

## Förord

Den här boken fokuserar på de vanligaste och mest relevanta frågeställningarna som berör affärsavtalen inom bygg- och anläggningsbranschen. Ambitionen är att den ska fungera som en praktisk handbok för medarbetare hos byggföretag, konsulter, besiktningsmän och byggherrar – både ute i bodarna och på kontoren. Boken utgör också en lämplig handbok för studenter i juridik och på branschens yrkesprogram. Den är även till nytta för andra personer som snabbt vill få en översikt över vanliga frågor inom entreprenadjuridiken.

Frågorna i boken bygger på ett långvarigt samarbete mellan Byggföretagen och tidningen Byggindustrin. Under åren 2007–2024 har entreprenadjurister från Byggföretagen svarat på frågor i spalten "Fråga juristerna" i tidningen. Syftet har varit att publicera svaren på de vanligaste frågorna avseende affärsavtalen från organisationens ca 4 000 medlemsföretag, men även från tidningens läsare. Alla frågor är baserade på verkliga fall men har av praktiska skäl förkortats och anonymiserats.

Boken presenterar lättillgänglig kunskap om entreprenad- och upphandlingsjuridik som gör det enklare att göra rätt och undvika de vanligaste fallgroparna. Ur ett branschperspektiv är det samtidigt viktigt att sprida kunskap om branschens standardavtal eftersom det är en förutsättning för deras tillämpning och att de tänkta fördelarna av dem ska få genomslag.

Den senaste utgåvan av boken gavs ut 2019. Sedan dess har stora förändringar skett i vår omvärld som har haft en betydande inverkan på entreprenadavtalen. Branschen har drabbats av en cementkris, en pandemi, kraftigt stigande materialpriser, krig i vår omvärld och lågkonjunktur. Dessa händelser har lett till utmaningar för både beställare och entreprenörer. På den positiva sidan ligger lanseringen av ett standardavtal för hyra av anläggningsmaskin med förare (ABAM 24). En affär som länge präglats av bristfälliga och otydliga avtalsförhållanden har nu fått en välreglerad ram. Alla dessa händelser återspeglas i de nyttillkomna frågorna.

Svaren har genom åren skrivits av olika jurister på Byggföretagen

och granskats av kollegor före publicering. Ett stort tack till er alla som bidragit genom åren, ingen nämnd – ingen glömd. Ett tack riktas även till Jakob Waldersten som på ett mycket förtjänstfullt sätt granskat och genomfört träffsäkra justeringar av utvalda frågor från 2018 och bakåt. Slutligen tackas Gustav Gonelius som med stort engagemang har lett projektet med att ta fram den nya utgåvan av boken.

Stockholm i juni 2024

*Claes Sablin*

Chefsjurist, Byggföretagen region Öst

*Björn Rundström*

Chefredaktör, tidningen Byggindustrin

## Läsanvisningar

År 2015 publicerades den första utgåvan av denna bok med titeln *200 frågor och svar om entreprenadjuridik*. Den andra utgåvan *300 frågor och svar om entreprenadjuridik* släpptes 2019. Den nuvarande utgåvan har genomgått betydande omarbetningar. Äldre frågor från de tidigare böckerna har granskats och justerats för att på ett bättre sätt återspegla det aktuella rättsläget. 88 nya frågor har lagts till sedan den senaste utgåvan och ett antal frågor som förlorat sin relevans har tagits bort. Frågor relaterade till byggarbeten åt privatpersoner har nu lagts in under det nya kapitlet "Konsumentfrågor".

Det ligger ett värde i sig i att bevara frågorna i sin ursprungliga form. Vissa frågor har dock med varsam hand omarbetats och fotnoter har inarbetats i svaren för att förbättra läsbarheten och göra frågorna mer relevanta. Frågor som har uppdaterats har tydligt markerats med texten "(reviderad 2024)".

Eftersom juridik är ett komplext område är det inte möjligt att ge en heltäckande bild som täcker alla tänkbara scenarier. Du kan därför behöva ta kontakt med en jurist för att avgöra vad som gäller i ditt fall. Vidare har varje fråga och svar ett datum längst ned, vilket betyder att svaret är baserat på rättsläget vid den tidpunkten. I vissa fall anges även datum för återpublicering i tidningen. Vid återpublicering faktagranskas frågorna och eventuella justeringar görs för att spegla det aktuella rättsläget.

Längst bak i boken återfinns tabeller som kopplar samman paragrafer i lagar och standardavtal med frågor som behandlas i boken. Dessa tabeller gör det enkelt att snabbt hitta relevanta frågor.

Det rekommenderas att läsaren har tillgång till standardavtalen AB 04 och ABT 06, som kan köpas via Svensk Byggtjänst. Andra standardavtal som omnämns i boken, såsom AB-U 07/ABT-U 07, ABM 07, Hantverkarformuläret 17 och ABS 18, är tillgängliga via Byggföretagens hemsida.

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| Förord .....  | 3         |
| Läsanvisningar .....                                      | 6         |
| Förkortningar .....                                       | 18        |
| <b>1. AVTALET .....</b>                                   | <b>21</b> |
| 1. Bostadsrättsförening .....                             | 21        |
| 2. Indikativt anbud .....                                 | 21        |
| 3. Incitament .....                                       | 22        |
| 4. Överlåtelse av entreprenadavtal .....                  | 22        |
| 5. Finstädnings .....                                     | 23        |
| 6. E-post .....   | 23        |
| 7. Beställning från projektledaren .....                  | 24        |
| 8. Samordningsansvar enligt AB 04 .....                   | 24        |
| 9. Trappa, hiss eller ingenting? .....                    | 25        |
| 10. Rätt att använda handlingar .....                     | 25        |
| 11. Arbetsmiljöansvar – självständig uppdragstagare ..... | 26        |
| 12. Totalentreprenad .....                                | 27        |
| 13. Underentreprenader .....                              | 27        |
| 14. För mycket handlingar .....                           | 28        |
| 15. Tillfällig el .....                                   | 28        |
| 16. Anbudet som försvann .....                            | 29        |
| 17. Returrätt .....                                       | 29        |
| 18. Skriftlighetskrav .....                               | 30        |
| 19. Neka bostadsrättsköpare .....                         | 30        |
| 20. Rätt till formvirke .....                             | 31        |
| 21. Vara som utgått ur produktion .....                   | 31        |
| 22. Ansvar för bygglov .....                              | 32        |
| 23. Rena fönster .....                                    | 32        |
| 24. Reservation för asbest .....                          | 33        |
| 25. Vilket ansvar har CM-bolaget? .....                   | 33        |
| 26. Trepartsavtal .....                                   | 34        |
| 27. Vad räknas som detaljarbeten? .....                   | 34        |
| 28. Begreppet ”där så erfordras” .....                    | 35        |
| 29. Måste vi utföra tilläggsarbeten? .....                | 36        |
| 30. Prutning av anbud .....                               | 36        |
| 31. Kontraktbilagornas status.....                        | 37        |
| 32. Fabriksmålat eller ommålat .....                      | 37        |
| 33. Godkännande av arkitektonisk utformning .....         | 38        |

