



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Hanna Lishajko

# Beställarens påkallande av fel enligt AB 04

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet  
30 högskolepoäng

Handledare: Per Samuelsson

Termin för examen: Period 1 HT2021

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>5</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>6</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställningar	7
1.3 Avgränsningar	8
1.4 Metod och material	10
1.5 Forskningsläge	13
1.6 Disposition	13
<b>2 FELBEGREPP</b>	<b>15</b>
2.1 Introduktion	15
2.2 KöpL	15
2.3 KtjL	16
2.4 JB	18
2.5 AB 04	19
2.6 Jämförelse	23
<b>3 BESIKTNING</b>	<b>26</b>
3.1 Introduktion	26
3.2 Besiktningsman	27
3.3 Besiktningsutlåtande	27
3.3.1 Introduktion	27
3.3.2 Särskild utredning	29
3.3.3 Rättsverkningar	30
3.4 Besiktningsformer	31
3.4.1 Introduktion	31

3.4.2	Förbesiktning	31
3.4.3	Slutbesiktning	32
3.4.4	Garantibesiktning	33
3.4.5	Särskild besiktning	34
3.4.6	Efterbesiktning	35
<b>4</b>	<b>FELANSVAR UNDER ENTREPRENADTIDEN</b>	<b>36</b>
4.1	Introduktion	36
4.2	Reklamation	40
4.3	Närmare om AB 04 kap. 5 § 15	44
4.3.1	Introduktion	44
4.3.2	Ordalydelse	44
4.3.3	Systematik	45
4.3.4	Dispositiv rätt	47
4.3.5	Utredningsansvar för påstått fel	50
<b>5</b>	<b>FELANSVAR UNDER GARANTI- OCH ANSVARSTIDEN</b>	<b>56</b>
5.1	Introduktion	56
5.2	Reklamation	59
5.3	Entreprenörens reaktion på gjord reklamation	62
<b>6</b>	<b>SAMMANFATTANDE SLUTSATSER</b>	<b>65</b>
	<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>67</b>
	<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>70</b>

# Summary

When it comes to contract work in the construction sector it is common that the client points out faults that he wants the contractor to rectify. For a party to be able to enforce a sanction in the event of an alleged breach of contract, the branch regulation AB 04 prescribes, just as according to general property law, that a complaint is made. The purpose of the thesis is therefore to investigate how the client's complaints in a contract should be made in accordance with AB 04. The investigation has been done using a legal dogmatic method.

To fulfill the purpose of the essay, several questions about the regulations in AB 04 have been answered. The questions that have been answered are mainly the following. How the term "defect" is to be understood, how the inspection institute is designed, what legal effects an inspection have, what responsibility for defects the contractor has, what possibilities to complain about a defect that the client has and whether any of the parties has a responsibility to investigate alleged defects. Of particular importance for the thesis is AB 04 chapter 5 § 15.

According to the concept provisions to AB 04, the term defect is defined as a deviation meaning that a part of a contract has not been performed at all or has not been performed in accordance with the contract. A work shall, according to AB 04 chapter 2 § 1, be considered incorrect if it has not been performed in accordance with the contractual documents, when in the absence of a quality statement the work has not been performed in class with the contract in general and finally when it has not been performed professionally.

In the examination of the concept of defect, a comparison of the regulations in AB 04 has been made against the corresponding regulation in the Sale of Goods Act, the Consumer Services Act and the Land Code. Through a comparison, it has been concluded that there are similarities regarding how the assessment of defects should be made, but that there are also certain differences. What must be considered is the actual object that is subject to assessment, whereupon a contract must be considered differently in AB 04 from the objects that are subject to fault assessments according to the Sale of Goods Act, the Consumer Services Act and the Land Code.

A note of defects in an inspection statement constitutes the formal form of complaint of defects in accordance with AB 04. An inspection can be carried out both before and after the delivery of the contract. There is therefore

nothing that prevents the client from invoking defects, with reference to what has been noted in an inspection statement, even during the contract period.

In addition to the formal complaint, the client may complain about alleged defects in accordance with AB 04 chapter 5 § 15. Complaints through this regulation can be made both if part of, or the contractual work in its entirety, has been taken into use or been delivered. Thus, the regulation can be applied both during the contract period or in the warranty and liability periods. As AB 04 chapter 5 § 15 does not explicitly regulate what a complaint must contain or if one of the parties has responsibility to investigate alleged defects in the contract, the clause has been interpreted.

The interpretation is based on the wording of the clause, the systematics in AB 04 and optional law. What is to apply during the contract period and the warranty and liability periods has been examined separately in conjunction with the regulations related to defects that are relevant during each time phase. Common to all time phases is that neither wording, systematics nor optional law has given a clear answer regarding the question of which party is responsible for investigating defects.

The conclusions reached regarding how AB 04 chapter 5 § 15 shall be interpreted during the contract period is that it is the contractor who shall have the main responsibility to investigate the cause of an alleged defect. However, scenarios have been presented where it is considered unreasonable to impose the entire responsibility on the contractor. For example, when a picky client points out large amounts of defects. The fact that the contractor, as a starting point, shall have an investigative responsibility regarding alleged defects in the contract during the contract period, means that the client only needs to state how an alleged defect appears, not the probable cause of the defect.

In contrast to what has been stated regarding AB 04 chapter 5 § 15 during the contract period, it is my opinion that during the warranty and liability periods it is more reasonable to give the client the main investigative responsibility. It is therefore, in my opinion, not sufficient for the client during the warranty and liability periods to state how an error appears for a complaint to be presented correctly.

# Sammanfattning

Gällande entreprenadarbeten torde det vara vanligt förekommande att beställaren påtalar fel som denne vill att entreprenören ska avhjälpa. För att en part ska kunna aktualisera en påföljd vid påstått kontraktsbrott krävs enligt branschavtalet AB 04, precis som enligt allmän förmögenhetsrätt i övrigt, att en reklamation företas. Syftet med uppsatsen är därför att undersöka hur beställarens påkallande av fel i en entreprenad ska gå till enligt AB 04. Undersökningen har gjorts med hjälp av en rättsdogmatisk metod.

För att uppfylla syftet med uppsatsen har ett antal frågeställningar om regleringen i AB 04 besvarats. De frågeställningar som besvarats är i huvudsak följande. Vad som avses med begreppet ”fel”, hur besiktningsinstitutet är utformat, vilka rättsverkningar en besiktning har, vilket ansvar för fel entreprenören har, vilka möjligheter att reklamera ett fel som beställaren har samt om någon av parterna har ett utredningsansvar beträffande påstått fel. Av särskild betydelse för uppsatsen är AB 04 kap. 5 § 15.

Enligt begreppsbestämningarna till AB 04 definieras ett fel som en avvikelse som innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsenligt sätt. Ett arbete ska, enligt AB 04 kap. 2 § 1, betraktas som felaktigt om det inte utförts i enlighet med entreprenadhandlingarna, om det vid avsaknad av kvalitetsangivelse inte utförts i klass med entreprenaden i övrigt samt om det inte utförts fackmässigt.

Vid undersökningen av felbegreppet har en jämförelse av bestämmelserna i AB 04 gjorts med motsvarande bestämmelser i KöpL, KtjL och JB. Vid en jämförelse har det kunnat konstateras att det finns likheter gällande hur felbedömningen ska företas, men att det också finns vissa skillnader. Något som måste beaktas är det objekt som är föremål för felbedömningen, varpå en entreprenad får anses skilja sig från de objekt som kan bli föremål för felbedömning enligt KöpL, KtjL och JB.

En anteckning om fel i ett besiktningsutlåtande utgör den formella formen för reklamation av fel enligt AB 04. En besiktning kan företas såväl innan som efter avlämnande av entreprenaden. Det finns således inget som hindrar att beställaren påkallar fel med hänvisning till vad som antecknats i ett besiktningsutlåtande även under entreprenadtiden.

Utöver den formella reklamationen kan beställaren reklamera påstådda fel enligt vad som framgår av AB 04 kap. 5 § 15. Reklamation enligt denna bestämmelse kan företas om del av eller hela entreprenaden tagits i bruk eller

avlämnats. Bestämmelsen kan därmed vara tillämplig under såväl entreprenadtiden som under garanti- och ansvarstiden. Då bestämmelsen inte uttryckligen reglerar vad en reklamation ska innehålla eller om någon av parterna har ett utredningsansvar för påstådda fel i entreprenaden, har den blivit föremål för tolkning.

Tolkningen utgår från bestämmelsens ordalydelse, systematiken i AB 04 samt dispositiv rätt. Vad som ska anses gälla under entreprenadtiden respektive garanti- och ansvarstiden har behandlats separat i anslutning till de felbestämmelser som är aktuella under respektive tidsmässig fas. Gemensamt för samtliga faser är att varken ordalydelse, systematik eller dispositiv rätt ger ett tydligt svar beträffande frågan om utredningsansvar.

De slutsatser som nåtts beträffande hur AB 04 kap. 5 § 15 bör tolkas under entreprenadtiden är att det är entreprenören som ska ha det huvudsakliga utredningsansvaret beträffande vari ett påstått fel består. Det har dock presenterats scenarion då det anses vara oskäligt att ålägga entreprenören hela utredningsansvaret, till exempel då en kräsen beställare påkallar stora mängder fel. Att entreprenören som utgångspunkt ska åläggas ett utredningsansvar beträffande påstådda fel i entreprenaden under entreprenadtiden medför att beställaren som huvudregel endast behöver ange hur ett påstått fel visar sig.

Till skillnad från vad som framförts beträffande AB 04 kap. 5 § 15 under entreprenadtiden, är min uppfattning att det under garanti- och ansvarstiden är mest skäligt att ålägga beställaren det huvudsakliga utredningsansvaret. Det är därmed, enligt min mening, inte tillräckligt att beställaren under garanti- och ansvarstiden endast anger hur ett fel visar sig för att en reklamation ska anses vara framförd på korrekt sätt, utan en trolig orsak ska även presenteras.

# Förord

Tack till min handledare Per Samuelsson för värdefulla synpunkter under skrivandets gång.

Tack till repan och nätis för så givna sammanhang under studietiden. Särskilt tack till Gänget och Gumz.

Tack till pappa, mamma och Vilma för ert villkorslösa stöd i allt som livet innebär. Tack också för att ni sett det som ett självklart uppdrag att läsa om entreprenadbesiktningar och annat om kvällarna, roligare saker hade man ju kunnat tänka sig. Ni är bäst och snart är flocken samlad igen!

Tack till mina bästa kompisar Fanny, Julia och Elsa. Sedan juristprogrammets första dag har vi hållit ihop och det planerar jag att vi ska göra resten av livet. Många tacksamhetstårar rinner ned för mina kinder när jag tänker på allt vi delat under Lundatiden. Tur att vi kommer fortsätta att vara samlade, allt annat vore outhärdligt.

Tack till min älskade Oliver. Det finns faktiskt inte ord stora nog för att i ett förord beskriva hur tacksam jag är för dig. Du är allt.

Lund i januari 2022

*Hanna*



# Förkortningar

AB 04	Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader
ABS 95	Allmänna Bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare
ABT 06	Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten
BKK	Byggandets Kontraktskommitté
CISG	Lag (1987:822) om internationella köp
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
KtjL	Konsumenttjänstlag (1985:716)
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
SvJT	Svensk Juristtidning

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

I en avtalsrelation är det viktigt att samtliga parter gör allt i sin makt för att undvika att kontraktsbrott begås. Hur stor ansträngning som än företas för att undvika att så blir fallet är det ett faktum att kontraktsbrott, i vad som får betraktas som en relativt stor utsträckning, realiseras. När ett kontraktsbrott befaras vara ett faktum är det av stor vikt att den part som påstås ha drabbats bidrar till att intressekonflikten mellan parterna blir löst på ett konstruktivt sätt. Regler om reklamation är tänkta att bidra till en sådan lösning.<sup>1</sup>

Byggsektorn, som är av central betydelse i samhället, torde vara en av de mest kontraktsbrottstäta branscherna i Sverige där tvist snarare är huvudregel än undantag. Det är tänkbart att en stor del av de kontraktsbrott som begås består i att entreprenören, till beställaren, levererar en entreprenad<sup>2</sup> som är behäftad med fel. Det blir därmed intressant att se till vad som ska gälla i fråga om beställarens reklamation vid påstått fel i entreprenaden. Vad behöver en beställare påtala för att entreprenören ska behöva inleda ett felavhjälpande? Räcker det exempelvis med att beställaren påtalar att det finns ett visst symptom, såsom mögel, i entreprenaden eller måste denne ange vari felet som gett upphov till aktuellt symptom består? Inom ramen för denna problematik är det även intressant att se till om någon av parterna har ett utredningsansvar i förhållande till vad uppvisat symptom beror på.

AB 04:s reglering vad gäller fel, felpåföljder och reklamation ger inte några tydliga svar på frågorna ovan. Mig veterligen har aktuella frågor inte heller behandlats i vetenskaplig skrift, varför det finns anledning att se närmare till hur en reklamation enligt AB 04, vid påstått fel i entreprenaden, ska företas för att entreprenören ska vara skyldig att avhjälpa felet.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att utreda hur beställarens påkallande av fel i en entreprenad ska gå till enligt de bestämmelser som återfinns i AB 04. Detta är av intresse då beställaren vill uppnå ett felavhjälpande.

---

<sup>1</sup> Hultmark (1996) s. 13.

<sup>2</sup> Med entreprenad torde vanligen avses en verksamhet bestående i att en entreprenör på uppdrag av en beställare utför bygg-, anläggnings- eller installationsarbeten på en fastighet oavsett om det rör sig om ombyggnad, nybyggnad eller reparation. Se bl.a. Deli (2017) s. 14 och Hedberg (2010b) s. 5.

Följande frågeställningar om regleringen i AB 04 kommer att besvaras för att uppfylla syftet med uppsatsen:

- Vad avses med begreppet ”fel”?
- Hur är besiktningens institut utformat?
- Vilka rättsverkningar har en besiktning?
- Vilket ansvar för fel har entreprenören, med utgångspunkt i olika tidsaspekter?
- Vilka möjligheter har beställaren att reklamera ett fel?
- Har någon av parterna ett utredningsansvar gällande ett påstått fel?

Av särskild betydelse för uppsatsen är AB 04 kap. 5 § 15 eftersom bestämmelsen utgör AB 04:s enda uttryckliga reklamationsbestämmelsen vid fel.

## 1.3 Avgränsningar

Allmänna bestämmelser skapar två delvis olika entreprenadformer. Dels totalentreprenad som regleras genom ABT 06, dels utförandeentreprenad vars reglering återfinns i AB 04. I en totalentreprenad ansvarar entreprenören för såväl projektering<sup>3</sup> som utförande av arbetena. Entreprenören har därmed i totalentreprenader ett funktionsansvar<sup>4</sup> och inte endast ett ansvar för utfört arbete. I en utförandeentreprenad ansvarar beställaren för projektering och entreprenörens ansvar inskränker sig således till utförandet av arbetena.<sup>5</sup>

I grunden är felbedömningen enligt både AB 04 och ABT 06 gemensam. Det kan dock uppstå situationer då fel och felpåståenden avser funktionen hos en entreprenad, varpå bedömningen enligt de båda avtalen kommer att skilja sig åt. Av den anledningen har, för denna uppsats, endast setts till fel och felavhjälpan enligt AB 04. Även vid en utförandeentreprenad kan avtalas om att entreprenören ska ha ett funktionsansvar, inte heller denna situation beaktas inom ramen för uppsatsen.

För att nå syftet med uppsatsen är det nödvändigt att redogöra för vad som avses med fel. I fokus för denna bedömning står AB 04. Vad som redogörs för i fråga om fel enligt KöpL, KtjL och JB har endast ett tjänande syfte och

---

<sup>3</sup> Vanligen gestaltungs-, konstruktions- och ritningsarbete. Se Ingvarson och Utterström (2020) s. 31 f.

<sup>4</sup> Enligt begreppsbestämningarna till ABT 06 är ett funktionsansvar ett ansvar för att avtalad funktion uppnås. Ansvar för att avtalad funktion uppnås förutsätter ansvar för såväl projektering som utförande. Detta kan skiljas från utförandeansvaret som endast omfattar ansvar för att arbetet utförs enligt av beställaren tillhandahållet material. Med funktion avses sådan användbarhet eller sådan för användbarheten nödvändig egenskap som normalt konstateras genom mätning, provning eller nyttjande. Den levererade funktionen ska enligt NJA 2015 s. 110 p. 17 vara lämplig för sitt ändamål.

<sup>5</sup> Deli (2017) s. 20.

beskrivs därmed översiktligt. Därav är redogörelsen inte fullständig på så vis att rättspraxis inte presenteras. Vad gäller rättspraxis i förhållande till vad som avses med fel enligt KöpL, KtjL och JB hänvisas till litteraturen. Detta utesluter inte att i något fall redogöra för rättsfall då det anses vara särskilt belysande.

En del av felbegreppet i AB 04 består av ett krav på fackmässighet, vilket är omtvistat hur det ska förstås. Då denna uppsats inte syftar till att klargöra hur kravet på fackmässighet ska tolkas, vilket hade kunnat utgöra ett eget uppsatsämne i sig, kommer det inte att beröras närmare än vad som framgår av avsnitt 2.5. En avgränsning görs därmed mot att på ett helt uttömmande sätt redogöra för hur kravet på fackmässighet ska förstås.

Om det föreligger ett fel i en entreprenad och entreprenören ansvarar för detta, får beställaren enligt AB 04 göra gällande ett antal påföljder. Vissa av påföljderna är alternativa, medan andra är kumulativa. Som exempel kan nämnas prisavdrag, innehållande av betalning och hävning.<sup>6</sup> Beaktat att uppsatsen syftar till att utreda hur beställarens påkallande av fel ska gå till enligt AB 04, finns inte anledning att se närmare till andra påföljder än avhjälpande. Detta då avhjälpande är att betrakta som den primära påföljden vid fel i entreprenad. Med det sagt kan andra påföljder än avhjälpande komma att nämnas i uppsatsen, men det är inte något som kommer att redogöras för på ett mer djupgående plan.

En av uppsatsens frågeställningar handlar om huruvida någon av parterna kan anses ha ett utredningsansvar inom ramen för vad som avtalats parterna emellan. Med utredningsansvar avses här det ansvar som någon av parterna ska ha för att utreda vad ett uppstått symptom, till exempel mögel i en vägg, beror på. Det görs således en avgränsning mot att behandla den problematik som i anslutning till utredningsansvaret, så som det här ska förstås, kan uppstå ur ett processrättsligt perspektiv. Jag är medveten om att en processrättslig vinkel hade kunnat åläggas aktuell problematik.<sup>7</sup>

Något annat som hade varit av intresse för denna uppsats är att se närmare till vilka preskriptionsbestämmelser som finns och hur dessa förhåller sig till varandra. Detta då rätten att reklamera fel kan gå förlorad om preskriptionsregler inte iakttas. Med beaktande av uppsatsens omfång görs en avgränsning mot att närmare utreda preskriptionsrelaterade aspekter av aktuell problematik.

---

<sup>6</sup> Deli (2017) s. 92.

<sup>7</sup> För den nyfikne läsaren hänvisas i detta avseende till NJA 1985 s. 397 II.

Genom rättsfallet NJA 2018 s. 653 har HD klargjort att nordiska<sup>8</sup> standardavtal, som motsvarar svenska AB 04 och ABT 06, med tillhörande doktrin kan användas som ledning vid tolkning av de svenska avtalen.<sup>9</sup> Även nordisk doktrin kan således tillämpas då ett avtalsvillkor i exempelvis AB 04 ska tolkas och då svensk dispositiv rätt inte ger någon klarhet. I denna uppsats undersöks dock, trots HD:s ställningstagande, huvudsakligen svensk doktrin och dispositiv rätt för att besvara uppsatsens frågeställningar. I begränsad utsträckning redogörs för nordisk rätt.

## 1.4 Metod och material

Vid författande av denna uppsats tillämpas en rättsdogmatisk metod. Den rättsdogmatiska metodens syfte anses vara att rekonstruera en rättsregel eller att beskriva gällande rätt.<sup>10</sup> Vidare utgår rättsdogmatiken i princip alltid från en konkret problemställning som genom tolkning och tillämpning av rättskällorna avses att lösas. De rättskällor som får anses vara allmänt accepterade är lagtext, rättspraxis, lagförarbeten och doktrin.<sup>11</sup> Som framförts i avsnitt 1.2 syftar uppsatsen till att utreda hur beställarens påkallande av fel enligt AB 04 ska gå till. För att besvara uppsatsens frågeställningar är det i fråga om material främst aktuellt att se till AB 04 och doktrin.

Entreprenadavtal är i princip oreglerade i lag, förutom vad gäller konsumententreprenader<sup>12</sup> som regleras genom KtjL.<sup>13</sup> Att entreprenadavtal mellan kommersiella parter inte är reglerade i lag har föranlett att standardavtal förhandlats fram av företrädare för bygg- och anläggningsbranschen. Ett av de huvudsakliga standardavtalen på entreprenadrättens område är AB 04.<sup>14</sup> Avtalet är publicerat av BKK, vilket är en förening vars medlemmar företräder byggherrarnas, entreprenörernas och konsulternas intressen i byggbranschen.<sup>15</sup> Bestämmelserna i AB 04 är till följd därav ett resultat av kompromisser, vilket kan försvåra tolkningen av dem. Vissa bestämmelser kan antas vara vagt eller tvetydigt utformade då BKK:s representanter inte kunnat komma överens om tydligare skrivningar.<sup>16</sup> Denna typ av standardavtal kallas för agreed documents.<sup>17</sup>

---

<sup>8</sup> I aktuellt mål behandlades standardavtal och doktrin från Norge och Danmark.

<sup>9</sup> NJA 2018 s. 653 p. 37–40.

<sup>10</sup> Sandgren (2018) s. 49; Kleineman (2018) s. 21 ff.

<sup>11</sup> Kleineman (2018) s. 21 ff.

<sup>12</sup> Även kallade småhusentreprenader.

<sup>13</sup> Johansson (2007) s. 14.

<sup>14</sup> Ingvarson och Utterström (2015) s. 258.

<sup>15</sup> BKK, 'Om BKK', <<https://foreningenbkk.se/verksamhet/>>, besökt 2021-12-07.

<sup>16</sup> Ingvarson och Utterström (2020) s. 41 f.

