

Innehållsförteckning

Förord	11
Förord till andra utgåvan	12
1. Inledning	13
2. Något om terminologin	14
2.1. Entreprenad	14
2.2. Entreprenadrätten och entreprenadavtalet	14
2.3. Entreprenadavtal och entreprenadkontrakt	16
2.4. Objektet och entreprenaden	16
2.5. De allmänna bestämmelserna	16
3. Standardvillkor m.m. i byggbranschen	17
3.1. AB och ABT	17
3.2. ABK	19
3.3. Andra viktiga branschhandlingar	19
4. Entreprenadformer och upphandlingsformer	20
4.1. Inledning	20
4.2. Entreprenadformer	20
4.3. Upphandlingsformer	20
4.4. Skillnaden mellan totalentreprenad och utförandeentreprenad	21
4.5. Varianter av totalentreprenader	22
4.6. Samverkansentreprenader (partnering)	23
4.7. Funktionsentreprenader	24
5. Tolkning av entreprenadavtal	25
5.1. Inledning	25
5.2. Metod för tolkning av entreprenadavtal	25
5.3. Hjälpregler i AB och ABT för tolkning av entreprenadavtal	26
5.3.1. Rangordningsreglen	26
5.3.2. Kontraktshandlingarna kompletterar varandra	27
5.3.3. Den s.k. lägstkostnadsreglen	28
5.3.4. Bokstäver och siffror gäller före skalmått	29
6. Vanligt förekommande kontraktshandlingar	30
6.1. Inledning	30
6.2. Kontraktet	30
6.3. AB och ABT	31
6.4. Administrativa föreskrifter	32

6.5.	Mängdförteckning	32
6.6.	Beskrivningar och ritningar	33
6.7.	Tidplan och betalningsplan	33
6.8.	Entreprenörens anbud jämte anbudskompletteringar m.m.	35
6.9.	Bilagor till kontraktshandlingar	36
7.	Kontraksarbeten, ÄTA-arbeten och likställda arbeten	37
7.1.	Kontraksarbeten	37
7.1.1.	Inledning	37
7.1.2.	Bestämmandet av kontraksarbetenas omfattning i en utförandeentreprenad	37
7.1.3.	Särskilt om detaljarbeten enligt AB 04	39
7.1.4.	Bestämmande av omfattningen av kontraksarbetena i en totalentreprenad	39
7.1.5.	Betydelsen av andra handlingar än kontraktshandlingar	40
7.2.	Grundläggande förutsättningar som är bestämmande för omfattningen av entreprenörens åtagande	40
7.2.1.	Inledning	40
7.2.2.	Uppgifter som kan erhållas vid en fackmässig undersökning av fastigheten som berörs av kontraksarbetena	41
7.2.3.	Kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse genom besök på platsen	41
7.2.4.	Arbetsområdets skick	43
7.2.5.	Arbetsområdets skick när annat arbete ska utföras innan entreprenörens övertagande	43
7.2.6.	Uppgifter saknas om arbetsområdet m.m.	44
7.3.	ÄTA-arbeten	44
7.3.1.	Begreppet ÄTA-arbeten	44
7.3.2.	Formkrav för beställning av ersättningsgilla ÄTA-arbeten	46
7.4.	Likställda arbeten	48
7.4.1.	Innebörden av likställda arbeten	48
7.4.2.	Formkrav för ersättningsgilla likställda arbeten	48
8.	Ansvar för uppgifter och tekniska lösningar m.m.	51
8.1.	Inledning	51
8.2.	Ansvar för uppgift eller teknisk lösning m.m. enligt AB	51
8.3.	Ansvar för uppgift eller teknisk lösning m.m. enligt ABT	54
9.	Ansvar för tillstånd och anmälningar	55
9.1.	Ansvar för tillstånd och anmälningar enligt AB	55
9.2.	Ansvar för tillstånd och anmälningar enligt ABT	55

