



LUNDS UNIVERSITET  
Ekonomihögskolan  
Institutionen för handelsrätt  
HAR333 Handel och Marknad  
Kandidatuppsats

HT 2005

# **Entreprenadjuridik**

## **Entreprenörens felansvar under och efter garantitiden enligt AB 04**

Handledare: Peter Gerhard

Författare: Arne Magnestrand

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
1. Allmänt om entreprenad och entreprenadjuridik.....	4
2. Syfte .....	5
3. Metod .....	6
4. Standardavtalen .....	7
4.1 Bakgrund.....	7
4.2 Byggandets kontraktsskommitté.....	7
4.3 Standardavtalets del av entreprenadkontraktet.....	7
5. Entreprenörens felansvar.....	8
5.1 Under garantitiden.....	8
5.2 Ansvar efter garantitiden.....	9
6 Besiktningen.....	10
6.1 Besiktningens former .....	11
6.1.1 Förbesiktning .....	12
6.1.2 Slutbesiktning.....	12
6.1.3 Garantibesiktning .....	13
6.1.4 Särskild besiktning .....	14
6.1.5 Efterbesiktning .....	15
6.1.6 Överbesiktning .....	15
6.2 Besiktningens rättsverkan .....	16
6.3 Besiktningensmans roll och status .....	17
6.4 Utseende av besiktningensman .....	19
7 Domar.....	19
7.1 Grov vårdslöshet .....	20
7.1.1 Grov vårdslöshet vid utförande av entreprenad .....	20
7.1.2 Grov vårdslöshet och risken för personskador.....	21
7.2 Omfattningen av fortsatt slutbesiktning .....	22
7.3 Godkännande av entreprenadarbeten .....	22
7.4 Beställarens möjlighet att göra gällande fel .....	23
7.4.1 Fel som inte antecknats i besiktningensutlåtandet.....	23
7.4.2 Dolda fel, som framträtt efter garantitidens utgång .....	24
7.4.3 Dolt fel vid oprövade eller otillförlitliga mätmetoder.....	24
7.5 Bevisbörda.....	25
8 Slutsatser .....	27
8.1 Besiktningensmans objektivitet.....	27
8.2 Bristfälliga normer och bedömningsgrunder.....	27
8.3 Rättsosäkerhet, bristande förutsägbarhet.....	28
8.4 Utseende av besiktningensman .....	28
8.5 Överbesiktning som fastställande av tidigare besiktning.....	29
Referenser.....	30

## Sammanfattning

År 2004 kom en ny version av Allmänna Bestämmelser, AB 92, för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader. Det nya standardavtalet fick namnet AB 04. Uppsatsens syfte är att undersöka entreprenörens felansvar under och efter garantitiden samt att utreda besiktningen och besiktningsmannens roll enligt det nya standardavtalet.

Med entreprenadjuridik menas de juridiska frågor som har ett samband med de arbeten som ingår i entreprenadbegreppet. En entreprenad är i själva verket ett avtal om utbyte av prestationer mellan två parter och har därför en klar koppling till allmän köp- och avtalsrätt.

När entreprenaden godkänns genom slutbesiktning anses den om inte annat avtalats avlämnad och garantitiden börjar löpa. Entreprenören ansvarar under garantitiden för de fel som framträder under denna. Med fel avses enligt begreppsbestämningarna en avvikelse som innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktens sätt. Entreprenörens ansvar efter utgången av garantitid regleras av tre rekvisit som ska vara uppfyllda för att entreprenören ska kunna hållas ansvarig för fel: Felet ska ha framträtt efter garantitidens utgång, felet ska vara väsentligt och felet ska ha orsakats av vårdslöshet från entreprenörens sida. För att dessa regler ska bli tillämpliga måste man på något sätt fastslå att fel föreligger. I AB 04 utgör besiktningen det tillvägagångssätt på vilket man ska fastställa om det finns fel i entreprenaden. Det ska gå till på så sätt att en besiktningsman noggrant ska undersöka i vilken utsträckning entreprenaden överensstämmer med kontraktet. Genom besiktning kan beställaren med bindande verkan påtala, och reklamera, fel för entreprenören.

Nyckelord: entreprenadjuridik, AB 04, entreprenörens felansvar, besiktning, besiktningsman

# 1. Allmänt om entreprenad och entreprenadjuridik

Begreppet byggentreprenad, som kommer att förekomma mycket i denna uppsats, kan beskrivas som "ett uppdrag att leverera material och/eller arbetsinsats för att åstadkomma ett resultat som i normalfallet kommer att vara fast egendom"<sup>1</sup>. Det kan avse uppförande av byggnad eller anläggning eller delar av dessa, t ex installationer. Entreprenadbegreppet omfattar även reparationer, tillbyggnad eller ombyggnad samt rivning. Det som skiljer entreprenaden från ett köp av lös egendom är att entreprenaden "tillverkas" helt eller delvis av köparen. Vid köp av lös egendom är det istället oftast så att säljaren säljer en färdig produkt eller en produkt som tillverkas hos honom.<sup>2</sup> Begreppet byggentreprenad kan i princip användas så snart det är tal om att fysiskt förändra eller uppföra en byggnad eller anläggning. När jag i fortsättningen av denna uppsats använder begreppet entreprenad syftar det till byggentreprenad.

Med entreprenadjuridik menas de juridiska frågor som har ett samband med de arbeten som ingår i entreprenadbegreppet. En entreprenad är i själva verket ett avtal om utbyte av prestationer mellan två parter och har därför en klar koppling till allmän köp- och avtalsrätt.

Köp av lös och fast egendom stadgas genom lagstiftning i köplagen samt regler i Jordabalken. Dessa bestämmelser gäller dock inte entreprenader. I konsumentsammanhang återfinns dock bestämmelser angående entreprenader i konsumenttjänstlagen. Denna uppsats kommer dock endast att behandla kommersiella förhållanden och jag kommer därför inte att gå in på konsumentreglerna.

Det saknas alltså lagstiftning för entreprenader. För att ersätta lagstiftning eller skapa regler där köplagen inte kan tillämpas har branschen skapat ett antal standardavtal.

---

<sup>1</sup> Hedberg 1996 s. 62

<sup>2</sup> Ibid s. 62

## 2. Syfte

Syftet med denna uppsats är att undersöka entreprenörens felansvar under och efter garantitiden enligt AB 04, belysa besiktningens koppling till felansvaret samt utreda besiktningsmannens roll. Allt detta är nära sammankopplat om än inte alltid helt synligt varför jag ska skapa en röd tråd för att åskådliggöra detta för läsaren.

Egentligen är inte avtalstexten i AB 04 något märkvärdigt. Särskilt inte för den som har vana av att läsa och tolka lagtext. Det finns dock paragrafer vars innehåll inte praktiskt får den innebörd de har vid första anblicken. Inte heller besiktningsförfarandet verkar särskilt avancerat när man läser om det i AB 04, men man ska komma ihåg att det rör sig om människor som omöjligt kan upptäcka varenda fel på en entreprenad. Jag ska försöka visa att hur väl man än formulerar ett avtal av typen AB 04 så kommer det alltid att finnas en viss osäkerhet angående ansvar så länge man lägger så stor vikt vid besiktningen och de som utför den. Jag ska även försöka påvisa en del seglivade illusioner i förhållandet mellan beställare och entreprenörer och de följder, både positiva och negativa, de kan komma att få. Delar av AB 04 som jag anser som dåliga eller onödiga kommer också att granskas.

Besiktningen har som sagts ovan stor betydelse för tillämpligheten av paragraferna om felansvar. Det ska dock påpekas att verkligheten trots allt inte är lika svart och vit, rätt och fel, som avtalstexter kan vara. Förhållandet mellan två parter styrs naturligtvis inte bara av den juridiska innebörden av regler och omständigheter som gör dem tillämpliga eller ej tillämpliga. Det är ju inte säkert att en entreprenör bara för att han har möjligheten, vägrar ansvara för ett fel. Entreprenören värnar förstås ofta om relationen till beställaren då det ofta kan leda till framtida jobb inte olikt vilken säljare-köpare-relation som helst. Entreprenaduppdrag är dessutom ofta värda stora belopp varför få beställare medvetet skulle anlita en okänt bråkig entreprenör.