<sup>17</sup> Enligt Lehrberg avses med "agreed documents" att villkoren har tillkommit under samverkan med företrädare för båda de typiska partsintressen som berörs av villkoren. Se Lehrberg (2021) s. 222.

Att AB 04 är ett resultat av kompromisser gör att avtalet fått en unik ställning inom branschen och är enligt vissa författare närmast att jämföra med ”branschspecifik lag”.<sup>18</sup> Det faller sig därmed naturligt att i denna uppsats ta avstamp i AB 04 med tillhörande kommentarer. Eftersom det är BKK som tagit fram AB 04, anses även dess uttalanden om hur tolkning ska ske ha viss tyngd. Gällande kommentarstexten till bestämmelserna i AB 04 utgör den, enligt Ingvarson och Utterström, inte avtalsvillkor mellan parterna, men beaktas ändå av domstolar vid tolkning och utgör således en del av systematiken i AB 04.<sup>19</sup>

Vad som måste framhållas är att AB 04 trots sin karaktär och ställning inte utgör lagstiftning. Det finns därför anledning att se närmare till vilken ställning AB 04 har i form av rättskälla samt hur standardavtalet förhåller sig till andra rättskällor. Huvudprincipen inom avtalsrätten är att parterna själva kan bestämma vilka regler som ska gälla mellan dem, avtalet är således att betrakta som en ”privat” rättskälla.<sup>20</sup> Enligt Samuelsson kan AB 04 inte tillerkännas ställning som en samling allmänna rättsgrundsatser som ger uttryck för så kallad dispositiv entreprenadrätt, eller som handelsbruk som konkurrerar med dispositiv rätt.<sup>21</sup> I egenskap av privat rättskälla torde AB 04 ha en underlägsen ställning i förhållande till exempelvis lag, praxis och allmänna förmögenhetsrättsliga principer.

När det är nödvändigt med tolkning av villkor i AB 04 tillämpas den metod för avtalstolkning som HD har utarbetat. Hur tolkning av entreprenadavtal, och standardavtal i stort, ska tolkas regleras nämligen inte genom lag. En metod för tolkning har i stället vuxit fram genom framför allt praxis och doktrin. Under senare år har HD meddelat ett antal domar i syfte att klargöra hur entreprenadavtal ska tolkas.<sup>22</sup> Svea hovrätt har sammanställt de utarbetade principerna för tolkning på ett tydligt och koncist sätt:

”Om någon gemensam partsavsikt inte kan anses föreligga och det inte heller finns omständigheter vid sidan av avtalstexten som kan klargöra hur parterna uppfattat ett villkor, bör tolkningen fokusera på villkorets ordalydelse. Ledning kan då hämtas från systematiken och de övriga villkoren i avtalet eftersom bestämmelserna är avsedda att utgöra ett sammanhängande system. Det kan finnas särskild anledning att ta hänsyn till entreprenadavtalets speciella drag. Om inte heller systematiken ger någon ledning ska villkoret tolkas i ljuset av den dispositiva rätt som annars skulle ha gällt, t.ex. köplagens bestämmelser. Entreprenadavtal skiljer sig dock från köp genom att det som regel avser omfattande, komplicerat och långsiktigt arbete, ofta med flera inblandade parter. Ytterst och sist måste därför en mer övergripande rimlighetsbedömning göras.”<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Ingvarson och Utterström (2015) s. 260.

<sup>19</sup> Ingvarson och Utterström (2020) s. 94.

<sup>20</sup> Ramberg och Ramberg (2019) s. 20.

<sup>21</sup> Samuelsson (2020) s. 18 f.

<sup>22</sup> Se t.ex. NJA 2013 s. 271, NJA 2014 s. 960 och NJA 2015 s. 862.

<sup>23</sup> Svea hovrätt, dom 2021-06-08 i mål nr T 4117-19.

Vid tolkning av standardavtal saknas i regel underlag för att fastställa en gemensam partsavsikt.<sup>24</sup> Vad som utgör dispositiv entreprenadrätt är något omtvistat. Då det inom ramen för denna uppsats är nödvändigt att se till dispositiv rätt kommer KöpL, KtjL och JB att beaktas.

Valet att se till KöpL och KtjL som dispositiv rätt motiveras av att HD ofta hänvisar till nämnda lagar vid tolkning av AB 04 och ABT 06. Köp anses vara en till entreprenadavtal närliggande avtalstyp och bestämmelser i KöpL anses i viss mån ge uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer.<sup>25</sup> Vissa allmänna obligationsrättsliga principer anses även komma till uttryck i KtjL. Det är dock viktigt att ha i åtanke att reglerna i KtjL är utformade för att tillhandahålla ett skydd för konsumenter.<sup>26</sup> Denna uppsats berör entreprenadavtal mellan kommersiella parter, varför det är viktigt att inte beakta de konsumentskyddstypiska dragen i KtjL.

Vid tolkning och jämförelse kommer som redan nämnts även att ses till JB och närmare bestämt dess 4 kap. Trots att HD inte alltid tillämpar JB som dispositiv entreprenadrätt vid tolkning av villkor i exempelvis AB 04, är det lämpligt att se till JB inom ramen för denna uppsats vidkommande. Detta då även JB innehåller bestämmelser om exempelvis reklamation, vilket kan ge ledning och fungera som ett komplement till KöpL och KtjL.

Som redan nämnts tas beträffande material, utöver AB 04, avstamp i doktrin på entreprenadrättens område. Med doktrin avses rättsdogmatisk litteratur som systematiserar och tolkar gällande rätt. Enligt Peczenik anses inte doktrin bara påverka den juridiska argumentationen utan den tillmäts även viss auktoritet som rättskälla.<sup>27</sup> Kleineman menar dock att doktrinen inte har någon formell auktoritet, utan endast en förmåga att övertyga genom kraften i de argument som framförs.<sup>28</sup>

Därmed kan sägas att doktrin är en viktig del vid författandet av en uppsats likt denna, men att det finns anledning att se på den doktrin som behandlas med någorlunda kritiska ögon. Doktrin skulle nämligen kunna ge uttryck för en författares egna uppfattningar och åsikter. Med något undantag är merparten av litteraturen som används vid författandet av uppsatsen från 2010-talet eller senare. Företräde har getts till litteratur som behandlar AB 04 i dess nuvarande lydelse, även om dess föregångare varit så pass snarlika att doktrin i förhållande till dem fortfarande kan vara relevant. Bland de

---

<sup>24</sup> Bernitz (2018) s. 99.

<sup>25</sup> Se t.ex. NJA 2013 s. 271 p. 7, NJA 2014 s. 960 p. 24 och Ingvarson och Utterström (2020) s. 104 med där anförda källor.

<sup>26</sup> NJA 2013 s. 1174 p. 9; Prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>27</sup> Peczenik (1995) s. 260 f.

<sup>28</sup> Kleineman (2018) s. 28.

författare som det hänvisas till återfinns både teoretiker, såsom Samuelsson, samt praktiskt verksamma jurister såsom Deli. Detta leder enligt min mening till en mer allsidig belysning.

För att nå syftet med uppsatsen och besvara de grundläggande frågeställningarna är det nödvändigt att se till prejudikat från HD. Eftersom HD utarbetat en metod för tolkning av entreprenadavtal är det naturligt att domstolen avgjort en hel del avgöranden vilka klargör rättsläget på området och som således kan vara vägledande för denna uppsats. Vissa allmänna förmögenhetsrättsliga principer har även presenterats i HD:s domar, vilka är av relevans för uppsatsen. Domstolarnas benägenhet att följa prejudikat är i praktiken så stark att prejudikat, vid sidan av lagen, kan anses utgöra den tyngst vägande rättskällan.<sup>29</sup>

I de fall HD inte har avgjort en fråga av intresse för uppsatsen och då praktisk tillämpning är av betydelse för att belysa viss problematik hänvisas även till praxis från underrätterna. Samtliga mål från underrätterna har inte gåtts igenom, utan de rättsfall som ansetts vara belysande för exemplifiering av en viss fråga har presenterats.

Vissa skillnader<sup>30</sup> föreligger mellan AB 04 och ABT 06, men många gånger är de båda avtalen identiskt utformade. Då bestämmelser i ABT 06, som är identiska med dem i AB 04, behandlats i praxis eller doktrin är det därför motiverat att även beakta sådant material.

## 1.5 Forskningsläge

Det finns i dagsläget relativt mycket skrivet både om entreprenadrätt och reklamation enligt allmän förmögenhetsrätt i övrigt. Däremot finns inte någon juridisk litteratur eller något domstolsavgörande som på ett mer ingående sätt behandlar och tolkar AB 04 kap. 5 § 15. Både Samuelsson och Hedberg har i sina kommentarer till AB 04 skrivit om avtalets samtliga bestämmelser och därmed även AB 04 kap. 5 § 15. Någon närmare redogörelse kring reklamationens innehåll samt om någon av parterna kan åläggas ett utredningsansvar har dock inte behandlats närmare av någon av författarna.

## 1.6 Disposition

I uppsatsens andra avsnitt presenteras en redogörelse för vad som avses med fel enligt KöpL, KtjL JB samt AB 04. Distinktionen mellan begreppen fel och

---

<sup>29</sup> Lehrberg (2020) s. 165.

<sup>30</sup> Se t.ex. vad som anförts i avsnitt 1.3.



skada i förhållande till AB 04 gås igenom. Avsnittet avslutas med en jämförelse av vad som avses med fel enligt nämnda lagar respektive enligt AB 04. I detta avsnitt besvaras uppsatsens första frågeställning.

Avsnitt tre behandlar besiktningstitutet enligt AB 04. Centrala begrepp och olika besiktningstyper presenteras. Tanken är att läsaren i detta avsnitt ska få en bild av hur den formella reklamationen enligt AB 04 är konstruerad. Här besvaras uppsatsen andra och tredje frågeställningar.

I uppsatsens fjärde avsnitt presenteras entreprenörens ansvar för fel under entreprenadtiden samt vilka möjligheter beställaren då har att reklamera fel. Det blir i detta avsnitt nödvändigt att tolka AB 04 kap. 5 § 15, varför huvuddelen av min analys presenteras i detta avsnitt. I aktuellt avsnitt besvaras, i fråga om entreprenadtiden, uppsatsens fjärde, femte och sjätte frågeställningar.

Avsnitt fem är konstruerat på ett liknande sätt som avsnitt fyra, men behandlar i stället entreprenörens ansvar för fel under garanti- och ansvarstiden samt vilka möjligheter att reklamera fel som då finns. Denna del av uppsatsen besvarar således också den fjärde, femte och sjätte frågeställningen men i förhållande till vad som gäller under garanti- och ansvarstiden. Avsnittet avslutas med en redogörelse för hur entreprenören kan bemöta en reklamation som gjorts av beställaren.

Avsnitt sex är uppsatsens sista avsnitt. I detta avsnitt presenteras sammanfattande slutsatser och avslutande kommentarer.

# 2 Felbegrepp

## 2.1 Introduktion

I det kommande behandlas felbegreppet enligt KöpL, KtjL, JB och AB 04. Samtliga regelverk innehåller bestämmelser som anger när fel ska anses föreligga. Fel är således en form av kontraktsbrott som återfinns i flertalet regleringar på civilrättens område. Konstateras fel föreligga kan även vissa påföljder enligt respektive regelverk göras gällande. Då denna uppsats syftar till att utreda hur en reklamation vid påstått till ska gå till för att entreprenören ska vara skyldig att avhjälpa felet, finns ett intresse av att undersöka felbegreppet enligt ovan nämnda lagar för att få en större förståelse för innebörden av regleringen i AB 04.

## 2.2 KöpL

KöpL är enligt dess 1 § tillämplig vid köp av lös egendom mellan antingen två näringsidkare eller två privatpersoner. För att en vara ska anses vara kontraktsevenlig, och därmed inte felaktig, ställs vissa krav på dess beskaffenhet. Vid en felbedömning enligt KöpL ses främst till en varas fysiska skick. Fel som på så vis konstateras kallas för faktiska fel.<sup>31</sup>

Vad en köpare kan kräva i fråga om en varas skick bestäms i första hand av vad som avtalats mellan parterna.<sup>32</sup> En vara ska enligt 17 § första stycket KöpL i fråga om art, mängd, kvalitet, förpackning och andra egenskaper stämma överens med vad som följer av avtalet. Avviker en vara från vad som avtalats i nämnt hänseende föreligger ett fel enligt 17 § tredje stycket KöpL.

Vid kommersiella avtal är det inte ovanligt att köparen specificerar vilka krav aktuell vara ska uppfylla. Dessa specifikationer kan inriktas på varans funktion och i sådant fall övertar köparen en del av funktionsansvaret. I viss utsträckning torde dock säljaren ha ett ansvar för att varan har normal funktionsduglighet även om köparens konstruktion omöjliggör det. Ett sådant ansvar ligger, enligt Håstad, nära till hands om säljaren är mer sakkunnig än köparen.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> I KöpL görs en uppdelning av olika fel då det även talas om rådighetsfel och rättsliga fel. Dessa feltyper är dock inte relevanta att utreda närmare för denna uppsats vidkommande. För en närmare redogörelse av rådighetsfel och rättsliga fel enligt KöpL hänvisas till Håstad (2009) s. 72 med där anförda källor.

<sup>32</sup> Håstad (2009) s. 72 f.

<sup>33</sup> Håstad (2009) s. 74.

Om inte annat framgår av köpeavtalet ska en vara, enligt 17 § andra stycket KöpL, vara ägnad för det ändamål för vilket varor av samma slag i allmänhet används, vara ägnad för det särskilda ändamål för vilket varan var avsedd att användas, ha egenskaper som säljaren har hänvisat till genom att lägga fram prov eller modell och vara förpackad på vanligt eller annars försvarligt sätt. En vara ska således ha en allmän funktionsduglighet. Vidare framgår av 17 § tredje stycket KöpL att en vara, utöver vad som framgår av bestämmelsens första och andra stycke, även är felaktig om den i något annat avseende avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta.

Enligt regleringen i KöpL görs ingen åtskillnad mellan obetydliga respektive väsentliga fel. I stället är varje avvikelse från köparens befogade förväntningar att betrakta som fel som kan leda till någon slags påföljd. Alla fel kan dock inte leda till samtliga tänkbara påföljder. För köparen obetydliga fel kan till exempel inte leda till hävning av köpet enligt 39 § KöpL. Befogade förväntningar kan skapas av säljarens beskrivning av föremålet. Varje beskrivning av varans egenskaper, kostnader eller användning kan därför skapa en befogad förväntan hos köparen som vid avvikelse i sin tur kan medföra ett felansvar.<sup>34</sup> Enligt Kihlman kan dock en köpare inte med fog förvänta sig att varan är bättre än vad den behöver vara.<sup>35</sup>

## 2.3 KtjL

1 § KtjL anger lagens tillämpningsområde. Det kan konstateras att lagen är tillämplig då en näringsidkare utför en tjänst åt en konsument. Tjänsten som utförs kan bestå av arbete på lösa saker, arbete på fast egendom, byggnader eller andra anläggningar samt förvaring av lösa saker. Vad gäller småhusentreprenader finns viss särskild reglering i KtjL, i övrigt är den allmänna regleringen tillämplig även i sådana fall. Vad som enligt KtjL ska betraktas som fel i tjänsten framgår av 9–11 och 15 §§.

De bestämmelser om fel som har samband med näringsidkarens resultatansvar framgår av 9 § KtjL. De olika regleringarna i 9 § första stycket KtjL innebär att tjänsten ska anses vara behäftad med fel om resultatet avviker från vad som har avtalats eller från vad konsumenten i övrigt har rätt att kräva med hänsyn till bland annat kravet på fackmässighet. Näringsidkaren är inte ansvarig för fel som beror på något förhållande på konsumentens sida.<sup>36</sup>

Enligt 4 § första stycket KtjL ska en tjänst utföras på ett fackmässigt tillfredsställande sätt. Till detta har näringsidkaren även en allmän

---

<sup>34</sup> Ramberg och Herre (2013) s. 181.

<sup>35</sup> Kihlman (1999) s. 69.

<sup>36</sup> Hedberg och Johansson (2008) s. 51.

omsorgsplikt. Om näringsidkaren överträder någon av dessa skyldigheter och det får till följd att resultatet påverkas föreligger ett fel i tjänsten. Fackmässighetskravet är en grundläggande norm för näringsidkarens prestation och ett allmänt fackmässighetskrav följer, enligt Arvidsson och Samuelsson, förmodligen redan av oskrivna principer för tjänster som tillhandahålls i yrkesmässig verksamhet.<sup>37</sup>

HD har uttalat att kravet på fackmässighet innebär att en tjänst ska utföras med den grad av skicklighet, effektivitet och kunskap som normalt kan krävas i en situation av det slag som är föremål för bedömning.<sup>38</sup> Fackmässighetskravet ger bara uttryck för en miniminivå i fråga om tjänsten som näringsidkaren utför. Fel kan således föreligga även om en tjänst utförts fackmässigt, exempelvis om resultatet avviker från vad som avtalats eller i övrigt avviker från konsumentens befogade förväntningar. Ett fackmässigt utförande är därmed nödvändigt men inte alltid tillräckligt för att en tjänst ska anses vara felfri.<sup>39</sup>

Som nämnts är en tjänst enligt 9 § första stycket tredje punkten KtjL även att betrakta som felaktig om resultatet av den avviker från vad som följer av parternas avtal. Detta torde innefatta sådant som uttryckligen följer av parternas avtal, sådant som följer av vad som varit underförstått mellan parterna och vad som i övrigt följer av en tolkning av avtalet. Om avtalet korrekt tolkat ställer upp vissa krav på resultatet av tjänsten föreligger fel om resultatet avviker från kraven.<sup>40</sup> Att det föreligger en avvikelse från vad som avtalats mellan parterna kan ses som ett exempel på en avvikelse från motpartens befogade förväntningar. Detta ska enligt HD gälla även beträffande tjänster som inte regleras av KtjL.<sup>41</sup>

Tjänsten ska även betraktas som felaktig enligt 9 § första stycket KtjL om resultatet av tjänsten avviker från sådana föreskrifter eller myndighetsbeslut som väsentligen syftar till att säkerställa att föremålet för tjänsten är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt, eller om resultatet avviker från vad som därutöver får anses avtalat. Sammanfattningsvis kan sägas att en tillämpning av felbestämmelserna i 9 § första stycket KtjL utgår från vilket resultat som uppnåtts för att bedöma om det föreligger fel i tjänsten.<sup>42</sup>

Det finns även andra sätt att se på fel enligt KtjL. Till exempel föreligger fel enligt 9 § andra stycket KtjL om en tjänst utförs i strid med ett förbud enligt

---

<sup>37</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 109.

<sup>38</sup> NJA 2013 s. 1174 p. 11.

<sup>39</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 109.

<sup>40</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 197.

<sup>41</sup> NJA 2013 s. 1174 p. 11; Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 198.

<sup>42</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 197.

produktansvarslag (1992:18) eller om en näringsidkare vid en småhusentreprenad underlåter att utföra tilläggsarbete trots att sådan skyldighet funnits enligt 8 § tredje stycket KtjL.

Vid avgörandet av om en tjänst är felaktig ska bedömningen som utgångspunkt ta sikte på förhållandena vid tidpunkten för arbetets avslutande, detta enligt 12 § KtjL. Är det fråga om en småhusentreprenad ska felbedömningen, enligt 58 § första och andra stycket KtjL, göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes genom slutbesiktning.<sup>43</sup>

## 2.4 JB

Vad gäller fel i fastighet<sup>44</sup> återfinns relevant reglering i 4 kap. JB. Regleringen bygger på en uppdelning mellan faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel.<sup>45</sup> I likhet med vad som anförts angående rättsliga fel och rådighetsfel i förhållande till KöpL, kommer dessa feltyper inte heller att redogöras för i detta avsnitt. Det kan dock vara bra för läsaren att känna till att det även i JB görs en uppdelning mellan olika typer av fel.

Den typ av fel enligt JB som är relevant för denna uppsats är faktiska fel, vars reglering återfinns i 4 kap. 19 § JB. Bestämmelsen reglerar vad som ska gälla då en fastighet avviker från vad som avtalats mellan parterna eller då den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Vad som vidare framgår av 4 kap. 19 § JB är att köparen har en undersökningsplikt. Köparen får nämligen inte som fel åberopa avvikelser som denne borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

De fel som räknas upp i 4 kap. 19 § JB kan i princip delas upp i två kategorier av fel, nämligen fel som består i att fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet samt fel på grund av att fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Den viktigaste utgångspunkten vid bedömningen av vad som följer av avtalet är innehållet i köpehandlingarna. Innehållet kan bli föremål för tolkning vilken då ska ske på samma sätt som vid tolkning av andra avtal. Vad som vidare ska beaktas är om säljaren gjort några utfästelser om fastighetens skick. Sådana utfästelser får anses ge uttryck för en viljeförklaring om att bli bunden i ett visst

---

<sup>43</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 192.

<sup>44</sup> Med fastighet avses här fast egendom enligt dess definition i 1 kap. 1 § JB.

<sup>45</sup> Victorin och Hager (2019) s. 120 ff.

hänseende varpå köparens undersökningskyldighet i aktuellt hänseende i princip faller bort.<sup>46</sup>

Gällande sådana fel som avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta, kan säljaren bli ansvarig även om fastighetens skick inte specificerats i avtalshandlingarna. Den abstrakta bedömning som i stället får göras liknar den i KöpL. Bedömningen gällande vad en köpare med fog kunnat förutsätta vid köpet varierar beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Fel kan dock inte vara allt för bagatellartade för att betraktas som fel i JB:s mening.<sup>47</sup>

## 2.5 AB 04

Begreppet fel finns definierat i begreppsbestämningarna till AB 04. Därav framgår att med fel avses en avvikelse som innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsevenligt sätt. Fel är således en avvikelse från vad som är kontraktsevenligt även i de fall avvikelsen innebär att en del av den avtalade prestationen saknas.<sup>48</sup>

För att kunna avgöra om ett fel i en utförd prestation föreligger förutsätts att prestationen är så tydligt beskriven i kontraktshandlingarna<sup>49</sup> att det går att utläsa vad som är kontraktsevenligt och inte. Ansvaret för denna beskrivning åligger typiskt sett beställaren.<sup>50</sup> Vid avgörandet av om en viss prestation är kontraktsevenlig eller inte är ritningar och andra beskrivningar aktuella. Även tolkningsreglerna i AB 04 kap. 1 kan få betydelse vid fastställandet av om fel är för handen.<sup>51</sup>

Vad en entreprenör är skyldig att utföra inom ramen för sitt åtagande, och därmed omfattningen av kontraktsarbetena<sup>52</sup>, bestäms enligt AB 04 kap. 1 § 1 huvudsakligen av kontraktshandlingarna. För att avgöra om ett utfört arbete skett kontraktsevenligt eller inte får ses till AB 04 kap. 2 § 1 där tre krav gällande entreprenadens utförande omnämns. Är inte dessa krav uppfyllda ska entreprenaden anses vara behäftad med fel.

