

När kan man häva en entreprenad?

Det är inte särskilt ovanligt att en entreprenör eller en beställare (eller båda) av något skäl är missnöjd med motparten, och ibland är missnöjet så stort att man helt enkelt vill bryta kontraktet, dvs. häva entreprenaden. En hävning är dock en ingripande åtgärd som ofta ger upphov till tvister mellan parterna och då aktualiseras inte sällan svåra juridiska överväganden om det varit rätt att häva eller inte.

Som utgångspunkt får alla avtal hävas om motparten gör sig skyldig till väsentligt avtalsbrott. I AB 04 och de andra standardkontrakten har det dock särskilt reglerats i vilka situationer som beställare och entreprenörer har rätt att häva ett entreprenadkontrakt.

TILL ATT BÖRJA med får såväl beställaren som entreprenören normalt häva entreprenaden om motparten försätts i konkurs. Konkursboet kan dock ha en rätt att överta kontraktet, varför det först måste redas ut om konkursboet väljer att utnyttja denna rätt. Även utan konkurs får hävning ske om motparten har så dålig ekonomi att denne inte kan förväntas fullgöra sina åligganden i entreprenaden. För beställaren handlar åliggandena såklart om betalning av kontraktssumman och för entreprenören det fortsatta arbetet. Konkurs är för övrigt en vanlig orsak till att entreprenadkontrakt hävs och det är nog inte otänkbart att denna hävningsgrund kommer att behöva tillämpas i än större utsträckning framöver, i spåren av pandemin.

Något som varit högaktuellt tidigare under pandemin var problem med förseningar, eller kanske framförallt oro för att förseningar skulle uppstå. Förenklat kan sägas att beställaren får häva kontraktet om entreprenören är så försenad med sitt arbete att det är uppenbart att entreprenaden inte kommer att kunna färdigställas

i tid. Detta förutsätter dock dels att entreprenören inte har rätt till tidsförlängning, dels att förseningen skulle medföra en väsentlig olägenhet för beställaren. Beställaren får också häva entreprenaden om entreprenören i väsentligt hänseende inte utför sitt arbete kontraktensligt och inte heller rättar sig efter tillsägelse. Dessutom får beställaren häva kontraktet om entreprenören på något annat sätt agerar så att det äventyrar färdigställandet av entreprenaden i enlighet med kontraktet.

Beställarens viktigaste åtagande är att betala för det arbete som utförs. Därför får entreprenören häva kontraktet om beställaren inte, trots påminnelse, betalar i rätt tid. Den uteblivna betalningen måste dock vara av väsentlig betydelse för entreprenören. Samma sak gäller om beställaren underlåter att fullgöra något annat viktigt åliggande gentemot entreprenören.

Vidare får båda parter häva entreprenaden i vissa "force majeure"-liknande situationer, till exempel om hela eller delar av entreprenadobjektet drabbas av en större skada på grund av naturkatastrof eller liknande. Det kan också gälla om arbetet i entreprenaden måste avbrytas under lång tid och detta inte har orsakats av någon av parterna.

UTÖVER DETTA FINNS det några ytterligare hävningsgrunder reglerade i standardkontrakten. Uppräkningen däri anses dock inte vara uttömmande, varför det kan finnas en hävningsrätt även i vissa andra situationer när motparten har begått väsentligt avtalsbrott.

En hävning av en entreprenad kan endast avse återstående arbeten. Här skiljer sig entreprenadkontrakt från många andra typer av avtal, eftersom en hävning generellt innebär att även parternas redan genomförda prestationer ska gå åter. Vid hävning av till exempel ett bilköp återgår

bilen till säljaren och köparen får tillbaka sina pengar. Om en entreprenad hävs har entreprenören däremot inte någon rättighet, eller skyldighet, att ta tillbaka utfört arbete (i praktiken materialet). Likaså har beställaren ingen rätt att få tillbaka någon betalning för utfört arbete endast av det skälet att avtalet hävts.

DEN UPPMÄRKSAMME HAR kanske noterat att rubriken ovan är felformulerad, eftersom artikeln i huvudsak har handlat om frågan om när parterna får häva en entreprenad. Ett avtal kan alltid hävas, även om det inte finns något juridiskt stöd för det. En obefogad hävning är dock skadeståndsgrundande och en felaktig hävning riskerar att bli en dyr historia. Å andra sidan ger en korrekt hävning i de flesta fall en rätt till skadestånd för den hävande parten. För beställaren kan det då till exempel handla om ersättning för merkostnader för att få entreprenaden färdigställd och för entreprenören en kompensation för utebliven vinst. Under alla förhållanden bör man noga överväga om det finns grund för hävning innan man genomför en sådan. ■



JOHAN LUNDGREN
SENIOR ASSOCIATE
ADVOKATFIRMAN DELPHI