om uteslutning i 13 kap. 3 § 5 p. LOU. Vidare ansåg kammarrätten att referensblanketten var tillräckligt tydlig och inte kunde anses strida mot några upphandlingsrättsliga principer. □

Kammarrättens i Stockholm dom 2018-03-08 i mål nr 9-18



FOTO: ISTOCK

Genomgången utbildning skulle framgå av CV

EN KOMMUN hade i en upphandling avseende grönyteskötsel som obligatoriskt krav angett att leverantörens arbetsledare skulle ha genomfört Trafikverkets kurs »Arbete på väg« och styrkt detta i anbudet. Kontraktet tilldelades en leverantör som, enligt ett företag som ansökte om överprövning, inte hade styrkt att arbetsledaren hade genomgått den aktuella kursen.

Genom att tilldela kontraktet till en leverantör som inte uppfyllde de obligatoriska kraven ansåg kammarrätten att kommunen brutit mot likabehandlingsprincipen

att kommunen brutit mot likabehandlingsprincipen i 4 kap. 1 § lagen om offentlig upphandling. Kammarrätten beslutade att upphandlingen skulle rättas genom ny utvärdering där det vinnande anbudet inte skulle beaktas. □

KAMMARRÄTTEN ANFÖRDE att kravet på intyg för den aktuella kursen var relevant och inte oproportionerligt i sig. Därefter konstaterade kammarrätten att det vinnande anbudet saknade intyg som styrkte arbetsledarens kursbehörighet. Behörigheten gick inte att utläsa varken direkt eller indirekt ur arbetsledarens CV. Genom att tilldela kontraktet till en leverantör som inte uppfyllde de obligatoriska kraven ansåg kammarrätten

Kammarrättens i Göteborg dom 2018-06-21 i mål nr 1042-18

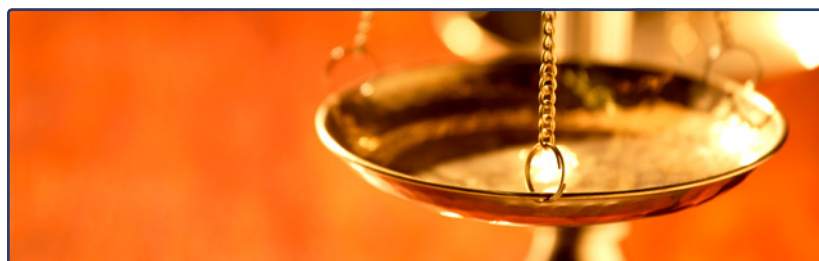


FOTO: ISTOCK

BF:s kurser inom entreprenadjuridik

Steg I

- AB 04 - Utförandeentreprenad

Steg II

- ABT 06 - Totalentreprenad
- AB/ABT - Hinder och störningar i produktion
- AB/ABT - Kalkyl
- LOU - Affärer med offentlig sektor
- Felansvar och garantier

Steg III

- Entreprenadjuridik - Fördjupningskurs, 2 dagar

Fristående kurs

- Inköpsjuridik

Stockholms Byggmästareförening erbjuder ett brett utbud av kurser för att höja kompetensen hos såväl yrkesarbetare som tjänstemän. Se fler kurser och boka din kursplats på www.stockholmsbf.se/kurs

Referenstagning vid upphandling måste vara proportionerlig och förutsägbar

EN KOMMUN hade i förfrågningsunderlaget för en upphandling av tekniska konsulttjänster angett att leverantörerna skulle bifoga en referensförteckning över tio uppdrag och ange dem i en särskild prioriteringsordning. I förfrågningsunderlaget framgick även att kommunen kunde komma att inhämta referenser från andra uppdrag än de som angivits av leverantören samt att kommunen endast avsåg att inhämta referenser från ett av de listade referensuppdragen. En leverantör ansökte om överprövning av upphandlingen då den ansåg att kommunens referenstagning var felaktigt utförd och oproportionerlig.