---

<sup>46</sup> Victorin och Hager (2019) s. 137 ff.

<sup>47</sup> Victorin och Hager (2019) s. 133.

<sup>48</sup> Hedberg (2011) s. 24 f.

<sup>49</sup> Enligt begreppsbestämningarna till AB 04 definierat som kontrakt jämte handlingar som är fogade till detta eller som i någon av dessa är angivna som gällande för kontraktsarbetena.

<sup>50</sup> Hedberg (2011) s. 25.

<sup>51</sup> Liman m.fl. (2016) s. 155.

<sup>52</sup> Enligt begreppsbestämningarna till AB 04 definierat som arbete som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande.

Kraven i AB 04 kap. 2 § 1 innebär för det första att utförandet av entreprenaden ska ske i överensstämmelse med entreprenadhandlingarna<sup>53</sup>. För det andra ska arbete utan kvalitetsangivelse utföras i klass med entreprenaden i övrigt. För det tredje ska entreprenaden utföras fackmässigt. Att entreprenaden ska utföras fackmässigt inskränker inte beställarens ansvar enligt AB 04 kap. 1 § 6, där det framgår att den part som tillhandahåller uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar ansvarar för dess riktighet.

Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att det ankommer på beställaren att så tydligt som möjligt beskriva sina olika krav i kontraktshandlingarna för att entreprenören ska ges en reell möjlighet att uppfatta dem.<sup>54</sup> Att entreprenören har att följa vad som angivits i entreprenadhandlingarna gäller dock inte helt undantagslöst. Till exempel är en entreprenör aldrig skyldig att utföra arbete i strid med författning, även om det skulle medföra att arbetet i stället utförs i strid med entreprenadhandlingarna.<sup>55</sup>

Bedömningen av om ett fel föreligger enligt AB 04 får göras med utgångspunkt i vad parterna avtalat om i det enskilda fallet. Att fel inte nödvändigtvis innebär en fråga om kvalitet förklarar Hedberg med exemplet att en installation av guldkranar, när standardarmatur är föreskrivet, utgör ett fel. Detta trots att guld är ett mer exklusivt material. Han poängterar även att en viktig detalj i arbetena kan saknas, eller en funktion vara bristfällig, utan att ett fel är för handen. Så är nämligen fallet om till exempel den saknade detaljen beror på bristfälliga handlingar från beställarens sida.<sup>56</sup>

Hur kravet på att utförandet ska ske i klass med entreprenaden i övrigt ska förstås kan illustreras med hjälp av följande exempel. Anta att en beställare har beställt ett uppförande av en lyxig kontorsbyggnad. Till denna kontorsbyggnad har genomgående lyxiga materialval av högsta kvalitet gjorts. Om det av kontraktshandlingarna framgår att samtliga kontorsutrymmen ska vara belagda med trägolv, är det enligt aktuell bestämmelse inte helt upp till entreprenören att avgöra vilket trägolv som ska läggas. Med hänsyn till att entreprenaden i övrigt genomsyras av lyxiga materialval, ska även golvet utföras i samma klass. Skulle entreprenören i detta exempel välja att lägga in ett mycket billigt trägolv i kontorsbyggnaden hade det kunnat utgöra ett fel i entreprenaden. Att entreprenadhandlingarna

---

<sup>53</sup> Enligt begreppsbestämningarna till AB 04 definierat som kontraktshandlingar jämte handlingar som tillkommer från kontraktets tecknande och intill garantitidens början och som enligt kontraktshandlingarna eller senare överenskommelser ska gälla för entreprenaden.

<sup>54</sup> Samuelsson (2020) s. 115.

<sup>55</sup> Deli (2017) s. 87 f.

<sup>56</sup> Hedberg (2010b) s. 19 f.

inte innehåller någon kvalitetsangivelse i visst avseende ger således inte entreprenören rätt att skönsmässigt välja kvalitet.<sup>57</sup>

Uttrycket ”fackmässigt” förekommer i flera bestämmelser i AB 04 som behandlar olika situationer.<sup>58</sup> Begreppet kan därför inte ges en enhetlig innebörd utan den får avgöras mot bakgrund av den aktuella bestämmelsens syfte och de krav som kan ställas på den berörda parten. Ytterst får innebörden av vad som är att betrakta som fackmässigt avgöras av omständigheterna i det enskilda fallet.<sup>59</sup>

I ett rättsfall, som visserligen gällde entreprenadavtal i ett konsumentförhållande<sup>60</sup>, har HD angett att det till fackmässighet knutna resultatkravet uttrycker en miniminivå för näringsidkarens prestation.<sup>61</sup> Målet gällde en särskild typ av väggkonstruktion och HD konstaterade att en konstruktion ska vara lämplig för sitt ändamål, även om det i entreprenadhandlingarna inte sägs något om funktionskrav. Är en konstruktion inte lämplig för sitt ändamål svarar resultatet av entreprenörens arbete inte mot beställarens befogade förväntningar. Domstolen uttalade även att konstruktionen ska klara av mindre utförandebrister och yttre påverkan av sedvanligt slag för att anses vara lämplig för sitt ändamål. En betydande risk för att en viss skada inträffar kan vara tillräckligt för att en konstruktion inte ska anses vara lämplig för sitt avsedda ändamål.<sup>62</sup>

Vad som anförts i anslutning till HD-avgörandet i föregående stycke ligger, enligt Deli, i linje med vad som framgår av kommentaren till AB 04 kap. 5 § 6. Därav framgår bland annat att om entreprenören förfarit på ett sätt som strider mot kravet på fackmässighet, kan det förutsättas vara ett vårdslöst handlande om entreprenören inte visar godtagbara skäl för avvikelser.<sup>63</sup>

Enligt Samuelsson innebär kravet på fackmässigt utförande att entreprenörens arbeten ska utföras på ett sådant sätt som normalt kan förväntas av en fackman i enlighet med de krav på professionell kompetens och utövande av denna som gäller inom en viss bransch. Han menar således att fackmässighetskravet handlar om entreprenörens sätt att utföra arbeten på, vilket bland annat måste skiljas från beskaffenheten hos det material som kommer till användning.<sup>64</sup>

---

<sup>57</sup> Deli (2017) s. 88.

<sup>58</sup> Jfr exempelvis med AB 04 kap. 1 § 8.

<sup>59</sup> NJA 2015 s. 3 p. 12.

<sup>60</sup> Standardavtalet ABS 95 var tillämpligt mellan parterna i målet. Det gamla ABS-avtalet var i princip en kopia av de kommersiella avtalen AB 04 och ABT 06, vilket gör att NJA 2015 s. 110 är intressant även vid tolkning av de kommersiella avtalen.

<sup>61</sup> NJA 2015 s. 110 p. 15.

<sup>62</sup> NJA 2015 s. 110 p. 20–22.

<sup>63</sup> Deli (2017) s. 90.

<sup>64</sup> Samuelsson (2020) s. 118 f.



En byggnad kan vara olämplig eller i strid med en norm utan att det föreligger ett fel i AB 04:s mening. Fel enligt AB 04 är nämligen bara sådant som strider mot avtalet. Man bör alltså skilja på det allmänspråkliga uttrycket fel och det juridiska begreppet fel som framgår av AB 04. En byggnad kan ha allvarliga ”fel” men det behöver inte innebära att det juridiskt sett föreligger fel i entreprenaden, felen kan till exempel bero på felaktig projektering.<sup>65</sup> I detta sammanhang kan rättsfallet NJA 2002 s. 630 nämnas, i vilket HD kom fram till att en entreprenör inte har någon självständig skyldighet att undersöka lämpligheten av beställarens konstruktion.

Av AB 04 kap. 5 § 8 framgår att en entreprenör som är ansvarig för fel även ansvarar för skada på entreprenaden på grund av fel. För att entreprenören ska vara ansvarig för följdskada enligt aktuell bestämmelse förutsätts ett orsakssamband mellan felet och skadan.<sup>66</sup> Det blir i anslutning till denna bestämmelse tydligt att det i AB 04 görs åtskillnad mellan begreppen fel respektive skada. Begreppet ”fel” finns, som redogjorts för ovan, definierat i begreppsbestämningarna till AB 04. Någon motsvarande definition beträffande begreppet ”skada” återfinns dock inte. Det är därför av intresse att en distinktion mellan begreppen görs, särskilt då de inom entreprenadrätten ofta förekommer tillsammans.<sup>67</sup>

Enligt Samuelsson är skillnaden mellan fel och skada i huvudsak följande. Ett fel innebär att ett utfört arbete borde ha utförts annorlunda. En skada är däremot något som tillfogats utförda kontraktarbeten, som antingen kan vara felaktigt eller kontraktsenligt utförda, genom en viss händelse eller omständighet som medför att de därefter inte längre är kontraktsenliga.<sup>68</sup> Samuelsson menar således att en skada kan uppkomma oberoende av om det föreligger fel i entreprenaden eller inte, till exempel genom en olyckshändelse.

Ullman menar att en skada är resultatet av en negativ förändring av något slag, till exempel egendom som har förstörts av utströmmande vatten, så kallad egendomsskada, eller pengar som har förlorats på grund av ett felaktigt råd, så kallad förmögenhetsskada. I båda fallen förutsätts, enligt Ullman, att det har inträffat en ekonomisk skada för att skada ska anses föreligga.<sup>69</sup>

Precis som Samuelsson konstaterat kan skada vara för handen utan att det samtidigt föreligger fel i entreprenaden. Det torde dock inte vara ovanligt att

---

<sup>65</sup> Liman m.fl. (2016) s. 155.

<sup>66</sup> Hedberg (2011) s. 79.

<sup>67</sup> Ullman (2012) s. 200.

<sup>68</sup> Samuelsson (2020) s. 334.

<sup>69</sup> Ullman (2012) s. 199.

skador i en entreprenad beror på fel. Sådana skador kallas för följdskador och kan ta sig till uttryck på olika sätt. I ett mål från Hovrätten för övre Norrland har domstolen kommit till slutsatsen att en entreprenörs ansvar inte är begränsat till skyldigheten att avhjälpa fel, utan att entreprenören även ansvarar för följdskador som beror därav eller genom vårdslöshet eller försummelse vid avhjälpande av fel. I aktuellt mål hade beställaren haft kostnader för att utreda vari felen i entreprenaden bestod och hur de skulle åtgärdas, dessa kostnader ansågs utgöra sådan följdskada för vilken entreprenören skulle utge skadestånd.<sup>70</sup>

I ett annat rättsfall som prövades av HD, och som gällde en särskild slags väggkonstruktion, konstaterade domstolen att små otätheter i fasaden kunde leda till förhållandevis stora läckage av regnvatten vilket i sin tur riskerade att orsaka mögel, röta och dålig lukt.<sup>71</sup> Fasadens konstruktion, närmare bestämt de små otätheterna, utgjorde i detta fall fel i entreprenaden, medan vattenläckage och potentiellt mögel, röta och dålig lukt klassificerades som följdskada.

Att hålla isär begreppen fel och skada är viktigt bland annat med hänsyn till att de i huvudsak aktualiserar olika påföljder vid avtalsbrott. Enligt AB 04 kap. 5 § 17 är avhjälpande den primära påföljden vid fel. Skada åtgärdas typiskt sett genom skadestånd. Detta kan bero på att det får anses vara önskvärt att reparera fel i ett så tidigt skede som möjligt, innan felet leder till potentiell följdskada.

## 2.6 Jämförelse

Vid en jämförelse av vad som anses utgöra ett fel enligt KöpL, KtjL och JB kan vissa likheter och skillnader i förhållande till AB 04 konstateras. Inledningsvis kan sägas att det enligt lag kan föreligga fel i andra hänseenden än att varan, tjänsten eller fastigheten inte stämmer överens med vad parterna har avtalat om.

Enligt KtjL föreligger till exempel ett fel om resultatet av tjänsten avviker från föreskrifter eller myndighetsbeslut som syftar till att säkerställa att föremålet för tjänsten är tillförlitligt från säkerhetssynpunkt. Någon motsvarighet återfinns inte i avtalstexten eller begreppsbestämningarna till AB 04. Visserligen har entreprenören att följa vissa myndighetsföreskrifter även om de står i strid med vad som framgår av beställarens instruktioner,

---

<sup>70</sup> Hovrätten för övre Norrland, dom 2016-06-20 i mål nr T 566-15. Observera att HD genom NJA 2009 s. 388, som gällde samma tvist, hade förklarat att entreprenören i aktuellt mål var ansvarig för konstruktion och funktion av det felaktiga.

<sup>71</sup> NJA 2015 s. 110 p. 2–3.

men detta får då per definition till följd att arbetena inte utförts kontraktsevenligt varför fel ska anses föreligga.<sup>72</sup> Det ska tilläggas att fel enligt AB 04 kan föreligga även om arbetena inte uttryckligen strider mot vad som framgår av avtalet. Till exempel kan fel föreligga om visst arbete eller materialval inte gjorts i klass med entreprenaden i övrigt, även om några uttryckliga specifikationer inte givits från beställarens sida.

Gemensamt för felbegreppet i lag och AB 04 är att parternas inbördes avtal spelar en betydande roll vid bedömningen av vad som ska betraktas som fel och inte. Fel ska nämligen anses föreligga om prestationen inte stämmer överens med vad parterna avtalat om. Eftersom parter kan avtala om i princip vad som helst, förutsatt att det inte finns någon tvingande reglering på området, blir det omöjligt att utforma ett helt enhetligt felbegrepp. För att avgöra om en viss omständighet står i strid med vad som avtalats, är en gemensam nämnare för lag och AB 04 att de enskilda avtalen kan komma att behöva tolkas för att det ska kunna avgöras om en viss omständighet är kontraktsevenlig eller inte. Tolkning får i sådant fall ske enligt de principer som HD har slagit fast ska gälla vid avtalstolkning.

I både AB 04 och KtjL uppställs krav på fackmässighet vid utförandet av arbetena. Att något krav på fackmässighet inte omnämns i KöpL eller 4 kap. JB är inte så konstigt eftersom fackmässighetskravet tar sikte på ett utförande. Kravet på fackmässighet utgör enligt AB 04 och KtjL en miniminivå beträffande hur arbeten ska utföras. Fel kan dock föreligga även vid fackmässigt utförda arbeten, till exempel om resultatet av arbetena avviker från vad parterna avtalat om. Ytterligare en likhet mellan AB 04 och KtjL är att entreprenören respektive näringsidkaren inte svarar för sådana fel som beror på motparten.

Begreppet befogade förväntningar förekommer uttryckligen i både KöpL och JB där det sägs att fel föreligger om varan respektive fastigheten avviker från köparens befogade förväntningar. Av KtjL och AB 04 framgår inte uttryckligen att fel ska anses föreligga om tjänsten avviker från konsumentens respektive beställarens befogade förväntningar. Att en konsumentens befogade förväntningar ändå är av central betydelse för felbedömningen enligt KtjL framgår av rättsfallet NJA 2015 s. 110. Beträffande vad som ska gälla för entreprenadavtal mellan kommersiella parter kan, som ovan nämnts, samma rättsfall troligen tillämpas även i sådana situationer. En avvikelse från köparens respektive beställarens befogade förväntningar ska således utgöra fel även enligt KtjL och AB 04.

---

<sup>72</sup> Huruvida entreprenören även ska ansvara för sådant fel är dock en annan fråga. Felansvar behandlas närmare i avsnitt 4 och 5.

Det finns därmed flera gemensamma nämnare inom allmän förmögenhetsrätt och AB 04 som bidrar till att regleringarna ger stöd åt varandra i fråga om vad som ska anses utgöra fel. Att det finns likheter beträffande vilka verktyg som kan användas för att konstatera om fel är för handen har framgått av redogörelsen ovan. Till exempel ska avtalet, främst enligt AB 04 men även enligt de andra regleringarna, utgöra en utgångspunkt för felbedömningen. Krav på fackmässighet ska ställas om det är fråga om ett utförande och köparens respektive beställarens befogade förväntningar ska uppfyllas för att fel inte ska anses föreligga.

Trots att det finns likheter angående vad som ska anses utgöra fel enligt respektive bestämmelse, måste vissa skillnader belysas särskilt. Att uppföra en entreprenad är en speciell företeelse som på vissa plan inte går att jämföra med till exempel ett köp av en vara enligt KöpL. Det som är komplicerande med entreprenader är att beställaren och entreprenören vid avtalslut kommer överens om något, exempelvis att en bro över ett visst sund ska byggas, utan att en identisk förlaga kan gestalta exakt vad den beställda entreprenaden ska innehålla. Parterna har kanske endast beskrivningar, ritningar och andra handlingar kopplade till avtalet att förhålla sig till, varför beställaren exempelvis inte kan undersöka det som beställs innan avtalet sluts.

Detta kan jämföras med en näringsidkare som köper en maskin av en annan näringsidkare inom ramen för KöpL:s bestämmelser eller en privatperson som enligt 4 kap. JB köper en fastighet av en annan privatperson. I dessa situationer har köparen en helt annan möjlighet att undersöka varan respektive fastigheten än vad som är fallet vid beställandet av en entreprenad. Både varan och fastigheten finns i normalfallet redan då avtal ingås mellan parterna varför möjlighet att exempelvis okulärt undersöka det som avses köpas finns. En annan väsentlig skillnad är att varor som omfattas av exempelvis KöpL ofta är sådana som har producerats förr och i många kopior. När en entreprenad beställs är det något helt unikt som inte har gjorts på exakt den platsen tidigare. Objektets utformning gör således att bedömningen av om fel föreligger kommer att bli olika.

Av bland annat dessa anledningar är det viktigt att ta i beaktande att uppförande av entreprenader skiljer sig mycket från sådant som avtalas om enligt KöpL, KtjL och JB. Detta trots att många likheter beträffande felbedömningen enligt respektive regelverk finns. Därmed är det exempelvis inte givet att KöpL:s bestämmelser kan tillämpas rakt av vid tolkning av entreprenadavtal reglerade av AB 04, utan entreprenadavtalets speciella drag måste alltid beaktas.

# 3 Besiktning

## 3.1 Introduktion

Besiktningar av olika slag har en framträdande roll inom entreprenadsektorn. Företeelsen antas minska förekomsten av fel i entreprenader och medverka till att påtalade fel avhjälps snabbare, vilket i sin tur får förutsättas medföra förhöjd kvalitet på entreprenadarbetena samt att kostnader för fel hålls nere. Besiktningar kan även medverka till att förebygga framtida tvister angående om visst arbete utförts på kontraktsevenligt sätt eller inte.<sup>73</sup> För att kunna avgöra om en entreprenad uppfyller kontraktsevenliga fordringar måste det finnas ett avtal mellan parterna som reglerar till exempel hur entreprenaden ska se ut och fungera. Det är med andra ord parternas avtal som i första hand styr vilka krav på entreprenaden som beställaren kan ställa.<sup>74</sup>

Enligt Hedberg kan begreppet ”besiktning” sägas vara definierat i AB 04 kap. 7 § 11 första stycket.<sup>75</sup> Därav framgår att en besiktningsman vid besiktning med noggrant iakttagande av parternas rätt ska undersöka och bedöma i vad mån entreprenaden eller en del av den uppfyller kontraktsevenliga fordringar. Det ska således undersökas och bedömas om, och i förekommande fall även i vilken utsträckning, arbetena avviker från tillämpliga avtalsnormer med avseende på arbetenas omfattning, enligt AB 04 kap. 1 § 1, och utförande, enligt AB 04 kap. 2 § 1.<sup>76</sup> Vidare framgår av AB 04 kap. 7 § 11 första stycket att besiktningsmannen ska upprätta ett besiktningsutlåtande och att fel som föreligger vid tiden för besiktningen ska antecknas i utlåtandet. Nämd bestämmelse gäller för alla typer av besiktningar enligt AB 04.<sup>77</sup>

Nedan följer en redogörelse av de centrala begreppen besiktningsman och besiktningsutlåtande samt vilka rättsverkningar ett besiktningsutlåtande generellt sett har. Därefter följer en kronologisk redogörelse beträffande de olika besiktningsformer som återfinns i AB 04. I det fall särskilda rättsverkningar gäller för en viss besiktningsform kommer dessa att redogöras för i anslutning till respektive besiktningsform.

---

<sup>73</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 172.

<sup>74</sup> Hedberg (2010a) s. 20.

<sup>75</sup> Hedberg (2010a) s. 8.

<sup>76</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 141.

<sup>77</sup> BKK (2009) s. 28.

## 3.2 Besiktningsman

En besiktningsman är normalt sett en person som beställaren utser enligt AB 04 kap. 7 § 7. Det är därmed beställaren som typiskt sett avgör lämpligheten hos besiktningsmannen. Kravet på lämplighet omfattar tekniskt kunnande men även en förmåga att kunna beakta båda parter rätt.<sup>78</sup> Till besiktningsmän utses i allmänhet erfarna tekniker med flera års yrkeserfarenhet. Många av dem sysslar med bygglledning och byggkonstruktioner.<sup>79</sup>

Parterna kan även, enligt AB 04 kap. 7 § 7 första stycket avtala om att besiktningsmannen ska utses av dem gemensamt. I sådant fall kan en part invända att en av motparten föreslagen besiktningsman är jävig enligt AB 04 kap. 7 § 9. I de fall besiktningsmannen utses enbart av beställaren har entreprenören, om denne anser att beställaren utsett en olämplig besiktningsman, inte rätt att ifrågasätta beställarens val. Den möjlighet som står entreprenören till buds är i stället att klaga på resultatet av besiktningen genom att påkalla överbesiktning<sup>80</sup> enligt AB 04 kap. 7 § 6 eller att föra talan mot besiktningsutlåtandet enligt vad som framgår av AB 04 kap. 7 § 16.<sup>81</sup>

## 3.3 Besiktningsutlåtande

### 3.3.1 Introduktion

Något som är gemensamt för alla besiktningstyper är att ett besiktningsutlåtande ska upprättas enligt AB 04 kap. 7 § 13. Utgångspunkten för besiktningsmannens uppdrag är att med ledning av kontraktshandlingarna bedöma om entreprenaden uppfyller krav på kontraktsenlighet. I besiktningsutlåtandet ska fel som enligt besiktningsmannen föreligger antecknas. Besiktningsmannens anteckningar om fel i besiktningsutlåtandet ska avse sådant som denne okulärt, med andra sinnen eller genom mätning och provning har iakttagit vid besiktningen. Obekräftade uppgifter, hörsägen eller besiktningsmannens misstanke om fel får inte antecknas som fel i utlåtandet.<sup>82</sup>

Dessutom ska anmärkningar om fel som beställaren påtalat, men som enligt besiktningsmannen inte utgör fel, noteras i utlåtandet. Även brist som inte utgör fel och anmärkningar av annat slag ska antecknas. Det är viktigt att sådant som beställaren anser utgör fel, men som inte är att betrakta som fel

---

<sup>78</sup> Hedberg (2010a) s. 12 f.