|   |    |
|---|----|
| 34. Entreprenörers relation, finns det begrepp? .....                               | 39 |
| 35. Hur fungerar det med ABM 07? .....  | 39 |
| 36. Totalentreprenör i en delad entreprenad .....                                   | 40 |
| 37. Vem äger handlingarna? .....  | 40 |
| 38. Vem har ansvaret? (vid anläggningsentreprenader) .....                          | 41 |
| 39. Vi har gjort dubbelt jobb – kunden vill inte betala .....                       | 42 |
| 40. Rangordning av anbud .....  | 42 |
| 41. Funktionsansvar för beställarens projekterade tekniska lösningar ....           | 43 |
| 42. Vad innebär egentligen samtliga innerväggar? .....                              | 43 |
| 43. Riktkostnadsjustering .....   | 44 |
| 44. Uppfyller SMS skriftlighetskravet i AB 04? .....                                | 45 |
| 45. Anbud på styrd totalentreprenad .....   | 46 |
| 46. Vilka krav på säkerhet kan jag ställa? .....                                    | 46 |
| 47. Överlåta ansvar enligt personallagarlagen .....                                 | 47 |
| 48. Vilken status har listan över handverktyg? .....                                | 47 |
| 49. Kontrollansvariga och ABK .....   | 48 |
| 50. Hinder på grund av utebliven ÄTA-beställning? .....                             | 48 |
| 51. Behöver BAS-U vara tillgänglig på arbetsplatsen? .....                          | 49 |
| 52. Olämplig lösning i teknisk beskrivning .....                                    | 50 |
| 53. Hur kan BAS-U utses vid delad entreprenad? .....                                | 50 |
| 54. Vad är samordnad generalentreprenad? .....                                      | 51 |
| 55. Vilka vitesregler gäller när avisering uteblivit? .....                         | 52 |
| 56. Avvikelse från AB 04 – kan kunden kräva det? .....                              | 52 |
| 57. Elektronisk personalliggare vid byggarbetsplatser .....                         | 53 |
| 58. Skadestånd för förstörda planteringar – vem har rätt? .....                     | 54 |
| 59. Kvalitetsplan och miljöplan – hur hårda är reglerna? .....                      | 54 |
| 60. Om entreprenadkontrakt mellan parterna .....                                    | 55 |
| 61. Vem samordnar beställarens kvarboende hyresgäster .....                         | 55 |
| 62. Nya krav från kund kräver underrättelse för ersättning .....                    | 56 |
| 63. Samordning styr inte omfattning .....   | 57 |
| 64. Dörrarna lever kanske inte upp till funktionskravet –<br>vad ska vi göra? ..... | 57 |
| 65. Vilka brister måste man underrätta om? .....                                    | 58 |
| 66. Hur många väggar ska jag riva? .....  | 58 |
| 67. Vem ska stå för byggbodarna och avlopp? .....                                   | 59 |
| 68. Vi är oense om vad som är ”underentreprenad” .....                              | 60 |
| 69. Måste den som skriver under vara firmatecknare? .....                           | 60 |
| 70. Kan man återkalla anbud för att uppdatera det? .....                            | 61 |
| 71. Skillnaden mellan utförandeentreprenad och totalentreprenad .....               | 61 |
| 72. Rätt till betalning även utan skriftligt avtal .....                            | 62 |
| 73. Gäller bevakningsförbud framför ingånget avtal? .....                           | 63 |

|  |    |
|--|----|
| 74. Skador på entreprenaden på grund av blåst .....        | 63 |
| 75. Entreprenörsansvar för lönefordringar .....            | 64 |
| 76. Är CM-bolag att betrakta som huvudentreprenör? .....   | 64 |
| 77. Rätt att tillgodogöra sig material och varor .....     | 65 |
| 78. Entreprenörens rätt att utföra ÅTA-arbeten .....       | 65 |
| 79. Varför personuppgiftsbiträdesavtal? .....              | 66 |
| 80. Så påverkar cementkrisen ingående av nya avtal .....   | 66 |
| 81. Rätlinjig interpolering? .....                         | 67 |
| 82. Krigets betydelse vid ingående av nya avtal .....      | 68 |
| 83. Vad är en sidoentreprenör? .....                       | 69 |
| 84. Redovisad planerad användning .....                    | 69 |
| 85. ”Tyst accept” – vad är det? .....                      | 70 |
| 86. Är vårt anbud en kontraktshandling? .....              | 71 |
| 87. Konkludent handlande.....                              | 72 |
| 88. Force majeure.....                                     | 72 |
| 89. Byggherre eller beställare – är det samma sak?.....    | 72 |
| 90. Kan vi konkurrensutsätta de sista etapperna? .....     | 73 |
| 91. Transport enligt ABM 07 .....                          | 74 |
| 92. Så väljer du juridiskt ombud .....                     | 74 |
| 93. Vår underentreprenör betalar inte ut lön.....          | 75 |
| 94. Avtal med utländsk materialleverantör .....            | 75 |
| 95. UE 2021 – hävning av underentreprenör .....            | 76 |
| 96. ABAM 24 – nytt standardavtal .....                     | 77 |
| 97. Hur skiljer sig ABAM 24 från andra standardavtal?..... | 78 |
| 98. Fördelar med ABAM 24 .....                             | 79 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. PRISET .....</b>                                       | <b>83</b> |
| 1. Takpris .....   | 83        |
| 2. Anbudssumma .....   | 83        |
| 3. Skillnad mellan budgetpris och fast pris .....            | 84        |
| 4. Option och möjlighet att justera pris .....               | 84        |
| 5. Ersättning för tippavgift vid ÅTA-arbeten .....           | 85        |
| 6. Vinterkostnader .....                                     | 85        |
| 7. Omförhandla à-pris vid ökning av arbete .....             | 86        |
| 8. Påslag på tipp- och deponiavgifter .....                  | 86        |
| 9. Var tog fastprisreservationen vägen? .....                | 87        |
| 10. Budgetöverskridande .....                                | 87        |
| 11. Påslag för underentreprenader .....                      | 88        |
| 12. Vem ska betala när vädret har orsakat vattenskador ..... | 89        |
| 13. Är det rätt att hålla inne betalning? .....              | 89        |
| 14. Skillnad på à-pris och timpris .....                     | 90        |

|  |    |
|--|----|
| 15. Vem har ansvar för material som stulits? .....                   | 90 |
| 16. Hur prickar man in rätt index för entreprenadersättning? .....   | 91 |
| 17. Hur hittar jag rätt indextal? .....                              | 92 |
| 18. Ersättning för ökad kostnad vid omfattande ÅTA-arbeten .....     | 92 |
| 19. Vilka kostnader ingår i timpriset vid en entreprenad? .....      | 93 |
| 20. Kontraktssumma eller entreprenadsumma? .....                     | 93 |
| 21. Preskriptionsregeln för anspråk på ersättning .....              | 94 |
| 22. Väsentligt minskade mängder – hur ska entreprenören tänka? ..... | 94 |
| 23. Vad ingår i kontraktssumman? .....                               | 95 |
| 24. Ersättning vid forcering och hinder – vad är skillnaden? .....   | 96 |
| 25. Ingår byggnadsställningar i avtal med fast pris? .....           | 96 |
| 26. Index utan avtal? .....  | 97 |
| 27. Avtal om vite utan procentsats .....                             | 97 |
| 28. Indexreglering .....   | 98 |

