

# Affärsnytt: Rättsfall 2021



**BYGGFÖRETAGEN**

# Affärsnytt

## Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2021

Domar är av betydelse för att förstå och visa innebörden av de lagar och avtalsvillkor som reglerar förhållandet mellan olika parter i byggbranschen. Tillsammans med förarbeten till lagar samt böcker, artiklar med mera förtydligar och kompletterar domarna lagarna och avtalsvillkoren.

Affärsnytt rättsfall tas fram av entreprenadjuristerna på Byggföretagen och ger en sammanfattning av några av förra årets viktigaste rättsfall som berör byggbranschen.

Rättsfallen berör byggbranschens affärsavtal och behandlar främst entreprenadrätt, offentlig upphandling och konsulträtt. Vi har lagt rättsfallen under de fyra rubrikerna "Kommersiella entreprenader", "Offentlig upphandling", "Konsumententreprenader" och "Konsultavtal".

Vi hoppas att dessa domar och sammanfattningar hjälper er att förstå hur lagar, regler och avtalstext kan tolkas och hur de påverkar enskilda affärsavtal. Vi följer fortlöpande de relevanta domar som kommer och som berör byggbranschen.

Trevlig läsning!

## Innehållsförteckning

Här är några av de viktigaste rättsfallen inom byggbranschen under 2021 . 2	
Innehållsförteckning.....	3
<b>Kommersiella entreprenader</b>	
Obefogad hävning medförde rätt till skadestånd .....	4
Utebliven reklamtion medförde utebliven ersättning .....	5
Rätt till ersättning för tilläggsarbeten genom tillitsfullmakt .....	6
Skadeståndsanspråk kunde riktas direkt mot underentreprenören.....	7
Entreprenör ansvarade för beställarens tekniska lösning .....	8
Entreprenör fick betalt för samtliga ledningsbäddar .....	9
Ersättning för ÄTA-arbete trots avvikelse från skriftlighetskrav.....	10
<b>Offentlig upphandling</b>	
Ej rätt att förkasta anbud trots bristande kravuppfyllelse .....	11
Uppdragsvolym från ramavtal var ej tillräckligt tydligt preciserad .....	12
Hyresundantaget kan gälla även vid nybyggnation .....	13
Ramavtalet gav konsulten ensamrätt .....	14
<b>Konsumententreprenader</b>	
Privatperson hade rätt att häva entreprenadavtal på grund av fel .....	15
Reklamtion av fel vid småhusentreprenad gjordes i rätt tid .....	16
Mervärdesskatt ingick i avtalat timpris.....	17
<b>Konsultavtal</b>	
Inte visat att viss projektering ingick i konsultavtal .....	18

## Obefogad hävning medförde rätt till skadestånd

*En totalentreprenör utförde nybyggnation av flerfamiljshus och anlidade en underentreprenör för vissa markarbeten. Totalentreprenören hävde avtalet med underentreprenören på grund av att färdigställandet blev försenat (ABT 06 kap. 8 § 1 p. 1). Underentreprenören ansåg sig emellertid ha rätt till tidsförlängning på grund av hinder och att hävningen därför var obefogad och medgav rätt till skadestånd.*

Hovrätten ansåg att underentreprenören i viss utsträckning hade rätt till tidsförlängning bland annat på grund av att totalentreprenören dröjt flera veckor med att beställa ett visst ÄTA-arbete. Hovrätten ansåg vidare att hävningen var obefogad. Enligt hovrätten hade totalentreprenören inte i tillräcklig utsträckning försökt förhandla om ändring av kontraktstiden (ABT 06 kap. 4 § 5).

**”Totalentreprenörens agerande i samband med hävningen var att anse som oaktsamt”**

Underentreprenören hade gjort anspråk på tidsförlängning som enligt hovrätten i och för sig var alltför omfattande, men totalentreprenören hade trots detta en skyldighet att försöka förhandla om tidsförlängningen. Inte heller hade totalentreprenören visat att den genom hävningen kom att slutföra arbetena tidigare än den tidpunkt för färdigställandet som underentreprenören hade rätt till. Totalentreprenören hade därtill inte visat att den hade fog för att anta att så skulle bli fallet. Det var därmed inte visat att förseningen inneburit en väsentlig olägenhet för totalentreprenören.