<sup>79</sup> Liman m.fl. (2016) s. 157.

<sup>80</sup> Överbesiktning presenteras närmare i avsnitt 3.3.3.

<sup>81</sup> Hedberg (2010a) s. 12 f.

<sup>82</sup> BKK (2009) s. 40.

enligt besiktningsmannen, antecknas i besiktningsutlåtandet. En beställare får nämligen som utgångspunkt inte göra gällande fel efter entreprenadtidens utgång om felet inte varit dolt vid slutbesiktning och inte heller har antecknats i besiktningsutlåtandet eller på annat föreskrivet sätt påtalats av beställaren.

Även mot bakgrund av beställarens underrättelseskyldighet om fel som denne upptäcker, är det rimligt att anmärkningar som beställaren har redan i samband med besiktning noteras i utlåtandet. Beställaren slipper därmed omvägen att påtala felet separat.<sup>83</sup>

En anteckning om sådant som enligt beställaren utgör fel, men som inte är det enligt besiktningsmannen, bör enligt Samuelsson, beroende på felets art och omfattning, följas upp genom en särskild utredning, särskild besiktning eller överbesiktning.<sup>84</sup> En anteckning som beställare gjort i besiktningsutlåtande kan även få betydelse i bevishänseende och inverka på tillämpligheten av AB 04 kap. 5 §§ 5–6, vilket närmare kommer att redogöras för i avsnitt 5.

Av AB 04 kap. 7 § 13 framgår vidare att besiktningsmannen ska ge parterna tillfälle att yttra sig över fel innan de antecknas som sådana i besiktningsutlåtandet. Enligt Samuelsson innehar part en sådan yttranderätt även om denne av någon anledning inte skulle närvara vid besiktningen. BKK är dock av en annan uppfattning, nämligen att yttranderätten är begränsad till de vid besiktningstillfället närvarande parterna. Efter det att besiktningsmannen har hört parterna ska denne avge en ståndpunkt angående i vilken utsträckning entreprenören är skyldig att avhjälpa fel.<sup>85</sup>

Om det vid besiktning konstateras att det föreligger en skada som kan vara en följd av ett fel, ska besiktningsmannen, enligt Hedberg, notera felet. Däremot får det enligt Hedberg anses vara beställarens sak att föra talan om förekommande följdskada. Entreprenören är inte bunden av ett påstående om skadeståndsansvar då besiktningsmannen inte kan anses behörig att uttala sig i sådana frågor. Beställaren får i stället föra sin skadeståndstalan på egen hand.<sup>86</sup>

Vad som mer i detalj ska antecknas i ett besiktningsutlåtande framgår av AB 04 kap. 7 § 14. Enligt denna bestämmelse ska bland annat sådana delar som inte är åtkomliga för besiktning antecknas. Ett fel i en sådan oåtkomlig del är att betrakta som ett dolt fel enligt AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket första

---

<sup>83</sup> Deli (2017) s. 134.

<sup>84</sup> Samuelsson (2022) s. 381.

<sup>85</sup> Samuelsson (2020) s. 494 med där anförda källor.

<sup>86</sup> Hedberg (2010a) s. 72.

punkten.<sup>87</sup> För att ta reda på om fel i entreprenaden föreligger är det inte tillräckligt att besiktningsmannen endast gör en okulär undersökning. En besiktningsman måste nämligen använda alla sinnen. Fel som visar sig i delar av entreprenaden som kan göras synliga med enklare tillvägagångssätt, verktyg eller vanlig stege är till exempel inte att betrakta som dolda fel.<sup>88</sup>

Sammanfattningsvis kan sägas att besiktningsmannens uppdrag går ut på att utreda om entreprenaden stämmer överens med vad som avtalats mellan parterna. Besiktningsmannen har därmed att avgöra om fel i juridisk mening kan anses föreligga i entreprenaden. Det räcker inte att besiktningsmannen konstaterar ett visst symptom utan denne måste utreda vad symptomet beror på och även avgöra vem som ska ansvara för felaktigheten. Beror symptomet på bristfälligt utförande eller på bristfällig projektering? Beroende på vad besiktningsmannen kommer fram till i denna fråga kan olika slutsatser beträffande fel i entreprenaden nås. Entreprenören är som bekant inte ansvarig för fel som beror på beställaren.

### 3.3.2 Särskild utredning

Av AB 04 kap. 7 § 13 fjärde stycket framgår att besiktningsmannen i vissa fall kan göra bedömningen att en särskild utredning med avseende på fel behöver göras.<sup>89</sup> Så kan exempelvis vara fallet om besiktningsmannen på grund av tekniska svårigheter inte förmår avgöra huruvida fel föreligger eller inte. En särskild utredning ska i sådant fall, efter att parterna hörts, verkställas och när den är klar tillställas parterna utan dröjsmål. Det ska i besiktningsutlåtandet anges om och i så fall i vilken utsträckning en särskild utredning kommer att verkställas.<sup>90</sup> Den särskilda utredningen ska ses som en del av den besiktning som motiverat den.<sup>91</sup>

Besiktningsmannen ska utöver att låta en särskild utredning genomföras även ta ställning till densamma. Besiktningsmannen får således inte nöja sig med att skicka den särskilda utredningen till parterna. I anslutning till den särskilda utredningen måste besiktningsmannen nämligen bestämma sig för om det utredda ska anses utgöra ett fel för vilket entreprenören ska ansvara och i vilken mån felet i sådant fall ska avhjälpas.<sup>92</sup> Det kan konstateras att en besiktningsman vid misstanke om fel har en utredningsskyldighet. En

---

<sup>87</sup> BKK (2009) s. 49.

<sup>88</sup> Se BKK (2009) s. 32 f. för en närmare redogörelse av vad som kan anses vara dolt och inte vid besiktning.

<sup>89</sup> En särskild utredning ska skiljas från en särskild besiktning, vilket är en besiktningsform som behandlas närmare i avsnitt 3.4.5.

<sup>90</sup> Samuelsson (2020) s. 495 f.

<sup>91</sup> Hedberg (2010a) s. 106.

<sup>92</sup> Liman m.fl. (2016) s. 159 f.



misstanke om fel kan således inte av besiktningsmannen lämnas därhän med hänvisning till att det är svårt att avgöra om fel föreligger eller inte. Är besiktningsmannen osäker måste det misstänkta felet utredas närmare.

### 3.3.3 Rättsverkningar

Ett besiktningsutlåtande är en handling som medför vissa rättsverkningar för parterna. Vad besiktningsmannen antecknar som fel i utlåtandet får beställaren göra gällande mot entreprenören på så vis att exempelvis avhjälpande kan krävas.<sup>93</sup> Entreprenören är enligt AB 04 kap. 5 § 17 skyldig att avhjälpa sådant som antecknats utgöra fel i besiktningsutlåtandet, oavsett om det stämmer att fel föreligger eller inte.<sup>94</sup> Bestämmelsen torde inte endast innefatta anteckningar om fel gjorda av besiktningsmannen, utan även sådant som beställaren, men inte besiktningsmannen, anser utgör fel i entreprenaden.

Enligt Arvidsson och Samuelsson kan besiktningsinstitutet ses som att beställaren är underkastad en avtalad undersöknings- och reklamationsplikt.<sup>95</sup> Reklamationsplikten får anses ta sikte på vad som antecknats i besiktningsutlåtandet. Även Hedberg menar att beställaren kan reklamera fel genom ett besiktningsutlåtande.<sup>96</sup> Att fel antecknats i besiktningsutlåtande betraktas således som att reklamation av fel skett i behörig ordning, varför besiktningsutlåtandet fyller en funktion som verktyg för att reklamera fel i en entreprenad. Detta gäller alla besiktningsutlåtanden oavsett vilken form av besiktning som utlåtandet hänför sig till.<sup>97</sup>

I sammanhanget ska tilläggas att ett besiktningsutlåtande inte har rättskraften att fel frågan slutligt avgörs. Det utgör till exempel inte ett hinder för att pröva frågor om fel i annan ordning. Om en part är missnöjd med ett besiktningsutlåtande kan överbesiktning begäras enligt AB 04 kap. 7 § 6. Om överbesiktning företas ersätter överbesiktningen den besiktningen som föranlett påkallandet. Enligt Hedberg får detta tolkas som att beslut som tas vid överbesiktningen, i de frågor som föranlett påkallandet, ska gälla i stället för beslut enligt den ursprungliga besiktningen om överbesiktningens beslut avviker från dessa. Av AB 04 kap. 7 § 8 framgår att en överbesiktning ska verkställas av en person som parterna gemensamt utser eller av en överbesiktningsnämnd. Överbesiktningsmannen, eller nämnden, ska vara ojävig och den besiktningsman som verkställt besiktningen vars

---

<sup>93</sup> Hedberg (2010a) s. 73.

<sup>94</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 142 ff.

<sup>95</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 172.

<sup>96</sup> Hedberg (2011) s. 26.

<sup>97</sup> Hedberg (2011) s. 40.

besiktningsutlåtande överklagats får inte delta i överbesiktningen. Detta eftersom överbesiktningen är en omprövning av dennes beslut.<sup>98</sup>

Oavsett om överbesiktning begärs eller inte kan prövning av ett besiktningsutlåtande påkallas i den ordning som gäller för tvister enligt AB 04 kap. 7 § 16. Besiktningen avgör därmed inte slutligt om fel ska anses föreligga i en entreprenad eller inte. Först efter ett lagakraftvunnet avgörande av domstol eller skiljedom är det slutligt avgjort om entreprenaden är behäftad med fel eller inte.<sup>99</sup>

## 3.4 Besiktningsformer

### 3.4.1 Introduktion

Inom ramen för AB 04 finns det olika typer av besiktningar. Dessa besiktningsformer kan påkallas under olika tidsperioder samt under vissa angivna förutsättningar. Nedan följer en kronologisk redogörelse i fråga om respektive besiktningsform.

### 3.4.2 Förbesiktning

Av AB 04 kap. 7 § 1 framgår att part har rätt att påkalla förbesiktning om arbete efter färdigställandet av entreprenaden inte är eller inte utan väsentligt ingrepp blir åtkomligt för besiktning. Förbesiktning kan även påkallas om avhjälpande av fel i arbete efter färdigställandet skulle vara till väsentlig olägenhet för parten, om arbete före färdigställandet tas i bruk av beställaren eller om särskilda skäl i övrigt anses föreligga. Enligt kommentaren till nämnd bestämmelse kan ett särskilt skäl vara att parterna i förväg vill få besiktningsmannens bedömning i fråga om kontraktsenligheten av visst arbete som antingen återkommer i ett stort antal eller gäller principer eller kvalitetskrav för utförandet. En förbesiktning måste ha ett bestämt föremål för besiktningen som parterna är överens om innan den genomförs.<sup>100</sup>

Syftet med en förbesiktning är att den ska kunna användas när besiktning av vissa delar av entreprenaden är lämplig att utföra innan hela entreprenaden är färdig för slutbesiktning. Detta kan till exempel vara fallet då beställaren under kontraktstiden anser att det föreligger ett fel i entreprenaden. Båda parter torde ha ett intresse av att låta genomföra en förbesiktning av eventuella delar av entreprenaden som beställaren tar i bruk före färdigställandet.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Hedberg (2010a) s. 55 f.

<sup>99</sup> Samuelsson (2022) s. 342 f.

<sup>100</sup> Samuelsson (2020) s. 449 f.

<sup>101</sup> Deli (2017) s. 124.

Tanken är inte att en förbesiktning ska ersätta en slutbesiktning. En förbesiktning medför exempelvis inte att den förbesiktigade delen av entreprenaden ska anses vara avlämnad.<sup>102</sup> En förbesiktning förtar inte beställarens möjlighet att senare påtala fel i del av entreprenad som varit föremål för förbesiktning. Enligt AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket finns sådan möjlighet om det visserligen förelegat fel vid besiktningen men det inte märkts eller bort märkas av besiktningsmannen. Dessutom kan beställaren enligt samma bestämmelse skriftligen reklamera fel inom sex månader från entreprenadtidens utgång eller inom arton månader efter entreprenadtidens utgång om felet är väsentligt. Utöver vad som ovan presenterats kan även fel göras gällande enligt AB 04 kap. 5 § 5 och kap. 5 § 6 trots att en förbesiktning varit för handen.<sup>103</sup>

Fel som besiktningsmannen borde ha märkt vid en förbesiktning torde dock inte kunna antecknas som fel i ett besiktningsutlåtande vid till exempel en slutbesiktning. Fel i delar av entreprenaden som över huvud taget inte blivit föremål för förbesiktning kan givetvis tas upp vid slutbesiktning. Hade besiktningsmannen kunnat anteckna fel, som denne inte upptäckt vid en förbesiktning, även vid en senare besiktning hade det förmodligen lett till att incitamenten för att genomföra en besiktning på korrekt sätt förtogs. Besiktningsmannens incitament att genomföra varje besiktning korrekt torde förstärkas av vetskapen om att det är den enda möjligheten som finns att undersöka och anteckna om fel är för handen i just den delen av entreprenaden. Vissa undantag till detta, till exempel beträffande fel som vid tiden för besiktningen varit dolda, finns dock.

### 3.4.3 Slutbesiktning

Den mest betydelsefulla besiktningsformen, vilket även är den som främst är avgörande för om en entreprenad anses vara behäftad med fel eller inte, är slutbesiktningen.<sup>104</sup> En slutbesiktning ska enligt AB 04 kap. 7 § 2 första stycket verkställas vid kontraktstidens utgång eller, om entreprenaden färdigställs senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmäls vara färdig. Part har även rätt att, enligt AB 04 kap. 7 § 2 fjärde stycket, påkalla slutbesiktning av en färdigställd del av entreprenaden om beställaren tar eller begär att få ta delen i bruk.

En rättsverkan av att en entreprenad godkänns vid slutbesiktning är att entreprenadtiden upphör.<sup>105</sup> Besiktningsmannen ska, enligt AB 04 kap. 7 § 12

---

<sup>102</sup> Samuelsson (2020) s. 452.

<sup>103</sup> Samuelsson (2020) s. 453.

<sup>104</sup> Hellner, Hager och Persson (2019) s. 159; Samuelsson (2020) s. 456.

<sup>105</sup> Deli (2017) s. 127 f.

första stycket, godkänna entreprenaden om det inte föreligger fel. Fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning får dock inte hindra att entreprenaden godkänns.<sup>106</sup> När en entreprenad godkänns vid slutbesiktning anses den vara avlämnad till beställaren enligt AB 04 kap. 7 § 12 tredje stycket.<sup>107</sup>

Avlämnandet medför enligt AB 04 kap. 5 § 1 att risken för skador på entreprenaden övergår från entreprenören till beställaren. Den part som bär risken för entreprenaden är den som har möjlighet att påverka skaderisken. Detta kan göras genom att part vidtar olika försiktighetsåtgärder, såsom att ombesörja bevakning.<sup>108</sup>

Ytterligare en rättsverkan av en entreprenads godkännande är att ansvarstiden inleds, detta enligt AB 04 kap. 4 § 7. Ansvarstiden är, som ovan redogjorts för, totalt tio år från entreprenadens godkännande och inleds med en garantitid.<sup>109</sup> Vidare innebär en godkänd slutbesiktning en begränsning och i förlängningen även en preskriberande verkan för beställarens rätt att göra gällande fel i entreprenaden.<sup>110</sup>

### **3.4.4 Garantibesiktning**

Enligt AB 04 kap. 7 § 3 ska en garantibesiktning verkställas före utgången av den kortaste garantitiden, om parterna inte kommit överens om annat. Garantitiden är, enligt AB 04 kap. 4 § 7 tredje stycket, fem år vad gäller entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor. Om entreprenören erhållit en längre garantitid för material eller vara, gäller den längre tiden även mellan entreprenören och beställaren. Detta innebär att en garantibesiktning ska ske efter två år, eftersom garantitiden för material och varor normalt sett löper ut då. Eftersom garantitiderna typiskt sett är olika långa, torde det inte vara ovanligt att två garantibesiktningar genomförs.

Vidare framgår av AB 04 kap. 7 § 3 att en garantibesiktning endast kan påkallas av beställaren. Syftet med en garantibesiktning är att pröva förekomsten av fel som framträtt under garantitiden. Samuelsson uttrycker det som att felpåståenden om så kallade garantifel ska utredas vid en

---

<sup>106</sup> Givetvis kan en besiktningsman komma fram till att en entreprenad vid slutbesiktning inte ska godkännas. Vad som i sådant fall ska gälla är dock inte av relevans för denna uppsats vidkommande.

<sup>107</sup> Avlämnande kan ske vid annan tidpunkt och på annat sätt än vid slutbesiktning enligt AB 04 kap. 7 § 12, se Samuelsson (2022) s. 244.

<sup>108</sup> Liman m.fl. (2016) s. 180.

<sup>109</sup> Se Samuelsson (2020) s. 455 för en uppräknning av fler rättsverkningar som en slutbesiktning har.

<sup>110</sup> Deli (2017) s. 127 f.

garantibesiktning.<sup>111</sup> Vad som avses med ett garantifel framgår primärt av AB 04 kap. 5 § 5.<sup>112</sup>

Inte heller vid en garantibesiktning ska besiktningsmannen notera förhållanden som lämnats utan anmärkning vid en tidigare besiktning.<sup>113</sup> Hedberg har uttalat att en besiktningsman vid garantibesiktning endast behöver notera hur ett fel tar sig till uttryck, exempelvis genom en spricka eller ett läckage. Han verkar således mena att besiktningsmannen inte behöver utreda orsakerna till ett uppvisat symptom.<sup>114</sup> Det finns anledning att kommentera Hedbergs uttalande i detta hänseende.

Som presenterats i avsnitt 2.5 ansvarar inte entreprenören för fel som beror på beställaren. Det är därmed inte en otänkbar situation att ett symptom, till exempel en spricka i en vägg, uppkommer under garantitiden men att detta exempelvis beror på beställarens projektering. I sådant fall ska entreprenören inte ansvara för symptomet. Enligt min mening borde således besiktningsmannens skyldighet att vid besiktning utreda fel vara mer långtgående än att det räcker med att anteckna symptom i besiktningsutlåtandet. Att besiktningsmannen har att anteckna fel och inte endast symptom torde framgå redan av AB 04 kap. 7 § 11 första stycket. Därav framgår att besiktningsmannen ska anteckna fel som, vid tiden för besiktningen, finns på den besiktigade delen av entreprenaden i besiktningsutlåtandet. Vad som avses är fel i juridisk mening, varför en anteckning om symptom får anses vara otillräcklig.

### **3.4.5 Särskild besiktning**

Både beställare och entreprenör har enligt AB 04 kap. 7 § 4 rätt att, efter entreprenadtidens utgång, påkalla särskild besiktning avseende påstått fel som beställaren påtalat. Enligt Höök är denna besiktningsform troligen tänkt att användas när en part anser att fel föreligger efter slutbesiktning och som denne då vill få fastställt.<sup>115</sup> Det kan även bli aktuellt med en särskild besiktning vid fastställandet av ett påstående om väsentligt fel enligt AB 04 kap. 5 § 6 eller för att utreda förekomsten av dolda fel enligt AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket första punkten.<sup>116</sup>

---

<sup>111</sup> Samuelsson (2020) s. 461.

<sup>112</sup> En närmare redogörelse av bestämmelsens innebörd presenteras i avsnitt 5.

<sup>113</sup> BKK (2009) s. 17.

<sup>114</sup> Hedberg (2011) s. 45.

<sup>115</sup> Höök (2008) s. 89 f.

<sup>116</sup> Se Samuelsson (2020) s. 463 för en uppräknig av fler situationer då det kan vara passande att företa en särskild besiktning.

Ur entreprenörens synpunkt kan det bli aktuellt att påkalla en särskild besiktning då denne inte medger att fel eller skada på grund av fel, som beställaren enligt AB 04 kap. 5 § 15 underrättat om, föreligger. En särskild besiktning bidrar då med en oberoende bedömning av felpåståendet.<sup>117</sup> Hedberg är av uppfattningen att en förutsättning för särskild besiktning är att beställaren har reklamerat ett fel som entreprenören inte anser sig ansvarig för. Han menar dock att en prövning också skulle kunna avse sådana fel som enligt AB 04 kap. 5 § 18 visserligen är konstaterade men som entreprenören ändå inte ska avhjälpa.<sup>118</sup>

### 3.4.6 Efterbesiktning

Enligt AB 04 kap. 7 § 5 första stycket har part rätt att påkalla efterbesiktning för att konstatera om ett fel har avhjälpats. En efterbesiktning ska verkställas utan dröjsmål efter avhjälpandet. Beställaren får även påkalla efterbesiktning om entreprenören underlåter att avhjälpa felet i rätt tid. Här kan en hänvisning till AB 04 kap. 4 § 8 göras där det framgår att om entreprenören efter slutbesiktning dröjer avsevärt med att avhjälpa fel får besiktningsmannen, om särskilda skäl föreligger, vid en efterbesiktning förlänga garantitiden för arbetet i fråga med en tid som motsvarar tiden mellan slutbesiktningen och efterbesiktningen.<sup>119</sup>

Av andra stycket i AB 04 kap. 7 § 5 framgår att om entreprenören påkallar efterbesiktning men sådan på grund av beställarens underlåtenhet inte kommer till stånd, ska de fel som efterbesiktningen avsågs omfatta anses vara avhjälpade av entreprenören. Beställaren kan i sådant fall inte göra felen gällande vid ett senare tillfälle.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> Samuelsson (2020) s. 463.

<sup>118</sup> Hedberg (2010a) s. 46.

<sup>119</sup> Samuelsson (2022) s. 357.