### 3. Metod

För att uppnå syftet med denna uppsats har jag studerat AB 04, facklitteratur på området samt rättspraxis. Jag har även haft regelbunden kontakt med en inköpare på Luftfartsverket som jobbar med entreprenadinköp för att få en mer praktiskt inblick i hur entreprenader fungerar och inte bara stirra mig blind på avtalstextens strikt juridiska betydelse. Valet av de källor som använts under arbetet har gjorts dels genom egna val dels genom påpekanden och tips från andra jag varit i kontakt med under skrivandet. Jag kommer att behandla området utifrån ett användarperspektiv vilket i det här fallet innebär beställare och entreprenörers användning av rätten. Då entreprenadjuridiken är ett område som saknar lagstiftning i kommersiella sammanhang samt att tvister oftast avgörs i skiljedom har jag valt en metodansats som skulle kunna benämnas som en blandning av rättsrealistisk och rättssociologisk. Denna metodansats kan kännas igen i funderingar kring hur andra faktorer än rätten påverkar den som fattar beslut och domar samt vilka faktorer som påverkar mest och även vilka beteenden detta utlöser hos de tvistande parterna Detta på grund av att skiljedomarna ofta avgörs på mer subjektiva grunder än inom andra rättsområden. Jag uttrycker inte några egna åsikter förrän i arbetets slutsats där jag ger kritik samt för de lege ferenda resonemang. Uppsatsen kommer endast att behandla kommersiella förhållanden varför jag inte kommer att gå in på reglerna i konsumenttjänstlagen.

Dispositionen är gjord så att arbetet ska omfatta de nödvändiga delarna för att arbetet ska få ett sammanhang och bli förståeligt. Arbetet inleds med lite nödvändig bakgrundsinformation. Det följs sedan av en genomgång av entreprenörens ansvar. Efter det beskrivs besiktningsformerna med dess rättsverkan och besiktningsmannens roll och status och till sist kommer en genomgång av rättspraxis på området för att ge ytterligare förståelse för de regler jag gått igenom i arbetet.

## 4. Standardavtalen

### 4.1 Bakgrund

En entreprenad kan vara mycket omfattande. Att uppföra en byggnad eller anläggning innebär att en mängd förutsättningar från beställarens sida ska uppfyllas av entreprenören varför dessa noga måste specificeras i kontraktshandlingarna. Därför finns det inom entreprenadbranschen ett väl utvecklat system av standardiserade allmänna bestämmelser, administrativa föreskrifter och tekniska beskrivningar.<sup>3</sup> Detta leder till att parterna inte behöver gå igenom det tidskrävande och dyra arbetet med att utarbeta ett nytt avtal vid varje avtalsförbindelse eller vara utlämnade till de dispositiva lagregler och allmänna rättsgrundsatser som annars skulle gälla.

### 4.2 Byggandets kontraktskommitté

Byggandets kontraktskommitté, BKK, är en ideell förening bestående av myndigheter, sammanslutningar och organisationer ur byggherre- och entreprenörleden.

Föreningens ändamål är ”att utgöra förhandlingsorgan för huvudmännen angående allmänna bestämmelser för olika slag av entreprenader, att utforma sådana bestämmelser, att verka för efterföljd av inom föreningen träffade överenskommelser och att bedriva annan härmed sammanhängande verksamhet”<sup>4</sup>.

BKK har tagit fram de standardavtal som gäller på entreprenadområdet. Det viktigaste av dessa är allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, (AB 04).

### 4.3 Standardavtalets del av entreprenadkontraktet

I likhet med standardavtal inom andra områden måste AB 04 åberopas för att gälla som avtalsinnehåll. Det är alltså inte så att det finns någon presumtion om att AB 04 ska gälla om inget annat avtalats. Undantag från detta kan dock föreligga om parterna normalt tillämpar AB 04 enligt

---

<sup>3</sup> Höök 2005 s. 64

<sup>4</sup> <http://www.foreningenbkk.org/> 2005-10-16 15:05

principen om handelsbruk<sup>5</sup>. Även då AB 04 inte är tillämplig på ett avtalsförhållande kan bestämmelserna däri ha stor betydelse vid tvist mellan parterna. Detta eftersom de är framtagna i samråd mellan representanter för både beställar- och entreprenörsidan och därför uppfyller rekvisiten för vad som kallas ”agreed documents” som anses ha en något fastare avtalsrättslig status än ensidigt framtagna standardavtal.<sup>6</sup>

## 5. Entreprenörens felansvar

### 5.1 Under garantitiden

När entreprenaden godkänns genom slutbesiktning (7:2) anses den om inte annat avtalats avlämnad enligt 7:12 och garantitiden börjar löpa. Bestämmelsen om garantitid är en utpräglad täckbestämmelse vilket innebär att parterna ofta avtalar om kortare eller längre garantitid än den i AB 04 angivna.<sup>7</sup> I 4:7 framgår att garantitiden för entreprenörens arbetsprestation är 5 år och för material och varor 2 år.

Entreprenörens felansvar under garantitiden eller bättre, beställarens reklamationsrätt beträffande fel regleras i 5:5 som lyder: ”Entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitid.”<sup>8</sup> Med fel avses enligt begreppsbestämningarna en ”avvikelse som innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsevenligt sätt”.<sup>9</sup>

Här är det viktigt att påpeka att ett fel ej får ha påtalats vid slutbesiktningen om beställaren ska kunna kräva avhjälpande enligt denna paragraf. Detta framgår av ordet ”framträder”. Med ”framträda” menas här dyka upp, bli synligt, bli möjligt att upptäcka etc.<sup>10</sup> Detta innebär att beställarens rätt att påtala fel efter entreprenadens tid är begränsad till sådana fel som inte upptäcks och noteras vid slutbesiktningen och som inte borde upptäckts av en normalt aktsam besiktningsföretagare.

---

<sup>5</sup> Gerhard 2002 s. 20

<sup>6</sup> Gorton 1999 s. 41

<sup>7</sup> Höök 2005 s. 93

<sup>8</sup> AB 04 s. 4

<sup>9</sup> Hedberg 1995 s. 88

<sup>10</sup> Hedberg 1995 s. 86



De fel som beställaren emellertid har rätt att göra gällande är enl. 7:11:

1 fel som förelegat vid besiktning, men då inte märkts och inte heller bort märkas (dolt fel), eller  
2 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 är även viktigt att ta upp hur bevisbördan är fördelad när det gäller ansvarsbedömningen  
enligt 5:5. Kommentaren till bestämmelsen anger att det åligger entreprenören att visa ”att han  
utfört entreprenaden kontraktsevenligt” eller ”göra sannolikt att det påtalade felet beror på felaktig  
projektering, vanvård, onormalt brukande eller annat som kan hänföras till  
beställaren”.<sup>11</sup> Detta innebär att entreprenören för att undgå avhjälpandeansvar måste kunna  
bevisa omständigheter som befriar denne från ansvar. Det skulle kunna vara att felet framträtt före  
och inte under garantitiden. Ett sådant påpekande skulle kunna grunda sig på att felet märkts eller  
bort märkts vid slutbesiktningen. Vidare kan entreprenören undgå avhjälpandeansvar om han kan  
bevisa att den utpekade bristen är en skada och inte ett fel i entreprenadrättslig mening, eller om  
felet beror på beställaren som ovan sagts.

## 5.2 Ansvar efter garantitiden

Entreprenörens ansvar efter utgången garantitid regleras i 5:6. Tre rekvisit ska uppfyllas för att  
entreprenören ska kunna hållas ansvarig för fel: Felet ska ha framträtt efter garantitidens utgång,  
felet ska vara väsentligt och felet ska ha orsakats av vårdslöshet från entreprenörens sida.