Kravet på att lämna tio referensuppdrag var alltför långtgående när kommunen endast avsåg att kontrollera en referens

KAMMARRÄTTEN ANFÖRDE att kravet på att lämna tio referensuppdrag var alltför långtgående när kommunen endast avsåg att kontrollera en referens. Domstolen var även kritisk till att prioriteringsordningen tycktes sakna betydelse vid referenstagningen samt att kommunen kunde inhämta referenser från andra uppdrag än de som angivits av leverantören. Enligt kammarrätten framstod referenstagningen närmast som godtycklig och stred mot de grundläggande upphandlingsrättsliga principerna. □

Kammarrättens i Göteborg dom 2018-11-14 i mål nr 2974-18

Vi välkomnar Gustav Gonelius som sedan en tid arbetar som juristassistent på entreprenadjuridiska enheten vid Stockholms Byggmästareförening.



FOTO: ELLEN NORMAN



FOTO: PATRIK SVEDBERG

Nyttjande av grävmaskin ansågs utgöra låneavtal

EFTER ATT EN GRÄVMASKIN hade gått sönder vände sig entreprenören till ett annat bolag för att nyttja en av deras grävmaskiner. Mellan parterna uppstod en tvist gällande betalning för nyttjandet. Frågan var om nyttjandet var att betrakta som ett lån utan ersättning eller om det var fråga om hyra för vilken ersättning skulle utgå. Hovrätten konstaterade att det inom yrkesmässig verksamhet normalt antas att det ska utgå ersättning för nyttjande av annans egendom och att den som påstår något annat har bevisbördan för detta. I det här fallet ansåg dock hovrätten att det var fråga om ett låneavtal. Det som talade för

att det förelåg ett låneavtal var enligt hovrätten att det förelåg ett vänskapligt samarbete mellan parterna vid tiden för nyttjandet och att det inte fanns några spår i form av skriftliga avtal eller e-postmeddelanden som kunde styrka att det rörde sig om en uthyrning. Hovrätten ansåg även att det var egendomligt att det hade gått tre år innan nyttjandet av maskinen fakturerades och att det inte gick att bortse från att faktureringen skett först efter att en konflikt uppstått mellan parterna. □

Hovrättens för Västra Sverige dom 2018-02-26 i mål nr T 2853-16

Avgrävd vattenledning ledde till miljonskadestånd

ETT BOLAG HADE FÅTT TILL UPPGIFT att gräva ett antal gropar för provtagning av markföroreningar i ett gammalt bruksområde. Inför arbetet inhämtades en ledningskarta från kommunen som visade att det fanns två nedgrävda ledningar i området, dels en vattenledning som försåg en fiskodling med färskvatten, dels en älvkulvert i betong. Under grävningsarbetet påträffades först älvkulverten. Bolaget drog då slutsatsen att kulverten inneslöt vattenledningen och fortsatte grävandet några meter vid sidan om. Vid det fortsatta grävningsarbetet grävdes vattenledningen av vilket ledde till att vattentillförseln till fiskodlingen bröts och att fiskarna i odlingen dog.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN ANSÅG att bolaget skulle ha undersökt saken närmre istället för att utgå från att älvkulverten inneslöt vattenledningen. I vittnesförhör med grävmaskinisten framkom även att denne inte underrättats om att det fanns en vattenledning där grävarbetet utfördes. Domstolen ansåg att bolaget hade brustit i omsorg vid arbetets utförande och förpliktigade bolaget att betala drygt 2,4 miljoner kronor i skadestånd till fiskodlingsbolaget. □

Mark- och miljööverdomstolens dom 2018-03-21 i mål nr M 5465-17

Ej rätt till ersättning för utfört arbete

EN KONSUMENT anlidade en entreprenör för stenläggningsarbete på konsumentens fastighet. Entreprenören fakturerade under arbetet konsumenten för material och nedlagt arbete. Konsumenten ansåg att betalning skulle ske efter att arbetet var färdigställt. Detta enligt 41 § konsumenttjänstlagen (KtjL). Entreprenören ansåg emellertid att det fanns en muntlig överenskommelse om att utställda fakturor skulle betalas inom tio dagar.