<sup>120</sup> Samuelsson (2022) s. 357.

# 4 Felansvar under entreprenadtiden

## 4.1 Introduktion

Vilket ansvar en entreprenör har för fel i entreprenaden beror främst på tidpunkten då felet framträder.<sup>121</sup> I AB 04 är ansvarsbestämmelserna uppdelade utifrån när ett fel i entreprenaden upptäcks. Med entreprenadtid avses tiden från entreprenadens påbörjande till och med den dag då entreprenaden godkänns vid slutbesiktning.<sup>122</sup> Entreprenadtid ska skiljas från kontraktstid, vilket är den i kontraktshandlingarna angivna tiden för utförande av kontraktarbetena eller huvuddel därav.<sup>123</sup> Entreprenadtid är således den faktiska tiden för utförandet av entreprenaden.<sup>124</sup>

Det ansvar för entreprenaden som entreprenören har under entreprenadtiden framgår primärt av AB 04 kap. 5 § 1. Att entreprenören bär ansvaret för skador på entreprenaden under entreprenadtiden innebär att denne får stå för de kostnader som uppstår om arbeten måste göras om eller repareras samt för material som förstörts eller skadats.<sup>125</sup>

Entreprenören ansvarar för skada på ej avlämnad del av entreprenaden, dock inte sådan skada som beror på beställaren. Ullman menar att det med hänvisning till ordalydelsen torde vara tillräckligt att de förhållanden som gett upphov till skadan kan hänföras till beställaren för att entreprenören inte ska ådra sig ett ansvar på den grunden.<sup>126</sup> Inte heller ansvarar entreprenören, med undantag för hjälpmedel, för skada på entreprenaden som beror på krig, terrorhandling, uppror, naturkatastrof eller liknande omständighet.

Enligt AB 04 kap. 5 § 10 ansvarar entreprenören för skada på hjälpmedel, material och vara som beställaren tillhandahåller. Entreprenören ansvarar även för skada till följd av exempelvis brottsliga handlingar från tredje man, såsom skadegörelse på entreprenaden. Under entreprenadtiden, då det är entreprenören som bär risken för entreprenaden, är dennes ansvar för skada följaktligen långtgående.<sup>127</sup>

---

<sup>121</sup> Hellner, Hager och Persson (2019) s. 159.

<sup>122</sup> Detta följer av begreppsbestämningarna till AB 04.

<sup>123</sup> Detta följer av begreppsbestämningarna till AB 04.

<sup>124</sup> Ingvarson och Utterström (2020) s. 27.

<sup>125</sup> Samuelsson (2022) s. 206.

<sup>126</sup> Ullman (2012) s. 205.

<sup>127</sup> Deli (2017) s. 99.

Notera att det i AB 04 kap. 5 § 1 talas om skada, vilket enligt vad som framgår av avsnitt 2.5 ska skiljas från fel. AB 04 torde därmed inte ålägga entreprenören ett uttryckligt ansvar för fel under entreprenadtiden. Frågan om fel kan, eller inte kan, förekomma under entreprenadtiden är dock omdiskuterad.

Rådberg menar att anledningen till att det i AB 04 kap. 5 § 1 talas om begreppet ”skada” och inte ”fel” beror på att fel konstateras vid slutbesiktning efter det att entreprenaden färdigställts. Under själva entreprenadtiden kan det därmed, enligt honom, framstå som oegentligt att tala om fel. Han menar vidare att även om beställaren inte kan kräva avhjälpande av fel under entreprenadtiden, kan denne ändå kräva ett kontraktsevenligt utförande. Rådberg uppmärksammar dock läsaren på att AB 04 inte är helt konsekvent i detta avseende eftersom fel kan konstateras även vid en förbesiktning.<sup>128</sup> Som redan framgått är entreprenören enligt AB 04 kap. 5 § 17 skyldig att avhjälpa vad som i besiktningsutlåtande antecknats utgöra fel. Detta gäller även fel som antecknats vid en förbesiktning under entreprenadtiden.

Enligt Samuelsson kan konsekvenserna av att det inträffar skador, som entreprenören ansvarar för under entreprenadtiden, skifta. Om skadan skulle medföra att arbetena försenas, får situationen bedömas enligt reglerna om hinder och förlängning i AB 04 kap. 4 § 3. Leder skadan i stället till att entreprenaden inte är kontraktsevenlig, och detta inte beror på beställaren eller på så kallade force majeure-omständigheter, ska felreglerna tillämpas.<sup>129</sup> Kontraktsevenligheten torde främst prövas vid slutbesiktning, men kan som ovan redogjorts för även avgöras vid förbesiktning.

Ullman resonerar på ett liknande sätt och anger att AB 04 kap. 5 § 1 får tolkas som att en skada på en entreprenad innebär att entreprenören riskerar att bli ansvarig för dröjsmål eller att entreprenaden bedöms som felaktig. Om entreprenören inte vidtar och bekostar nödvändiga åtgärder i förhållande till uppkommen skada, riskerar entreprenören att behöva vidta någon av de påföljder som gäller för dröjsmål respektive fel. Sammantaget menar Ullman att entreprenören i ett sådant läge kan välja mellan att på egen bekostnad åtgärda skadan på entreprenaden eller att få ansvara för konsekvenserna av avtalsbrotten dröjsmål eller fel. Detta kan slå hårt gentemot entreprenören bland annat med tanke på att felansvaret även omfattar ett ansvar för följdskador. Entreprenörens ansvar enligt AB 04 kap. 5 § 1 är därmed, enligt Ullman, inte ett skadeståndsansvar utan snarare ett fullgörandeansvar genom

---

<sup>128</sup> Rådberg (2011) s. 59.

<sup>129</sup> Samuelsson (2020) s. 272.



vilket entreprenören åläggs att utföra nödvändiga åtgärder och svara för de kostnader som uppstår för att uppnå att det avtalade åtagandet blir fullgjort.<sup>130</sup>

Hedberg menar att ansvar för skada enligt AB 04 kap. 5 § 1 innebär att entreprenören ska avhjälpa skadan och således återställa den skadade delen till kontraktsevenligt skick på egen bekostnad.<sup>131</sup> Generellt i AB 04 torde begreppen fel och avhjälpare hänga samman. På samma sätt som skada allt som oftast korrelerar med påföljden skadestånd. Det blir därför något missvisande att tala om att en skada ska avhjälpas under entreprenadtiden, men ersättas under övriga tidsperioder.

Författare verkar i doktrin vara eniga om att skador som uppkommer under entreprenadtiden ska åtgärdas på entreprenörens bekostnad. Åtgärdas inte skadorna kan följderna bli ett icke kontraktsevenligt arbete vilket i sin tur ska leda till felansvar för entreprenören. Viss förvirring kan uppstå i anslutning till detta då det genom avsnitt 2.5 har konstaterats att begreppen fel och skada ska hållas isär. Det hade därmed underlättat om det av AB 04 kap. 5 § 1 tydligare framgick vilket ansvar entreprenören har under entreprenadtiden och vilka påföljder beställaren då kan göra gällande.

Det har redan konstaterats att ett ansvar för felavhjälpande<sup>132</sup>, enligt AB 04 kap. 5 § 17, kan inträda för entreprenören under entreprenadtiden om fel antecknats i besiktning utlåtande vid förbesiktning. Entreprenören är dock inte, enligt AB 04 kap. 5 § 18, skyldig att avhjälpa fel som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ett ändamålsenligt sätt, om detta skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter. Beställaren har då i stället rätt till avdrag på entreprenadsumman enligt samma bestämmelse. Om entreprenören önskar utnyttja sin rätt att avhjälpa fel ska beställaren lämna entreprenören tillträde som möjliggör ett avhjälpande enligt AB 04 kap. 5 § 19.

Utöver att påkalla en förbesiktning under entreprenadtiden har beställaren även en viss kontrollmöjlighet enligt AB 04 kap. 3 § 5. Därav framgår att beställaren utövar den kontroll över entreprenaden som denne finner lämplig. En sådan kontroll medför dock inte någon inskränkning i entreprenörens kontraktsevenliga ansvar. Beställarens kontroller enligt AB 04 kap. 3 § 5 ska så långt möjligt genomföras på ett sådant sätt att de inte hindrar entreprenörens utförande. Syftet med kontrollbehörigheten torde vara att beställaren

---

<sup>130</sup> Ullman (2012) s. 201 f.

<sup>131</sup> Hedberg (2011) s. 52.

<sup>132</sup> Avhjälpande är den primära påföljd som aktualiseras vid fel i en entreprenad, se t.ex. NJA 2014 s. 960 p. 16 och 39.

fortlöpande ska kunna försäkra sig om ett kontraktsevenligt utförande. Beställarens kontrollutövning kan därför ses som ett komplement till besiktning sinstitutet i AB 04.<sup>133</sup>

Vidare framgår av AB 04 kap. 3 § 7 att de anmärkningar som föransleds av beställarens kontroll utan dröjsmål ska meddelas entreprenören som i sin tur ska vidta nödvändiga åtgärder. Om sådant meddelande inte lämnas ska vad som föreskrivs i AB 04 kap. 5 § 15 äga motsvarande tillämpning förutsatt att det inte är oskäligt. Hänvisningen till AB 04 kap. 5 § 15 framstår som något diffus. Enligt Samuelsson är det mer precist en hänvisning till AB 04 kap. 5 § 15 andra stycket som avses. Sist nämnda bestämmelse behandlar vad som ska gälla om en underrättelse inte sker inom rätt tid. I sådant fall kan beställaren bli ersättningsskyldig för de merkostnader som därav drabbar entreprenören.<sup>134</sup> Att det i AB 04 kap. 3 § 7 första stycket är en hänvisning till andra stycket i AB 04 kap. 5 § 15 som avses förefaller rimligt enligt min mening. Hänvisningens innebörd blir därmed vad som ska gälla om beställarens kontrollanmärkning uteblir.<sup>135</sup>

Skulle entreprenören anse att beställarens anmärkning med anledning av kontrollen saknar grund måste entreprenören skriftligen meddela beställaren detta enligt AB 04 kap. 3 § 7, samt ange vilken grund entreprenören har för sin uppfattning. Håller beställaren i ett sådant skede inte med entreprenören om dennes uppfattning måste beställaren skriftligen meddela entreprenören att denne vidhåller sin uppfattning. Kommer parterna inte överens kan de enligt Samuelsson påkalla överbesiktning eller prövning i den ordning som gäller för tvister.<sup>136</sup>

Huruvida en överbesiktning är tillämplig beträffande oenighet vid beställarens kontroll enligt AB 04 kap. 3 § 5 står dock inte helt klart. Samuelsson påtalar nämligen också att en kontroll inte kan jämföras med en besiktning och att en kontroll saknar motsvarande rättsverkningar.<sup>137</sup> I stället för att påkalla överbesiktning, vilket enligt ordalydelsen i AB 04 kap. 7 § 6 inte är aktuellt, borde parterna i stället påkalla förbesiktning om oenighet i aktuellt hänseende uppstår under entreprenadtiden.

Vad som skiljer en anmärkning enligt AB 04 kap. 3 § 7 från en anteckning i ett besiktning utlåtande vid förbesiktning är främst ställningarna de har som bevismedel. En besiktning genomförs med beaktande av krav på objektivitet

---

<sup>133</sup> Samuelsson (2022) s. 139.

<sup>134</sup> Samuelsson (2022) s. 146.

<sup>135</sup> För en närmare redogörelse av de praktiska konsekvenserna i detta hänseende hänvisas till Samuelsson (2022) s. 146 f.

<sup>136</sup> Samuelsson (2022) s. 146.

<sup>137</sup> Samuelsson (2022) s. 141.

och fackmässighet. Motsvarande krav ställs inte på beställarens kontroll enligt AB 04 kap. 3 § 5.<sup>138</sup>

## 4.2 Reklamation

I rättsfallet NJA 2005 s. 142 uttalade HD att det får anses vara en allmän princip inom svensk civilrätt att en part som vill göra gällande anspråk på grund av fel, har att reklamera detta utan oskäligt uppehåll efter det att denne märkt eller bort märka felet. Ett liknande uttalande gjordes i rättsfallet NJA 2017 s. 203 där domstolen angav att avtal som löper under en längre tid och som rymmer ömsesidiga rättigheter och skyldigheter förutsätter en lojal samverkan mellan parterna under avtalstiden. Detta inkluderar att parterna har en skyldighet att i vissa för avtalet väsentliga delar, såsom när kontraktsbrott begås, lämna varandra upplysningar och klargöra sina uppfattningar. I det senare fallet angav HD även att en part som vill göra gällande en felpåföljd inte kan förhålla sig passiv.<sup>139</sup>

Att reklamation i någon form måste ske för att en köpare, eller beställare, över huvud taget ska kunna göra felpåföljd gällande framgår således av allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Även i AB 04 finns regler om reklamation av olika slag. Det finns dock inte en enhetlig reglering om reklamation gällande alla typer av fel under samtliga faser som entreprenaden genomgår.<sup>140</sup> Som redan har framgått kan reklamation ske genom en anteckning om fel i besiktningsutlåtande, vilket får betraktas som den formella formen för reklamation som i första hand ska gälla.

Ullman är av uppfattningen att ett felansvar kan inträda under entreprenadtiden utan att någon förbesiktning företagits. Han menar att det av etablerad praxis framgår att fel kan anses föreligga i form av skada som inträffar på färdigställd del av entreprenaden. Som exempel nämner han situationen att ett våtrum, färdigt att tas i bruk, innan slutbesiktning drabbas av en vattenskada på grund av en uppenbart felaktig rörfog. I en sådan situation menar Ullman att entreprenören ska åläggas ett felansvar beträffande vattenskadan då det är fråga om en skada som beror på ett så uppenbart fel att några formella krav på notering av besiktningsman inte är nödvändigt. Slutligen anger han att det får anses oklart om några formkrav gäller för denna typ av skada, men att det ligger nära till hands att beställaren för ordningens skull gör gällande felet i fråga.<sup>141</sup>

---

<sup>138</sup> Samuelsson (2022) s. 145.

<sup>139</sup> NJA 2017 s. 203 p. 8–9.

<sup>140</sup> Detta kan jämföras med 32 § KöpL som utgör en samlad reklameringsbestämmelse för alla typer av fel i vara.

<sup>141</sup> Ullman (2012) s. 209.

Enligt min mening kan dessa uttalanden ifrågasättas. Den möjlighet som beställaren har att göra gällande ett fel, förutom att det antecknats i besiktningens utlåtande, är att reklamera det i enlighet med AB 04 kap. 5 § 15. Att beställaren inte skulle behöva reklamera den påstått uppenbara felaktigheten stämmer inte överens med vad som framgår av allmänna förmögenhetsrättsliga principer eller AB 04. Vilken etablerad praxis Ullman talar om framgår inte.

Den formella reklamationen kompletteras som redan nämnts av AB 04 kap. 5 § 15. Enligt denna bestämmelse ska beställaren skriftligen och utan dröjsmål underrätta entreprenören då denne, efter det att entreprenaden eller en del av den avlämnats eller tagits i bruk, upptäcker fel eller skada på grund av fel. Vidare framgår att beställaren är ersättningsskyldig för den merkostnad som en för sent framförd underrättelse orsakat entreprenören. Sådan ersättningsskyldighet föreligger också om beställaren borde ha upptäckt fel eller skada tidigare än vad som faktiskt skett.

Ersättningsskyldigheten vid bristande underrättelse får anses ha sin grund i den lojalitetsplikt som råder mellan parterna. Den allmänna lojalitetsplikten kommer till uttryck i förordet till AB 04 och även i kommentarstexten till kap. 4 § 3 och får därmed antas vara avsedd att gälla mellan parterna. Parterna uppmanas att föra en fortlöpande dialog och visa varandra förtroende och öppenhet. Lojalitetsplikten är tänkt att motverka vissa former av opportunistiskt beteende, nämligen strategier som innebär att part utnyttjar sitt informationsövertag och därigenom skaffar sig fördelar som annars inte skulle varit tillgängliga.<sup>142</sup> Entreprenören är således ansvarig för fel även om en reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 framställs för sent, men kan då bli ersatt för merkostnader.

Under entreprenadtiden är entreprenaden som bekant ännu inte avlämnad i dess helhet eftersom avlämnande av entreprenaden normalt sett sker när den godkänns vid slutbesiktning. Inte heller delar av entreprenaden som partiellt avlämnats torde kunna bli föremål för reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 under entreprenadtiden. Så fort en del avlämnats inträder garantitiden avseende den delen. Vad som i stället är av intresse att utreda närmare är vad som avses med att beställaren tagit en del av en entreprenad i bruk. Detta eftersom det är en alternativ grund enligt vilken reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 kan företas.

Enligt AB 04 kap. 5 § 2 kan beställaren under entreprenadtiden, efter samråd med entreprenören, ta ej avlämnad del av entreprenaden i bruk. Beställaren

---

<sup>142</sup> Samuelsson (2020) s. 44 f.

ansvarar i sådant fall för skada på entreprenaden på grund av brukandet samt för ökade kostnader för entreprenadens utförande och färdigställande. Avlämnande torde därmed inte utgöra ett nödvändigt krav för tillämpning av AB 05 kap. 5 § 15, utan avlämnande respektive ibruktagande är alternativa krav.

Att en felavhjälpandeskyldighet kan inträda enligt AB 04 kap. 5 § 17 om påstådda fel reklamerats enligt AB 04 kap. 5 § 15, på den grunden att beställaren tagit del av entreprenad i bruk, innebär att fel torde kunna göras gällande under entreprenadtiden utan att någon besiktning varit för handen. Här ska tilläggas att part, med stöd av AB 04 kap. 7 § 1 eller kap. 7 § 2 har rätt att påkalla förbesiktning eller slutbesiktning av färdigställd del innan en del av entreprenaden tas i bruk.<sup>143</sup> Med tanke på att denna besiktningsmöjlighet finns för parterna är det inte otänkbart att det i praktiken är ovanligt att beställaren reklamerar fel enligt AB 04 kap. 5 § 15 utan att någon besiktning av den färdigställda delen har företagits.

Då reklamation av fel har föregåtts av en förbesiktning ställs ytterligare krav på felets beskaffenhet för att det ska kunna göras gällande. Detta gäller både då det påstådda felet görs gällande genom anteckning i besiktningsutlåtande och då reklamation sker genom AB 04 kap. 5 § 15 då beställaren tagit del av entreprenad i bruk och detta föregåtts av en förbesiktning. Av AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket framgår nämligen att beställaren, utöver de fel som antecknats i besiktningsutlåtande, endast har rätt att göra gällande fel som förelegat vid besiktning men som då inte märkts eller bort märkas (dolt fel), eller fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång.

Eftersom detta avsnitt behandlar vad som gäller under entreprenadtiden blir inte bestämmelserna som uppställer krav på att entreprenadtiden ska ha gått ut tillämpliga. Den del av AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket som här är relevant att ta hänsyn till är kravet på att beställaren, utöver vad som antecknats i besiktningsutlåtande, endast får göra gällande dolda fel.

Då det nu får anses vara utrett att AB 04 kap. 5 § 15 i vissa situationer kan tillämpas för att reklamera påstådda fel under entreprenadtiden, finns anledning att se närmare till vilka andra krav som bestämmelsen uppställer.

Det framgår tydligt att meddelandet från beställaren till entreprenören ska lämnas skriftligen. Skriftlighetskravet anses motiverat av att entreprenören

---

<sup>143</sup> Samuelsson (2022) s. 244.

inte kan veta exakt vad beställaren menar utgör fel eller skada till följd av fel innan detta preciserats skriftligen.<sup>144</sup> Här finns anledning att nämna AB 04 kap. 3 § 3 andra stycket där det framgår att kravet på skriftlighet mellan parterna är uppfyllt genom anteckning i protokoll från byggmöte. I ett avgörande från Hovrätten för nedre Norrland kom domstolen fram till att även en anteckning i ett protokoll som inte upprättats vid byggmöte uppfyllde kraven på skriftlig reklamation.<sup>145</sup> Kravet på skriftlighet torde betraktas som uppfyllt även då beställaren reklamerar via exempelvis e-post.

Vidare kan av AB 04 kap. 5 § 15 utläsas att reklamation ska ske utan dröjsmål från det att beställaren upptäcker fel eller skada orsakad av fel. Begreppet ”utan dröjsmål” är inte helt klart till sin lydelse och torde kunna vålla meningsskiljaktigheter parter emellan. Att underrättelse ska ske utan dröjsmål får enligt Sandström tolkas som att underrättelsen ska ske inom skälig tid. Hur begreppet ”skälig tid” i sin tur ska förstås är svårt att säga något om på ett mer generellt plan. Måttet på vad som ska anses vara skälig tid skiftar beroende på avtalstyp och tidsåtgång för att konstatera om ett fel verkligen föreligger.<sup>146</sup> I förhållande till KöpL har HD konstaterat att det knappast finns utrymme att vid skälighetsbedömningen ta hänsyn till personliga svårigheter, såsom sjukdom, när köparen är en näringsidkare.<sup>147</sup> Några motsvarande omständigheter torde därmed inte heller beaktas vid ett avtalsförhållande reglerat genom AB 04.

Hur rekvisitet ”utan dröjsmål” ska förstås torde också vara beroende av om AB 04 kap. 5 § 15 ska tillämpas efter slutbesiktning av samtliga arbeten eller om det finns andra frister och avlämnandetidpunkter att ta hänsyn till. Enligt Samuelsson kan en beställare som tagit en del av entreprenaden i förtida bruk inte utan kostnadskonsekvenser vänta med att reklamera fel eller skada på grund av fel till slutbesiktningen, och först då påtala sådant som upptäckts tidigare.<sup>148</sup> Detta torde hänga samman med den lojalitetsplikt som föreligger mellan parterna. Fel som upptäcks under entreprenadtiden ska således reklameras utan dröjsmål från det att de upptäcktes enligt AB 04 kap. 5 § 15, givetvis fortsatt förutsatt att beställaren tagit del av entreprenaden i bruk.

Vad som inte framgår av AB 04 kap. 5 § 15 är om det finns några krav på vad reklamationen ska innehålla för att entreprenören ska vara skyldig att avhjälpa de påstådda felen enligt AB 04 kap. 5 § 17. Det framgår inte heller om någon av parterna, och i sådant fall vem av dem, har ett utredningsansvar för vad

---

<sup>144</sup> Samuelsson (2020) s. 335.

<sup>145</sup> Hovrätten för nedre Norrland, dom 2021-06-10 i mål nr T 614-20.