Hovrätten ansåg att den obefogade hävningen utgjorde ett avtalsbrott och att totalentreprenörens agerande kunde ifrågasättas på flera grunder. Enligt hovrätten var totalentreprenörens agerande i samband med hävningen att anse som oaktsamt. På grund av detta var underentreprenören berättigad till skadestånd för utebliven vinst och onyttiga personalkostnader.

**Svea hovrätts dom 2021-01-27 i mål nr T 872-19**

## Utebliven reklamation medförde utebliven ersättning

*En bostadsrättsförening tecknade ett entreprenadavtal med ett företag avseende bland annat renoveringsarbeten i två tvättstugor. ABT 06 var gällande i entreprenaden. Drygt tre år efter färdigställandet upptäcktes allvarliga brister i arbetena, då kakel och väv lossnade från väggar och golv.*

Hovrätten konstaterade inledningsvis att det är ostridigt att de fel som åberopas har uppkommit under garantitiden. Enligt ABT 06 kap. 5 § 5 ansvarar företaget för fel som framträder under garantitiden. Företaget har bevisbördan för att fel inte föreligger. Företaget har inte lyckats visa att de inte ansvarar för aktuella fel. Hovrätten konstaterade därmed att företaget ansvarade för fel i såväl väggar som golv.

**”Bostadsrättsföreningen underrättade inte företaget specifikt om de fel som upptäckts i golvbeläggningen”**

I enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17 är en entreprenör skyldig att utan dröjsmål och senast inom två månader avhjälpa fel som beställaren skriftligen underrättat om. Hovrätten konstaterar att bostadsrättsföreningen inte underrättat företaget specifikt om de fel som upptäckts i golvbeläggningen.

Enligt hovrätten är det inte tillräckligt att bostadsrättsföreningen enbart reklamerat fel i väggar. Hovrätten anser därmed att företaget skulle haft rätt att avhjälpa fel i golv och även ha erbjudits möjlighet att avhjälpa dessa fel. Hovrätten konstaterar därmed att bostadsrättsföreningen inte har rätt till ersättning för avhjälpandekostnader som är kopplade till golvbeläggningen.

I och med att avhjälpande av fel i väggar inte har skett inom två månader från reklamation, så har bostadsrättsföreningen haft rätt att avhjälpa fel i väggar på företagets bekostnad.

**Hovrättens för Nedre Norrland dom 2021-06-10 i mål nr T 614-20**

## Rätt till ersättning för tilläggsarbeten genom tillitsfullmakt

*Ett fastighetsbolag ingick ett entreprenadavtal med ett hissbolag om att utföra vissa hissarbeten. ABT 06 gällde mellan parterna. Tvist uppkom mellan parterna och hovrätten prövade bland annat frågan om hissbolaget hade rätt till ersättning för vissa tilläggsarbeten.*

Hovrätten ansåg att hissbolaget hade visat att en kontaktperson hos fastighetsbolaget hade beställt tilläggsarbetena. Hovrätten prövade därefter särskilt om kontaktpersonen var behörig att beställa tilläggsarbeten åt fastighetsbolaget. Enligt hovrätten var det inte visat att kontaktpersonen hade utsetts som ombud för fastighetsbolaget på så sätt som det föreskrivs i ABT 06 kap. 3 § 1.

Hovrätten prövade därefter om det förelåg en så kallad tillitsfullmakt för kontaktpersonen att företräda fastighetsbolaget. Hovrätten konstaterade att en tillitsfullmakt kan uppkomma genom att huvudmannen skapar en befogad tillit hos någon annan om att huvudmannen företräds av en behörig person. Av utredningen framgick det att ställföreträdaren för bolaget, som även hade beställt entreprenaden, vistades utomlands när hissarbetena pågick och att kontaktpersonen var den som för fastighetsbolagets räkning närvarade på byggarbetsplatsen och skötte kontakterna med hissbolaget.

Vidare framgick det enligt hovrätten att fastighetsbolaget agerat som om kontaktpersonen var behörig att företräda bolaget och att ställföreträdaren var införstådd med beställningen av tilläggsarbetena. Enligt hovrätten var tilläggsarbetena heller inte av sådan omfattning att det fanns skäl att ifrågasätta kontaktpersonens behörighet. Sammantaget ansåg hovrätten att hissbolaget haft befogad anledning att räkna med att kontaktpersonen var behörig att beställa de aktuella tilläggsarbetena. Hissbolaget hade således rätt till ersättning för arbetena.