HOVRÄTTEN ANSÅG att entreprenören inte lyckats styrka att parterna avtalat om någon särskild betalningsplan. Entreprenören hade därför enligt hovrätten, i enlighet med 41 § KtjL, inte rätt till betalning förrän arbetena var avslutade. Vidare anförde hovrätten att entreprenören under vissa omständigheter kunde ha rätt till ersättning för redan utfört arbete, exempelvis när konsumenten avbeställer tjänsten eller när näringsidkaren häver avtalet. Några sådana omständigheter förelåg emellertid inte, varför entreprenören inte hade rätt till ersättning för utfört arbete. □

Svea hovrätts dom 2018-03-15 i mål nr T 1656-17

Golvpris ej förenligt med upphandlingslagstiftningen

TVÅ KOMMUNALA BOLAG genomförde en gemensam upphandling av måleriarbeten. Som obligatoriskt krav i upphandlingen angavs att anbud med lägre timarvode än 350 kronor per timme för målare inte skulle antas, eftersom arvudet då ansågs som oskäligt lågt. Ett måleriföretag angav ett pris som understeg 350 kronor per timme och förkastades därmed. Företaget ansökte om överprövning.

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLEN (HFD) ansåg att det är viktigt att ett anbudsgivande företag får möjlighet att förklara orsaken till sitt låga anbud innan det utesluts i enlighet med reglerna om utvärdering av onormalt låga anbud i lagen om offentlig upphandling. Enligt HFD måste en upphandlande myndighet alltid, i varje enskilt fall, göra en bedömning om ett anbud är seriöst menat genom att begära in en förklaring från det anbuds-

givande företaget. HFD anförde att ett lågt anbud bland annat kunde bero på att företaget använde sig av stordriftsfördelar eller att företaget vill konkurrera för att komma in på en ny marknad. HFD ansåg därför att en tillämpning av golvpris, som medförde att anbudsgivare per automatik förkastades utan att de har fått förklara anledningen till sitt låga anbud, inte var förenligt med den upphandlingsrättsliga lagstiftningen. □



Viktigt att ett anbudsgivande företag får möjlighet att förklara orsaken till sitt låga anbud

Högsta förvaltningsdomstolens dom 2018-06-25 i mål nr 5924-17 (HFD 2018 ref. 50)

Otydligt försäkringsvillkor medgav rätt till ersättning

EN KONSULT HADE FÅTT I UPPDRAG att ta fram konstruktionshandlingar åt en entreprenör. Mellan konsulten och entreprenören tillämpades ABK 09 och mellan entreprenören och beställaren tillämpades ABT 06 med vissa ändringar. På grund av brister i konstruktionshandlingarna blev entreprenaden försenad vilket ledde till att entreprenören fick betala ett förseningsvite till beställaren. Entreprenören krävde i sin tur att konsulten skulle utge ersättning motsvarande förseningsvitet. Konsulten anmälde ersättningskravet till sitt försäkringsbolag som ansåg att försäkringen inte gällde för viten i tidigare led med hänvisning till försäkringsvillkoren där det angavs att »försäkringen omfattar inte böter, vite eller straffskadestånd (punitive damages) såvida det inte är fråga om sådan skadeståndsskyldighet som bortsett från benämningen böter, vite eller straffskadestånd omfattas av denna försäkring«.

FRÅGAN AVGJORDES i Högsta domstolen (HD) som tolkade villkoret utifrån en helhetsbedömning. HD ansåg att konsulten hade rätt till försäkringsersättning och anförde bland annat som stöd för detta att ordalydelsen i försäkringsvillkoren inte var tillräckligt tydlig och att det inom byggbranschen var vanligt med standardavtal med vitesregleringar. Enligt HD borde därför en rimlig tolkning av försäkringsvillkoret vara att försäkringsvillkoret inte inskränker konsultens rätt till ersättning för viten som utgår i tidigare led. □

Högsta domstolens beslut 2018-10-29 i mål nr Ö 5051-17



RÄTTSFALLSGUIDEN - 173 viktiga avgöranden inom entreprenadrätten

Inom byggsektorn talas det alltmer om olika rättsfall inom entreprenad- och konsulträtts områden. Men vad handlade rättsfallen egentligen om och vad blev domslutet?

I Byggjuridik har vi sedan 2003 publicerat minireferat av viktiga domar som berör byggsektorn. Dessa finns nu samlade i boken Rättsfallsguiden, som kan användas som uppslagsbok, guide och hjälpmedel för alla som arbetar inom entreprenadrätts område.

Beställ boken hos Svensk Byggtjänst.