### **3. TIDER .....101**

|  |     |
|--|-----|
| 1. Anbudstid .....   | 101 |
| 2. Tidsförlängning? .....  | 101 |
| 3. Ändring av tidplan .....                                      | 102 |
| 4. Betalningstid .....   | 102 |
| 5. Tidplan – juridisk status .....                               | 103 |
| 6. Preskriptionstid för fakturor .....                           | 103 |
| 7. För sen reklamation? .....                                    | 104 |
| 8. Hur beräknas förseningsvite? .....                            | 104 |
| 9. Uttorkningstider .....  | 105 |
| 10. Preskriptionstid vid löpande räkning? .....                  | 105 |
| 11. Hinder som beställaren orsakat .....                         | 106 |
| 12. Vad gäller för förlängd kontraktstid? .....                  | 107 |
| 13. Försening p.g.a. byggställningar .....                       | 107 |
| 14. Vilken procentsats gäller för vite? .....                    | 108 |
| 15. Förseningsvite eller tidsförlängning? .....                  | 108 |
| 16. Vite vid försening av fönsterleverans .....                  | 109 |
| 17. När är försening grund för vite? .....                       | 109 |
| 18. Samordningsproblem på byggarbetsplatsen .....                | 110 |
| 19. Ger vattenskadan oss rätt till tidsförlängning? .....        | 111 |
| 20. Moms på vite .....   | 111 |
| 21. Hinder orsakat av sidoentreprenör? .....                     | 112 |
| 22. Hur långt kan ett vite jämkas? .....                         | 112 |
| 23. Vite trots att regn satte käppar i hjulet? .....             | 113 |
| 24. Konkurs under pågående arbete – hur minskar vi risken? ..... | 114 |
| 25. När slutar en försening och när måste vi betala vite? .....  | 114 |

|   |     |
|---|-----|
| 26. Måste beställaren förvarna om vite? .....                 | 115 |
| 27. Forcering utan avisering .....                            | 116 |
| 28. Om beställaren vill ta entreprenad i bruk i förtid.....   | 116 |
| 29. Ändring i avtal på grund av coronavirus .....             | 117 |
| 30. Tidsförlängning på grund av coronaviruset .....           | 117 |
| 31. Tidsförlängning vid cementkris.....                       | 118 |
| 32. Vem står för de ökade kostnaderna vid dåligt väder? ..... | 118 |
| 33. Försenad leverans på grund av krig .....                  | 119 |
| 34. Cyberangrepp som påverkar entreprenaden.....              | 120 |

#### **4. GARANTIER ..... 123**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Säkerhet under garantitiden .....                          | 123 |
| 2. Följer garantin huset? .....                               | 123 |
| 3. Ansvar under garantitiden vid anläggningsentreprenad ..... | 124 |
| 4. Tidpunkt för garantitidens slut .....                      | 124 |
| 5. On demand-garantier .....                                  | 125 |
| 6. Garantiansvar .....  | 125 |
| 7. Garantitid för del av entreprenad .....                    | 126 |
| 8. Vem ansvarar för service av vitvaror? .....                | 126 |
| 9. Garantitid 1 eller 5 år? .....                             | 127 |
| 10. Garantitid för särskild vara – vem har rätt? .....        | 127 |
| 11. Måste vi ge garanti enligt konsumenttjänstlagen? .....    | 128 |
| 12. Är det möjligt att förlänga garantitiden? .....           | 129 |
| 13. Garantibesiktning – vems ansvar? .....                    | 129 |
| 14. Skillnaden mellan material och varor .....                | 130 |
| 15. Garantitid för föreskriven vara .....                     | 130 |

#### **5. EKONOMI ..... 133**

|  |     |
|--|-----|
| 1. Konkursutbrott – vem äger byggmaterialet? ..... | 133 |
| 2. Vem får rabatten? .....                         | 133 |
| 3. Kan fakturan vänta? .....                       | 134 |
| 4. Dröjsmålsränta .....                            | 134 |
| 5. Factoring .....                                 | 135 |
| 6. Invändning mot faktura .....                    | 135 |
| 7. Dyra tvister? .....                             | 136 |
| 8. Å-pris .....                                    | 137 |
| 9. Beställarens granskningsrätt .....              | 137 |
| 10. Reklamation mot faktura .....                  | 138 |
| 11. Optionspriser .....                            | 138 |
| 12. Materialkostnad .....                          | 139 |
| 13. Kvitting av fordringar .....                   | 140 |



|   |     |
|---|-----|
| 14. Värdering av avgående arbete .....  | 140 |
| 15. Bluffakturor .....  | 141 |
| 16. Faktura-, expeditiions- och aviavgifter – Har man betalat<br>har man godkänt avgift ..... | 141 |
| 17. Ersättning för ommontering av felaktigt material .....                                    | 142 |
| 18. Debitering med LR06 .....   | 142 |
| 19. Omvänd skattskyldighet för byggtjänster .....   | 143 |
| 20. Sen faktura .....   | 143 |
| 21. Betalning i samordnad generalentreprenad .....  | 144 |
| 22. Ersättning vid rubbade förutsättningar .....  | 145 |
| 23. Preskriptionsavbrott för förseningsvite .....   | 145 |
| 24. Krävs faktura för preskriptionsavbrott enligt 6-månadersregeln? ....                      | 146 |
| 25. När preskriberas index? .....   | 146 |
| 26. Sen faktura från leverantör .....   | 147 |
| 27. Vem ska stå för forceringskostnaderna? .....  | 147 |
| 28. Momsbelagt vite? .....  | 148 |
| 29. Förbrukningsmaterial .....  | 149 |
| 30. Vad göra vid tvist om tillträde till lägenhet .....                                       | 149 |
| 31. Jag är osäker på betalning .....  | 150 |
| 32. Skillnaden mellan ÅTA- och hinderersättning .....   | 151 |
| 33. Kan man få betalt i förskott? .....   | 151 |
| 34. Vad kan det bli för följder av slarvig projektering? .....                                | 152 |
| 35. Vilka krav kan ställas på redovisning av självkostnad? .....                              | 152 |
| 36. Ersättning för felaktig projektering vid husbygge .....                                   | 153 |
| 37. Hur sent kan beställaren avbeställa ett jobb? .....                                       | 154 |
| 38. Entreprenören hade rätt till vite.....  | 154 |
| 39. UE kan få vänta med fakturering .....   | 155 |
| 40. Löpande räkning och elektronisk personalliggare .....                                     | 155 |
| 41. Kostnader för handverktyg? .....  | 156 |
| 42. Budgetöverskridelse – när ska det underrättas?.....                                       | 156 |
| 43. Granskning av originalverifikationer.....   | 157 |
| 44. Originalverifikationer – vad är det egentligen? .....                                     | 157 |
| 45. Vår konsult i konkurs – vem får betala för skadan?.....                                   | 158 |
| 46. Hur länge kan vi vänta med att fakturera?.....  | 159 |
| 47. Håll isär begreppen konsult och underentreprenör .....                                    | 159 |
| 48. Tolkning av avtal om rikt kostnad med incitament .....                                    | 160 |
| 49. Vite av underentreprenör vid jämkat vite till beställare? .....                           | 160 |
| 50. Beställaren håller inne betalning .....   | 161 |
| 51. Beställaren utför våra kontraktsarbeten med egen personal.....                            | 161 |
| 52. ÅTA-arbeten.....  | 162 |
| 53. Kostnadsökningar till följd av kriget i Ukraina .....                                     | 162 |

|  |     |
|--|-----|
| 54. Innehållande av betalning .....  | 163 |
| 55. Har vi rätt att få betalt vid beställarens konkurs? .....                        | 163 |
| 56. Betalning för arbeten utförda under beställarens<br>företagsrekonstruktion ..... | 164 |
| 57. Så agerar du om beställaren inte betalar.....                                    | 164 |
| 58. Betalningsplan .....   | 166 |
| 59. Ställande av säkerhet .....  | 166 |
| 60. Val av säkerhet vid entreprenader .....  | 167 |