När man ska bedöma om ett fel är väsentligt kan man inte enbart se till felet i sig, utan man bör  
även ta hänsyn till vilken skada som uppkommit eller kan uppkomma. Fel som medför stora  
kostnader för beställaren är vanligtvis väsentliga. Vidare bör det vara fråga om ett fel som  
påverkar beställarens möjlighet att nyttja en byggnad eller anläggning för det avsedda ändamålet  
eller påverkar dess goda bestånd. Som exempel kan tas att en byggnad ska ha fungerande väggar,  
tak, golv och grund samt vara tät. Slutligen ska fel som innebär fara för hälsa och säkerhet  
normalt anses som väsentliga. Även sammanhängande tekniska system som genom fel drabbas av  
avbrott är att betrakta som väsentligt fel.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> AB 04 kommentar till 5:5

<sup>12</sup> AB 04 kommentar till 5:6

Begreppet ”väsentligt” tas inte upp i begreppsbestämningar i AB 04. Det verkar som att parterna velat styra framtida tolkningstvister genom kommentaren till 5:6. ”Men det är frågan om man har klargjort begreppshantering genom de givna exemplen.”<sup>13</sup>

Istället för att tillämpa bestämmelserna och den något komplicerade bedömningen av om väsentligt fel föreligger kan parterna på det sätt som föreskrivs i 1:3, i fråga om ändring av en fast bestämmelse, avtala om att ett väsentligt fel ska anses föreligga om kostnaderna för att avhjälpa felet, och en följdskada orsakat av felet, uppgår till ett visst belopp.<sup>14</sup> Bostadsproducenterna HSB, Riksbyggen och SABO hör till dem som reserverat sig mot utformningen av 5:7 och istället vill ha en beloppsgräns.

Här är det viktigt att påpeka att bevisbördan ej längre är omvänd likt den i fråga om ansvar under garantitiden. Det är nu beställaren som ska kunna påvisa att rekvisiten är uppfyllda för att entreprenören ska ansvara för fel.

## 6 Besiktningen

Entreprenörens mest väsentliga åtagande är att utföra, färdigställa och avlämna en kontraktsevenlig entreprenad. Slutresultatet ska ha den omfattning, det utseende och den funktion som parterna avtalat enligt 1:1 och 2:1.<sup>15</sup>

Ovan har det talats om entreprenörens ansvar under och efter garantitiden. För att dessa regler ska bli tillämpliga måste man på något sätt fastslå att fel föreligger. I AB 04 utgör besiktningen det tillvägagångssätt på vilket man ska fastställa om det finns fel i entreprenaden. Det ska gå till på så sätt att en besiktningsman noggrant ska undersöka i vilken utsträckning entreprenaden överensstämmer med kontraktet.

Om fel påträffas ska de antecknas i ett särskilt besiktningsutlåtande. De antecknade felen är enligt 7:11 de enda som beställaren får göra gällande mot entreprenören vilket innebär att beställaren inte får göra gällande andra fel än de som besiktningsmannen tagit upp i besiktningsutlåtandet. Läsaren bör dock känna till att det inte är hela sanningen efter att ha läst kapitel 5 om

---

<sup>13</sup> Höök 2005 s. 99

<sup>14</sup> AB 04 kommentar till 5:6

<sup>15</sup> Hedberg 1995 s. 126

entreprenörens felansvar och det hela kommer att förklaras ytterligare nedan. Om entreprenaden inte är behäftad med några fel eller är behäftad med ”fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning”<sup>16</sup> ska den godkännas och anses då också som avlämnad enligt 7:12.<sup>17</sup>

Beställarens rätt att göra gällande fel med anledningen av 7:11 rättsverkan är i första hand att få de fel som besiktningsmannen påtalat avhjälpta. Beställaren kan dock även göra gällande dolda fel (fel som förelegat vid besiktningen, men då icke märkts eller bort märkas) samt utnyttja sex- och 18 månadersregeln som förklarats ovan.<sup>18</sup>

Genom besiktning kan beställaren med bindande verkan påtala, och reklamera, fel för entreprenören enligt 7:11. Besiktningen har tidigare betraktats som ett exklusivt bevismedel avseende fel. Numera har man fastställt att man inte i förväg kan binda en domstol vid vilken bevisning som ska godtas vid tvist om regler av AB 04 typ. Detta har konstaterats i både skiljedom och HD-utslag. Varje prövning av om fel föreligger eller inte blir en fråga om vad som är kontraktsevenligt varför besiktningen också blir en tolkning av parternas avtal. Det är dock uttalat så att avtalstolkningsfrågor ska prövas av skiljemän eller domstol för att vara bindande för parterna.<sup>19</sup> Den tidigare nämnda regeln (7:11 p.2) har föranlett att besiktningsinstrumentet fått en mindre exklusiv bevisverkan. Parterna är inte heller tvungna att godta besiktningsutlåtandet. Är man inte nöjd med vad besiktningsmannen kommit fram till kan man enligt 7:16 ”påkalla prövning i den ordning som gäller för tvister”<sup>20</sup> i AB 04. Detta innebär att i de fall parterna inte avtalat om ändringar i AB så ska tvisten lösas enligt reglerna i 9 och 10 kapitlen. AB 04 erbjuder alltså ett antal möjligheter att bestrida riktigheten av besiktningen.<sup>21</sup>

## 6.1 Besiktningsformer

I AB 04 finns flera olika slags besiktningar. Slutbesiktningen är tveklöst den viktigaste av dessa med tanke på den rättsverkan den får. Även garantibesiktningen är av större betydelse beroende på den avskärande verkan den har på beställarens möjlighet att senare påtala samt kräva avhjälpan av fel som ”framträtt” vid besiktningsstillfället, men som inte antecknats i

---

<sup>16</sup> AB 04 7:12 1 st

<sup>17</sup> Höök 2005 s. 90

<sup>18</sup> Ibid s. 90

<sup>19</sup> Hedberg 1995 s. 126

<sup>20</sup> AB 04 7:16

<sup>21</sup> Höök 2005 s. 91

besiktningsutlåtandet. För förståelsen av denna uppsats gör jag ändå en genomgång av de olika besiktningsformer som finns med i AB 04.

### 6.1.1 Förbesiktning

Reglerna om förbesiktning återfinns i 7:1. Det viktigaste syftet med en förbesiktning är att besiktiga sådana delar av entreprenaden som inte kommer att vara åtkomliga vid slutbesiktning. Detta kan bero på att de t ex är nedgrävda i mark eller ingjutna i väggar och tak. En förbesiktning kan även ha syftet att konstatera fel vid en tidigare och mer lämplig tidpunkt för parterna än vid slutbesiktning som ju är tillfället för hela entreprenadens färdigställande.<sup>22</sup>

Om beställaren vill ta delar av entreprenaden i bruk före avlämningen används också med fördel en förbesiktning. Besiktningen befriar inte entreprenören från ansvaret för skador på entreprenaden enligt 5:1, men kan påvisa att sådana skador och fel som sedan påträffas vid slutbesiktning har sitt ursprung i brukandet och därigenom befria entreprenören från ansvar enligt 5:1 och 5:2.<sup>23</sup>

En förbesiktning kan även komma att verkställas då ”särskilda skäl föreligger”. Ett exempel på detta kan vara att parterna vill få prövat om utförandet av ett moment som kommer att upprepas är kontraktsevenligt eller ej. Här får då förbesiktningen en normerande verkan av ett utförande.<sup>24</sup>

En förbesiktning kan begäras av bägge parter. Även entreprenören kan ha ett starkt intresse av att en besiktning genomförs. Genom besiktning kan han ju få besiktningsmannens uttalande om felfrihet som ett starkt bevismedel vid framtida tvist eller bara eliminera de tvivel som kan finnas.