<sup>146</sup> Sandström (2018) s. 121.

<sup>147</sup> NJA 1982 s. 301.

<sup>148</sup> Samuelsson (2022) s. 244 f.

som påstås vara fel i entreprenaden. Med anledning av detta är det intressant att se närmare till hur AB 04 kap. 5 § 15 ska förstås.

## 4.3 Närmare om AB 04 kap. 5 § 15

### 4.3.1 Introduktion

Vilka aspekter som ska beaktas då ett avtalsvillkor i AB 04 behöver tolkas framgår av den metod för tolkning som utarbetats av HD och som presenterats i avsnitt 1.4. I förevarande avsnitt kommer först att ses till bestämmelsens ordalydelse. I det fall ordalydelsen inte ger någon klar ledning undersöks systematiken i AB 04 och därmed om några andra bestämmelser i avtalet kan ge ledning för hur AB 04 kap. 5 § 15 ska tolkas. Ges inte något entydigt svar genom systematiken får dispositiv entreprenadrätt undersökas närmare, detta eftersom bestämmelserna är avsedda att utgöra ett sammanhängande system. Entreprenadavtalets speciella drag måste beaktas vid tolkning.

### 4.3.2 Ordalydelse

För denna uppsats finns inte anledning att gå in närmare på tolkningsprinciperna om gemensam partsavsikt eller övriga omständigheter vid sidan av avtalstexten. I stället utgår redogörelsen från att några sådana, mer subjektiva moment, inte kan fastslås. Det kan finnas anledning att beakta entreprenadavtalets speciella drag. AB 04 kap. 5 § 15 har följande lydelse.

”Beställaren skall utan dröjsmål skriftligen underrätta entreprenören då han, efter det att entreprenaden eller en del av den avlämnats eller tagits i bruk, upptäcker fel eller skada på grund av fel.

Beställaren är ersättningsskyldig för den merkostnad som för sent framförd underrättelse orsakat entreprenören. Sådan ersättningsskyldighet föreligger också om beställaren borde ha upptäckt fel eller skada tidigare än vad som faktiskt skett.”

De ord som kan undersökas närmare är ”underrätta” och ”upptäcker” i första stycket. Att underrätta innebär rent språkligt i detta sammanhang endast att beställaren ska informera sin motpart om något. Att upptäcka innebär att påträffa något som tidigare varit okänt eller bara teoretiskt känt.<sup>149</sup> Beträffande avtalets ordalydelse ges inte någon vidare ledning gällande vad reklamationen ska innehålla eller om någon av parterna, och i så fall vem av dem, har ett utredningsansvar beträffande vari ett påstått fel består. Därav får i stället ses till systematiken i AB 04 och om oklarheterna i förhållande till

---

<sup>149</sup> Svenska Akademiens ordböcker, ’Upptäcka’,  
<<https://svenska.se/tre/?sok=upptäcka&pz=1>>, besökt 2021-12-07.

AB 04 kap. 5 § 15 kan lösas med hjälp av en jämförelse med andra villkor i avtalet.

### 4.3.3 Systematik

Första gången begreppet ”underrättelse” omnämns i AB 04 är i kap. 2 § 7 som behandlar underrättelser om ÄTA-arbete<sup>150</sup>. Härav framgår att entreprenören utan dröjsmål ska inhämta beställarens synpunkter om denne gör bedömningen att en omständighet enligt § 4 i samma kapitel föreligger och att kostnaden för det ÄTA-arbete som omständigheten medför kommer att överstiga gränsbeloppet. Om entreprenören gör bedömningen att kostnaden för ÄTA-arbetet kommer att understiga gränsbeloppet har denne rätt att omgående påbörja arbetet. Entreprenören är dock skyldig att därefter utan dröjsmål underrätta beställaren om arbetet. Av kommentaren till AB 04 kap. 2 § 7 framgår att entreprenörens underrättelse till beställaren normalt ska innehålla besked om vilket ÄTA-arbete som denne anser tillkommer.

Om en parallell ska göras kan sägas att på samma sätt som entreprenören måste underrätta om vilket ÄTA-arbete denne anser tillkommer, enligt AB 04 kap. 2 § 7, borde beställaren behöva underrätta entreprenören om vilket fel eller skada på grund av fel denne avser reklamera enligt AB 04 kap. 5 § 15. Det kan därmed sägas att det inte enligt någon av bestämmelserna räcker med ett generellt uttalande om att ÄTA-arbete tillkommer eller att det föreligger fel i entreprenaden. En närmare specificering än så borde kunna krävas enligt vad som följer av dessa två bestämmelser.

AB 04 kap. 2 § 7 kompletteras av AB 04 kap. 2 § 9 som har följande lydelse.

”Part skall, utöver vad som särskilt föreskrivits i § 7 i detta kapitel, utan dröjsmål underrätta motparten, om han upptäcker

att uppgifter eller föreskrifter i kontraktshandlingarna inte överensstämmer med varandra,

att uppgifter i kontraktshandlingarna i väsentligt avseende avviker från verkliga förhållanden,

att kontraktshandlingarna på annat sätt är så bristfälliga eller så utformade att det skulle medföra olägenheter eller vara olämpligt att utföra kontraktsarbetena enligt dessa,

att under entreprenadtiden lämnade handlingar eller uppgifter eller meddelade föreskrifter avviker från kontraktshandlingarna eller

att omständigheter av betydelse för entreprenaden ändras eller tillkommer.

Om så föreskrivits i entreprenadhandlingarna skall underrättelse enligt denna paragraf lämnas skriftligen.

---

<sup>150</sup> Enligt begreppsbestämningarna till AB 04 definierat som ändringsarbete, tilläggsarbete som står i omedelbart samband med kontraktsarbetena och som inte är av väsentligt annan natur än dessa, samt avgående arbeten.



Om part inte fullgör sin underrättelseskyldighet enligt ovan, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer.”

Enligt vad som framförts gällande AB 04 kap. 5 § 15 och kap. 2 § 9 kan sägas att bestämmelsernas respektive första stycken liknar varandra i mångt och mycket. Det framgår av båda bestämmelserna att en part ska underrätta motparten utan dröjsmål då vissa omständigheter upptäcks. Deli menar att AB 04 kap. 2 § 9 inte kan förstås som att det skulle finnas något krav på att parterna ska eftersöka sådana omständigheter som räknas upp i bestämmelsens första stycke. Han menar att detta tydligt framgår av bestämmelsens ordalydelse då det talas om underrättsskyldighet beträffande sådant som part upptäcker.<sup>151</sup>

Även Samuelsson delar uppfattningen att part enligt AB 04 kap. 2 § 9 inte har någon undersökningsplikt och därmed inte kan hållas ansvarig för att ett visst förhållande inte upptäcks.<sup>152</sup> Med anledning av att bestämmelsernas respektive första stycken är utformade på samma sätt och utgår från när part ”upptäcker” viss omständighet, har beställaren inte heller enligt AB 04 kap. 5 § 15 första stycket någon skyldighet att visa annat än normal uppmärksamhet och behöver därmed inte företa särskilda kontroller eller liknande.<sup>153</sup>

Vid en jämförelse av AB 04 kap. 5 § 15 andra stycket och kap. 2 § 9 tredje stycket noteras att båda bestämmelserna anger att bristande underrättelse leder till ersättningsskyldighet beträffande den skada som motparten orsakats med anledning av den bristande underrättelsen.

Den främsta skillnaden mellan bestämmelserna som går att utläsa är att AB 04 kap. 5 § 15 andra stycket har ett tillägg som lyder ”Sådan ersättningsskyldighet föreligger också om beställaren borde ha upptäckt fel eller skada tidigare än vad som faktiskt skett.”, vilket inte återfinns i AB 04 kap. 2 § 9 tredje stycket. Vad som särskilt ska noteras i citerad mening är ordet ”borde”. En fråga som i anslutning till detta uppkommer är om det ställs olika krav på att upptäcka enligt de båda bestämmelserna, och om det därmed ställs högre krav på beställaren enligt AB 04 kap. 5 § 15 än vad det ställs på en part enligt kap. 2 § 9 för att ersättningsskyldighet vid bristande underrättelse ska undgås.

Kravet på upptäckt enligt AB 04 kap. 5 § 15 torde ha kvalificerats jämfört med AB 04 kap. 2 § 9 på så vis att det där finns en mer långtgående

---

<sup>151</sup> Deli (2017) s. 60.

<sup>152</sup> Samuelsson (2020) s. 151.

<sup>153</sup> Samuelsson (2022) s. 245.

aktsamhetsnorm. Att det ställs krav på vad beställaren borde ha upptäckt för tankarna till att beställaren måste vara uppmärksam på sådant som kan ge uttryck för fel eller skada på grund av fel. Att konstatera om det inom ramen för detta stadgande åläggs beställaren ett utredningsansvar beträffande vari påstådda fel består är svårt att säga. Att så skulle vara fallet kan åtminstone inte uteslutas.

Med anledning av vad som framförts ovan kan konstateras att det inte, med ledning av systematiken i AB 04, går att utröna hur detaljerat en beställare måste påkalla fel eller skada på grund av fel och om det räcker att påtala skada men inte fel. Det har heller inte kunnat utredas om någon av parterna, och i så fall vem av dem, har ett utredningsansvar beträffande vari påstått fel består. Därav får närmare ledning sökas i dispositiv rätt.

#### **4.3.4 Dispositiv rätt**

Beträffande en köparens skyldighet att enligt KöpL avge reklamation vid fel i köpt vara framgår av 32 § första stycket att en reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Av 31 § KöpL framgår att köparen, när varan har avlämnats, så snart omständigheterna medger det ska undersöka varan i enlighet med god affärssed. Det är därmed 31 § KöpL som avgör när en köpare borde ha märkt ett fel.

Dessa bestämmelser får till följd att köparens underlåtenhet att undersöka varan efter avlämnande kan medföra förlust av talerätten om denne vid en undersökning borde ha märkt de fel som sedan görs gällande.<sup>154</sup> Felet kan dock vara av sådan karaktär att det inte går att upptäcka vid en undersökning, ett så kallat dolt fel, och i sådant fall räknas reklamationsfristen från det att felet visar sig.<sup>155</sup>

Här kan noteras att det i KöpL ställs strängare krav på köparen gällande reklamation än vad som gäller enligt AB 04 kap. 5 § 15. Av AB 04 kap. 5 § 15 första stycket framgår att underrättelse ska ske utan dröjsmål från det att beställaren upptäcker fel eller skada på grund av fel, och således inte från det att denne borde ha upptäckt felet. En annan sak är att beställaren kan bli ersättningsskyldig för merkostnader om denne inte reklamerar utan dröjsmål från det att felet eller skadan på grund av felet borde ha upptäckts. Den omständigheten medför dock inte att beställarens rätt att göra felet gällande går förlorad, vilket är fallet för en köpare enligt KöpL.

---

<sup>154</sup> Ramberg och Herre (2013) s. 297.

<sup>155</sup> Prop. 1988/89:76 s. 123.

Den neutrala reklamation<sup>156</sup> som återfinns i KöpL syftar dels till att köparen ska klargöra att denne anser att det föreligger ett avtalsbrott, vilket köparen vill göra gällande gentemot säljaren, dels till att köparen ska informera säljaren om vari det påstådda felet består.<sup>157</sup> Detta är dock inte något som uttryckligen framgår av lagtexten i KöpL. Enligt Ramberg och Herre är kraven på en reklamations innehåll formulerade på ett tydligare sätt i den norska köplagen och CISG. Av den norska köplagen framgår att en köpare ska ange vilket slags fel reklamationen gäller och av CISG framgår att ett meddelande till säljaren ska specificera hur varan avviker från parternas överenskommelse.<sup>158</sup>

Någon viss form för en reklamation krävs inte enligt KöpL. Vad gäller reklamationens innehåll framgår av förarbetena att köparen antingen måste ange vari felet huvudsakligen består, hur det visar sig eller i vilket hänseende varan enligt köparens uppfattning avviker från avtalad standard. Någon detaljerad beskrivning av felets beskaffenhet krävs inte. Det är dock inte tillräckligt att köparen framför klagomål av generell karaktär.<sup>159</sup> HD har bland annat uttalat att ett yttrande om att en vara är ”allt annat än kontraktsevenlig” inte utgör en tillräcklig beskrivning av felet för att reklamationen ska anses ha framförts på korrekt sätt.<sup>160</sup>

HD har så sent som i rättsfallet NJA 2020 s. 951 bekräftat att det är dessa alternativa sätt att reklamera ett fel på som finns. Det kan tilläggas att reklamationsskyldigheten enligt KöpL avser varje fel för sig, varför köparen måste klargöra precis vilka fel denne vill göra gällande.<sup>161</sup> Eftersom det inte enligt KöpL ställs krav på att köparen i sin reklamation preciserar vari ett påstått fel består behöver inte heller köparen, för att fullgöra sin reklamationsskyldighet, utföra några närmare undersökningar efter att konsekvenserna av ett fel konstaterats.<sup>162</sup> Något utredningsansvar torde därmed inte åvila köparen enligt KöpL.

Det kan konstateras att en köpare enligt KöpL på olika sätt kan reklamera ett fel för att det ska anses ha skett i behörig ordning. Skulle dessa principer tillämpas vid en reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 torde det medföra att beställaren antingen kan ange vari påstått fel består eller hur det yttrar sig, till exempel att det rinner in vatten från taket. Skulle KöpL:s bestämmelser

---

<sup>156</sup> Med neutral reklamation avses att köparen då denne avger en reklamation inte måste precisera vilken påföljd denne vill göra gällande, se Håstad (2009) s. 100.

<sup>157</sup> Prop. 1988/89:76 s. 123.

<sup>158</sup> Ramberg och Herre (2013) med där anförda källor.

<sup>159</sup> Prop. 1988/89:76 s. 123 f.

<sup>160</sup> NJA 1919 s. 294.

<sup>161</sup> Ramberg och Herre (2013) s. 309.

<sup>162</sup> Ramberg och Herre (2013) s. 309.

tillämpas rakt av vid en tolkning av AB 04 kap. 5 § 15 skulle det få till följd att beställaren inte har någon skyldighet att utreda vad ett påstått fel beror på och därmed skulle inte beställaren anses ha något utredningsansvar.

Det finns även anledning att se närmare till vad som gäller beträffande reklamationer enligt KtjL. I KtjL är reklamationskyldigheten reglerad i 17 § första stycket. Därav framgår att konsumenten ska underrätta näringsidkaren om denne vill åberopa att en tjänst är felaktig. Underrättelsen ska ske inom skälig tid från det att konsumenten märkt eller borde ha märkt felet, vilket således är samma krav som enligt KöpL. Enligt Johansson är 17 § första stycket KtjL närmast att betrakta som en grundläggande förmögenhetsrättslig princip.<sup>163</sup>

I 61 § första stycket KtjL finns en särskild bestämmelse om reklamation av fel i småhusentreprenad. Till skillnad från tjänster som inte avser småhusentreprenader framgår av 56 § KtjL att en konsument inte behöver göra gällande fel som antecknats i besiktningens utlåtande eller som har påtalats av konsumenten inom sex månader från slutbesiktning.<sup>164</sup>

Liksom enligt KöpL är det enligt KtjL tillräckligt att konsumenten avger en så kallad neutral reklamation.<sup>165</sup> Beträffande innehållet i reklamationen menar Johansson att det av reklamationen ska framgå att konsumenten anser att det föreligger fel samt att denne vill åberopa felet gentemot näringsidkaren. Det torde räcka att konsumenten anger vari felet enligt dennes mening består eller hur det yttrar sig. Inte heller i konsumentförhållanden är det tillräckligt att konsumenten framför klagomål av allmän karaktär och det är av vikt att samtliga fel som framkommit omfattas av reklamationen.<sup>166</sup>

I överensstämmelse med vad som anförts enligt KöpL har konsumenter som omfattas av KtjL normalt sett inte den sakkunskap som krävs för att närmare beskriva vad en felaktighet består i, varför det anses vara för strängt att ålägga konsumenten en sådan plikt.<sup>167</sup> Det är något anmärkningsvärt att samma krav verkar ställas på en kommersiell part enligt KöpL som en konsument enligt KtjL.

Slutligen ska en kommentar beträffande vad som gäller i fråga om en reklamation enligt JB lämnas. Av 4 kap. 19 a § JB framgår att en köpare inte får åberopa att en förvärvad fastighet är felaktig om reklamation inte har skett

---

<sup>163</sup> Johansson (2020) s. 291 med där anförda källor.

<sup>164</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 202.

<sup>165</sup> Arvidsson och Samuelsson (2018) s. 202.

<sup>166</sup> Johansson (2020) s. 293 f.

<sup>167</sup> Johansson (2020) s. 293 f.

inom skälig tid från det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. De fel som främst kan reklameras enligt aktuell bestämmelse är dolda fel, eftersom andra än dolda fel förutsätts upptäckas vid en undersökning av fastigheten.

Frågan om när köparen borde ha märkt felet kan vara beroende av köparens sakkunskap. Reklamationsfristen bör i normalfallet börja löpa från det att en besiktningsman konstaterat att fel föreligger och vari felet huvudsakligen består. En köpare kan behöva biträde av en sakkunnig person för att bedöma om ett fel som kan göras gällande mot säljaren föreligger. Det kan i en sådan situation vara nödvändigt att företa en särskild undersökning av fastigheten.<sup>168</sup>

Även inom ramen för JB är det tillräckligt att en neutral reklamation företas. Någon viss form för reklamationen krävs inte. Enligt en lagkommentar till 4 kap. 19 a § JB måste dock köparen antingen ange vari felet huvudsakligen består och hur det visar sig eller i vilket avseende fastigheten enligt köparens mening avviker från avtalad standard. Någon detaljerad beskrivning av felet krävs inte, men det är inte tillräckligt att köparen i allmänna ordalag klagat på fastigheten.<sup>169</sup> Det framstår som att innehållet i köparens reklamation kan ta sig till uttryck på två olika vis. Dels kan köparen ange vari felet huvudsakligen består och hur det visar sig, dels kan köparen ange i vilket avseende fastigheten avviker från avtalad standard. Om tanken är att aktuell lagkommentar ska förstås på detta sätt, finns en viss skillnad i förhållande till KöpL och KtjL.

Enligt KöpL och KtjL är det tillräckligt att köparen respektive konsumenten anger antingen vari det påstådda felet huvudsakligen består, hur det visar sig eller hur det anses avvika från avtalad standard. Eventuellt är skrivningen i lagkommentaren till 4 kap. 19 a § JB tänkt att vara utformad i likhet med vad som ska gälla enligt KöpL och KtjL. Det är dock möjligt att strängare krav på köparen ska ställas inom ramen för JB:s reglering. Grauers verkar vara av uppfattningen att köparen av en fastighet måste beskriva felet för att en reklamation enligt 4 kap. 19 a § JB ska anses vara framförd i behörig ordning.<sup>170</sup>

### 4.3.5 Utredningsansvar för påstått fel

Trots att ordalydelse, systematik och dispositiv rätt i förhållande till AB 04 kap. 5 § 15 har presenterats framstår det inte som klart vad beställarens

---

<sup>168</sup> Beckman m.fl., Jordabalk (1 juli 2018, Version 2B, JUNO), kommentaren till 4 kap. 19 a §.

<sup>169</sup> Beckman m.fl., Jordabalk (1 juli 2018, Version 2B, JUNO), kommentaren till 4 kap. 19 a §.

<sup>170</sup> Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 a §, Karnov (JUNO) (besökt 2021-12-07).

reklamation måste innehålla för att entreprenören ska vara skyldig att avhjälpa ett påstått fel i entreprenaden. Det går inte heller att med ledning härav avgöra vem av parterna som ska åläggas ett eventuellt utredningsansvar i fråga om vari ett påstått fel består.

Att någon av parterna ska åläggas ett utredningsansvar med hänvisning till vad som avtalats om beträffande AB 04 kap. 5 § 15 är enligt min mening klart. Har inte någon av parterna ett ansvar för att utreda vari ett påstått fel består, finns det inte någon möjlighet för entreprenören att veta vad som ska avhjälpas. En redogörelse i fråga om vem av parterna som ska få bära utredningsansvaret kommer därför att presenteras i det följande.

Något som inledningsvis bör kommenteras närmare är huruvida frågan om utredningsansvar bör hållas åtskild från hur detaljerad beställarens reklamation ska vara, eller om dessa frågor har ett så nära samband att de kan behandlas gemensamt. Anta att slutsatsen nås att beställaren vid en reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 inte endast kan peka på symptom, exempelvis mögel, utan att denne även måste påtala de fel som beställaren menar har gett upphov till symptomet. I sådant fall åläggs beställaren, om än inte uttryckligen, ett utredningsansvar. Att säga att beställaren måste påtala fel och inte endast symptom torde därmed vara synonymt med att ålägga beställaren ett visst utredningsansvar. På motsvarande sätt blir innebörden för entreprenören att denne indirekt åläggs ett utredningsansvar om slutsatsen i stället skulle nås att beställaren endast måste påtala symptom för att en reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 ska anses ha framförts i behörig ordning. Enligt min mening har dessa frågor ett så nära samband att de kan behandlas gemensamt.

Vad som i avsnitt 4.3.4 presenterats i fråga om KöpL och KtjL talar för att beställaren kan påtala vari ett påstått fel består, men att det är tillräckligt att beställaren anger hur det påstådda felet i entreprenaden yttrar sig. Denna reglering i dispositiv rätt gäller såväl mellan kommersiella och privata parter enligt KöpL som i konsumentförhållanden reglerade av KtjL. Inom ramen för vad som anförts i förhållande till KöpL verkar inte någon åtskillnad göras mellan köpare som handlar i egenskap av näringsidkare respektive privatperson. I båda fallen torde regleringen vara sådan att köparen endast behöver ange hur ett fel visar sig. Detta talar för att motsvarande reglering i KtjL inte uteslutande är utformad med konsumentskyddet i åtanke, varför det inte kan anses föreligga något hinder mot att argumentera för att så även ska gälla vid en reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15.

KöpL och KtjL talar därmed för att det är tillräckligt att beställaren påtalar förekomsten av ett symptom, till exempel en spricka i en vägg, och

följaktligen krävs inte att beställaren påtalar vad som utgör det juridiska felet som gett upphov till symptomet. I ett mål från Linköpings tingsrätt kom domstolen fram till att det varit tillräckligt att beställaren påtalat att vindmätningmaster havererat. Detta då beställaren angivit på vilket sätt det påstådda felet visat sig.<sup>171</sup> Observera att detta fel visade sig efter det att aktuell entreprenad avlämnats och att entreprenadtiden därmed var avslutad. Tingsrättens dom ligger i linje med vad som framförts gällande regleringen i KöpL och KtjL.