## **6. BESIKTNING .....171**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Förlänga garantitiden? .....                                     | 171 |
| 2. Sen kallelse till slutbesiktning .....                           | 171 |
| 3. Förbesiktning eller slutbesiktning .....                         | 172 |
| 4. Vem betalar efterbesiktningen? .....                             | 173 |
| 5. Besiktningsmannens rätt att tolka parternas avtal .....          | 173 |
| 6. Besiktning vid avbeställning .....                               | 174 |
| 7. Utlåtande från slutbesiktning .....                              | 174 |
| 8. Besiktningsutlåtandet som försvann .....                         | 175 |
| 9. Vite när beställaren är sen med slutbesiktning? .....            | 176 |
| 10. Besiktningsmannen struntar i våra handlingar .....              | 176 |
| 11. Besiktning med stöd av författning .....                        | 177 |
| 12. Fallet med dubbla besiktningsutlåtanden .....                   | 177 |
| 13. Vem betalar skyliften? .....                                    | 178 |
| 14. Begränsat ansvar vid slutavsyning .....                         | 179 |
| 15. Vad gäller vid försenad slutbesiktning .....                    | 179 |
| 16. Särskild besiktning .....                                       | 180 |
| 17. Garantitid och garantibesiktning .....                          | 180 |
| 18. Måste vi följa standard för lekplatser.....                     | 181 |
| 19. Preskriptionstid för beställarens kostnader .....               | 181 |
| 20. Konsekvenser av gemensamt utsedd besiktningsman? .....          | 182 |
| 21. Entreprenör missnöjd med besiktning .....                       | 183 |
| 22. Att tänka på vid särskild besiktning .....                      | 183 |
| 23. Påslag med tio procent för efterbesiktning? .....               | 184 |
| 24. Måste vi utse ledamot i besiktningsnämnd? .....                 | 184 |
| 25. Slutbesiktning och slutbesked – vad skiljer.....                | 185 |
| 26. Vad innebär slutavsyning?.....                                  | 186 |
| 27. När anses part fått del av besiktningsutlåtandet? .....         | 186 |
| 28. Etableringsbesiktning avseende växter vid markentreprenad ..... | 187 |
| 29. Nya fel vid en efterbesiktning .....                            | 187 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>7. FEL I ENTREPRENADEN .....</b>                                     | <b>191</b> |
| 1. Avbryta entreprenaden .....  | 191        |
| 2. Avbeställning .....  | 191        |
| 3. Hinderskostnader .....   | 192        |
| 4. Ersättning vid avbeställning .....                                   | 192        |
| 5. Försening eller felansvar? .....                                     | 193        |
| 6. Skadeståndsansvar gentemot beställarens hyresgäster? .....           | 193        |
| 7. Rätt att avhjälpa skador? .....                                      | 195        |
| 8. Skillnaden mellan avbeställning och hävning .....                    | 195        |
| 9. Innehållna medel för fel .....                                       | 196        |
| 10. Strikt ansvar för skador på entreprenaden .....                     | 196        |
| 11. Grävningsarbeten har gett sprickor på grannfastigheten .....        | 197        |
| 12. Parallella viten .....  | 197        |
| 13. Vite eller skadestånd vid försening .....                           | 198        |
| 14. Fel material – vems är felet? .....                                 | 198        |
| 15. Tillträde för avhjälpan av fel.....                                 | 199        |
| 16. Ingen ersättning trots fel i entreprenad.....                       | 199        |
| 17. Reklamation av funktionskrav.....                                   | 200        |
| 18. Rätt att avhjälpa fel vid byggentreprenader?.....                   | 200        |
| 19. Vem har egentligen felansvar vid fönsterköp?.....                   | 201        |
| 20. Hur länge får en beställare innehålla ett belopp för fel? .....     | 202        |
| 21. Fixad "B-anmärkning" kan det utgöra ÅTA-arbete?.....                | 202        |
| 22. Vem betalar när felaktigt material måste bytas?.....                | 203        |
| 23. Fel färg i klassrummet.....   | 203        |
| 24. Underentreprenörens ansvar för försening – vite eller skadestånd .. | 204        |
| 25. Kan beställaren innehålla ett belopp för fordran .....              | 205        |
| 26. Värdering av skadad egendom.....                                    | 205        |
| 27. Hur länge ska man spara skriftliga handlingar? .....                | 206        |
| <br>  |            |
| <b>8. OFFENTLIG UPPHANDLING .....</b>                                   | <b>209</b> |
| 1. LOU – tidsfrist vid överprövning .....                               | 209        |
| 2. Referenser vid offentlig upphandling .....                           | 209        |
| 3. Ramavtal.....  | 210        |
| 4. För lågt anbud .....   | 210        |
| 5. Kräva motivering från myndighet.....                                 | 211        |
| 6. Sekretess i offentlig upphandling .....                              | 212        |
| 7. Talerätt enligt LOU .....  | 212        |
| 8. Upphandling i strid med ramavtal.....                                | 213        |
| 9. Direktupphandling.....   | 213        |
| 10. Sidoanbud, vad gäller?.....   | 214        |
| 11. Risk att begära mer betalt vid upphandling.....                     | 214        |

|  |     |
|--|-----|
| 12. Har vi rätt att få ut konkurrentens anbud?.....                    | 215 |
| 13. Överprövning vid offentlig upphandling.....                        | 216 |
| 14. Förhandlat förfarande .....  | 216 |
| 15. Kan giltighetstiden för anbud förlängas?.....                      | 217 |
| 16. Åberopa annat företags kapacitet för att vinna upphandlingen ..... | 218 |
| 17. Krav på omsättning i en offentlig upphandling.....                 | 218 |
| 18. Förlängning av anbuds giltighetstid.....                           | 219 |
| 19. Vad händer vid överprövning?.....                                  | 219 |
| 20. Vad har vi för rätt att försvara vårt anbud?.....                  | 220 |
| 21. Får man pruta på offentliga anbud? .....                           | 221 |
| 22. När är en upphandling avslutad?.....                               | 221 |
| 23. Rätt till skadestånd om avtal hävs utan grund? .....               | 222 |
| 24. Går tilldelningsbeslut att återkalla? .....                        | 222 |
| 25. Kan vi få ersättning för en avbruten upphandling?.....             | 223 |
| 26. Ramavtal – vad är det egentligen? .....                            | 223 |
| 27. Offentlig upphandling genom lottning? .....                        | 224 |
| 28. Onormalt låga anbud – hur ser kraven ut? .....                     | 224 |
| 29. Belastningsregisterutdrag vid offentlig upphandling .....          | 225 |
| 30. Likvärdiga varor – hur stora är riskerna? .....                    | 226 |
| 31. Upphandling utan föregående annonsering .....                      | 226 |
| 32. Kan ett kommunalt bolag ta betalt för allmänna handlingar?.....    | 227 |
| 33. Upphandlande myndigheters skyldighet till likabehandling .....     | 228 |
| 34. Var går gränsen för lågt anbud vid en upphandling?.....            | 228 |
| 35. Nya uppgifter i förfrågningsunderlag.....                          | 229 |
| 36. När kan en upphandlande myndighet avbryta en upphandling?.....     | 229 |
| 37. Är det okej att rätta fel i anbud? .....                           | 230 |
| 38. Är krav på årsomsättning ok vid upphandling? .....                 | 238 |
| 39. Vad innebär synnerlig brådska vid offentlig upphandling?.....      | 239 |
| 40. Har inte kommunen begått avtalsbrott? .....                        | 232 |
| 41. Vem får avropa från ett ramavtal?.....                             | 232 |
| 42. Sekretess för anbudshandlingar .....                               | 233 |
| 43. Påtala brister vid offentlig upphandling .....                     | 234 |
| 44. Likvärdiga lösningar.....  | 234 |
| 45. Ändringar i upphandlingsdokumenten.....                            | 235 |