10.	Några ord om immaterialrättsliga förhållanden i entreprenader	57
11.	Parternas underrättelseskyldighet avseende fel och brister i kontraktshandlingar samt omständigheter av betydelse för entreprenaden	59
11.1.	Inledning	59
11.2.	Underrättelseskyldighet enligt AB kap. 2 § 9	59
11.3.	Underrättelseskyldighet enligt ABT kap. 2 § 9 och § 10	60
11.3.1.	Underrättelseskyldighet enligt kap. 2 § 9	60
11.3.2.	Underrättelseskyldighet enligt kap. 2 § 10	61
11.3.3.	Skadeståndsansvar på grund av underlåtelse att fullgöra underrättelseskyldighet	61
12.	Organisation av entreprenaden	63
12.1.	Projektorganisationen	63
12.2.	Vem har rätt att med bindande verkan företräda parterna?	63
12.3.	Byggmöten	67
12.4.	Dagboken	68
12.5.	Samordning i entreprenaden	69
13.	Tider	71
13.1.	Inledning	71
13.2.	Förhållanden som berättigar entreprenören till tidsförlängning	72
13.2.1.	Inledning	72
13.2.2.	Hinder som berättigar entreprenören till tidsförlängning	72
13.2.3.	Tidsförlängning på grund av ÄTA-arbeten eller förändring i mängdförteckning	76
13.3.	Entreprenörens rätt till ersättning på grund av hinder	77
13.4.	Entreprenörens åtgärder vid behov av tidsförlängning	78
13.5.	Tidsförlängningens omfattning	79
13.6.	Beställarens rätt till förseningsvite m.m.	80
13.6.1.	Allmänt om förseningsvite	80
13.6.2.	Förhållandet förseningsvite och skadestånd på grund av försening	82
13.6.3.	Jämkning av vite	82
13.6.4.	Annat vite än förseningsvite	83
13.6.5.	Frist för framställande av viteskrav	83
13.7.	Skillnaden mellan hinder och väsentlig rubbning	85
13.8.	Forcering	85
14.	Fel	87
14.1.	Inledning	87
14.2.	Utförande i överensstämmelse med entreprenadhandlingarna	87

14.3.	Utförande i klass med entreprenaden i övrigt	88
14.4.	Fackmässigt utförande	89
15.	Påföljder vid fel	92
15.1.	Inledning	92
15.2.	Felansvarets avgränsning i tiden	92
15.3.	Avhjälpande	93
15.4.	Prisavdrag	94
15.5.	Beställarens rätt att innehålla betalning	95
15.6.	Skadestånd och vite på grund av fel	96
15.6.1.	Ersättning för kostnader som beställaren orsakas i samband med att entreprenören avhjälp fel	96
15.6.2.	Skada som orsakas av fel	97
15.6.3.	Vite	97
15.7.	Hävning	97
16.	Skadeståndsansvar	98
16.1.	Vilket ansvar för skada har entreprenören?	98
16.1.1.	Inledning	98
16.1.2.	Skada på entreprenaden	99
16.1.3.	Skada på beställarens arbeten	102
16.1.4.	Skada på hjälpmedel, material eller vara som beställaren tillhandahåller	102
16.1.5.	Övrig skada	102
16.1.6.	Skada på grund av försening	106
16.1.7.	Skada hos tredje man	107
16.1.8.	Kostnader för avhjälpande av fel	108
16.1.9.	Kostnader förorakade i samband med avhjälpande av fel	108
16.2.	Vilket ansvar för skada har beställaren?	108
16.2.1.	Inledning	108
16.2.2.	Skada på entreprenaden samt kostnadsökning på grund av ibrukttagande av ej avlämnad del av entreprenaden	109
16.2.3.	Kostnad som entreprenören orsakas av hinder enligt kap. 4 § 3 punkten 1	109
16.2.4.	Skada på entreprenörens arbete	110
16.2.5.	Skada på hjälpmedel, material eller vara som entreprenören tillhandahåller	110
16.2.6.	Övrig skada	111
16.2.7.	Skada hos tredje man	111
16.2.8.	Kostnadsansvar på grund av dröjsmål med reklamation av fel eller skada	111
16.3.	Parts ansvar för sina anställda, uppdragstagare m.fl.	112
16.4.	Frister för framställande av skadeståndskrav m.m.	112