### **Svea hovrätts dom 2021-06-28 i mål nr T 4117-19**

**Analys:** *Det är alltid viktigt att entreprenören försäkras om att den som beställer ett ÄTA-arbete har behörighet för detta. Entreprenören bör inte förlita sig på att en tillitsfullmakt uppkommit för en person genom beställarens agerande utan i stället ta upp frågor om behörighet redan på startmötet (jfr AB 04/ABT 06 kap. 3 § 2).*

## Skadeståndsanspråk kunde riktas direkt mot underentreprenören

*En bostadsrättsförening ingick ett entreprenadavtal med en generalentreprenör avseende nybyggnation av bostadsrätter. En underentreprenör anlätades av generalentreprenören för att utföra vissa monteringsarbeten. Under garantitiden upptäcktes en vattenskada som underentreprenören orsakat. Ett försäkringsbolag reglerade skadan mot föreningen och framställde krav mot generalentreprenören. Generalentreprenören betalade inte utan överlät sin fordran mot underentreprenören till försäkringsbolaget. Underentreprenören motsatte sig kravet från försäkringsbolaget.*

Frågan som Högsta domstolen prövade var om försäkringsbolaget - som förvärvare av generalentreprenörens skadeståndsfordran - hade rätt att få betalt av underentreprenören. Två delfrågor ställdes upp. Den första delfrågan var om generalentreprenören hade rätt att kräva ersättning av underentreprenören redan innan generalentreprenören betalat någon ersättning på grund av avtalsbrottet mot föreningen. Den andra delfrågan handlade om fordringsanspråket överhuvudtaget kunde överlåtas eftersom det fanns ett överlåtelseförbud i avtalet mellan generalentreprenören och underentreprenören.

**”Försäkringsbolaget kunde ställa krav direkt mot underentreprenören trots att generalentreprenören inte hade betalat något på grund av sitt åtagande mot föreningen”**

Högsta domstolen anförde att det inte krävs att generalentreprenören har betalat ersättning till föreningen - eller den som övertagit fordran - innan fordran mot underentreprenören kan överlåtas. Högsta domstolen kom också fram till att ett överlåtelseförbud som huvudregel inte gäller mot den som förvärvar fordran. Försäkringsbolaget hade således rätt att ställa kravet mot underentreprenören och fick även rätt till ersättning som uppgick till ett ej omstritt belopp.

**Högsta domstolens dom 2021-07-20 i mål nr T 4012-20 (NJA 2021 s. 622, ”Länna Marks fordran”)**

***Analys:** Avgörandet från Högsta domstolen underlättar överlåtelser av skadeståndsfordringar och även möjligheten att rikta krav mot underliggande led i en kontraktskedja.*

## Entreprenör ansvarade för beställarens tekniska lösning

*En beställare och en entreprenör ingick ett entreprenadavtal avseende om- och nybyggnad av en handlingsgalleria. I entreprenadavtalet ingick bland annat standardavtalet ABT 06. I entreprenaden ingick att entreprenören skulle lägga ett så kallat kubbgolvet i stora delar av gallerian. Under garantitiden konstaterades att kubbgolvet hade flera skador där golvet släppt från underlaget. Beställaren och entreprenören var emellertid oeniga om vad som orsakat skadorna i kubbgolvet, vilka skador som uppstått under garantitiden och omfattningen av dessa, om entreprenören var ansvarig för skadorna samt om kostnaderna för avhjälpande. Beställaren krävde ersättning av entreprenören med drygt sex miljoner kronor avseende kostnader för åtgärdande av problemen med golvet. Tvisten kom att prövas av hovrätten.*

Av förfrågningsunderlaget framgick att golvet skulle vara "Trägolvet, kubb, typ 'KubbgolvetBase' furu, ABS-slipad". Hovrätten bedömde att beställaren bland annat genom detta föreskrivit en teknisk lösning vad avser golvet. Av förfrågningsunderlaget framgick det emellertid också att entreprenören övertagit ansvaret för denna tekniska lösning. Hovrätten ansåg därför att entreprenören haft ett ansvar för att golvet motsvarade vad som fordras med hänsyn till gallerians planerade användning och att entreprenören haft ett funktionsansvar för golvet.