## 9. KONSUMENTFRÅGOR ..... 237

|   |     |
|---|-----|
| 1. Budgetpris .....                             | 237 |
| 2. Rotavdrag – vilka standardavtal gäller?..... | 237 |
| 3. Garantitid vid konsumententreprenader .....  | 238 |
| 4. Rätten till förskottsbetalning.....          | 238 |
| 5. Ungefärlig prisuppgift .....                 | 239 |

|  |     |
|--|-----|
| 6. Material från privatkund.....                                 | 240 |
| 7. Avrådandeskyldighet .....                                     | 240 |
| 8. Glömt att ansöka om rotutbetalning .....                      | 241 |
| 9. Vite/skadestånd vid konsumententreprenad .....                | 241 |
| 10. Fel i badrum där fastigheten sålts .....                     | 242 |
| 11. Ett eller flera budgetpriser? .....                          | 242 |
| 12. Besiktningsmannen har förlängt vår garantitid .....          | 243 |
| 13. Kan ABK 09 tillämpas mot konsument? .....                    | 243 |
| 14. Nyckel går inte att ha som påtryckningsmedel .....           | 244 |
| 15. Vite och skadestånd till privatperson.....                   | 245 |
| 16. Otjänlig väderlek .....                                      | 245 |
| 17. Säkra er rätt till ROT-avdraget .....                        | 246 |
| 18. Får vi begära betalt för resor av konsument?.....            | 247 |
| 19. Missnöjd med besiktningsutlåtande .....                      | 247 |
| 20. Vilket avtal gäller när man bygger för privatpersoner? ..... | 248 |
| 21. Underentreprenader när beställaren är konsument.....         | 248 |
| 22. Ansvar för leverans av monteringsfärdigt småhus .....        | 249 |
| 23. Överlåtelseförbud vid konsumententreprenader .....           | 250 |
| 24. Skadestånd vid försening .....                               | 250 |
| 25. Dokumentation vid löpande räkning.....                       | 251 |
| 26. Hantverkarformuläret 17 och ABS 18.....                      | 252 |
| 27. Försäkring enligt ABS 18 .....                               | 252 |
| 28. Rätt till betalning trots mindre justering .....             | 253 |
| 29. Att arbeta med konsumenter .....                             | 253 |
| 30. Vad gäller vid byggnadsarbeten åt privatpersoner? .....      | 254 |
| 31. Fel vid konsumententreprenad .....                           | 254 |
| 32. Reklamationsfrist när inget är avtalat .....                 | 255 |
| 33. Preskriptionsavbrott.....                                    | 256 |
| 34. Avhjälpande eller prisavdrag vid fel materialval?.....       | 256 |
| 35. Renovering utan rimlig nytta för konsument.....              | 257 |
| 36. Garantitid vid tillämpning av ABS 18 .....                   | 258 |
| 37. Besiktning vid renovering åt konsument .....                 | 258 |
| 38. Måste man föra dagbok vid konsumententreprenader? .....      | 259 |
| 39. Kostnadsökningar vid konsumententreprenader.....             | 259 |
| 40. Konsumentens rätt till en specificerad räkning .....         | 260 |
| Tabell med kopplingar mellan paragrafer och frågor.....          | 262 |
| Register över rättsfall .....                                    | 276 |
| Sakordsregister .....  | 278 |

# 1 AVTALET

## 1. Bostadsrättsförening

### **Kan konsumenttjänstlagen bli tillämplig när beställaren är en BRF?**

Konsumenttjänstlagen är aldrig direkt tillämplig vid entreprenader där en bostadsrättsförening är beställare. En bostadsrättsförening är en "juridisk person" vilket innebär att AB 04/ABT 06 normalt tillämpas. Det är dock vanligt förekommande att de boende gör enskilda tillval i samband med exempelvis stambyten och att dessa arbeten faktureras direkt till dessa personer. Då slår konsumenttjänstlagens regler till, med bland annat informations- och avrådandeskyldighet samt ansvar för ungefärliga prisuppgifter.

Om inte AB 04 eller annat standardavtal har överenskommit med bostadsrättsförening är det ändå sannolikt att en domstol i en tvist skulle snegla på konsumenttjänstlagens regler, i synnerhet om bostadsrättsföreningen saknar kompetent projektledning. En viss försiktighet anbefalles därför.

Byggindustrin nr 11 – 2007

## 2. Indikativt anbud

### **Om vi lämnar ett indikativt anbud – vad får det för konsekvenser?**

Ett indikativt anbud är i själva verket ett anbud med reservation för att undvika direkt avtal genom beställning. Enligt avtalslagen är såväl offerter (anbud) som beställningar (accepter) bindande handlingar. Men enligt avtalslagen kan man reservera sig i anbudet genom uttrycket "utan förbindelse" eller liknande. Den direkta konsekvensen blir att, om beställaren skickar en beställning, måste entreprenören utan "oskäligt uppehåll" lämna besked om han vill återropa reservationen eller ej. Om entreprenören inte lämnar ett avböjande svar inom cirka en vecka faller reservationen och ett bindande avtal anses ha ingåtts, trots att det från början varit ett indikativt anbud. Notera att indikativa anbud ej är tillätna vid offentlig upphandling.

Byggindustrin nr 21 – 2008

### 3. Incitament

#### **När används incitamentsavtal och hur funkar det?**

Incitamentsavtal kan i vissa fall rekommenderas vid större entreprenader där ersättningsformen i grunden är löpande räkning. Självkostnadsprincipen kompletteras genom att parterna enas om en riktkostnad som blir en uppskattning av slutkostnaden. Skulle självkostnaden bli lägre (vinst) eller högre (förlust) än riktkostnaden delar parterna på mellanskillnaden. Hur stor andel vardera parten tar vid vinst respektive förlust bestäms mellan parterna. Det är också vanligt förekommande att skriva in att riktkostnaden kan komma att ändras vid större programändringar eller mer omfattande ändringar och tilläggsarbeten. Incitamentsavtal rekommenderas ej gentemot konsument.

Byggindustrin nr 28 – 2008, nr 32 – 2013, samt nr 2 – 2021

### 4. Överlåtelse av entreprenadavtal

#### **Min underentreprenör fakturerar från ett nytt bolag. Måste jag acceptera det?**

Nej! Ingen part i en ömsesidigt förpliktande avtalsrelation får sätta annan i sitt ställe utan den andra partens medgivande. Om en part utan den andra partens medgivande överlåter kontraktet och detta är av beaktansvärd betydelse har man enligt AB 04 rätt att häva kontraktet.

Ibland övergår en hel verksamhet inklusive pågående entreprenader till ett nytt bolag. Det är då samma yrkesarbetare som utför samma jobb som tidigare men fakturorna kommer från ett annat bolag. Detta måste man som beställare alltså inte finna sig i. En sådan överlåtelse kan medföra problem med säkerheter, försäkringar, garantiansvar med mera. Man bör därför kontakta en jurist om parterna är överens om att överlåtelse ska ske.

Byggindustrin nr 2 – 2009, samt nr 34 – 2013

## 5. Finstädning

### **Måste entreprenören alltid ”finstäda”?**

Parternas respektive skyldigheter i detta avseende brukar anges i AF-delen under AFG.83 (se även p. 28c i AB-/ABT-U 07). Begreppet finstädning förekommer inte där men motsvaras närmast av ”slutrengöring” vilket omfattar bland annat dammsugning, avtorkning och fönsterputsning. Detta ska leda till ett ”tipp topp-skick” – rent och snyggt. Slutrengöring torde i regel ingå i entreprenörens skyldighet inför slutbesiktningen även om det inte direkt anges i kontraktet, i vart fall vid nybyggnation.

Särskilt vid underentreprenader, där andra arbeten ska utföras senare, ligger det dock ofta i sakens natur att endast renhållning och rengöring ingår om inte annat anges i kontraktet. ”Renhållning” innebär enligt TNC 95 bortforsling av spill, emballage med mera och ”rengöring” betyder avlägsnande av förorening.