### 6.1.2 Slutbesiktning

Reglerna om slutbesiktning hittar man i 7:2. Slutbesiktningen är som tidigare sagts, den väsentligaste besiktningen. Den är obligatorisk och ska verkställas ”vid kontraktstidens utgång eller utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts vara färdigställd”<sup>25</sup>. Med anledning av det just nämnda bör det påpekas att entreprenören inte kan kräva att slutbesiktning verkställs före

---

<sup>22</sup> Hedberg 1995 s. 128

<sup>23</sup> Hedberg 1995 s. 129

<sup>24</sup> AB 04 kommentar till 7:1

<sup>25</sup> AB 04 s. 30 7:2 2 st

kontraktstidens utgång om inte beställaren eller besiktningsplan medger det. Ett undantag från detta är att ”Part äger rätt att påkalla slutbesiktning av en färdigställd del av entreprenaden om beställaren tar eller begär att få ta delen i bruk. Garantitiden för del som godkänns vid sådan besiktning löper från godkännandet av delen intill utgången av garantitiden för den sist godkända delen i entreprenaden”<sup>26</sup>. För att besiktningen ska kunna äga rum omedelbart efter entreprenadens färdigställande har entreprenörens ålagts att i god tid före färdigställandet anmäla till beställaren när entreprenaden beräknas vara färdigställd och därmed tillgänglig för besiktning. Eftersom underlåtenhet att göra detta är ett kontraktsbrott bör entreprenören se till att få dokumenterat när anmälan skett.<sup>27</sup>

Ansvar för att slutbesiktningen genomförs ligger på beställaren och underlåtenhet att genomföra denna utgör ett kontraktsbrott. Verkan av detta kontraktsbrott är att entreprenaden anses godkänd och avlämnad med alla de följder det får från den dag då besiktningen rätteligen skulle ha verkställts enligt 7:12. Betalning av slutbesiktning åligger normalt beställaren, men i de fall besiktningen utförs av en person som parterna gemensamt utsett delas kostnaden enligt 7:15.<sup>28</sup>

### 6.1.3 Garantibesiktning

Reglerna om garantibesiktning hittar man i 7:3. Garantibesiktning ska verkställas om parterna inte har avtalat om annat. Huruvida den blir av är dock upp till om beställaren utser besiktningsförrättare och vidtar övriga åtgärder för att genomförandet ska bli möjligt.<sup>29</sup>

Syftet med garantibesiktningen är att ”pröva förekomsten av sådana fel som framträtt under garantitiden, dvs. funnits inbyggda i entreprenaden vid slutbesiktningen men då inte märkts eller bort märkts och inte heller kunnat märkas”<sup>30</sup>. Därför får inte besiktningsförrättaren vid garantibesiktningen notera fel som förrättaren av slutbesiktningen ”glömt” att notera och som inte heller beställaren påtalat inom den sex till 18-månaders frist som gäller enligt 7:11 st 2.<sup>31</sup>

Eftersom entreprenörens ansvar för fel som framträder efter garantitidens utgång är begränsat enligt 5:6, ska garantibesiktningen utföras före den kortaste garantitidens utgång. Gärna så nära

---

<sup>26</sup> AB 04 Nyheter s. 20

<sup>27</sup> Hedberg 1995 s 129

<sup>28</sup> Ibid s. 130

<sup>29</sup> Ibid s. 130

<sup>30</sup> Ibid s. 130

<sup>31</sup> Ibid s. 130

denna tidpunkt som möjligt av självklara skäl. Skulle garantibesiktningen utföras efter garantitidens utgång måste beställaren vara beredd att visa att vart och ett av felen framträtt under garantitiden. Det är alltså beställaren som har bevisbördan.

Som tidigare nämnts finns det två garantitider, en på två år för material och varor och en femårig för arbetsprestation. Önskar beställaren utföra en garantibesiktning även vid utgången av den längre garantitiden så ska det anges särskilt i förfrågningsunderlaget som en täckbestämmelse.<sup>32</sup>

#### **6.1.4 Särskild besiktning**

Reglerna om särskild besiktning hittar man i 7:4. När beställaren reklamerar ett fel ska detta i princip ske genom en besiktning. Om ett fel framträder under någon av ansvarsperioderna, under och efter garantitiden, och beställaren inte vill eller kan vänta på den närmast föreliggande besiktningen med att få fastställt entreprenörens avhjälpandeansvar kan beställaren därför ordna en särskild besiktning. Framträder felet efter garantitidens utgång är besiktning enda reklamationsmöjligheten.<sup>33</sup>

Syftet med särskild besiktning kan med anledning av det som skrivits ovan sägas vara att pröva om en efter slutbesiktningen framträdande företeelse är ett fel eller ej.<sup>34</sup>

Beställaren har rätt att påtala fel som inte besiktningsmannen har tagit upp i besiktningsutlåtandet och en särskild besiktning kan vara ett sätt för parterna att pröva ett sådant fel om man innan är oense om huruvida fel föreligger.<sup>35</sup>

Den särskilda besiktningen är trots detta till synes viktiga användningsområde tillämpad i liten utsträckning i branschen. Detta beroende på faktorer som okunnighet samt rädsla för negativt besked.<sup>36</sup>

Båda parter kan påkalla en särskild besiktning och kostnaden ligger på den som begärt den, om inte parterna gemensamt utsett besiktningsman. Beställaren är den som ska se till att besiktningen kommer till stånd.<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup> AB 04 Nyheter s 21

<sup>33</sup> Hedberg 1995 s 131

<sup>34</sup> Ibid s. 131

<sup>35</sup> Ibid s. 132

<sup>36</sup> Ibid s. 132

### 6.1.5 Efterbesiktning

Reglerna om efterbesiktning hittar man i 7:5. Syftet med en efterbesiktning är att undersöka om påtalade fel från annan besiktning avhjälpats eller ej. Ett annat och nytt syfte i AB 04 är att påvisa att felen ej blivit avhjälpade i rätt tid.<sup>38</sup> Besiktningsförrättaren får alltså inte påtala några nya fel vid besiktningen.<sup>39</sup>

En efterbesiktning är inte obligatorisk. Kostnaden ligger normalt på entreprenören eftersom han vid annan besiktning lämnat en entreprenad behäftad med fel och därigenom gör efterbesiktningen nödvändig.<sup>40</sup>

För att entreprenören ska få en begränsning i ansvaret för felavhjälpande säger reglerna att entreprenören kan påkalla efterbesiktning. Om denna inte verkställs utan dröjsmål från beställarens sida, genom att inte utse besiktningsförrättare, anses de fel som efterbesiktningen skulle pröva, vara avhjälpade. Beställaren har alltså inte längre någon rätt att kräva avhjälpande.<sup>41</sup>

### 6.1.6 Överbesiktning

Reglerna om överbesiktning hittar man i 7:6. Syftet med en överbesiktning är att ompröva t ex entreprenadens godkännande, förekomsten av fel eller ansvar för fel från en tidigare genomförd besiktning. Bägge parter kan begära överbesiktning, men måste påkalla om sådan inom tre veckor efter det att man fått del av besiktningsutlåtandet. Kostnaden för besiktningen delas solidariskt av parterna. Den som påkallat överbesiktningen ska ange vilka frågor som överbesiktningen ska omfatta.<sup>42</sup>

Det kan röra sig om

- godkännande eller icke godkännande, där beställaren kan kräva att överbesiktningsnämnden ska förklara en vid slutbesiktningen godkänd entreprenad vara icke godkänd.

---

<sup>37</sup> Ibid s. 132

<sup>38</sup> AB 04 Nyheter s 21

<sup>39</sup> Hedberg 1995 s 132

<sup>40</sup> Ibid s. 132

<sup>41</sup> Ibid s. 133

<sup>42</sup> Ibid s. 133

- om fel föreligger eller inte, där entreprenören kan hävda att fel inte föreligger eller att han inte är ansvarig för det och beställaren kan hävda att det finns fel som besiktningsförrättaren inte velat notera som fel.
- Om fel avhjälppts eller inte.
- Om fel varit ”dolt” eller inte.

Överbesiktningen får inte utföras av den besiktningsförrättare som verkställt den besiktning som föranlett överbesiktningen. Istället utses en överbesiktningsnämnd bestående av tre personer där parterna utser en var, varpå de i sin tur gemensamt utser den tredje ledamoten som ska vara nämndens ordförande.<sup>43</sup>

Överbesiktningen ska ersätta den besiktning som föranlett den samma. Om det rör sig om en mindre del av den föranledande besiktningen ersätter överbesiktningen endast den delen.