De uttalanden som gjorts beträffande reklamation av faktiskt fel enligt JB talar inte riktigt lika starkt som KöpL och KtjL för att det räcker med att påtala ett symptom. Vad som anförts beträffande en reklamations innehåll enligt JB är dock enligt min mening inte så tydligt att det anses utgöra ett hinder mot att tillämpa den linje som KöpL och KtjL förespråkar.

Den dispositiva entreprenadrätten anses därmed inte utgöra något hinder mot att ålägga entreprenören utredningsansvaret, inbegripet att beställaren endast behöver påtala ett uppvisat symptom. Trots att den dispositiva rätten inte utgör något hinder mot en sådan tillämpning är det enligt min mening inte helt klart att den dispositiva rätten ska få styra vad som ska gälla i detta hänseende.

Som presenterats bland annat i avsnitt 2.6 är entreprenadavtal en speciell avtalstyp i förhållande till andra förmögenhetsrättsliga regleringar, vilket måste beaktas vid tolkning och utfyllning av entreprenadavtal. Entreprenadavtal reglerade genom AB 04 gäller endast mellan kommersiella parter. Även om det ovan anförts att kravet beträffande innehållet i en reklamation enligt KtjL inte är strikt kopplat till konsumentskyddet, då detsamma återfinns i KöpL, måste parter förväntade kunskaper kommenteras.

Inom ett normalt avtalsförhållande enligt KtjL får det anses vara klart att näringsidkaren har ett kunskapsövertag i förhållande till konsumenten. Även i anslutning till KöpL och avtal mellan kommersiella parter kan tänkas att säljaren av en viss vara ofta har bättre kunskap om den än vad köparen har. Detta bland annat då det kan krävas av en säljare att denne har koll på vad som säljs.

Vid en utförandeentreprenad reglerad av AB 04 kan dock situationen tänkas vara en annan. Som bekant är det beställaren som ansvarar för projektering och därmed för att ta fram de ritningar och specifikationer som krävs för att entreprenören ska kunna utföra de arbeten som beställaren önskar. Beställaren

---

<sup>171</sup> Linköpings tingsrätt, dom 2013-05-17 i mål nr T 216-11.

av en utförandeentreprenad får därmed förutsättas ha mer kunskap beträffande hur arbetena ska utföras än vad till exempel en köpare enligt KöpL har. Anförda omständigheter talar således mot att en beställare enligt AB 04 bör få åtnjuta motsvarande skydd som enligt KöpL och KtjL i fråga om förväntad sakkunskap för att kunna utreda vari ett påstått fel består.

Enligt vad som presenterats ovan får en beställare enligt min mening anses vara mindre skyddsvärd än en köpare enligt KöpL och en konsument enligt KtjL i detta hänseende. Med det sagt är det dock inte självklart att utredningsansvaret bör åläggas beställaren endast för att denne inte är att betrakta som lika skyddsvärd som en köpare respektive konsument. Det är visserligen beställaren som ansvarar för upprättandet av ritningar och andra bygghandlingar samt för att dessa är kompletta. Däremot är det entreprenören som tar handlingarna till sig och faktiskt utför arbetena. Entreprenören ser till att beställarens ritningar blir till verklighet. Detta är således omständigheter som talar för att entreprenören potentiellt har bättre kunskaper än beställaren i fråga om att utreda vari ett av beställaren påstått fel består.

Konstateras kan att dispositiv rätt ger viss ledning beträffande vem av parterna som ska åläggas ett utredningsansvar och således hur detaljerad en beställares reklamation behöver vara. På grund av entreprenadavtalets speciella drag får dock problematiken undersökas vidare och ett antal yttre ramar får fastställas för att bringa klarhet.

En yttre ram beträffande vad som kan krävas av beställaren, i det fall denne åläggs ett utredningsansvar, är att kraven under alla omständigheter inte kan vara mer långtgående än de krav som ställs på en besiktningsman vid besiktning. Vid en besiktning har besiktningsmannen att undersöka och bedöma i vilken mån entreprenörens arbeten stämmer överens med vad som avtalats mellan parterna. Besiktningsmannen har med andra ord en långtgående skyldighet att utreda förekomsten av fel i entreprenaden. Till exempel ska besiktningsmannen påkalla en särskild utredning om denne inte förmår avgöra om fel föreligger eller inte.

Besiktningsmannen måste aktivt eftersöka potentiella fel i entreprenaden och kan inte vänta på att tecken i form av olika symptom yttrar sig. En borte gräns beträffande beställarens eventuella utredningsansvar enligt AB 04 kap. 5 § 15 bestäms således till att beställaren inte behöver eftersöka fel i entreprenaden på det vis som krävs av en besiktningsman vid besiktning.

På samma sätt som ett sådant krav inte kan ställas på beställaren, kan det inte heller enligt min mening krävas av entreprenören att denne eftersöker fel varken i besiktigad del av entreprenaden eller i en del av entreprenaden som



beställaren tagit i bruk. Har en förbesiktning företagits måste entreprenören kunna lita på att den besiktigade delen inte innehåller några felaktigheter, eftersom det primärt är besiktningsmannens sak att ta reda på. Även om förbesiktning inte företagits kan beställaren, som redan nämnts, reklamera enligt AB 04 kap. 5 § 15 på den grunden att beställaren tagit en del av entreprenaden i bruk. Inte heller i en sådan situation kan krävas av entreprenören att denne aktivt eftersöker fel i en del av entreprenaden som beställaren börjat använda, även om avlämnande ännu inte skett. Det får förutsättas att det inte heller är något som är önskvärt från beställarens perspektiv.

I ett besiktningsutlåtande ska besiktningsmannen anteckna sådant som denne anser utgör *fel* i entreprenaden. Att så är fallet torde följa redan av ordalydelsen till AB 04 kap. 7 § 11 första stycket. På den grunden är det inte tillräckligt att besiktningsmannen i ett besiktningsutlåtande endast noterar ett symptom, utan det juridiska felet måste antecknas. En till yttre gräns kan därmed bestämmas till att det inte heller i detta hänseende kan ställas högre krav på beställaren än vad som ställs på en besiktningsman.

Vad gäller en potentiell undre gräns i fråga om vad beställaren i sin reklamation kan ange är det enligt min mening rimligt att låta den dispositiva rätten utgöra tumregel. Den undre gränsen för vad som kan krävas av beställaren bestäms således till att beställaren åtminstone måste göra gällande hur denne anser att ett påstått fel yttrar sig. Inte heller inom ramen för beställarens reklamation enligt AB 04 kap. 5 § 15 kan det vara acceptabelt att denne framhåller påtalanden av generell karaktär.

När nu vissa yttre gränser gällande utredningsansvar konstaterats, finns anledning att se till ett par situationer som torde kunna uppstå i praktiken då frågan om utredningsansvar ställs på sin spets. Ett scenario är att beställaren av en entreprenad är oerhört kräsen och påtalar väldigt stora mängder påstådda fel. I en sådan situation får det anses vara ett för långtgående ansvar att ålägga entreprenören att utreda vart och ett av de påstådda felen. Beroende på felens art och om de är återkommande torde svaret kunna bli annorlunda i fråga om hur många av felen som kan åläggas entreprenören att utreda. Utredningsansvaret får i exemplifierad situation åtminstone till någon del åläggas även beställaren. Det kan därmed konstateras att entreprenören, enligt min mening, inte ensamt ska anses ha åtagit sig ett utredningsansvar för alla tänkbara situationer enligt AB 04 kap. 5 § 15.

Det finns även situationer då det får anses vara oskäligt att ålägga beställaren utredningsansvaret för ett av denne påstått fel under entreprenadtiden. Som redan nämnts får entreprenören förutsättas ha god kännedom om hur arbetena

utförts i praktiken. Av den anledningen kan antas att entreprenören i vissa situationer har bättre möjligheter att på ett smidigt och inte alltför ekonomiskt betungande sätt utreda vari ett påstått fel består. Detta får särskilt antas vara fallet under entreprenadtiden då entreprenören ännu inte avvecklat sig från platsen, innebärande att personerna som utfört arbetena i vilka fel påtalats förmodligen finns tillgängliga samt att eventuella redskap och material som behövs för att utreda felet närmare torde finnas på platsen.

Vad som i sammanhanget är relevant att nämna är AB 04 kap. 5 § 1 som anger att entreprenören under entreprenadtiden bär risken för skador som uppkommer på entreprenaden. Detta ansvar gäller oavsett om beställaren tagit del av entreprenaden i bruk eller inte, med undantag för skador som beror på beställarens brukande. Eftersom entreprenören bär risken för skada under entreprenadtiden skulle slutsatsen kunna nås att beställaren endast behöver påtala hur ett fel yttrar sig, då denne vill göra sådant gällande enligt AB 04 kap. 5 § 15, och därmed att den part som bär risken för entreprenaden har att utreda vem av parterna som ska ansvara för orsaken till symptomet. Detta ligger i linje med vad som anförts om entreprenörens möjligheter att under entreprenadtiden utreda påstådda fel och att denne torde ha bättre möjligheter att utreda än vad beställaren har.

Sammantaget bör det huvudsakliga utredningsansvaret för påstått fel under entreprenadtiden åläggas entreprenören. Därmed bör beställaren enligt AB 04 kap. 5 § 15 under entreprenadtiden endast behöva påtala uppvisade symptom på den del av entreprenaden som tagits i bruk. Det är dock inte möjligt att, på rättslig grund, komma fram till en generell regel som ska gälla i alla tänkbara situationer. Till exempel bör entreprenörens utredningsansvar under entreprenadtiden inte anses vara så långtgående att beställaren kan påtala hur många symptom som helst och att entreprenören har att utreda dessa. Att det förefaller vara mest skäligt att låta entreprenören bära det huvudsakliga utredningsansvaret enligt AB 04 kap. 5 § 15 ligger även i linje med att entreprenören bär risken för entreprenaden innan den avlämnats. Oberoende av att entreprenören åläggs det huvudsakliga utredningsansvaret under entreprenadtiden har beställaren bland annat med hänvisning till lojalitetsplikten som råder mellan parterna ett ansvar att agera skyndsamt och försöka minimera följdskador.

# 5 Felansvar under garanti- och ansvarstiden

## 5.1 Introduktion

När en entreprenad har godkänts vid slutbesiktning, och därmed avlämnats, inleds en garantitid. Av AB 04 kap. 5 § 5 kan utläsas att entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden<sup>172</sup>, så kallade garantifel. Enligt kommentaren till AB 04 kap. 5 § 5 innebär ”garanti” en skyldighet för entreprenören att avhjälpa de fel som framträder under garantitiden. Entreprenören ansvarar dock inte för sådant som beror på felaktig projektering, bristande underhåll, felaktig skötsel eller förslitning.

Om entreprenören är av uppfattningen att denne inte ansvarar för påtalat fel, åligger det densamma att visa att entreprenaden utförts kontraktsevenligt eller att göra sannolikt att det påtalade felet beror på felaktig projektering, vanvård, onormalt brukande eller annat som kan hänföras till beställaren. Under garantitiden har entreprenören vad som brukar kallas ett presumtionsansvar. Detta medför att om ett fel framträder under garantitiden förutsätts det utgöra ett fel för vilket entreprenören ansvarar.<sup>173</sup>

Bara om ett fel *framträder* under garantitiden har beställaren, enligt AB 04 kap. 5 § 5, rätt till avhjälpan. Ansvaret omfattar således inte fel som framträtt under entreprenadtiden, utan sådana fel antas bli beaktade vid slutbesiktning av entreprenaden.<sup>174</sup> Enligt Johansson är fel som framträder under garantitiden sådana som måste ha varit inbyggda i entreprenaden under entreprenadtiden, men blivit synliga eller möjliga att upptäcka först senare.<sup>175</sup> Hedberg delar denna uppfattning.<sup>176</sup> Arvidsson och Samuelsson menar att det inte finns anledning att tolka uttrycket på ett annat sätt än allmänspråkligt, varför det ska förstås som att något visar sig eller tydligt kan iakttas.<sup>177</sup>

Entreprenören ansvarar även, enligt AB 04 kap. 5 § 6, för väsentligt fel som framträder efter utgången av respektive garantitid, om felet har sin grund i entreprenörens vårdslöshet. Detta ansvar föreligger under den så kallade

---

<sup>172</sup> Hur lång garantitiden är framgår av avsnitt 3.4.4.

<sup>173</sup> Hedberg (2011) s. 45.

<sup>174</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 146.

<sup>175</sup> Johansson (2007) s. 246.

<sup>176</sup> Hedberg (2010b) s. 92 f.

<sup>177</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 146.

ansvarstiden som enligt AB 04 kap. 4 § 7 första stycket löper från det att en garantitid löpt ut till dess att tio år förflutit sedan entreprenaden godkändes.

Entreprenören har inte något ansvar för fel som framträder först efter ansvarstidens utgång. Om felet framträder under ansvarstiden kan det dock reklameras efter ansvarstidens slut. Det finns inte någon uttalad gräns för rätten att påtala fel som framträtt under ansvarstiden, bortsett från den allmänna preskriptionstiden som enligt Hedberg får anses vara tio år från att felet upptäcktes.<sup>178</sup> Kravet på att felet ska framträda under ansvarstiden ska förstås på samma sätt som redogjorts för i anslutning till AB 04 kap. 5 § 5.

Vid bedömningen av om ett fel ska betraktas som väsentligt kan hänsyn, enligt kommentaren till AB 04 kap. 5 § 6, bland annat tas till vilken skada som uppkommit eller kan befaras uppkomma. Fel som medför stora kostnader för beställaren ska vanligtvis betraktas som väsentliga. Det bör även vara fråga om fel som påverkar beställarens möjlighet att använda entreprenaden för avsett ändamål. En byggnad ska således ha fungerande basala egenskaper såsom golv, väggar och tak. Fel som innebär fara för hälsa och säkerhet är normalt väsentliga.

För att entreprenören ska vara ansvarig för fel under ansvarstiden måste det även ha orsakats av entreprenörens vårdslöshet. För att avgöra om en entreprenör agerat vårdslöst, vilket beställaren har att visa, måste prövas om entreprenören handlat på något annat sätt än vad som kan krävas av denne. Ett exempel är om entreprenören handlat på ett sätt som strider mot kravet på fackmässighet. Det åligger beställaren att visa att entreprenören ansvarar för fel efter garantitiden.<sup>179</sup> Det är därför, enligt Hedberg, inte fråga om ett garantiansvar utan om en reklamationsrätt.<sup>180</sup>

Utöver fel enligt AB 04 kap. 5 § 5 respektive AB 04 kap. 5 § 6 samt fel som antecknats i besiktningsutlåtande kan beställaren även under garanti- respektive ansvarstiden göra gällande sådana fel som framgår av AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket. Nämligen dolda fel samt fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång. Det finns således möjlighet för beställaren att reda ut besiktningsmannens missar vid besiktningen genom att reklamera felet inom angivna tidsfrister. Av den anledningen får bestämmelsen anses vara relativt beställarvänlig.

---

<sup>178</sup> Hedberg (2011) s. 49.

<sup>179</sup> Se kommentaren till AB 04 kap. 5 § 6.

<sup>180</sup> Hedberg (2010b) s. 95.

Gällande dolda fel finns inte någon motsvarande begränsning i tid, utan beställaren kan underrätta om felet under hela ansvarstiden. Ansvar kan dock bortfalla med hänvisning till allmänna principer om preklusion på grund av passivitet eller enligt allmänna preskriptionsregler.<sup>181</sup> Eftersom den kortaste garantitiden normalt är två år från det att entreprenaden godkänns torde de fel som anges i AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket andra punkten typiskt sett kunna aktualiseras under garantitiden, men inte under efterkommande ansvarstid.

Något som i sammanhanget ska beröras närmare är hur AB 04 kap. 5 § 5 samt AB 04 kap. 5 § 6 förhåller sig till AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket första punkten. Ska AB 04 tolkas på ett sådant sätt att det öppnar upp för möjligheten att ett fel som förelåg vid slutbesiktning kan framträda under garantitiden, och därmed utgöra garantifel? Eller ska framträdandet i standardavtalets mening anses utesluta att felet förelåg vid besiktning?

Arvidsson och Samuelsson har diskuterat problematiken och i huvudsak kommit fram till följande.<sup>182</sup> AB 04 kap. 5 § 5 och AB 04 kap. 5 § 6 bör tolkas som att de inte tar sikte på fel som förelåg vid besiktningen. Nödvändiga villkor för att ett fel ska utgöra ett garantifel blir därför dels att det framträder under garantitiden, dels att det inte förelåg vid besiktningen. Har ett fel förelegat vid besiktningen är det fråga om ett ursprungligt fel som ensamt får avgöras av AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket första punkten. Om en besiktningsman borde ha uppmärksammat ett fel vid slutbesiktning beror det förmodligen i de flesta fall på att felet då också har framträtt. Har felet visat sig redan vid besiktning, men inte upptäckts, har det inte framträtt först under garantitiden på sådant sätt som avses i AB 04 kap. 5 § 5 respektive AB 04 kap. 5 § 6. I sådant fall är det inte heller fråga om ett dolt fel, utan AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket andra punkten får tillämpas. Ytterligare en praktiskt relevant skillnad som bör nämnas är att entreprenören enligt kommentaren till AB 04 kap. 5 § 5 har bevisbördan för att de omständigheter som framträtt under garantitiden inte utgör fel. Vad gäller AB 04 kap. 7 § 11 är det i stället beställaren som har bevisbördan för att fel föreligger.<sup>183</sup>

Efter avlämnande av entreprenaden innebär entreprenörens felansvar även ett ansvar för följdskador på entreprenaden på grund av fel enligt AB 04 kap. 5 § 8. Stadgandet skapar dock inte någon ersättningsmöjlighet för skador utöver felets direkta ekonomiska konsekvenser.<sup>184</sup> Hedberg har illustrerat bestämmelsens tillämpningsområde genom följande exempel. Om en

---

<sup>181</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 147.

<sup>182</sup> Enligt min mening finns inte anledning att, vid författandet av denna uppsats, göra avsteg från de slutsatser som Arvidsson och Samuelsson kommit fram till i detta hänseende.

<sup>183</sup> Arvidsson och Samuelsson (2020) s. 148 f.

<sup>184</sup> Samuelsson (2020) s. 311.

bropelare är felaktigt armerad föreligger ett fel. Om bron på grund av felet rasar är skadorna som uppstår på bron att betrakta som följdskador. Är entreprenören ansvarig för felet är denne även ansvarig för följdskadan.<sup>185</sup> För följdskada i form av brandskada är entreprenörens ansvar, enligt AB 04 kap. 5 § 8, begränsat till att gälla två år efter entreprenadens godkännande.

## 5.2 Reklamation

Som konstaterats ovan är en anteckning om fel i ett besiktningsutlåtande att betrakta som den formella reklameringsformen enligt AB 04. Fel som inte antecknats i besiktningsutlåtande kan som beskrivits, under vissa förutsättningar, reklameras med stöd av AB 04 kap. 5 § 15. Att bestämmelsen är tillämplig under garanti- och ansvarstiden råder det inte något tvivel om. Detta eftersom den kan tillämpas då del av eller hela entreprenaden avlämnats. Ett krav för att garantitiden, och sedermera även ansvarstiden, ska inledas är att avlämnande skett.

Som redogjorts för i föregående delavsnitt kan beställaren bland annat göra gällande fel som besiktningsmannen borde ha märkt inom de frister som framgår av AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket andra punkten. Även AB 04 kap. 5 § 15 uppställer ett tidsmässigt krav som säger att reklamation ska ske utan dröjsmål från det att beställaren upptäcker fel eller skada på grund av fel. Det finns därför anledning att närmare studera hur dessa tidsfrister förhåller sig till varandra, vilket kan illustreras med ett exempel.

Anta att en beställare upptäcker ett fel, som besiktningsmannen borde ha upptäckt vid slutbesiktning, en månad efter avlämnandet av entreprenaden. Detta sker således en månad in i garantitiden. Av olika anledningar dröjer det ytterligare fyra månader innan beställaren skriftligen reklamerar felet till entreprenören. I denna situation har reklamation skett inom den sexmånadersregel som ställs upp i AB 04 kap. 7 § 11 andra stycket andra punkten, varför beställaren kan göra felet gällande. Däremot får det antas vara tveksamt om beställaren uppfyller det tidsmässiga krav som uppställs enligt AB 04 kap. 5 § 15 första stycket.

Även om beställarens reklamation inte anses ha skett utan dröjsmål enligt AB 04 kap. 5 § 15 första stycket blir entreprenören skyldig att avhjälpa felet. Däremot kan beställaren enligt AB 04 kap. 5 § 15 andra stycket bli ersättningsskyldig gentemot entreprenören för de merkostnader som det innebär för entreprenören att beställaren inte har reklamerat felet utan dröjsmål från upptäckten. En beställare som inte reklamerar utan dröjsmål

---

<sup>185</sup> Hedberg (2010b) s. 95 f.

från det att fel upptäcks förlorar därmed inte nödvändigtvis sin rätt att göra felet i fråga gällande. Däremot kan ett ersättningsansvar för merkostnader uppstå. Att behöva ersätta merkostnader kan tänkas bli dyrt för beställaren, särskilt om entreprenören redan hunnit avveckla sig från platsen.

I det följande kommer resonemang beträffande AB 04 kap. 5 § 15 att presenteras i de delar där bedömningen anses kunna skilja sig åt i förhållande till vad som presenterats i avsnitt 4.3.5. Inte heller under garanti- och ansvarstiden leder en tolkning av bestämmelsen fram till ett enhetligt svar beträffande vem av parterna som ska anses ha åtagit sig ett utredningsansvar inom ramen för AB 04 kap. 5 § 15.

De yttre ramar som fastställts i föregående avsnitt för att en slutsats ska kunna närmast ska enligt min mening gälla även i fråga om garanti- och ansvarstiden. Under garanti- och ansvarstiden kan dock än mindre krävas av entreprenören att denne ska eftersöka fel på sådant sätt som krävs av en besiktningsman vid besiktning. Detta eftersom entreprenaden då är avlämnad till beställaren. Det får förutsättas att det inte heller i denna situation är önskvärt sett ur beställarens synpunkt att entreprenören flera år efter avlämnande återkommer för att göra felsökningar.