Byggingindustrin nr 3 – 2009 (reviderad 2024)

## 6. E-post

### **I entreprenadkontrakt ställs ibland krav på skriftlig form. Räcker det med e-post?**

Ja, normalt är skriftlighetskravet uppfyllt om man använder e-post. Enligt begreppsbestämningarna i AB 04 avses med ”skriftligen” information som kan läsas och lagras. Exempel på överföringssätt är post, fax och e-post. Idag används skriftliga meddelanden på en mängd olika digitala plattformar. Även sådan kommunikation kan vara tillräckligt men det är oklart beroende på osäkerhet om lagringsmöjligheterna och får avgöras från fall till fall. Även anteckning i protokoll från byggmöte uppfyller skriftlighetskravet. Krav på skriftlig beställning är vidare uppfyllt, om beställaren överlämnar ritning eller annan handling som innefattar ÅTA-arbete.

Emellertid görs ofta avsteg i de enskilda avtalen. Skriftlighetsbegreppet är således ofta inskränkt, varför man alltid måste kontrollera i AF-delen under AFA.7 vad som gäller.

Byggingindustrin nr 6 – 2009 (reviderad 2024)



## 7. Beställning från projektledaren

### **Får beställarens projektledare beställa ÄTA-arbeten?**

Vardera parten ska enligt AB 04/ABT 06 utse ombud för entreprenaden som då är den enda som har behörighet att företräda sin huvudman. Det är dock vanligt att parterna ger behörighet, om än begränsad, åt fler personer i respektives organisation. Detta ska klargöras och dokumenteras på exempelvis startmötet.

Om projektledaren inte är ombud eller gör beställningar som går utanför dokumenterad behörighet måste entreprenören kontrollera med beställaren vad som gäller.

I AB-U 07 finns dock en regel om att – om ombud inte utsetts – entreprenören och beställaren får utgå från att beställarens chef på arbetsplatsen respektive entreprenörens arbetsledare på arbetsplatsen har behörighet att företräda sina huvudmän, dock ej i fråga om ÄTA-arbeten av uppenbarligen större ekonomisk betydelse.

Normalt ska det anges i kontraktshandlingarna vem som är ombud. Vidare ska man vid startmötet klara ut frågor om behörighet för andra än ombuden samt precisera formerna för informationsutbytet.

Byggingustrin nr 7 – 2009 (reviderad 2024)

1

## 8. Samordningsansvar enligt AB 04

### **Ingår samordning av arbetarskydd vid övertagande av samordningsansvar som regleras i AB 04 kap. 3 § 9?**

Nej, bestämmelsen i AB 04 reglerar endast den tidsmässiga samordningen. Det är beställaren som ansvarar för att hans egna arbeten samordnas med de av beställaren upphandlande entreprenörerna och samordningen dem emellan så att dessa arbeten kan utföras och färdigställas i enlighet med tidplan. Detta samordningsansvar kan överlåtas på en entreprenör. Vid en delad entreprenad benämns ofta den entreprenör som övertagit samordningsansvaret för huvudentreprenör i relation till övriga entreprenörer som benämns sidoentreprenörer.

Samordningsansvaret enligt AB 04 har inget att göra med byggherrens ansvar för samordning av arbetsmiljöfrågor. Detta ansvar kan byggherren överlåta till entreprenören om denne självständigt ansva-

rar för entreprenadens utförande. Beställaren kan även, oaktat självständigheten, utse en anlitad entreprenör att vara samordnare för utförandet. Villkor om överlåtelse och utseende regleras under AFC.183 med underkoder i AF-delen.

Byggindustrin nr 8 – 2009 (reviderad 2024)

## 9. Trappa, hiss eller ingenting?

**I beställarens förfrågningsunderlag avseende uppförande av ett trevåningshus saknas trappor och hiss. Måste jag enligt AB 04 ta med dessa arbeten i mitt anbud?**

I en utförandeentreprenad bestäms åtagandets omfattning av kontraktshandlingarna. I dessa anger beställaren vad som ska utföras. Den kanske viktigaste konsekvensen är att arbete som inte redovisats i kontraktshandlingarna inte heller omfattas av entreprenörens åtagande. Detta gäller även arbeten som uppenbarligen är nödvändiga för åstadkommande av en normenlig och fungerande byggnad eller anläggning. Sålunda behöver man inte i kalkylskedet räkna med att bygga trappor och/eller hiss trots att det är nödvändigt för att i vart fall de övre våningsplanen ska kunna användas. Arbeten som inte nämns i förfrågningsunderlaget, men som visar sig nödvändigt hanteras istället inom ramen för ändringar och tilläggsarbeten.

Byggindustrin nr 8 – 2009

## 10. Rätt att använda handlingar

**Har en beställare rätt att använda sig av en ritning som han har fått i ett anbud även om han senare väljer att inte anlita den entreprenör som har gjort ritningen?**

Vid en totalentreprenad enligt ABT 06 följer direkt av kap. 1 § 13 att en beställare (anbudsinförare) inte får använda sig av handlingar som han fått från en anbudsgivare utan att först ha fått dennes medgivande. Samma regel gäller även vid utförandeentreprenader enligt kap. 1 § 14 AB 04. I det här fallet ställs det inte något krav på att ritningen ska vara tillräckligt skyddsvärd enligt upphovsrättslig lagstiftning.

Om beställaren är en konsument gäller istället de vanliga reglerna om en upphovsmans rätt till och skydd för sådana verk som han eller hon har skapat. En ritning anses normalt sett vara ett upphovsrättsligt skyddat verk och därmed regleras en beställares rätt att använda ritningen i upphovsrättslagen. Enligt huvudregeln i denna lagstiftning är det upphovsmannen, det vill säga den som har upprättat ritningen eller handlingen, som själv bestämmer hur och av vem verket får användas.

Byggindustrin nr 19 – 2009

## 11. Arbetsmiljöansvar – självständig uppdragstagare

### **Krävs separat överenskommelse för att överlåta arbetsmiljöansvaret till självständig uppdragstagare?**

Enligt arbetsmiljölagen är förutsättningen för en sådan överlåtelse dels att uppdragstagaren har fått ett självständigt ansvar för byggprojektet avseende planering, projektering och/eller utförande, dels att "det skriftligen har avtalats" att entreprenören övertar beställarens arbetsmiljöansvar. Observera att en sådan överlåtelse bara kan komma ifråga när det finns en entreprenör och att denne i förekommande fall måste vara väl medveten om att det krävs såväl personella som tidsmässiga insatser för att kunna fullfölja ett sådant uppdrag.

Enligt förarbetena till arbetsmiljölagen har byggherren bevisbördan för att överlåtelse skett och det ställs höga krav på klarhet avseende villkor om överlåtelse i den enskilda entreprenaden. Det ska "kunna gå snabbt och enkelt" att vända sig mot ansvarig.

Byggföretagens uppfattning är därför att villkor om överlåtelse ska utformas tydligt och införas i entreprenadkontraktet eller under AFC/D.183 i AF-delen. Överlåtelsevillkor i ramavtal eller allmänt hållna överlåtelsevillkor är ej att rekommendera.

Byggindustrin nr 36 – 2009 (reviderad 2024)

## 12. Totalentreprenad

### **Ingår ”allt” i det som kallas totalentreprenad?**

En totalentreprenad är en entreprenad eller del av entreprenad där entreprenören i förhållande till beställaren svarar för både projektering och utförande. I en renodlad totalentreprenad uppställer beställaren bara funktionskrav men det är svårt att ställa preciserade funktionskrav utan att blanda in tekniska lösningar. Entreprenörens funktionsansvar faller dock bort när beställaren själv föreskrivit en viss teknisk lösning.

Om beställaren gör delar av projekteringen omvandlas totalentreprenaden till en så kallad styrd totalentreprenad där beställaren själv står för funktionsansvaret i de delar han tillhandahållit tekniska lösningar. En viss ”eftertankebörd” åligger dock entreprenören för att entreprenaden i övrigt fungerar för avsett ändamål.