Resultatet av överbesiktningen är inte bindande vilket innebär att varje fråga som prövats av nämnden även kan prövas i skiljenämnd eller domstol. Hedberg ställer sig här frågande till det meningsfulla för parterna att lägga ned de ofta ganska stora kostnader som en överbesiktning medför när utslaget inte på något sätt, annat än möjligen vägledande, binder part.<sup>44</sup>

## 6.2 Besiktningens rättsverkan

Besiktningens rättsverkan kan man framför allt utläsa i 7.11 även om man i AB 04 valt att kalla paragrafen för besiktningens genomförande istället för besiktningens rättsverkan som den hette i den förra AB. Bestämmelserna i denna paragraf gäller alla former av besiktningar.

Besiktningens formerna har alla en, om än varierande, avskärande verkan på beställarens möjligheter att senare med framgång kräva avhjälpande av ett påtalat fel. Starkast avskärande verkan har slut- och garantibesiktningen.

Denna avskärande verkan kan man utläsa ur 7:11 st 1 och 2. Där står det: ”Fel som vid tiden för besiktningen finns på den besiktigade delen av entreprenaden skall antecknas i utlåtandet.” I andra stycket står det: ”Beställaren har utöver de fel som antecknats i besiktningsutlåtandet endast rätt

---

<sup>43</sup> Hedberg 1995 s 133

<sup>44</sup> Ibid s. 134



att göra gällande fel:” och sen följer en uppräknig av de fel som får göras gällande trots att de inte antecknats i besiktningens utlåtandet. Detta innebär att huvudregeln för besiktningens rättsverkan är att beställaren inte kan kräva avhjälpande av de fel som inte tagits upp i besiktningens utlåtandet, men att det finns betydelsefulla undantag från denna regel.

Undantagen är:

1 fel som förelegat vid besiktning, men då inte märkts och inte heller bort märkas (dolt fel), eller  
2 fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång.

Den rättsverkan besiktningen får enligt 7:11 innebär att beställaren ska äga rätt att göra gällande fel enligt följande:

- I första hand få avhjälp de fel som besiktningensman påtalat
- Dolda fel, sålunda fel som förelegat vid besiktningen, men då icke märkts eller bort märkas
- Utnyttjar sex- eller 18 månadersregeln genom vilken man får anse att besiktningensinstrumentet ej längre i något avseende kan anses ha exklusiv bevisverkan.<sup>45</sup>

### 6.3 Besiktningensmans roll och status

I 7:11 står det att vid besiktningen ska det ”med noggrant iakttagande av parternas rätt undersökas och bedömas i vad mån entreprenaden eller en del av den uppfyller kontraktensliga fordringar”. Detta föranleder ett tänk om att besiktningensmannen fungerar som någon slags domare som med absolut rättvisa och ojävighet på egen hand avgör om det föreligger fel i entreprenaden och beslutar om entreprenadens godkännande<sup>46</sup>.

Denna uppfattning är dock inte korrekt. Besiktningensmans uppdrag är i stället att vara beställaren behjälplig med att göra den ”mottagningskontroll” av entreprenaden som besiktningen bör utgöra. Det är rätt naturligt att besiktningen genomförs främst i beställarens intresse eftersom denna part efter godkännande/mottagande av en entreprenad successivt får ta allt större del av

---

<sup>45</sup> Höök 2005 s 90

<sup>46</sup> Hedberg 1996 s 252

ansvaret och risken i takt med att de besiktningar som får ”avklippande” effekt på entreprenörens felansvar genomförs. Besiktningsmannen får därför anses vara beställarens man. Ytterligare grund för denna åsikt kan man hämta ur 7:13 som säger att besiktningsmannen är skyldig att notera vad beställaren anser som fel även om besiktningsmannen själv är av annan åsikt. Detta får till följd att ”besiktningsmannen reduceras till skrivbiträde åt beställaren”<sup>47</sup>. Även 7:7 som förklaras nedan ger stöd för påståendet om besiktningsmannen som beställarens man.<sup>48</sup> Det bör sägas att i normalfallet, då beställaren utser besiktningsmannen finns inget krav på att denne ska vara ojävig. I 7:7 står det nämligen att det vid alla besiktningar utom överbesiktning är beställaren som utser besiktningsmannen om inte parterna kommit överens om annat och paragrafen om jäv, 7:9, talar bara om den situation då parterna gemensamt utsett besiktningsmannen.<sup>49</sup>

Formuleringen ”med noggrant iakttagande av parternas rätt” får inte tolkas som ett rättvisekrav utan innebär att besiktningsmannen ska utföra besiktningen med utgångspunkt i parternas avtal dvs. entreprenadhandlingarna. Besiktningsmannen ska inte tycka saker och ting utan endast hålla sig till dessa. Ett resultat av en entreprenad kan ju i besiktningsmannens ögon förefalla dåligt. Entreprenaden kan fungera dåligt, vara av låg kvalitet etc. Detta innebär dock inte automatiskt att fel föreligger eller att entreprenaden inte blir godkänd. Besiktningsmannen måste ju jämföra resultatet med entreprenadhandlingarna och undersöka huruvida resultatet stämmer överens med avtalet. Är det så att dessa stämmer överens så föreligger inget fel i entreprenaden trots att resultatet objektivt sett skulle anses vara dåligt.<sup>50</sup>

I de fall besiktningsmannen ställs inför tveksamma frågor måste han ändå jämföra resultatet med parternas avtal och försöka utläsa vad parterna kan anses ha avtalat. Det finns en gräns för hur långt besiktningsmannen ska gå i sin tolkning. Han ska ju inte agera domstol utan endast göra ett utlåtande baserat på vad han anser sig kunna utläsa av avtalet. Här kan det ju precis som i domstol uppstå situationer där parternas åsikter och stöd därför väger mycket jämnt. Hedberg anser i detta fall att besiktningsmannen till skillnad från vad som anses gälla för en domare hellre bör fälla en fria. Följden av detta blir då att den drabbade parten, vanligtvis entreprenören, får låta frågan bli föremål för rättslig prövning genom överbesiktning eller skiljedom/domstol.

---

<sup>47</sup> Ibid s. 253

<sup>48</sup> Ibid s. 252

<sup>49</sup> Ibid s. 252

<sup>50</sup> Ibid s. 253

## 6.4 Utseende av besiktningsman

Den som ska utföra besiktningen ska enligt 7:7 vara ”en därtill lämpad person som beställaren utser”. Enda undantaget från denna bestämmelse är vid överbesiktning då reglerna i 7:8 istället gäller. Huvudregeln är dock som sagts tidigare att beställaren har rätten att ensam utse besiktningsman och undantag från detta endast förekommer om parterna kommer överens om det.

Även om beställaren inte har någon skyldighet att få entreprenörens godkännande i valet av besiktningsman så händer det ofta att ett sådant ändå inhämtas.<sup>51</sup> Detta beteende då besiktningsmannen frågar båda parter om de godkänner honom och/eller tar upp jävsfrågan har dock fått kritik. Kritikerna menar att ett sådant beteende är ”ett beklämmande bevis på ren och skär okunnighet”<sup>52</sup>. Detta främst beroende på den juridiska irrelevans som beteendet har eftersom något godkännande i normalfallet inte behöver inhämtas från entreprenören enligt AB 04.

Formuleringen ”en därtill lämpad person” i 7:7 klargörs inte i AB eller i BKK:s besiktningshandledning. Några formella krav på besiktningsmannen finns alltså inte. Han bör dock ha god teknisk kunskap om den aktuella entreprenaden samt behärska entreprenadjuridiken. Är inte dessa två absoluta krav uppfyllda kan man heller knappast anse att besiktningsmannen med noggrant iakttagande av parternas rätt undersökt om entreprenaden är kontraktsenlig.<sup>53</sup>

## 7 Domar

Entreprenadtvister avgörs inte sällan genom skiljedom. I AB 92 regleras det t.ex. att tvister ska lösas genom skiljedom om parterna inte avtalat om annat. I AB 04 är detta ändrat och 9:1 säger:

”Om inte parterna kommer överens om annat gäller följande. Tvist på grund av kontraktet som inte avgjorts enligt kapitel 10, skall avgöras av allmän domstol, om det omtvistade beloppet inte uppenbart överstiger 150 prisbasbelopp, exklusive mervärdesskatt. I annat fall skall tvist avgöras genom skiljedom.”<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> BKK, 1997 s 27

<sup>52</sup> Hedberg 1996 s 252

<sup>53</sup> Hedberg 1996 s 254

<sup>54</sup> AB 04 s 38

AB 04 är dock ett förhållandevis nytt standardavtal varför domar med AB 04 som avtalsinnehåll är, om inte obefintliga, så nästintill. Därför är jag i detta arbete hänvisad till äldre domar. Jag kommer att applicera dessa på AB 04 i den mån det är möjligt.