Hovrätten kom också fram till att det krav på användbarhet som följde av den planerade användningen för gallerian inte hade uppnåtts. Hovrätten ansåg också att entreprenören inte hade visat att entreprenaden utförts kontraktensligt och inte heller gjort sannolikt att felet berodde på beställarens bristande underhåll eller felaktig skötsel (se ABT 06 kap 5 § 5). Entreprenören ansvarade därför enligt hovrätten för det aktuella felet och var därför skyldig att ersätta beställaren för kostnaden för avhjälpande av felet (se ABT 06 kap 5 § 17).

### **Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 2021-11-23 i mål nr T 3896-20**

**Analys:** *Rättsfallet visar bland annat betydelsen av att omfattningen av kontraktensarbetena vid en totalentreprenad kan komma att bestämmas av den planerade användningen som beställaren redovisat för entreprenören. Det är också värt att notera att hovrätten ansåg att en föreskrift om en viss vara eller ett visst material kan utgöra en föreskriven teknisk lösning även om ordet "typ" används före varan/materialet. Eftersom ett ord som "typ" kan ha olika betydelser kan användningen av ett sådant ord lätt leda till oklarheter.*

## Entreprenör fick betalt för samtliga ledningsbäddar

*I en offentlig upphandling ingick en kommun och ett företag ett avtal om utförandeentreprenad innefattande bland annat schaktning och förläggning av diverse ledningar. Avtalet var ett mängdkontrakt, vilket innebar att ersättning skulle beräknas efter faktiskt utförda mängder och ett fastställt à-pris.*

Huvudfrågan i målet var om parterna avtalat om att ledningsbädd skulle utföras under samtliga VA-ledningar i schakten eller om ledningsbädd bara skulle utföras under den understa VA-ledningen. Kommunen ansåg att ledningsbädd endast skulle utföras under den understa VA-ledningen. Det var ostridigt att företaget hade utfört ledningsbädd under samtliga VA-ledningar.

Under anbudstiden ställde företaget en förtydligande fråga i e-avrop.

**”Hovrätten konstaterar att företaget ett antal gånger försökt få klarhet i frågan om ledningsbädd. Kommunen måste därmed ha förstått att företaget uppfattade avtalet på detta sätt”**

I ritningen över normalsektioner finns bara ledningsbädd utritad under den understa VA-ledningen. Det framgår inget ytterligare i mängdförteckningen eller i den tekniska beskrivningen under kod CEC.2.

Frågan diskuterades även vid startmötet och vid första byggmötet och dokumenterades i protokollet. Företaget har sedan löpande redovisat arbetet avseende ledningsbädd och fått det godkänt av kommunen. Fakturering har skett och a conto-betalning har erlagts.

Hovrätten konstaterar att ordalydelsen i fråga/svar i upphandlingen har ett högre hierarkiskt värde än ritningen. Ordalydelsen i fråga/svar ger dock utrymme för såväl uppfattningen att koden CEC.2111 gäller för samtliga VA-ledningar som uppfattningen att koden bara gäller för den understa VA-ledningen.

Hovrätten konstaterar att företaget ett antal gånger försökt få klarhet i frågan om ledningsbädd. Kommunen måste därmed ha förstått att företaget uppfattade avtalet på detta sätt. Domstolen ansåg att övervägande skäl talade för att företaget har rätt i sin tolkning. Kommunen ska därmed ersätta företaget för de utförda kontraktsarbetena.

**Svea hovrätts dom 2021-11-29 i mål nr T 4193-20**

## Ersättning för ÅTA-arbete trots avvikelser från skriftlighetskrav

*Ett byggföretag ingick ett entreprenadavtal med en beställare gällande bland annat om- och tillbyggnation av våningsplan till kontor. Standardavtalet AB 04 gällde mellan parterna. Efter att tvist uppkommit mellan parterna stämde byggföretaget beställaren och yrkade bland annat ersättning för ÅTA-arbeten. Beställaren bestred kravet och åberopade kvittningsvis motfordringar.*

Parterna hade kommit överens om ett strängare skriftlighetskrav för så kallade föreskrivna ÅTA-arbeten än vad som gäller enligt AB 04 kap. 2 § 6. I de administrativa föreskrifterna, som ingick bland kontraktshandlingarna, framgick att skriftlighetskravet för föreskrivna ÅTA-arbeten ej skulle anses uppfyllt om ritning eller handling överlämnades till entreprenören. Anteckning i byggmötesprotokoll var dock tillräckligt för att uppfylla kravet.