Allt ingår alltså inte i entreprenörens åtagande, bara för att kontraktet är rubricerat totalentreprenad. Detta gäller oavsett om ersättningsformen är fast pris eller om löpande räkning tillämpas.

Byggindustrin nr 24 – 2011, samt nr 4 – 2022

## 13. Underentreprenader

### **Måste beställaren betala för underentreprenörer som han inte godkännt?**

Entreprenörens uppgift är att på eget ansvar utföra entreprenaden kontraktsenligt och till avtalat pris. Beställaren har inget inflytande över om detta sker med egen eller inhyrd personal eller med underentreprenörer, såvida han inte har förbehållit sig en sådan rätt i avtalet. Vid arbete på löpande räkning är dock entreprenören enligt AB 04 alltid skyldig att fullgöra sin uppgift så att beställaren erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat. Han ska vidare upphandla underentreprenörer till så förmånliga villkor för beställaren som förhållandena medger.

Vid konsumententreprenader gäller samma huvudprinciper. I kontraktsformuläret för ABS 18, framtaget av bl.a. Byggföretagen, har man emellertid infört en särskild regel om detta. Enligt formuläret har

entreprenören nämligen vid arbete på löpande räkning bara rätt till entreprenörarvode på överenskomna underentreprenader.

Byggingindustrin nr 27 – 2011, samt nr 27 – 2013 (reviderad 2024)

## 14. För mycket handlingar

**Jag har fått hela förfrågningsunderlaget via mejl från beställaren. Är det ok att jag som generalentreprenör direkt vidarebefordrar mejlet till alla underentreprenörer d.v.s. utan någon genomgång av handlingarna?**

Det har blivit vanligt att generalentreprenörer av bekvämlighetsskäl eller för säkerhets skull vidarebefordrar alla byggherrens handlingar till underentreprenörerna istället för att översända just de handlingar som är aktuella för respektive entreprenad. Förfarandet tycks ha ökat i omfattning sedan förfrågningsunderlaget börjat presenteras i digital form. Förfarandet strider mot en bestämmelse i AB 04 (kap. 1 § 2) samt AB-U 07 som reglerar att kontraktshandlingarna ska vara konsekvent uppdelade i fackområden och sinsemellan samordnade. Dessutom medför förfarandet att underentreprenörerna får lägga onödigt mycket tid på att gå igenom alla handlingar och en risk att de missar viktiga uppgifter gällande det egna arbetet.

Du ska alltså inte vidarebefordra mejlet direkt utan i stället skicka de handlingar som berör respektive underentreprenörs entreprenad. Tänk på att många villkor i AF-delen enkom är avsedda att gälla mellan byggherren och dennes entreprenör.

Byggingindustrin nr 29 – 2011 (reviderad 2024)

## 15. Tillfällig el

**Det står inget i AF-delen i förfrågningsunderlaget om tillfällig el. Är det då beställaren som ska tillhandahålla elförsörjning?**

Huvudregeln enligt AB 04 kap. 1 § 9 och ABT 06 kap. 1 § 10 är att entreprenören ska anskaffa allt som krävs för utförande av entreprenaden om inte annat föreskrivs i kontraktshandlingarna. Utförande av en entreprenad kräver normalt tillgång till el. Eftersom det i aktuellt fall inte står något i kontraktshandlingarna om att beställaren tillhan-

dahåller el måste entreprenören själv anskaffa elförsörjning. Finns det däremot el inom arbetsområdet tillhörande beställaren har entreprenören rätt att mot skälig ersättning använda sig av befintlig el om det kan ske utan hinder för beställaren.

Byggindustrin nr 30 – 2011, nr 38 – 2013, samt nr 1 – 2021

## 16. Anbudet som försvann

### **Vem står egentligen risken för att en handling försvinner på vägen?**

Anbud, beställningar och rättshandlingar i övrigt går enligt huvudregeln på avsändarens risk. Det betyder att avsändaren får bära ansvaret om han inte kan styrka att handlingen nått adressaten. För att en anbudslämnare ska vara helt säker måste han således förvissa sig om att anbudet verkligen har kommit fram, exempelvis genom att mottagaren bekräftar att anbudet har inkommit eller genom ett rekommenderat brev, alternativt ett e-postmeddelande med läskvitto.

Ett undantag från denna huvudregel är reklamationer som generellt anses ske på adressatens risk. Lagstiftaren har nämligen ansett att om någon skickar en reklamation på ett ändamålsenligt sätt, för att undgå avtalsbundenhet, så har denne gjort vad som ankommer på honom oavsett om reklamationen faktiskt når mottagaren eller ej. Med ändamålsenligt sätt avses bland annat att mottagarens namn och senast kända adress har angetts på ett tydligt sätt.

Byggindustrin nr 33 – 2011

## 17. Returrätt

### **Får man returnera byggmaterial i obruten förpackning, som levererats men inte kommit till användning?**

Köp av byggmaterial regleras av köplagen och – om så har avtalats – Allmänna bestämmelser för köp av varor i yrkesmässig byggverksamhet, ABM 07. Varken köplagen eller ABM 07 innehåller någon regel om returrätt. Det spelar i princip ingen roll om förpackningen är obruten eller inte. Levererad vara är inte leverantören skyldig att återta.

Vissa materialleverantörer åtar sig ändå att återta byggvaror vilket i så fall normalt regleras i avtalet, jfr AMA AF Köp 08, AKC.139.

En annan sak är att köparen enligt ABM 07 har rätt att avbeställa icke levererad vara. Vid avbeställning ska köparen ersätta säljarens kostnader för avbeställd vara jämte skälig ersättning för utebliven vinst, om säljaren inte kan få ersättning genom försäljning till annan.

Byggindustrin nr 35 – 2011

## 18. Skriftlighetskrav

### **Måste ett skriftligt anbud vara undertecknat? Är ett anbud som översänds via e-post ett juridiskt bindande dokument?**

Enligt huvudregeln så finns inga särskilda formkrav för anbud. För att ett anbud ska gälla krävs endast att anbudet är konkret i sitt innehåll, riktat till en bestämd adressat och att det tydligt framgår vem som är avsändare. En underskrift krävs med andra ord inte för att ett anbud ska bli juridiskt bindande. Ett anbud kan skickas via e-post eller till och med lämnas muntligen. Om det rör sig om en offentlig upphandling ska dock anbud alltid lämnas skriftligen ("elektroniskt"). Inte heller i AB 04 finns något krav på att anbud ska vara undertecknat.

Svaret på din fråga är alltså att ett anbud är giltigt även om det inte är undertecknat. En underskrift kan dock vara bra att ha med ändå, som bevis för att anbudet har lämnats av därtill behörig person.

Byggindustrin nr 9 – 2012 (reviderad 2024)

## 19. Neka bostadsrättsköpare

### **Vi säljer nyproducerade bostadsrätter. På vilka grunder kan vi neka en intresserad bostadsrättsköpare?**

När det rör sig om försäljning av nyproducerade bostadsrätter som upplåts för första gången så råder avtalsfrihet. Styrelsen har möjlighet att neka oönskade köpare medlemskap i föreningen utan att ange något särskilt skäl för detta. Detta förutsätter givetvis att nekandet inte är diskriminerande – det är förbjudet att neka en köpare på grund av t.ex. dennes etnicitet, utseende eller sexuella läggning.

Styrelsen kan inte heller neka en köpare som har tecknat förhandsavtal, enligt 2 kap. 9 § bostadsrättslagen. Om köparen har betalat förskott för bostadsrätten så måste styrelsen ha särskilda skäl för att kunna neka denne. Svaret är alltså att ni får neka köparen om skälet till detta inte är diskriminerande, och förutsatt att köparen inte har betalat förskott.