17. Priser	114
17.1. Grundläggande ersättningsformer	114
17.1.1. Inledning	114
17.1.2. Fast pris	114
17.1.3. Löpande räkning	115
17.1.4. Å-priser	116
17.1.5. Mängdkontrakt	117
17.1.6. Incitament	118
17.1.7. Riktpris, budgetpris och takpris	118
17.2. Olika former av tilläggsersättning m.m.	119
17.2.1. Ersättning för ÄTA-arbeten och därmed likställda arbeten	119
17.2.2. Slutavräkning	119
17.2.3. Har entreprenören rätt till ersättning för avhjälpan av fel?	120
17.2.4. Väsentlig rubbning	121
17.3. Självkostnadsprincipen och det ekonomiska resultatet	122
18. Besiktningar	124
18.1. Besiktningstyper	124
18.1.1. Förbesiktning	124
18.1.2. Slutbesiktning	125
18.1.3. Garantibesiktning	126
18.1.4. Särskild besiktning	126
18.1.5. Efterbesiktning	126
18.1.6. Överbesiktning	127
18.2. Rättsverkan av slutbesiktning och garantibesiktning	127
18.2.1. Viktiga rättsverkningar av slutbesiktning	127
18.2.2. Mellan vilka parter har slutbesiktning rättsverkan?	128
18.2.3. Rättsverkan av garantibesiktning och garantitidens utgång	128
18.3. Utseende av besiktningsman	129
18.4. Kallelse till besiktning och sättet för kallelse	130
18.5. Särskilt om entreprenadens godkännande på grund av beställarens underlåtenhet att medverka till slutbesiktning	131
18.6. Besiktningsekostnader	131
18.7. Krav på besiktningsmannen	132
18.8. Besiktningsmannens bedömning av huruvida fel föreligger eller inte	132
18.9. Besiktningens utlåtandet	134
18.10. Särskilt om entreprenörens egenkontroll	136
19. Om hävning av entreprenadkontrakt	137
19.1. Vad innebär det att häva ett kontrakt?	137

19.2.	Hävningsgrunder	137
19.2.1.	Inledning	137
19.2.2.	Beställarens hävningsgrunder	137
19.2.3.	Entreprenörens rätt att häva	142
19.3.	Entreprenörens rätt att avbryta arbetena – ett alternativ till hävning	146
19.4.	Avräkning på grund av hävning	148
19.5.	Påföljder vid hävning	149
19.5.1.	Påföljder mot entreprenören när beställaren vidtar berättigad hävning	149
19.5.2.	Påföljder mot beställaren när entreprenören vidtar berättigad hävning	151
19.6.	Rätt för beställaren att vid hävning överta hjälpmedel m.m.	152
19.7.	Reglering av parternas mellanhavanden i samband med hävning	152
20.	Twist	153
20.1.	Olika tvistelösningsmekanismer	153
20.1.1.	Inledning	153
20.1.2.	Domstols- och skiljeförfarande	153
20.1.3.	Några skillnader mellan domstolsförfarande och skiljeförfarande	154
20.1.4.	Förenklad tvistelösning enligt AB/ABT	155
20.1.5.	Medling	156
20.1.6.	Överbesiktning	157
21.	Särskilt om småhusentreprenader ur entreprenörens perspektiv	160
21.1.	Inledning	160
21.2.	KtjLs tillämpning på småhusentreprenader	161
21.3.	Särskilt om felbegreppet i småhusentreprenader	161
21.4.	Relevant tidpunkt för bedömning av om fel föreligger	165
21.5.	Påföljder vid fel	165
21.6.	Entreprenörens avrådandeplikt i småhusentreprenader	167
21.6.1.	Avrådandepliktens innebörd	167
21.6.2.	Påföljder vid entreprenörens underlåtenhet att iaktta sin avrådandeplikt	168
21.7.	Priset för entreprenaden och prisavvikelser	170
21.7.1.	Fast pris och löpande räkning	170
21.7.2.	Bevisbördan för avtalat pris m.m.	170
21.7.3.	Prisavvikelser	172
21.8.	Entreprenörens risk vid avtalskedjor	173