**”Det skulle vara oskäligt om byggföretaget inte fick ersättning för arbete som utförts i enlighet med överlämnade bygghandlingar”**

I de administrativa föreskrifterna framgick samtidigt att entreprenören endast fick utföra arbeten enligt handlingar och ritningar benämnda ”bygghandling”. Av ett byggmötesprotokoll framgick det dessutom att beställarens projektledare påpekat att de arbetsutföranden och fabrikat som angavs i handlingarna skulle utföras och levereras. Enligt hovrätten måste beställaren ha insett att vissa bygghandlingar skulle innebära avvikelser från vad som var kalkylerbart utifrån förfrågningsunderlaget. Beställaren hade därtill inte invänt när byggföretaget fört upp arbetena på ÅTA-listor. Enligt hovrätten hade det utvecklats ett partsbruk om att frångå det skärpta skriftlighetskravet. Det skulle därför vara oskäligt om byggföretaget inte fick ersättning för arbete som utförts i enlighet med överlämnade bygghandlingar, även om det inte förekommit annan skriftlig beställning (jfr AB 04 kap. 2 § 8). Hovrätten ansåg att byggföretaget som utgångspunkt hade rätt till ersättning för ÅTA-arbeten som uppkommit till följd av överlämnade bygghandlingar.

Domstolen kom att avgöra flera frågor där parterna vann ömsom.

**Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 2021-12-06 i mål nr T 487-21**

**Kommentar:** Domen har överklagats till Högsta domstolen och har inte vunnit laga kraft.

## Ej rätt att förkasta anbud trots bristande kravuppfyllelse

*En kommun genomförde en upphandling avseende en broreparation. I upphandlingsdokumenten framgick att det till anbudsformuläret skulle bifogas komplett ifyllda mängdförteckningar i Excel- och PDF-format. Anbud som saknade någon uppgift skulle förkastas. Ett företag lämnade enbart in mängdförteckningarna i PDF-format. Anbudet blev förkastat och företaget begärde överprövning. Kammarrätten prövade bland annat frågan om kommunen har haft rätt att förkasta företagets anbud på grund av att det inte hade bifogat mängdförteckningar i Excel-format.*

Kammarrätten anförde att det aktuella kravet var klart och tydligt och att det inte var oproportionerligt betungande. För att ett krav ska vara obligatoriskt att uppfylla ansåg emellertid domstolen att det måste ha en tydlig och adekvat koppling till ändamålet med upphandlingen. Med hänvisning till Högsta förvaltningsdomstolens domar 2016-05-20 i mål nr 555-15 och 2691-15 (HFD 2016 ref. 37 I och II) anförde kammarrätten att frågan i målet var om kravet hade den adekvata koppling till upphandlingsföremålet som krävs för att det ska upprätthållas eller om kommunen, utan att handla i strid med likabehandlingsprincipen, skulle ha godtagit anbudet.

Domstolen konstaterade att den information som skulle ha lämnats i Excel-format var samma som lämnats in i PDF-format. Vidare ansåg kammarrätten att kravet inte kunde anses ha en adekvat koppling till upphandlingsföremålet som syftade till att reparera en bro.

Enligt kammarrättens bedömning var det oproportionerligt att förkasta anbudet på grund av att mängdförteckningarna inte lämnats in i två filformat. Enligt kammarrätten skulle det heller inte ha stått i strid med likabehandlingsprincipen att godta leverantörens anbud trots att anbudet inte uppfyllde kravet. Kammarrätten gjorde i denna fråga en helt annan bedömning än förvaltningsrätten. På grund av en annan brist i upphandlingen fick hela upphandlingen göras om.

