

Delphi

Entreprenadbesiktning – nya avgöranden och fallgropar

Oskar Frankki / Partner / Advokat

Torben Beck Johansson / Senior Associate / Advokat



Entreprenadbesiktning

– nya avgöranden och fallgropar

Oskar Frankki / Partner / Advokat
Torben Beck Johansson / Senior Associate / Advokat

Inledning

Byggbranschens allmänna bestämmelser reglerar flera olika typer av besiktningar. De olika besiktningstyperna har skilda syften och rättsverkningar. Därför är det viktigt för både beställare och entreprenör att vara väl insatt i de olika besiktningstyperna och de tillämpliga bestämmelserna. En part som inte begär besiktning eller inte följer de relevanta bestämmelserna riskerar att exponera sig för onödiga risker såsom exempelvis kostsamma felavhjälpan och tvister. Beställare kan även riskera sin rätt till förseningsvite.

I den här artikeln går advokaterna Oskar Frankki och Torben Beck Johansson igenom relevanta bestämmelser i AB 04 och ABT 06 men även aktuella domstolsavgöranden.

Förbesiktning

Förbesiktningen avser normalt en avgränsad, färdigställd, del av entreprenaden. Förbesiktning kan bland annat avse arbete som riskerar att bli svåråtkomligt vid en senare besiktning, men kan också användas i situationen då fel i det aktuella arbetet kommer att bli svårt att avhjälpa efter entreprenadens färdigställande.

För en entreprenör vars arbeten exempelvis kommer att byggas in kan det vara av stor vikt att begära förbesiktning innan arbetena blir oåtkomliga. Entreprenören ansvarar nämligen som utgångspunkt för att bekosta både åtkomst- och återställandearbeten om det senare visar sig att fel föreligger (NJA 2018 s. 653). Åtkomst- och återställandekostnader kan vara stora i förhållande till värdet på entreprenaden – särskilt i en delad entreprenad.

För en underentreprenör kan det också vara viktigt att tidigt få besked om underentreprenaden är behäftad med fel. Underentreprenören får nämligen som utgångspunkt besked om underentreprenaden godkänns först vid slutbesiktningen av beställarens, dvs generalentreprenörens, entreprenad (AB-U 07 och ABT-U 07 punkt 14). Denna tidpunkt kan infalla långt efter det att underentreprenören har avslutat sina arbeten. Vid den tidpunkten kan ett eventuellt felavhjälpande vara långt mer kostsamt än om avhjälpandet sker i anslutning till att underentreprenören färdigställer sin entreprenad.

I tiden mellan underentreprenörens avetablering och slutbesiktning kan entreprenaden även skadas. För att undvika ansvar för sådana skador, dvs inte fel, kan underentreprenören begära avsyning av hela eller delar av underentreprenaden (AB-U 07 och ABT-U 07 punkt 9).

Även för beställaren kan det vara av stor betydelse att genomföra förbesiktningar. Om delar av entreprenaden byggs in, och därför inte är åtkomliga vid slutbesiktningen, får besiktningsmannen ofta istället förlita sig på entreprenörens egenkontroller när hen ska ta ställning till om entreprenaden ska godkännas. Felaktiga egenkontroller bör förvisso som regel medföra att ett senare påträffat fel ska betraktas som ett s.k. dolt fel. Om beställaren vill vara säker på ett kontraktsevenligt utförande kan det ändå vara värdefullt att utföra förbesiktningar.

Slutbesiktning

Slutbesiktningen syftar bland annat till att ge parterna besked om entreprenaden kan godkännas eller inte. Ett flertal bestämmelser i de allmänna villkoren rör just slutbesiktningen och det är inte ovanligt att dessa bestämmelser leder till tvist, sannolikt eftersom slutbesiktningen har betydelse för garanti- och preskriptionstider, risken för entreprenaden men även entreprenörens skyldighet att utge förseningsvite. Samtidigt finns det få överrättsavgöranden som avser slutbesiktningar.

Vid slutbesiktningen ska besiktningsmannen godkänna entreprenaden om det inte föreligger fel. Fel av mindre betydelse, som förekommer i begränsad omfattning, ska inte hindra ett godkännande. Efter godkännandet är entreprenaden avlämnad. Vid godkännandet avslutas entreprenadtiden och garantitiden inleds.

Om entreprenaden inte kan godkännas vid slutbesiktningen, ska besiktningsmannen föreskriva *fortsatt slutbesiktning*. Om entreprenaden uppenbarligen inte är så färdigställd att den kan godkännas, ska besiktningsmannen avbryta slutbesiktningen, och föreskriva *ny slutbesiktning*.