Byggindustrin nr 24 – 2012 (reviderad 2024)

## 20. Rätt till formvirke

**Vi har byggt en form för gjutning och tagit betalt för formvirket i vårt anbud. Har vi rätt att ta med oss formvirket när arbetet är klart?**

I AB 04 kap. 1 § 9 finns en undantagsregel som anger att entreprenören har rätt att utan ersättning tillgodogöra sig massor, material och varor som tillvaratagits eller uttagits vid entreprenadens utförande. Undantagsregeln gäller enbart om inte kontraktshandlingarna föreskriver annat.

Vidare finns en ordningsregel i kap. 2 § 12 om att entreprenören ska bortskaffa av honom anskaffat ej kontraktsenligt material eller varor från arbetsområdet. Med det menas i första hand material och varor som inte får användas, men man borde även kunna inläsa emballage och annat överskottsmaterial i det begreppet.

Ur de allmänna bestämmelserna borde man alltså kunna utläsa både en rätt och en skyldighet för entreprenören att ta reda på formvirket om inget annat är avtalat mellan parterna.

Byggindustrin nr 26 – 2012

## 21. Vara som utgått ur produktion

**Vi har i vårt anbud räknat på kostnaden för en spis angiven i förfrågningsunderlaget. När vi senare skulle köpa in spisen har den utgått ur produktion och ersatts av en annan modell med högre pris. Har vi som entreprenör rätt att få kompensation av beställaren för denna merkostnad?**



Det är svårt att gardera sig mot sådana här händelser. Entreprenören kan visserligen i samband med att avtal tecknas köpa in de varor som senare ska installeras. Samtidigt är det orimligt att entreprenören ska behöva lagerhålla varorna bara för att vara säker på att de finns tillgängliga vid installationen.

I stället borde man med utgångspunkt i kap. 1 § 6 i AB 04 kunna argumentera för att beställaren ansvarar för att föreskriven spis också går att få tag på inför den del av entreprenaden då spisen ska installeras.

Merkostnaden för inköp av den nya modellen borde därför entreprenören ha rätt till ersättning för givet att underrättelse avseende likställd ÅTA gjorts på föreskrivet sätt enligt avtalsvillkoren.

Byggindustrin nr 27 – 2012 (reviderad 2024)

## 22. Ansvar för bygglov

### **Måste vi som entreprenör kontrollera att vår beställare har bygglov?**

Det är byggherren, d.v.s. beställaren, som ansvarar gentemot kommunen för att bygglov finns. Entreprenören har normalt ingen skyldighet att kontrollera detta. I AB 04 finns emellertid en regel i kap. 1 § 10, som säger att det är beställarens ansvar att skaffa bygglov och andra tillstånd för entreprenaden, men att entreprenören är skyldig att förvissa sig om att bygglov finns innan arbetet påbörjas. Denna regel är en osanktionerad ordningsregel. Det är därför oklart vad som skulle hända om någon bryter mot regeln. Det ligger emellertid i båda parternas intresse att inte påbörja ett olovligt bygge som kanske måste avbrytas eller till och med rivas.

Byggindustrin nr 37 – 2012

## 23. Rena fönster

**Vi håller på med ett fönsterbyte. I AF-delen har beställaren skrivit att slutrengöring ska utföras. Beställaren hävdar att det innebär att vi ska putsa fönstren. Stämmer det?**

Slutrengöring är något som normalt regleras genom koden AFG.832 i

AF-delen. Enligt Motiv AMA AF omfattar koden avtorkning, *fönsterputsning* (vår kursivering) och borttagning av färgstänk. Vår uppfattning är därför att fönstren ska putsas oavsett om arbetet omfattar byte av fönster eller inte. Detta gäller särskilt om AFG.832 åberopats, men troligtvis även om slutrengöring föreskrivit på annat sätt.

Byggindustrin nr 40 – 2012 (reviderad 2024)

## 24. Reservation för asbest

**Vi ska utföra stambyte i ett antal badrum i en utförandeentreprenad och göra ett besök av arbetsområdet innan vi lämnar anbud. Behöver vi undersöka om asbest förekommer? Bör vi reservera oss för eventuella kostnader för asbestsanering?**

Enligt AB 04 gäller att undersökningsplikten i anbudsskedet inte omfattar demontering eller förstörande åtgärder om inte annat föreskrivits i förfrågningsunderlaget. Om beställaren inte angivit att ni närmare måste undersöka förekomsten av asbest behöver ni alltså inte göra det. Istället är det beställaren som enligt huvudregeln borde ha gjort en fackmässig undersökning av fastigheten för att undersöka om det förekommer asbest. Skulle det senare upptäckas att asbest förekommer så har ni som entreprenörer rätt till tilläggsersättning för asbestsaneringen. Svaret på frågan är alltså nej på era frågor, om ni tillämpar AB 04. Detta svar avser strikt tillämpning av AB 04 kap. 1 § 7 och dess kommentartext. Efter Högsta domstolens uttalande i den så kallade "Gotlandsdomen" (NJA 2015 s. 3) om att en fackmässig bedömning av arbetsområdet ska baseras på antaganden som är "troliga" påverkar i första hand tillämpningen av kap. 1 §§ 6 och 8 även om en ändrad tillämpning av kap. 1 § 7 inte helt kan uteslutas.

Byggindustrin nr 13 – 2013 (reviderad 2024)

## 25. Vilket ansvar har CM-bolaget?

**Vi ingår som entreprenör i en mycket delad entreprenad där beställaren har anlitat ett CM-bolag. Kan vi vända oss direkt till beställaren vid begäran om tidsförlängning eller måste vi alltid gå via CM-bolaget?**

Finns det en fullmakt mellan CM-bolaget och beställaren som ger CM-bolaget behörighet att företräda beställaren som ombud är det CM-bolaget ni ska vända er till.

CM-bolagen ansvarar normalt för att byggherrens egna arbeten samordnas med entreprenörernas, och att deras arbeten samordnas med varandra, men avsteg kan göras varför vi rekommenderar er att läsa kontraktet och de administrativa föreskrifterna noga. Här ingår exempelvis tidsplanering, byggmöten, mottagningskontroller och en god kommunikation och samverkan med de olika entreprenörerna. Är något oklart beträffande CM-bolagets uppdrag så får ni vända er till byggherren direkt.

Byggindustrin nr 17 – 2013

## 26. Trepartsavtal

**Vi arbetar ofta åt försäkringsbolag för att åtgärda skador på deras försäkringstagares fastigheter. Nyligen har vi byggt upp en villa efter en brand. Vi har skrivit ett avtal mellan oss, försäkringsbolaget och försäkringstagaren på både ABT 06 och ABS 18. Nu kräver både försäkringsbolaget och försäkringstagaren vite, kan de göra det?**

Ett avtal som ingås mellan fler än två parter kan vara komplicerade. I ert specifika fall står i avtalet att beställaren har rätt till vite vid försening hänförlig till er. Fråga blir att reda ut vem som är beställare i denna trepartssituation. Gränsdragningen och relationen mellan er, försäkringsbolaget och försäkringstagaren blir mer invecklad genom ett avtal än om ni tecknar två separata avtal. För framtiden rekommenderar vi er att kontakta oss innan ni undertecknar ett avtal med fler än två parter.

Byggindustrin nr 26 – 2013 (reviderad 2024)

## 27. Vad räknas som detaljarbeten?

**Vi har genomfört en tillbyggnad av ett fläktrum på entreprenad med AB 04 som avtal. I AF-delen saknas beskrivning av plåtarbeten. Nu hävdar konsulten att plåtarbeten ingår så som de-**