## 7.1 Grov vårdslöshet

Här är det viktigt att klargöra att det inte finns någon regel om grov vårdslöshet varken i AB 92 eller AB 04. Nedanstående fall kan ändå ge en viss inblick i tolkningen av entreprenörens ansvar efter garantitiden i den mån de gett vägledning i väsentlighets- och vårdslöshetsbedömning varför jag valt att ta med dem.

### 7.1.1 Grov vårdslöshet vid utförande av entreprenad

En entreprenör har uppfört en idrottshall. Brandmyndigheterna har ställt krav på rökluckor i taket, vilket inneburit en försvagning i konstruktionen varför särskilda förstärkningsbalkar skulle ha monterats i anslutning till rökluckorna. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktningen.<sup>55</sup>

Efter det att garantitiden gått ut rasar taket in p.g.a. påfrestningar från snö som lagt sig på taket. Skadeutredningen visade att en avväxlingsbalk saknades och att takplåten inte var infäst i rökluckans nederkant i enlighet med föreskrifterna. Beställaren yrkade att entreprenören skulle ersätta skadan. Entreprenören bestred yrkandet och frågan prövades av skiljemän. Skiljemännen kommer fram till att grov vårdslöshet enligt AB 72 5:8 måste anses vara "ett allvarligt åsidosättande av normal aktsamhet med insikt om betydande risk för att skada ska inträffa, varvid bedömningen av vilken grad av risk som ska krävas, hänsyn ska tagas till vad som vid vållandetillfället kunnat antagas om den eventuella skadans storlek."<sup>56</sup> Skiljemännen kommer vidare fram till att det kan betraktas som grov vårdslöshet även i de fall man saknat insikt, men det rör sig om särskilt allvarliga försummelser, där skaderisken är framträdande. Skiljemännen menar att det inte visats att entreprenören haft insikt om att balken inte monterats och att ingen på entreprenörens sida haft insikt om att det förelegat en betydande risk för att skada skulle inträffa. De anser inte heller att omständigheterna under vilka felet blivit begånget och omfattningen av den skaderisk som varit förbunden med felet föranledde dem att beteckna entreprenörens

---

<sup>55</sup> BKK 1995 s 41

<sup>56</sup> Ibid s. 42

försummelse som grov. Skiljemännen ogillade därmed beställarens talan, men ansåg samtidigt att det rörde sig om en allvarlig försummelse som ger goda skäl till att ålägga entreprenören ett ersättningsansvar. Utformningen av ansvarsreglerna i AB 72 har dock inte gett skiljenämnden möjligheten att statuera ett sådant ansvar.<sup>57</sup>

### 7.1.2 Grov vårdslöshet och risken för personskador

En entreprenör har utfört nybyggen och ombyggnadsarbeten av en skola. Dessa arbeten omfattar bl.a. uppförandet av en matsalsbyggnad med innertak av träpanel.<sup>58</sup>

Vid utförandet av innertaket frångick entreprenören, utan att kontakta beställaren, den ursprungliga konstruktionen vilket medförde att innertakets vikt ökade.<sup>59</sup>

Efter det att garantitiden gått ut rasar innertaket p.g.a. att entreprenören använt för klena spik med för stora spikavstånd. Beställaren anser att entreprenören ska ansvara för skadan då arbetena utförts grovt vårdslöst. Entreprenören medger vårdslöshet, men bestrider grovheten i den eftersom man handlat i ”bästa förstånd och i det vällovliga syftet att utan extra kostnad för beställaren ge denne ett bättre tak än enligt den ursprungliga konstruktionen.”<sup>60</sup>

HD menar att även andra kvalificerade avvikelser från normal aktsamhet än medvetet risktagande kan beaktas när det gäller frågan om grov vårdslöshet i AB. Man slår vidare fast att entreprenören tillämpat alltför stora spikavstånd med hänsyn till den spikdimension som valts och anför att enligt vad som omvitnats i HD hade taket rasat även i det fall entreprenören hade låtit bli att frångå ritningskonstruktionen. HD menar att det inte finns någon grund för att anta att entreprenören var medveten om de risker utförandet av innertaket var förenat med, men att det ålegat denne att inhämta anvisningar till ledning för infästningen. Särskilt eftersom arbetena avsåg en lokal där risken för personskador var uppenbar är den vårdslöshet som entreprenören gjort sig skyldig till att bedöma som grov.<sup>61</sup>

---

<sup>57</sup> BKK 1995 s. 43

<sup>58</sup> Ibid s. 43

<sup>59</sup> Ibid s. 43

<sup>60</sup> Ibid s. 44

<sup>61</sup> Ibid s. 44

## 7.2 Omfattningen av fortsatt slutbesiktning

Besiktningsförrättaren har vid slutbesiktning underkänt entreprenaden och föreskrivit om fortsatt slutbesiktning. Vid den fortsatta slutbesiktningen har besiktningsförrättaren förutom kvarstående fel och brister enligt slutbesiktningsutlåtandet även antecknat fel och brister som inte anmärkts vid slutbesiktningen.<sup>62</sup>

Då besiktningsförrättaren underkänt entreprenaden även vid den fortsatta slutbesiktningen har entreprenören påkallat överbesiktning. Därvid har entreprenören yrkat att överbesiktningsnämnden ska undanröja de anmärkningar som antecknats först vid den fortsatta slutbesiktningen med motiveringen att dessa kunnat upptäckas redan vid slutbesiktningen. Entreprenören menade att besiktningsförrättaren inte ägt utvidga ramen för sitt underkännande vid slutbesiktningen varför han inte ägt ta upp andra brister och fel än sådana som antecknats vid slutbesiktningen. Beställaren bestridde entreprenörens yrkande. Överbesiktningsnämnden konstaterade en i branschen utbildad praxis att inskränka fortsatt slutbesiktning till att endast omfatta kontroll av tidigare konstaterade brister och fel. De ansåg dock att denna inte kan läggas till grund för ställningstagande i frågan utan menade att de var strikt hänvisade till AB 72 vid bedömning av tvisten. Eftersom AB 72 saknar regler som avgränsar fortsatt slutbesiktning ogillade överbesiktningsnämnden entreprenörens yrkande. Ytterligare stöd för detta ställningstagande att besiktningsförrättaren har möjlighet att påtala ”nya” fel i samband med fortsatt slutbesiktning återfinns i en skiljedom meddelad den 16 juni 1992.<sup>63</sup>

## 7.3 Godkännande av entreprenadarbeten

En känslig del av en entreprenad har färdigställts varför beställaren har påkallat förbesiktning av denna del. Besiktningsförrättaren har beslutat att inte godkänna arbetet då entreprenören underlåtit att överlämna aktuella provningsprotokoll. Entreprenören påkallade härmed överbesiktning och yrkade om godkännande av den förbesiktigade delen medan beställaren yrkade att nämnden skulle fastställa förbesiktningens utlåtande och underkänna arbetet. Överbesiktningsnämnden konstaterade: ”Det är då först att märka att godkännande av entreprenadarbeten får lämnas bara vid slutbesiktning men inte vid annan besiktning, såsom förbesiktning.”<sup>64</sup> Därför uttalade sig inte överbesiktningsnämnden överhuvudtaget om godkännande eller underkännande av arbetet. I ett

---

<sup>62</sup> BKK 1995 s. 87

<sup>63</sup> Ibid s. 99

<sup>64</sup> Ibid s. 91

annat fall har en besiktningsförrättare vid slutbesiktning angett att entreprenörens arbete godkännes ”så snart de anmärkta felen och bristerna åtgärdats och godkänts vid ny besiktning”<sup>65</sup>.