Det är beställaren som ska kalla till slutbesiktning och den ska verkställas vid kontraktstidens utgång eller utan dröjsmål efter att entreprenaden anmälts vara färdigställd. Om slutbesiktning inte verkställs på grund av beställarens underlåtenhet, anses entreprenaden vara godkänd vid den tidpunkt besiktningen *borde* ha verkställts (AB 04 och ABT 06 kap. 7 § 12).

Det har förekommit att besiktningsmannen blandat ihop begreppen *fortsatt* respektive *ny* slutbesiktning och att tvist uppkommit om entreprenaden ska anses vara godkänd eller inte. För att avgöra om beställaren har uppfyllt sin skyldighet att verkställa slutbesiktning i sådana fall kan en domstol tvingas ta ställning till om besiktningen ändå ska anses vara en slutbesiktning till exempel baserat på muntliga uppgifter från inblandade personer (Göta hovrätts dom i mål T 504-19). De inblandade får då återberätta dessa muntliga uppgifter långt efter att besiktningen genomförts, vilket i sig medför risk för tvister med osäker utgång.

Avsteg från de formella reglerna om slutbesiktning kan få långtgående konsekvenser för parterna. Det har exempelvis hänt att besiktningsmannen vid en slutbesiktning bedömt att entreprenaden inte varit tillräckligt färdig för slutbesiktning, och därför ensidigt beslutat att istället hålla en *förbesiktning*. I en sådan situation ska besiktningsmannen egentligen avbryta besiktningen och föreskriva *ny* slutbesiktning. Om det inte sker kan det betraktas som att någon slutbesiktning inte har verkställts på grund av beställarens underlåtenhet, vilket kan leda till att entreprenaden anses godkänd och avlämnad från den dag då besiktningen rätteligen borde ha verkställts (Hovrätten för Övre Norrlands dom i mål T 469-15).

I en dom från Svea hovrätt från juni 2021, hade en hissentreprenör meddelat att denne "kommit i mål" avseende entreprenaden och ville ha ett "avslutsmöte". Entreprenörens besked kom först över ett år efter att entreprenaden skulle vara färdigställd.

Trots detta kallade beställaren inte till slutbesiktning. Istället höll parterna ett möte utan besiktningsman varefter entreprenören avetablerade sig och beställaren tog hissen i bruk. Hovrätten bedömde att entreprenörens meddelande fick förstås som en anmälan om färdigställande. Entreprenaden fick därför anses vara godkänd och avlämnad vid tidpunkten för mötet som hölls mellan parterna, eftersom att beställaren underlåtit att tillse att slutbesiktning verkställdes (Svea hovrätts dom i mål T 4117-19).

Vid slutbesiktningen kan parterna komma överens om att undanta en del av entreprenaden från slutbesiktningen, och låta den utbrutna delen av entreprenaden bli föremål för en s.k. *kompletterande slutbesiktning* (AB 04 och ABT 06 kap. 7 § 2). En sådan kompletterande besiktning utgör inte hinder för entreprenadens godkännande, om inte annat avtalats. Parterna bör i sådana fall tydligt reglera vad godkännandet avser, dvs hela entreprenaden eller entreprenaden exklusive den utbrutna delen. Att inte tydligt dokumentera överenskommelsen riskerar att leda till tvist (se t.ex. Svea hovrätts mål T 6821-12).

Slutbesiktning och preskriptionstider

Entreprenörens fordringar avseende entreprenaden preskriberas sex månader efter entreprenadens godkännande (AB 04 och ABT 06 kap. 6 § 19). Beställarens anspråk på förseningsvite preskriberas däremot redan tre månader efter entreprenadens godkännande (AB 04 och ABT 06 kap. 5 § 3). Om vite har avtalats är vitet som utgångspunkt den enda påföljden beställaren får göra gällande på grund av förseningar. Beställaren kan således förlora hela sin rätt till kompensation för en försening om reglerna om slutbesiktning inte följs. Eftersom en entreprenad godkänns vid slutbesiktning kan det leda till oenighet om hur preskriptionstiderna ska beräknas om någon slutbesiktning inte genomförs.