### **Kammarrättens i Göteborg dom 2021-01-29 i mål nr 3025-20**

***Analys:** Avgörandet visar att krav som angetts som obligatoriska inte alltid behöver uppfyllas. För att ett krav ska anses som obligatoriskt måste det ha en tydlig koppling till upphandlingsföremålet. Brister gällande bagatellartade krav ska därmed inte alltid leda till att leverantörers anbud förkastas. En bedömning måste dock göras i varje enskilt fall.*

## Uppdragsvolym från ramavtal var ej tillräckligt tydligt preciserad

*Ett kommunalt bolag genomförde en upphandling av ett ramavtal för golvbeläggningsarbeten. I upphandlingsdokumenten framgick det bland annat att den årliga uppdagsvolymen kunde uppskattas till ca tio miljoner kronor per år men att den kunde bli mindre eller större och att en del av den uppskattade volymen kunde komma att upphandlas i konkurrens. En leverantör, vars anbud inte hade antagits, begärde överprövning och gjorde bland annat gällande att det kommunala bolaget inte hade preciserat den totala kvantitet och det högsta belopp som ramavtalet omfattade. Enligt leverantören stred detta mot EU-domstolens avgörande i den så kallade Coopservice-domen.*

**”Det kommunala bolaget hade inte tillräckligt tydligt preciserat den totala kvantitet som kunde komma att avropas från ramavtalet”**

Kammarrätten ansåg att det av Coopservice-domen framgår att det i upphandlingsdokumenten vid ramavtalsupphandlingar ska anges den totala kvantitet som kan komma att bli aktuell för efterföljande kontrakt. Det är emellertid enligt kammarrätten inte nödvändigt att ange exakt kvantitet utan det räcker med en rimlig uppskattning som kan anges som ett värde om det är tillräckligt transparent.

Kammarrätten ansåg i det aktuella fallet att det kommunala bolaget inte tillräckligt tydligt hade preciserat den totala kvantitet som kunde komma att avropas från ramavtalet. I bedömningen hade kammarrätten särskilt beaktat att en del av uppdagsvolymen skulle kunna komma att upphandlas i konkurrens vid sidan av ramavtalet. Enligt domstolen var skrivelsen inte förenlig med Coopservice-domen och stred mot principerna om öppenhet och likabehandling.

Kammarrätten, som gjorde en annan bedömning än förvaltningsrätten, beslutade att upphandlingen skulle göras om.

**Kammarrättens i Stockholm dom 2021-02-24 i mål nr 4520-20**

## Hyresundantaget kan gälla även vid nybyggnation

*EU-kommissionen väckte talan om fördragsbrott mot Republiken Österrike. Kommissionen ansåg att en österrikisk upphandlande myndighet (Wiener Wohnen) hade genomfört en direkt tilldelning av ett byggentreprenadkontrakt utan att det förekommit något konkurrensutsatt förfarande eller något meddelande om upphandling.*

Wiener Wohnen ingick ett långfristigt hyreskontrakt med ett privat företag, redan innan byggnaden hade uppförts. Den upphandlande myndigheten ansåg dock att den slutit ett hyreskontrakt som omfattades av det så kallade hyresundantaget.

Kommissionen ansåg emellertid att Wiener Wohnen hade ett inflytande över planeringen av byggentreprenadkontraktet som gick mycket längre än de krav som vanligtvis ställs av en hyresgäst. Wiener Wohnen hade bland annat ställt detaljerade krav i projekteringen med tekniska krav på byggnadens energiprestanda samt optionsmöjlighet till att hyra ytterligare våningsplan och option på att uppföra broar mellan två flyglar. EU-domstolen inledde med att poängtera vikten av den fria rörligheten för varor och etableringsfriheten samt att de grundläggande EU-rättsliga principerna iakttas vid tilldelning av offentliga kontrakt. Det avgörande kriteriet är huruvida de uppställda kraven går längre än de krav som en hyresgäst vanligtvis ställer på en byggnad.

EU-domstolen konstaterade att Wiener Wohnen inte utövat något inflytande över markägarens planer på att uppföra en byggnad. Domstolen poängterade även att särdragen hos byggnaden redan hade fastställts när Wiener Wohnen blev involverat. Det är dessutom inte ovanligt att byggnader hyrs ut innan detaljerade byggplaner har fastställts. Även om den kommande hyresgästen hade ställt många krav så innebär dessa inte att denne utövat ett avgörande inflytande över projekteringen. Domstolen drog slutsatsen att de anpassningar som följde av de uppställda kraven inte gick längre än vad en hyresgäst vanligtvis kan kräva. Kommissionen förlorade målet.