Här anför HR att besiktningsförrättaren enligt AB vid slutbesiktning antingen ska godkänna entreprenaden eller också föreskriva fortsatt slutbesiktning. Eftersom besiktningsförrättaren inför HR har anfört att han avsett godkänna entreprenaden med de brister och fel som angetts i protokollet anser HR entreprenaden godkänd.<sup>66</sup>

## **7.4 Beställarens möjlighet att göra gällande fel**

### **7.4.1 Fel som inte antecknats i besiktningsutlåtandet**

Vid en slutbesiktning av entreprenad anmärker beställaren på en tegelfasad och kräver ommurning eller annan lämplig åtgärd från entreprenören. Besiktningsförrättaren anger inte i besiktningsutlåtandet att fel eller brist föreligger utan hänskjuter bedömningen av murningsarbetena till särskild utredning. Resultatet från denna ska framgå av ett kompletterande utlåtande, men någon skriftlig redogörelse av utredningen görs inte. Besiktningsförrättarens ställningstagande blir istället tydliggjort genom ett utlåtande över efterbesiktning vilket omfattar hela entreprenaden där varken fel eller brist i fasadmurningen redovisas.<sup>67</sup>

Entreprenören kräver så småningom betalning eftersom arbetena är slutförda. Beställaren å andra sidan bestrider kravet med yrkandet att entreprenören ska åtgärda fasaderna. Tvisten går till skiljedom. Inför skiljemännen förklarar besiktningsmannen att han inte konstaterat fel i något av de hänseenden som beställaren åberopat och uppger att han vid flera tillfällen efter utredningen delgivit parterna om sin uppfattning. Skiljenämnden kommer därför fram till att när besiktningsmannen godkänt arbetena föreligger det inte längre något ansvar för entreprenören beträffande de förhållanden som besiktningsförrättaren har kunnat granska. Någon särskild besiktning av de dolda felen har heller inte skett. Eftersom besiktningen är ett exklusivt bevismedel i AB 72 kan inte denna ersättas av skiljemännens egna iakttagelser.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> BKK 1995 s. 92

<sup>66</sup> Ibid s. 92

<sup>67</sup> Ibid s. 98

<sup>68</sup> Ibid s. 98

Skiljemännen konstaterar alltså att beställaren inte har rätt att få fasaderna åtgärdade på entreprenörens bekostnad och inte heller har rätten att innehålla del av kontraktssumman.<sup>69</sup>

Här är det dock viktigt att påpeka att besiktningen ej längre utgör exklusivt bevismedel varför denna situation skulle kunna få en helt annan lösning idag. I grund och botten handlar det dock om att beställare inte kan göra gällande fel som inte antecknats i besiktningens utlåtandet.

#### **7.4.2 Dolda fel, som framträtt efter garantitidens utgång**

En entreprenör har åtagit sig att utföra dräneringsarbeten. Efter det att garantitiden gått ut konstateras felaktigheter i dräneringen. Parterna är överens om att ett fel föreligger och att det rör sig om ett dolt fel. Entreprenören rättar till felet och kräver ersättning för arbetet av beställaren med anledning av att någon särskild besiktning inte gjorts innan åtgärdandet och beställaren till följd därav förlorar sin rätt att föra talan angående felet. Beställaren bestrider detta och vidhåller sitt krav med grund i påståendet att han fortfarande har rätt att föra talan angående felet. Tvisten går till skiljedom.<sup>70</sup>

Skiljenämnden konstaterar att beställaren inte försuttit sin rätt att föra talan angående felet p.g.a. underlåtenhet att påkalla särskild besiktning. Denna åsikt grundar de på omfattande genomgång av tolkningsprinciper och litteratur kring AB 54, AB 65 och AB 72. Därför ogillas entreprenörens yrkande. En av skiljemännen håller dock inte med om motiveringen till domslutet utan menar att hans instämmande i det beror på entreprenörens erkännande om att fel förelåg uppfyllt samma syfte som en särskild besiktning.<sup>71</sup>

#### **7.4.3 Dolt fel vid oprövade eller otillförlitliga mätmetoder**

Entreprenören har i det här fallet åtagit sig att bekläda insidan av en stålcistern med laminat. Ett och ett halvt år efter det att arbetet utförts havererar cisternen vilket visar sig ha berott på att beklädnadens tjocklek om 6 mm har understigits på ett väsentligt antal punkter.<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> BKK 1995 s. 99

<sup>70</sup> Ibid s. 101

<sup>71</sup> Ibid s. 102

<sup>72</sup> Ibid s. 102



Beställaren yrkar på att entreprenören ska svara för de reparationskostnader som är förenade med haveriet. Entreprenören bestrider kravet med motiveringen att felet borde ha märkts vid en vanlig besiktning och att beställaren därför har förlorat sin talesrätt. Beställaren å andra sidan menar att felet varit ett s.k. dolt fel. Tvisten hänskjuts till skiljedom.<sup>73</sup>

Skiljenämnden konstaterar att det funnits tre tänkbara mätmetoder för kontroll av lamineringen vid besiktning. Förutom dessa kunde man helt enkelt ha tagit hål i laminatet och mätt med skjutmått.<sup>74</sup>

Skiljenämnden konstaterar dock att en av metoderna, vid tidpunkten för arbetenas slutförande, varit så ny att den använts endast i sällsynta fall. En annan mätmetod var helt enkelt inte genomförbar vid den aktuella mätningen och den tredje ansågs inte ge tillförlitliga resultat i det här specifika fallet. Alternativet med håltagning hade inneburit att man förstört delar av den färdiga produkten samt att mätvärdena inte heller här kunde anses särskilt tillförlitliga. Med anledning av de påtagliga negativa omständigheterna kring mätmetoderna menar skiljenämnden ”att skäl inte förelegat för att de lämpligen borde ha kommit i fråga för att undersöka laminattjockleken. Med anledning härav och då tjockleken inte skulle ha kunnat konstateras genom en vanlig okulärbesiktning har felet varit av sådan beskaffenhet att det inte bort ha upptäckts vid en besiktning.”<sup>75</sup> Skiljenämnden dömer därför i beställarens favör och entreprenören blir ersättningsskyldig.

## 7.5 Bevisbörda

En entreprenör har utfört värme- och sanitetsarbeten åt en beställare. Vid rörisolering har entreprenören använt sig av en plasttejp vilken överensstämmer med kontraktshandlingarna samt även fått godkänt av beställaren vid ett fullskaleprov. Slutbesiktningsförrättaren har inte heller han anmärkt på tejpens och Statens Provningsanstalt anser också att tejpens inte är ”onormalt” använd.<sup>76</sup>

Vid garantibesiktningen har rörisoleringens ytbeklädnad lossnat och besiktningsförrättaren antecknar detta under rubriken ”Brister och fel för vilka entreprenören kan anses ansvarig”. Beställaren fordrar att entreprenören utan ersättning ska åtgärda felet. Entreprenören å andra sidan

---

<sup>73</sup> BKK 1995 s. 103

<sup>74</sup> Ibid s. 103

<sup>75</sup> Ibid s. 103

<sup>76</sup> Ibid s. 104

menar att han gjort allt som kan krävas av honom och anser sig inte ersättningsskyldig. Tvisten går till skiljedom.<sup>77</sup>

Skiljemännen menar att det provmontage som skett inte avsett tejpens vidhäftningsförmåga. De konstaterar även att entreprenören har bevisbördan och att han, för att undgå ansvar för felet, måste visa att beställarens konstruktion varit felaktig eller att arbetet utförts i enlighet med handlingarna på ett fackmässigt sätt samt att tejpens varit ändamålsenlig. Beställaren har ingen bevisbörda varför han inte behöver bevisa någonting.<sup>78</sup>

Skiljemännen gör den bedömningen att entreprenören inte har uppfyllt sin bevisbörda varför man fastställer att entreprenören ska ansvara för felet.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> BKK 1995 s. 104

<sup>78</sup> Ibid s 104

<sup>79</sup> Ibid s. 105

## 8 Slutsatser

### 8.1 Besiktningsmannens objektivitet

I kommentaren till 7:7 i AB 04 står det att besiktningsmannen ska iaktta objektivitet vid utförandet av uppdraget samt beakta båda parter intresse vid besiktningen. Detta är som jag förklarat tidigare en sanning med modifikation. Är man inte insatt i hur AB 04 fungerar kan man lätt misstolka besiktningsmannens roll när man läser denna text. Detta är enligt mig ett typexempel på nackdelen med ett standardavtal likt AB 04. Avtalets formulering är entreprenörvänligare än den betydelse formuleringen i praktiken får. Entreprenörsidan skulle förmodligen aldrig ha gått med på ett avtal där besiktningsmannen uttalat har rollen som en beställarens man vilket han ändå är enligt AB 04 och doktrinen på området. Istället finns formuleringar som den nyss nämnda. Formaliteter som inte har någon juridisk betydelse utan bara förvillar en oinsatt läsare eller ursprungliga meningsförklaringar som tappat sin betydelse genom åren.