22.	Konsultavtal	174
22.1.	Inledning	174
22.2.	Upphandlingsformer	174
22.3.	Omfattningen av uppdraget	174
22.4.	Konsultens genomförande av uppdraget	176
22.4.1.	Grundläggande krav på konsultens genomförande av uppdraget	176
22.4.2.	Informationsgenomgång och underrättelseskyldighet om förhållanden av betydelse för uppdraget	176
22.4.3.	Ansvar för inhämtande av tillstånd m.m.	177
22.4.4.	Konsultens ansvar för uppgifter m.m.	178
22.4.5.	Om ändringar av uppdraget	179
22.4.6.	Om beställaren avviker från konsultens rekommendationer eller anvisningar	179
22.5.	Organisation	180
22.5.1.	Parternas ombud m.m.	180
22.5.2.	Ändring av projektorganisationen m.m.	181
22.5.3.	Samordningsansvaret	181
22.5.4.	Överlåtelseförbud	182
22.5.5.	Möten	182
22.6.	Tider	183
22.6.1.	Tidplan m.m.	183
22.6.2.	Konsultens rätt till tidsförlängning	183
22.6.3.	Konsultens rätt till ersättning för kostnader i anledning av hinder	184
22.7.	Konsultens ersättning för konsultuppdraget	185
22.7.1.	Inledning	185
22.7.2.	Arvode	185
22.7.3.	Kostnadsersättning	186
22.7.4.	Ersättning vid förändringar av uppdraget	187
22.8.	Konsultens ansvar	187
22.8.1.	Omfattningen av konsultens ansvar	187
22.8.2.	Särskilt om fackmässighet och sedvanlig omsorg	188
22.8.3.	Konsultens ansvar när avtalade tider överskrids	189
22.8.4.	Tidsfrister för framställande av skadeståndskrav	191
22.8.5.	Konsultens skyldighet att avhjälpa fel i handlingar	191
22.9.	Parts rätt att innehålla sin prestation	192
22.9.1.	Inledning	192
22.9.2.	Rätt att i vissa fall innehålla prestation anteciperat kontraktsbrott	192
22.9.3.	Begränsningar i beställarens innehållanderätt	193
22.10.	Konsultens skyldighet att teckna försäkring	193

22.11. Beställarens avbeställningsrätt	194
22.12. Rätt till uppdragsresultatet	195
22.13. Hävning av konsultavtal	196
22.13.1. Hävningsgrunder	196
22.13.2. Överlämnande av resultatet av utfört arbete till beställaren i samband med hävning	196
22.13.3. Skriftlighetskrav vid hävning	197
22.14. Tvistelösning	197
Bilagor	199
AB 04	201
ABT 06	241
ABK 09	283
Litteraturförteckning	301
Rättsfallsregister	303
Sakordsregister	305

Förord

Idén till denna bok var inget ögonblicksverk. Den har vuxit fram under en längre tid och fötts för att stilla flera behov. Ett behov var min vilja till förkovran inom det ämne inom juridiken jag finner allra mest intressant. Ett annat behov var det som förmedlades till mig av yrkesverksamma jurister och andra som på ett eller annat sätt är engagerade i byggbranschen och där kommer i kontakt med juridiska frågeställningar.

Värdefulla tillskott på exempel från verkligheten har jag fått av många av mina arbetskamrater på Wallenstam AB (publ). Såväl göteborgare som stockholmare (och även andra för den delen) har glatt och intresserat förmedlat sina kunskaper när jag i tid och otid har ställt frågor. Inte minst har det varit värdefullt för mig att kunna ta del av erfarenheter från både beställar- och entreprenörsidan. Till er alla – ingen nämnd, ingen glömd – är jag ödmjukt tacksam.

Det största tacket vill jag rikta till min familj. Att skriva en bok vid sidan av ett heltidsarbete tar mycket värdefull fritid i anspråk. Till Sissi, för stöttning, förståelse och överseende med alla de timmar då jag suttit framför datorn eller djupt försjunken i litteratur och rättsfall och till Jennifer och Felicia, en källa till ständig glädje.

