

INNEHÅLL

FÖRORD.....	7
VAD ÄR EN ENTREPRENAD?	9
RAMEN FÖR EN ENTREPRENAD.....	11
Entreprenadens fyra grundpelare	11
Entreprenadkedjan	13
Entreprenadformen	15
Avsaknad av påföljder	20
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM HANDELSBRUK....	23
AVTALETS TRÄFFANDE	27
Inför anbud	27
<i>Entreprenörens undersökningsplikt</i>	28
<i>Entreprenörens fackmässiga bedömning</i>	35
<i>Tolkning av förfrågningsunderlaget</i>	37
Efter anbud	39
ENTREPRENADAVTALETS UPPBYGGNAD	40
Kompletteringsbestämmelsen	40
Rangordningsbestämmelserna.....	42
Begreppet avtalshandling/kontraktshandling	42
Det momentana formkravet	45

Entreprenadavtalets utbredning och omfattning	47
Entreprenadavtalets pris	50
Skäligt pris	53
UTFÖRANDET AV ENTREPRENADEN	59
Tolkningen av entreprenadavtalet	59
Fackmässigheten	59
Presumptionsansvaret för utförandet	62
Samordning	66
Omsorgsplikten	68
Avtalade skriftlighetskrav	71
RÄTTEN ATT JÄMKA AVTALET	74
Jämkning av arbetenas utbredning eller omfattning	74
Föreskrivna ändringar	79
Avvikande förhållanden	83
Avbeställningsrätten och underrättelseskyldigheten	92
Prisändringar	101
Jämkning av kontraktstiden	102
Entreprenörens begränsade stoppningsrätt	105
AVTALETS NORMALA AVSLUT	106
Avlämnandet och beställarens undersökningsplikt	106
Relationen mot besiktaren	111
Garantiavtalet	112
Slutbesiktning – avlämnandet	115
Färdigställandet	119
Efterbesiktning	123

Särskild besiktning.....	I24
Garantibesiktning	I24
Överbesiktning	I25
Förbesiktning	I30
FELBEGREPPET.....	I32
Olika former av fel.....	I38
<i>Avsaknad – utebliven leverans.....</i>	<i>I39</i>
<i>Avvikande egenskaper.....</i>	<i>I42</i>
<i>Skönhetsfel – utseendemässigt avvikande leverans</i>	<i>I43</i>
Olika kategorier av fel	I43
Synligt fel	I45
Dolt fel – garantifel och ansvarsfel.....	I49
Dokumentation grundar inte fel.....	I52
Oväsentligt och väsentligt fel	I54
Reklamation av fel och preklusion	I59
Avhjälpande av fel.....	I61
Prisavdrag	I66
SKADOR.....	I66
Fysiska skador	I69
<i>Presumtionsansvar för skada, force majeure och culpaansvar</i>	<i>I69</i>
<i>Prejudikatet NJA 2018 s. 653.....</i>	<i>I75</i>
Skada med anledning av fel.....	I79
Väsentligt fel som skada	I81
Avsaknad av dokumentation som skada.....	I82
Försening.....	I83

<i>Huvuddel</i>	186
Reklamation av skada och preklusion	188
Avhjälpan av skada	189
Värdet av skada	190
PRESKRIPTION AV FORDRINGAR	193
AVTALETS EXTRAORDINÄRA AVSLUT	199
Hävning	199
Stoppningsrätten	204
Tvistelösning	205
SLUTORD	207
RÄTTSKÄLLOR	209
INDEX	213

FÖRORD

Den stora majoriteten entreprenadavtal mellan näringsidkare i Sverige följer regelverket Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (*Allmänna bestämmelser*). Allmänna bestämmelser, just nu i form av AB 04 och ABT 06, utgör ett viktigt regelverk som har vuxit fram under knappt 100 år.¹ Regelverket anses i allmänhet som svårbegripligt, tvetydigt och ofullständigt. Rättskiparnas kännedom om regelverket framstår ibland som enkel. Ovanpå detta läggs det dispositiva momentet.

Situationen leder till stor osäkerhet och inkonsekvens i tolkningen av regelverket. Detta leder i sin tur till ännu större osäkerhet bland entreprenörer och beställare, vilket i många fall uttrycks i en alltför stark vilja att tvista. Inte sällan krockar parternas oskrivna syn på hur Allmänna bestämmelser bör tolkas med rättskiparens tolkning utifrån den dispositiva lagstiftningen. Den resulterande lagkraftvunna domen blir något som ingen av parterna är nöjd med och tvisten mellan parterna fortsätter efter den slutliga domen, om än på ett annat plan.