Även de yttre gränserna i fråga om innehållet i beställarens reklamation ska enligt min mening bestå vid en bedömning av vad som ska gälla under garanti- och ansvarstiden. Det kan inte heller under dessa faser krävas mer av beställaren än vad som krävs av en besiktningsman vid besiktning av en entreprenad. Återigen finns det dock ett förhållandevis stort spann att röra sig inom då dessa yttre gränser är satta. Beställaren måste som minst ange hur ett påstått fel yttrar sig och således ange ett uppvisat symptom, och som mest kan av beställaren krävas att denne anger vari det påstådda felet består.

Liksom under entreprenadtiden finns det situationer både under garantitiden och ansvarstiden då det får anses oskäligt att ålägga den ena eller den andra parten ett utredningsansvar för påstådda fel. Även under garantitiden skulle situationen kunna vara sådan att beställaren påtalar en väldigt stor mängd fel för vilka det hade varit oskäligt att låta entreprenören bära hela utredningsansvaret. Vad som också talar för ett lägre ställt utredningsansvar för entreprenören under garanti- och ansvarstiden är att entreprenören förmodligen avvecklat sig från platsen i och med avlämnandet av entreprenaden. Omständigheten att entreprenören skulle behöva avbryta ett eventuellt annat uppdrag för att utreda vari påtalade symptom består, får därmed anses vara mer betungande för entreprenören under garanti- och ansvarstiden än under entreprenadtiden. Något som talar för att entreprenören

ska åläggas utredningsansvaret är att denne enligt vad som anförts i avsnitt 4.3.5 möjligen kan anses ha ett kunskapsövertag i förhållande till beställaren.

Vad som har ansetts spela in vid bedömningen i fråga om vem av parterna som ska åläggas ett utredningsansvar, är vem av dem som vid tidpunkten för felpåståendet bär risken för entreprenaden. Efter att entreprenaden avlämnats övergår risken till beställaren. Förs en argumentation på samma sätt som presenterats i förhållande till entreprenadtiden skulle det få till följd att riskövergången talar för att beställaren ska åläggas utredningsansvaret under här aktuella tidsperioder.

I sammanhanget kan det vara relevant att kommentera det presumtionsansvar för fel som entreprenören har under garantitiden. Presumtionsansvaret innebär att entreprenören har att visa om denne inte anser sig vara ansvarig för sådana fel som beställaren påtalat. Detta kan dock inte anses vara synonymt med att entreprenören har ett ansvar för att utreda vari ett påstått fel består. Presumtionsansvaret tar sikte på fel, varför det inte är otänkbart att utredningsansvaret beträffande vari påstått fel består åläggs beställaren. Presumtionsansvaret torde således inte syfta till att ålägga entreprenören ett ansvar för uppvisade symptom, utan fel som juridiskt sett föreligger. Sammantaget korrelerar presumtionsansvaret inte nödvändigtvis med det utredningsansvar som i denna uppsats talas om.

I anslutning till resonemanget i fråga om risk bör även något generellt sägas om entreprenörens skyldighet att avhjälpa påstådda fel och hur ansvaret utvecklar sig över tiden. Som bekant har entreprenören ett långtgående ansvar under entreprenadtiden då entreprenören bär risken för entreprenaden. Efter avlämnande och i samband med riskövergången fasas dock entreprenörens ansvar ut. Visserligen föreligger ett presumtionsansvar under garantitiden, men detta ansvar tar endast sikte på fel i entreprenaden. Ett symptom som visar sig i entreprenaden efter ett år presumeras inte bero på entreprenören. Till exempel kan ett symptom ta sig till uttryck som en spricka i en vägg. I ett sådant fall är det möjligt att sprickan uppstått på grund av exempelvis en utomståendes vårdslöshet. Då är det beställaren som står risken för skadan och något presumtionsansvar åligger inte entreprenören i den delen.

Sammanfattningsvis kan sägas att bedömningen avseende vem av parterna som ska åläggas ett utredningsansvar i mångt och mycket får göras på samma sätt som presenterats i avsnitt 4.3.5. Några skillnader i bedömningen har dock konstaterats. Under garanti- och ansvarstiden har risken för entreprenaden övergått från entreprenören till beställaren, vilket talar för att ålägga beställaren utredningsansvaret. Vidare får entreprenören antas ha avvecklat sig från platsen i samband med avlämnandet av entreprenaden varför det i



regel får bedömas vara mer betungande för entreprenören att utreda påstådda fel under garanti- och ansvarstiden än under entreprenadtiden. Entreprenörens presumtionsansvar under garantitiden talar inte nödvändigtvis för att ålägga entreprenören utredningsansvaret för påstådda fel som endast påtalats genom en hänvisning till symptom. Vad som även under garanti- och ansvarstiden talar för att ålägga entreprenören utredningsansvaret är att denne generellt sätt kan tänkas ha ett kunskapsövertag i förhållande till beställaren beträffande vad ett symptom kan tänkas bero på.

Även i förhållande till garanti- och ansvarstiden finns således möjlighet att argumentera för att utredningsansvaret ska åläggas endera parten. Till skillnad från den slutsats som nåtts beträffande utredningsansvar under entreprenadtiden, är det enligt min mening mest rimligt att ålägga beställaren det huvudsakliga utredningsansvaret gällande symptom som uppvisas under garanti- och ansvarstiden. Beställaren har därmed som utgångspunkt att påtala vari ett påstått fel består, eller åtminstone en tänkbar felorsak till ett symptom, och kan inte nöja sig med att i reklamationen påtala ett påvisat symptom.

### **5.3 Entreprenörens reaktion på gjord reklamation**

Avslutningsvis finns anledning att se närmare till vilka handlingsmöjligheter en entreprenör har då denne tar emot en reklamation om fel från en beställare. Enligt Hedberg ställs entreprenören inför tre alternativa sätt att agera. För det första kan entreprenören acceptera att fel i entreprenaden föreligger och därmed även att denne ska vidta avhjälpande åtgärder. För det andra kan entreprenören förklara att denne inte anser att fel i entreprenaden föreligger eller att det är fråga om ett fel som entreprenören ska ansvara för. Slutligen kan entreprenören förklara att denne inte anser sig vara avhjälpandeskyldig för det påstådda felet, men att entreprenören kan tänka sig att avhjälpa de påstådda felen mot ersättning.<sup>186</sup> Utöver vad Hedberg anfört är ett troligt scenario att entreprenören delvis medger ansvar för påtalade fel.

I förhållande till det andra handlingsalternativ som presenterats ovan är det av intresse att se till när beställaren kan avhjälpa ett påstått fel på entreprenörens bekostnad. Av AB 04 kap. 5 § 17 tredje stycket framgår att om en entreprenör inte anser att denne är ansvarig för ett fel, ska entreprenören skriftligen underrätta beställaren om detta. Om entreprenören inte avhjälper felet inom föreskriven tid eller skriftligen har underrättat

---

<sup>186</sup> Hedberg (1996) s. 171 f. Se även Malmö tingsrätts dom 2018-10-31 i mål nr T 6388-16 där entreprenören inte ansåg att av beställaren påtalade skador på grund av fel berodde på fel som entreprenören ansvarade för. Entreprenören anförde då att denne kunde tänka sig att åtgärda de påtalade skadorna mot ersättning.

beställaren om att denne inte avser att avhjälpa felet, får beställaren låta avhjälpa felet. Vad som är att betrakta som föreskriven tid kan utläsas av AB 04 kap. 5 § 17 andra stycket. Därav framgår att avhjälpan ska fullgöras utan dröjsmål och senast inom två månader från det att ett besiktningsutlåtande eller en skriftlig underrättelse om fel tillställts entreprenören, såvida inte lämplig årstid bör avvaktas.

Låter beställaren avhjälpa felet och det vid exempelvis en särskild besiktning framgår att entreprenören inte ska ansvara för felet, ska avhjälpan ske på beställarens bekostnad. Ansvarar entreprenören för felet ska dock avhjälpan ske på entreprenörens bekostnad även om det är beställaren som låter avhjälpa felet, detta enligt AB 04 kap. 5 § 17 femte stycket. Det ska tilläggas att om parterna är oense gällande om en viss företeelse utgör ett fel som entreprenören ska ansvara för bör detta utredas, förslagsvis genom en särskild besiktning.<sup>187</sup>

Felavhjälpandeskyldigheten omfattar inte endast åtgärdande av ett fel utan även åtkomst respektive återställande för att komma åt felet. Ett avhjälpande ska således komma till stånd utan kostnad för beställaren.<sup>188</sup> Detta ansvar ska dock endast omfatta sådana åtgärder förknippade med avhjälpandet av den egna prestationen som entreprenören typiskt sett haft anledning att räkna med och kunnat uppskatta risken för vid avtalets ingående.<sup>189</sup> Inte bara beställaren utan även entreprenören torde ofta ha ett betydande intresse av att få avhjälpa ett fel. I många fall är det en mindre sträng påföljd för entreprenören att själv avhjälpa ett fel än att beställaren ska avhjälpa det på entreprenörens bekostnad. Till exempel besitter entreprenören ofta kompetens eller utrustning som gör att ett avhjälpande kan ske till betydligt lägre kostnader än om någon annan skulle ha genomfört åtgärden.<sup>190</sup>

Det är även tänkbart att entreprenören inte vill avhjälpa ett av beställaren påstått fel med hänvisning till att det påstådda felet inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ett ändamålsenligt sätt. I sådant fall är entreprenören enligt AB 04 kap. 5 § 18 inte skyldig att avhjälpa det påstådda felet i den utsträckning det skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter. Däremot har beställaren i ett sådant läge rätt att göra avdrag på entreprenadsumman med ett belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktensligt respektive felaktigt skick.

---

<sup>187</sup> BKK (2009) s. 29.

<sup>188</sup> NJA 2018 s. 653 p. 41.

<sup>189</sup> NJA 2018 s. 653 p. 44–45.

<sup>190</sup> NJA 2018 s. 653 p. 26.

Situationen kan även uppstå att entreprenören går med på att avhjälpa ett av beställaren påstått fel på felaktiga grunder. Vid exempelvis en särskild besiktning eller om tvist skulle tas upp till prövning av domstol kan det visa sig att entreprenören inte alls är ansvarig för de av beställaren påstådda felen, utan att dessa beror på felaktig projektering. I ett sådant fall har entreprenören enligt AB 04 kap. 5 § 17 fjärde stycket rätt till ersättning enligt vad som framgår av AB 04 kap. 6 §§ 1–7 och 11.

Konsekvenserna av att en entreprenör åläggs att avhjälpa ett fel under entreprenadtiden ska kommenteras något närmare. Eftersom en avhjälpandeåtgärd ska fullgöras utan dröjsmål kan ett påkallande av fel under entreprenadtiden påverka entreprenörens möjligheter att planera kvarvarande arbeten på ett effektivt sätt. Följden av detta kan bli att störningar av olika slag uppstår. De störningar som kan uppstå med anledning av entreprenörens avhjälpandeskyldighet under entreprenadtiden får dock anses vara en konsekvens av entreprenörens eget handlande. Av den anledningen är det rimligt att låta entreprenören åtminstone i huvudsak bära ansvaret för detta. Parterna kan dock komma överens om en tidpunkt vid vilken avhjälpande ska ske, och därmed att avhjälpande inte behöver fullgöras utan dröjsmål, vilket skulle kunna undvika tidsmässiga störningar.<sup>191</sup>

Sammanfattningsvis finns således vissa potentiella scenarion som kan uppstå då en entreprenör tar emot en reklamation om påstått fel från beställaren. Är parterna oeniga om huruvida entreprenören ska avhjälpa ett visst fel eller inte rekommenderas att en särskild besiktning påkallas, förutsatt att entreprenaden avlämnats. Har entreprenaden ännu inte avlämnats föreslås i stället att förbesiktning påkallas. I direkt anslutning till att beställaren reklamerar ett visst fel gör dock entreprenören förmodligen bäst i att vidta avhjälpande åtgärder och få dessa ersätta vid ett senare tillfälle om det skulle visa sig att entreprenören inte ansvarar för felet. Det kan som ovan nämnts bli mycket mer kostsamt för entreprenören att inte avhjälpa alls och att eventuellt behöva ersätta beställaren för de avhjälpandekostnader som denne haft.

---

<sup>191</sup> Samuelsson (2022) s. 247 f.

## 6 Sammanfattande slutsatser

Genom redogörelsen i avsnitt två har belysts att det finns både likheter och skillnader mellan felbegreppet i AB 04 och allmän förmögenhetsrätt i övrigt. Vad som är viktigt att ha i beaktande då det talas om fel enligt AB 04 är att entreprenader är speciella i förhållande till många andra varor och tjänster. En entreprenad torde inte vara någon annan entreprenad helt lik och det går inte heller säkert att förutse hur resultatet av entreprenaden kommer att bli endast med ledning av skriftliga handlingar. Därför finns bland annat anledning att granska dispositiv rätt innan den rakt av får ge ledning i fråga om hur ett avtalsvillkor om fel enligt AB 04 ska tolkas. Även om felbedömningen många gånger görs på samma sätt enligt KöpL, KtjL, JB och AB 04 kan bedömningarna komma att skilja sig åt med hänvisning till vad som är föremål för felbedömningen.

Som framgått av uppsatsens tredje avsnitt finns flera olika besiktningsformer. Gemensamt för alla besiktningsformer är att det är en besiktningsman, eller en besiktningsnämnd, som ska utföra besiktningen. Besiktningsmannen ska anteckna vad denne anser utgör fel i entreprenaden i ett besiktningsutlåtande. Vad som antecknats som fel i ett besiktningsutlåtande är entreprenören skyldig att avhjälpa, varför sådan anteckning kan betraktas som den formella formen för reklamation enligt AB 04. Slutsatsen har nåtts att besiktningsmannen har att anteckna vad denne juridiskt sett anser utgör fel i entreprenaden och det räcker således inte att besiktningsmannen antecknar ett symptom som vid besiktning visat sig.

Utöver den formella reklamationsmöjligheten finns även möjlighet för beställaren att reklamera påstått fel eller skada på grund av fel enligt AB 04 kap. 5 § 15. Bestämmelsen har tolkats och analyserats i förhållande till de olika tidsmässiga faserna entreprenadtid, garantitid och ansvarstid. Det har genom tolkning inte gått att nå en klar lösning på de problem som aktuell bestämmelse ger upphov till. Det har därmed förts resonemang i förhållande till respektive tidsperiod som talar både för och emot att ålägga beställaren respektive entreprenören ett utredningsansvar.

Enligt min mening har frågan om utredningsansvar ett så nära samband med vad som kan krävas i fråga om en reklamations innehåll att de kan behandlas gemensamt. Åläggs beställaren utredningsansvaret för ett fel har denne att ange vari det påstådda felet består i reklamationen. Ska däremot entreprenören bära utredningsansvaret räcker det enligt min mening att beställaren i reklamationen anger hur det påstådda felet visar sig.

De lösningar som slutligen nåtts beträffande utredningsansvar, och därmed även vad en reklamation om fel ska innehålla, är följande. Det förefaller mest rimligt att ålägga entreprenören det huvudsakliga utredningsansvaret under entreprenadtiden. Under garanti- och ansvarstiden bör dock beställaren ha det huvudsakliga utredningsansvaret. För att klargöra vari ett påstått fel består rekommenderas dock att parterna påkallar en lämplig form av besiktning.

Med anledning av de tolkningsproblem som finns i förhållande till AB 04 kap. 5 § 15 hade det varit på sin plats med ett klargörande, förslagsvis i en kommande utgåva av Allmänna bestämmelser. Klargörs inte aktuell problematik finns risk att reklamationsinstitutet, vilket är tänkt att förmildra konflikt vid avtalsbrott, leder till att nya konflikter uppstår.

# Käll- och litteraturförteckning

## Offentligt tryck

Regeringens proposition 1984/85:110 om konsumenttjänstlag.

Regeringens proposition 1988/89:76 om ny köplag.

## Litteratur

Arvidsson, Niklas och Samuelsson, Per (2018), *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, Norstedts Juridik.

Arvidsson, Niklas och Samuelsson, Per (2020), 'Entreprenadbesiktning i en byggmästarbildad bostadsrättsförening', i: Arvidsson, Niklas, Nyström, Birgitta och Westberg, Peter (red.), *Tvistlösning inom affärsrätten – En antologi*, Norstedts Juridik, s. 137–157.

Bernitz, Ulf (2018), *Standardavtalsrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik.

BKK (2009), *Entreprenadbesiktning – BKKs handledning för besiktning enligt AB 04 och ABT 06*, Svensk Byggtjänst.

Deli, Robert (2017), *Kommersiella entreprenadavtal i praktiken*, 2 uppl., Svensk Byggtjänst.

Hedberg, Stig (1996), *Entreprenadkontrakt – fällor och fel*, Svensk Byggtjänst.

Hedberg, Stig (2010a), *Besiktningjuridik – Entreprenadjuridiska frågor i anslutning till entreprenadbesiktning*, Svensk Byggtjänst.

Hedberg, Stig (2010b), *Kommentarer till AB 04, ABT 06 och ABK 09*, Svensk Byggtjänst.

Hedberg, Stig (2011), *Ansvar inom entreprenadjuridiken*, Svensk Byggtjänst.

Hedberg, Stig och Johansson, Sture (2008), *Konsumententreprenader*, Svensk Byggtjänst.

Hellner, Jan, Hager, Richard och Persson, Annina H. (2019), *Speciell avtalsrätt II – Kontraktsrätt, första häftet, särskilda avtal*, 7 uppl., Norstedts Juridik.

- Hultmark, Christina (1996), *Reklamation vid kontraktsbrott*, Norstedts Juridik.
- Håstad, Torgny (2009), *Köprätt – och annan kontraktsrätt*, 6 uppl., Iustus Förlag.
- Höök, Rolf (2008), *Entreprenadjuridik*, 5 uppl., Norstedts Juridik.
- Ingvarson, Anders och Utterström, Marcus, 'Högsta domstolens intåg i entreprenadrättens slutna rum', *SvJT* 2015 s. 258–278.
- Ingvarson, Anders och Utterström, Marcus (2020), *Tolkning av entreprenadavtal*, Norstedts Juridik.
- Johansson, Sture (2007), *Entreprenadrätt och praktik*, 2 uppl., Svensk Byggtjänst.
- Johansson, Svante O. (2020), *Konsumenttjänstlagen – En kommentar*, 2 uppl., Norstedts Juridik.
- Kihlman, Jon (1999), *Fel – Särskilt vid köp av lös och fast egendom*, MercurIUS.
- Kleineman, Jan (2018), 'Rättsdogmatisk metod', i: Nääv, Maria och Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 2 uppl., Studentlitteratur, s. 21–46.
- Lehrberg, Bert (2020), *Praktisk juridisk metod*, 12 uppl., Iusté.
- Lehrberg, Bert (2021), *Praktisk juridisk metod*, 13 uppl., Iusté.
- Liman, Lars-Otto, Sahlin, Claes, Peterson, Martin och Kåvius, Niklas (2016) *Entreprenad- och konsumenträtt*, 9 uppl., Svensk Byggtjänst.
- Peczenik, Aleksander (1995), *Vad är rätt? – Om demokrati, rättssäkerhet, etik och juridisk argumentation*, Norstedts Juridik.
- Ramberg, Jan och Herre, Johnny (2013), *Köplagen – En kommentar*, 2 uppl., Norstedts Juridik.
- Ramberg, Jan och Ramberg, Christina (2019), *Allmän avtalsrätt*, 11 uppl., Norstedts Juridik.
- Rådberg, Åke (2011), *Entreprenören och entreprenaden – Några centrala frågor i AB 04*, Svensk Byggtjänst.
- Samuelsson, Per (2020), *AB 04 – En kommentar*, 2 uppl., Norstedts Juridik.

Sandgren, Claes (2018), *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare – Ämne, material, metod och argumentation*, 4 uppl., Norstedts Juridik.

Sandström, Torsten (2018), *Mönster i förmögenhetsrätten – En lärobok*, Norstedts Juridik.

Ullman, Harald (2012), 'Entreprenörens ansvar och försäkringsplikt enligt byggsektorns avtal AB 04 i fråga om skada som inträffar under entreprenadtiden', i: Kellgren, Jan (red.), *Vänbok till Ingrid Arnesdotter – Uppsatser i affärsrättsliga frågor och om utbildning i affärsrätt*, Jure förlag, s. 196–227.

Victorin, Anders och Hager, Richard (2019), *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8 uppl., Iustus Förlag.

### **Elektroniska källor**

Beckman, Lars K, Bäärnhielm, Mauritz, Cederlöf, Joakim, Gerleman, Erik, Hermansson, Magnus, Larsson, Nils, Lindberg, Magnus, Millqvist, Göran och Synnergren, Stieg, Jordabalk (1 juli 2018, Version 2B, JUNO), kommentaren till 4 kap. 19 a §, besökt 2021-11-28.

BKK, 'Om BKK', <<https://foreningenbkk.se/verksamhet/>>, besökt 2021-12-07.

Grauers, Folke, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 a §, Karnov (JUNO) (besökt 2021-12-07).

Svenska Akademiens ordböcker, 'Upptäcka', <<https://svenska.se/tre/?sok=upptacka&pz=1>>, besökt 2021-12-01.

### **Opublicerat material**

Samuelsson, Per (2022), *AB 04 – En kommentar*, 3 uppl., Norstedts Juridik.



# Rättsfallsförteckning

## Högsta domstolen

NJA 1919 s. 294.

NJA 1982 s. 301.

NJA 1985 s. 397 II.

NJA 2002 s. 630.

NJA 2005 s. 142.

NJA 2009 s. 388.

NJA 2013 s. 271.

NJA 2013 s. 1174.

NJA 2014 s. 960.

NJA 2015 s. 3.

NJA 2015 s. 110.

NJA 2015 s. 862.

NJA 2017 s. 203.

NJA 2018 s. 653.

NJA 2020 s. 951.

## Hovrätterna

Hovrätten för västra Sverige, dom 2019-02-05 i mål nr T 1771-18.

Hovrätten för nedre Norrland, dom 2021-06-10 i mål nr T 614-20.

Hovrätten för övre Norrland, dom 2016-06-20 i mål nr T 566-15.

Svea hovrätt, dom 2021-06-08 i mål nr T 4117-19.

## Tingsrätterna

Linköpings tingsrätt, dom 2013-05-17 i mål nr T 216-11.

Malmö tingsrätt, dom 2018-10-31 i mål nr T 6388-16.