### 8.2 Bristfälliga normer och bedömningsgrunder

Det faktum att entreprenaderna ofta är av unik karaktär samt att beställaren bekostar och därmed påverkar dess omfattning medför att man inte kunnat fastställa någon direkt sedvana vad gäller entreprenadbesiktnings omfattning. Det enda som sägs är att besiktningsmannen ”noggrant” skall iaktta båda parternas rätt vid sin undersökning av entreprenaden. Det finns handledning för entreprenadbesiktning från Svensk Byggtjänst, men denna är av de skäl som nämnts knappast allomfattande. Denna osäkerhet runt kravet på besiktningens omfattning får betydelse för tolkningen av begreppet ”bort märkas” i AB 04 vilket gör att en sådan bedömning kan bli mycket komplicerad. (se kap 7.4.3)

Jag anser att man bör ställa ganska höga krav på omfattningen av besiktningen då besiktningsmannen ändå får anses vara en beställarens man och att besiktningen är beställarens ansvar.

### **8.3 Rättsosäkerhet, bristande förutsägbarhet**

Att avgöra tvister i skiljenämnd innebär att man i större utsträckning är utlämnad till skiljemännens enskilda och subjektiva värderingar än om tvisten skulle ha avgjorts i domstol även om skiljenämnden ska vara objektiv. Detta bl.a. p.g.a. att insynen i skiljenämndens verksamhet är begränsad. Det i samverkan med det faktum att det är dåligt med offentliggjord rättspraxis på området gör att det på förhand är mycket svårt att förutsäga utgången av en tvist. Denna osäkerhet kan innebära att man hellre väljer en kompromisslösning. Genom att ge och ta och ibland ge efter för krav som man anser motparten oberättigad till kan man åtminstone vara med och påverka utgången av en tvist.

Vid en skiljedom finns det risk att en part döms ansvarig för hela den omtvistade kostnaden vilket kan ge negativa följder när parterna är ojämnt starka ekonomiskt. Ett större företag kan lättare ta kostnaderna som följer av en oväntad förlust i skiljedom medan det är betydligt svårare för ett småföretag varför småföretaget drabbas hårdare av den osäkerhet som råder kring rättsliga tolkningar om t.ex. dolda fel. Problematiken för småföretag ligger i att ersättning till skiljemännen ska utgå. Ett ekonomiskt svagt företag kan likställas med en konsument och i konsumentens sammanhang är ju skiljedomar förbjudna just p.g.a. de ekonomiska aspekterna.

I AB 04 har man dock ändrat reglerna om tvistelösning till att tvister i första hand ska lösas i allmän domstol och tas upp i skiljenämnd först vid ett omtvistat belopp om 150 prisbasbelopp. Detta är enligt mig en bra ändring som kan komma att förstärka förutsägbarheten i framtiden genom den ökning av offentliga domar regeln kommer att generera.

### **8.4 Utseende av besiktningsman**

Som jag tidigare skrivit inhämtas ibland entreprenörens godkännande i valet av besiktningsman även om det inte finns någon skyldighet att göra det. Hedberg anser att detta beteende är "ett beklämmande bevis på ren och skär okunnighet" beroende på den juridiska irrelevans som beteendet har. Jag anser dock att det inte är så enkelt. Jag håller med om att det är beklämmande i den mån beteendet har sin grund i just okunnighet, men i ett förhållande mellan en beställare och entreprenör där man under lång tid arbetat tillsammans för att skapa något är det bra om man har förtroende för varandra och hela tiden strävar efter att vara ense och på god fot med varandra. Att beteendet inte har någon juridisk relevans bestrider jag inte, men jag menar att man genom ett

sådant beteende kan undvika onödiga tvister genom att båda parter har förtroende för den utsedda besiktningsmannen.

En anledning till denna eventuella missuppfattning om godkännande av besiktningsmannen kan vara reglerna om jäv. Dessa gäller dock bara i de fall då beställaren och entreprenören gemensamt utser besiktningsmannen. Jag ställer mig dock frågande till nödvändigheten av dessa regler. I de fall beställaren ensam utser besiktningsman finns inga krav på att denna ska vara ojävig, att man då har valt att reglera om ojävighet i det fall båda parter utser besiktningsmannen anser jag överflödigt. Risken för att parterna gemensamt skulle utse en jävig besiktningsman bedömer jag som ganska små. Vad dessa regler åstadkommer är enligt min mening bara förvirring.

## **8.5 Överbesiktning som fastställande av tidigare besiktning**

Överbesiktningen är ju som jag tidigare skrivit en åtgärd för att ompröva ett resultat av en tidigare besiktning. Resultatet av överbesiktningen är dock inte bindande vilket innebär att varje fråga som prövats även kan prövas i skiljenämnd eller domstol. Hedberg ställer sig här frågande till det meningsfulla för parterna att lägga ner de ofta ganska stora kostnader som överbesiktningen medför när utslaget inte på något sätt, annat än vägledande, binder part.

I det här fallet är jag beredd att hålla med Hedberg. Det verkar inte klokt att lägga ner tid och pengar på en åtgärd som ändå inte lett till ett slutgiltigt klagörande av frågan. Överbesiktningen genomförs av en person som parterna gemensamt utser eller av en besiktningsnämnd. Nämnden består av en av vardera part utvald nämndeman vilka tillsammans utser den tredje som ska vara ordförande. I det fall en nämnd utses kan man alltså likna det vid en skiljenämnd. Varför likställer man det då inte med det? För att överbesiktningen ska få någon användbar roll anser jag att man bör ge den status som en skiljedom eller helt enkelt slopa den. Reglerna om överbesiktning känns mest som en kvarleva från tiden då man ansåg att besiktningen utgjorde exklusivt bevismedel och fyller inget större syfte i dagens avtal.

## Referenser

### Litteratur

Byggandets kontraktskommitté, 1995, *Så gick det, domar och beslut i entreprenadvister*, Svensk Byggtjänst, Stockholm.

Byggandets kontraktskommitté, 1997, *Handledning för entreprenadbesiktning enligt AB 92 och ABT 94*, Svensk Byggtjänst, Stockholm.

Gerhard, Peter, 2002, *Köprättens grunder*, åttonde upplagan, Liber Ekonomi, Lund.

Gorton, Lars, 1999, *Nationell rätt och internationella köpeavtal*, sjätte upplagan, Studentlitteratur AB, Lund

Hedberg, Stig, 1996, *Entreprenadkontrakt, fällor och fel*, Svensk Byggtjänst, Stockholm.

Hedberg, Stig, 1995, *Kommentarer till AB 92*, andra utgåvan, Svensk Byggtjänst, Stockholm.

Höök, Rolf, 2005, *Entreprenadjuridik*, fjärde upplagan, Nordstedts Juridik, Stockholm.

### Internetdokument

<http://www.foreningenbkk.org/> 2005-10-16 15:05, Byggandets kontraktskommitté presentation

### Övriga källor

Hagman, Entreprenadjurist, av Hagman utarbetat och utgivet kursmaterial för utbildning i AB 04, AB 04 nyheter.

Magnestrand, Per, Inköpare LFV Teknik, regelbunden kontakt från arbetets början till slut.