Lerum i september 2012

Robert Deli

Förord till andra utgåvan

Rättsutvecklingen inom entreprenadjuridiken går med en rasande fart. Sedan Kommersiell byggjuridik i praktiken publicerades för fem år sedan har Högsta domstolen (HD) meddelat flera domar som har fört utvecklingen inom rättsområdet framåt.

Entreprenadjuridiken diskuteras flitigt såväl bland praktiker som inom akademien. Litteraturen inom området ökar i omfång. Rättsområdet befinner sig i ett intressant skede som kanske saknar motstycke historiskt sett. Mot denna bakgrund är det hög tid att uppdatera Kommersiell byggjuridik i praktiken. Uppdateringen föranleds i första hand av den nämnda rättsutvecklingen. I samband med denna uppdatering har det förefallit lämpligt att även göra andra justeringar och anpassningar av den ursprungliga textmassan. För att öka läsvänligheten har antalet fotnoter minskats. Enstaka avsnitt har tagits bort i syfte att låta boken ha ett tydligare fokus på entreprenadavtalet i relationen mellan två kommersiella avtalsparter. För att bättre återspegla dessa förändringar har bokens titel ändrats.

Lerum i maj 2017

Robert Deli

1. Inledning

Syftet med denna bok är huvudsakligen att ur ett praktiskt perspektiv och på ett lättillgängligt sätt sammanfatta entreprenadjuridiken med särskild betoning på kommersiella förhållanden.

I stället för att följa kapitelindelningen i AB och ABT är boken disponerad efter praktiskt relevanta situationer som kan uppkomma i bygg-, anläggnings- och installationsprojekt och som inte sällan medför meningsskiljaktigheter mellan parterna. Denna disposition medför att ett avsnitt mycket väl kan beröra flera för den uppkomna situationen relevanta kapitel i AB och ABT. Det innebär också att boken saknar en enhetlig behandling av de enskilda kapitlen i AB och ABT. Denna nackdel uppvägs förhoppningsvis av den valda dispositionsformens fördelar. Tanken med att fokusera på vanliga problemområden och låta denna styra dispositionen, är att läsaren förhoppningsvis ska kunna snabbt orientera sig till relevant avsnitt och där få vägledning utan att det ska krävas alltför mycket bläddrande och hoppande mellan olika avsnitt. Min förhoppning är att boken ska kunna tjäna som en källa bland andra böcker om entreprenadjuridik. I bästa fall tillför den något till redan befintlig litteratur på området.

När hänvisning sker till de allmänna bestämmelserna, avses såväl AB som ABT och i förekommande fall ABK. För att inte tynga texten har jag när sammanhanget så tillåtit endast hänvisat till tillämpligt kapitel och paragraf utan att ange vilket eller vilka standardvillkor hänvisningen avser.

Något ska också sägas om användningen av begreppen byggherre och beställare. Byggherre är som bekant den som låter uppföra en byggnad åt sig. Beställare är den som beställer ett uppdrag, exv. en entreprenad, att utföras av en entreprenör eller annan. Byggherren och beställaren kan förstås vara samma person men behöver inte vara det. I förhållandet mellan exv. byggtreprenören och dennes underentreprenör, är byggtreprenören beställare. En och samma part kan alltså i ett avtalsförhållande vara entreprenör och i ett annat avtalsförhållande vara beställare avseende en och samma entreprenad. Jag har valt att med några undantag genomgående använda begreppet beställare oavsett om härmed avses byggherren eller någon annan. I enstaka fall har det dock varit nödvändigt att särskilja mellan byggherre och beställare och i dessa fall har jag använt mig av begreppet byggherre när så har varit påkallat.

Boken vänder sig till praktiskt verksamma jurister och studenter inom ämnet och även andra som arbetar med bygg-, anläggnings- och installationsentreprenader och som i sitt arbete kommer i kontakt med entreprenadavtal och de allmänna bestämmelserna.