Syftet med den här boken är att framhäva fundamentala utgångspunkter för ett entreprenadavtal, att definiera upp centrala begrepp inom entreprenadjuridiken, där sådan saknas i doktrin eller Allmänna bestämmelser, samt att belysa och betänka brister i Allmänna bestämmelser. Förhoppningen är att bidra till en rättsutveckling, men även att ge uppslag för hur parter kan förbättra sitt entreprenadavtal. I vissa frågor anføres nya infallsvinklar som ibland leder till nya slutsatser. Syftet är också att ge en djupare förståelse för systematiken i Allmänna bestämmelser och det praktiska rättslivet i entreprenadsammanhang. Målsättningen med boken är att skapa en bättre förutsägbarhet gällande entreprenadtvister mellan

1 SvJT 2017 s. 173.

näringsidkare, genom att rama in vanliga rättsfrågor i entreprenadtvisten. På så sätt kan flera tvister hindras redan i sin linda. Med anledning av högst spretiga avgöranden från de olika hovrätterna, väljer jag att endast hänvisa till praxis.

Syftet med boken är också att skapa en grund för den som är intresserad av att fördjupa sig inom entreprenadjuridik eller som vill ha tips inför en entreprenadtvist.

I skriften återopas löpande hänvisning till olika bestämmelser i främst ABT 06. Om inte annat anges gäller motsvarande bestämmelse för AB 04. Rättskällor har beaktats till och med 28 februari 2025.

Nils-Fredrik Kaiser

VAD ÄR EN ENTREPRENAD?

Begreppet entreprenad härstammar från det franska ordet ”*entreprendre*” som innebär att påbörja något eller att åta sig en ny uppgift. I ordet ligger en underförstådd positiv ton avseende kreativitet, uppfinnartalang och skicklighet. Att köpa en entreprenad är normalt förenat med höga förväntningar på ett nytt resultat.

Inom köprätten begränsas begreppet entreprenad till att avse en tjänst som ska uppnå en förändring och som köparen råder över. Det innebär:

- 1) att upparbetningen av förändringen sker på en plats som köparen råder över; samt
- 2) att köpeavtalet tecknas innan upparbetningen är färdigställd, normalt innan den ens har påbörjats.

Uppfylls inte punkten 1 handlar det inte om en entreprenad, utan om ett tillverkningsköp, som kan levereras som en fristående enhet – *varuleverans*, eller i en eller flera delar som monteras (ihop) på köparens plats – *montageleverans*. Tillhandahåller köparen materialet för leveransen, utgör leveransen en tjänst. En entreprenad är per definition en tjänst, men en tjänst är inte alltid en entreprenad. Uppfylls inte punkten 2 handlar det inte om en entreprenad, utan om en varuleverans, trots att tillverkningen har ägt rum på köparens plats. Den presumtiva köparen bestämmer sig inte förrän efter färdigställandet och kan då välja att inte köpa varan. Säljaren är då tvungen att återställa platsen till hur den var innan tillverkningen av varan ägde rum.

För många upplevs en entreprenad innebära en leverans av något fysiskt, som saknar ett underliggande innehåll. Kravet på en fysisk leverans är ett rekvisit för en byggnads-, anläggnings- eller

installationsentreprenad, men det är inte ett rekvisit för begreppet entreprenad i allmänhet. Den fysiska leveransen kan handla om rivning, d.v.s. ändring av befintligt skick. En besiktning är en immateriell tjänst. Att administrera, förvalta eller driva en verksamhet utgör ingen entreprenad, såvida inte syftet är att förändra verksamheten.

Köparen av en tjänst, dvs. även en entreprenad, omnämns normalt - *beställare* och säljaren av en entreprenad - *entreprenör*. Utgör en leverans inte en tjänst, hamnar den under det allmänna köprättsliga paraplyet, som kan avvika väsentligt från entreprenadrätten. För att avgöra vilken typ av leverans som avses, får bedömas vilka moment som dominerar köpet. Bedömningen görs som utgångspunkt från en kostnadsfördelning, men även andra faktorer än kostnaden kan spela in i bedömningen. Svåra gränsdragningsproblem är vanliga. Utgångspunkten är normalt att en leverans avser en varuleverans, om annat inte framstår som uppenbart. För att övergå till att bli en entreprenad krävs att entreprenadinslaget klart dominerar. Reparationer avser normalt sett inte en entreprenad utan en tjänst eller en montageleverans.

Exempel: köp av kataloghus utgör som utgångspunkt en montageleverans, eftersom leveransen domineras av fabriksbyggda enheter. Byte av fönster utgör en montageleverans, eftersom det inte förekommer någon förändring som upparbetas på köparens plats. Installation av en tvättmaskin i ett våtrum utgör en montageleverans, ävenså när installationen inbegriper framdragning av el, vatten och avlopp, såvida inte installationsarbetena tydligt dominerar leveransen. Så kan vara fallet om ett vanligt rum byggs om till tvättstuga i samband med installation av tvättmaskin. Ändringen av det vanliga rummet till en tvättstuga utgör en hög grad av förändring som sker på beställarens plats.