Det förekommer att entreprenörer kräver ersättning för kontrakts- och ÄTA-arbeten långt efter att entreprenören avetablerat sig. Om någon slutbesiktning inte hållits kan beställaren invända att anspråket är preskriberat på grund att preskriptionstiden ska räknas från tidpunkten då slutbesiktning *borde* ha hållits. Högsta domstolen anser dock att man enligt avtalen som föregick AB 04 och ABT 06 inte kan tillämpa sexmånaderspreskriptionen om parterna inte genomfört någon slutbesiktning. Då gäller istället den allmänna tioårspreskriptionen (NJA 2015 s. 862). I den situationen kan entreprenören alltså vänta med att framställa sitt ersättningskrav i upp till tio år utan att riskera preskription. Det är oklart om detta även gäller för AB 04 och ABT 06, som innehåller regler om att entreprenaden även vid utebliven slutbesiktning kan *anses godkänd* vid beställarens dröjsmål (AB 04 och ABT 06 kap. 7 § 12).

Vad gäller beställarens fordringar avseende förseningsvite har Svea hovrätt gjort en annan bedömning i det ovan beskrivna målet. När AB 04 gäller för entreprenaden, och någon slutbesiktning inte har hållits, anser Svea hovrätt att vitespreskriptionen ska räknas från dagen då slutbesiktning *borde* ha hållits (Svea hovrätts dom i mål T 4117-19). I målet hade beställaren inte framställt något viteskrav inom tre månader från tidpunkten då slutbesiktning *borde* ha hållits. Beställaren förlorade därmed rätten till förseningsvite, trots att entreprenaden färdigställdes mer än ett år efter avtalad tidpunkt. Domen överklagades och den 19 oktober 2021 beslutade Högsta domstolen att inte meddela prövningstillstånd.

Även efter tremånadersperiodens utgång har dock beställaren i vissa situationer rätt att framställa anspråk på bland annat förseningsvite inom en månad efter att entreprenören har framställt krav på skadestånd eller "annan fordran med anledning av entreprenaden" (AB 04 kap. 5 § 21 och ABT 06 kap. 5 § 22).

Beställaren får således en förlängd frist att använda förseningsvitet för kvittning om entreprenören väntar med att kräva ersättning för bland annat kontrakts- och ÄTA-arbeten långt efter entreprenörens avetablering.

Särskild besiktning, efterbesiktning och garantibesiktning

Efter entreprenadtiden kan parterna påkalla *särskild besiktning*, avseende fel som beställaren påtalat, samt *efterbesiktning* i syfte att konstatera om ett fel har avhjälpats. Genom sådana besiktningar kan parterna ofta lösa oenigheter utan tids- och kostnadskrävande domstolsprocesser. Vid garantitidens utgång ska även en *garantibesiktning* hållas.

Bevisverkan av ett besiktningsutlåtande

Besiktningar syftar bland annat till att slå fast om det föreligger fel i entreprenaden. Domstolar anser ofta att ett besiktningsutlåtande har ett högt bevisvärde i feltvister. För en part som inte delar en besiktningsmans bedömning, kan det därför vara av stor betydelse att få besiktningsutlåtandet prövat av en annan besiktningsman. I detta syfte kan part påkalla en *överbesiktning*. Överbesiktningen ersätter den besiktning eller del av besiktning som prövas, och ska påkallas inom tre veckor från att parten fått del av det ursprungliga besiktningsutlåtandet. Efter denna frist finns ingen avtalad rättighet att påkalla överbesiktning.

Ett besiktningsutlåtande är som utgångspunkt inte bindande för parterna eller för en domstol. Vid en prövning kan domstolen alltså nå slutsatser som avviker från besiktningsmannens. Just överbesiktningen kan dock genomföras av en nämnd bestående av tre personer, och parterna får ofta tillfälle att utveckla sina synpunkter skriftligt. Överbesiktningsutlåtandet kan därför ge parterna viss ledning om hur en domstol eventuellt skulle bedöma den aktuella fel frågan. På så vis kan parterna möjligtvis undvika en lång domstolsprövning av fel frågorna.

Avslutning

Det är viktigt för parterna till ett entreprenadavtal och inblandade konsulter att känna till både syftet med de olika besiktningstyperna men även de bestämmelser som är tillämpliga. Genom att använda olika besiktningar kan parterna ofta undvika förseningar, kostsamma felavhjälpanden och ibland även tvister. Om parterna däremot underlåter att påkalla besiktning, inte följer formalia eller underlåter att tydligt reglera överenskommelser som görs i samband med besiktning exponerar de sig för onödiga risker.

Kontakt

Oskar Frankki / Partner / Advokat
oskar.frankki@delphi.se

Torben Beck Johansson / Senior Associate / Advokat
torben.beck.johansson@delphi.se