### **EU-domstolens dom 2021-04-22 i mål nr C-537/19**

***Analys:** I detta avgörande klargör EU-domstolen att bara för att det handlar om ett hyresavtal vid en nybyggnation så medför det inte per automatik att det handlar om ett byggentreprenadkontrakt som behöver konkurrensutsättas.*

## Ramavtalet gav konsulten ensamrätt

*En konsult tilldelades ett kontrakt i en offentlig upphandling och parterna ingick ramavtal för en fyraårsperiod. Ramavtalet föreskrev bland annat att avtal endast skulle ingås med en leverantör och att leverantören hade åtagit sig att kunna leverera enligt ramavtalet.*

Konsulten väckte talan och begärde skadestånd då konsulten ansåg att beställaren i strid med avtalet hade köpt in tjänster ifrån andra aktörer som omfattades av ramavtalet. Beställaren bestred talan och gjorde bland annat gällande att ramavtalet inte innebar att beställaren måste köpa alla tjänster som avtalet omfattade av konsulten.

Konsultens långtgående förpliktelser såsom exempelvis dennes skyldighet att ge offert på alla uppdrag som avropades och hålla sin leveranskapacitet intakt talade för ensamrätt. Högsta domstolen poängterade även att det faktum att det var tolv månaders uppsägningstid i avtalet, utan ersättningskyldighet, inte skulle fylla någon funktion om beställaren inte var skyldig att avropa de tjänster som omfattades av ramavtalet från leverantören.

Domstolen konstaterade slutligen att en bedömning av avtalet i dess helhet måste göras med utgångspunkten att det ska fylla en förnuftig funktion och utgöra en rimlig reglering av parternas intressen. Domstolen gav konsulten ensamrätt i den mening att det utgör ett avtalsbrott om beställaren köper sådana tjänster som avtalet omfattar från någon annan än konsulten.

Högsta domstolen avslutar dock med att ange att omfattningen av en sådan ensamrätt inte är helt klar när det gäller beställarens möjlighet att upphandla ytterligare ramavtal avseende samma slags tjänster. Frågan om sådana åtgärder utgör brott mot ensamrätten får bedömas i den fortsatta handläggningen med utgångspunkt i vad parterna gör gällande.

### **Högsta domstolens dom 2021-07-30 i mål nr T 4071-20 (NJA 2021 s. 643, "Ramavtalet")**

***Analys:** Man måste även fortsättningsvis analysera varje enskilt avtal för att se om ett ramavtal kan bedömas vara exklusivt för leverantören. Högsta domstolen lägger stor vikt vid avtalets rimliga reglering och förnuftiga funktion, vilket tyvärr gör att det är svårt att avgöra huruvida ett avtal ger ensamrätt eller inte. För att underlätta för samtliga parter bör en eventuell ensamrätt förtydligas av den upphandlande myndigheten i upphandlingsdokumenten. I denna dom var det tre skiljaktiga justitieråd.*

## Privatperson hade rätt att häva entreprenadavtal på grund av fel

*En privatperson ingick ett avtal med en entreprenör om att entreprenören skulle utföra vissa renoveringsarbeten på en byggnad. Parterna blev emellertid bland annat oeniga om privatpersonen hade rätt att häva avtalet p.g.a. fel i arbetena.*

Hovrätten, som kom att pröva tvisten, ansåg att privatpersonen styrkt att de arbeten som utförts inte varit fackmässigt utförda och att det därför förelåg fel i dessa (se 4 och 9 §§ konsumenttjänstlagen). Hovrätten ansåg även att privatpersonen reklamerat felen i tid eftersom arbetena inte var slutförda när reklamationen skett och felen konstaterats vid en besiktning bara några veckor innan reklamationen (se 17 och 18 §§ konsumenttjänstlagen). Eftersom man från entreprenörens sida i domstolen inte ens påstod att man gentemot privatpersonen erbjudit sig att avhjälpa de fel privatpersonen åberopat saknade entreprenören enligt hovrätten rätt att avhjälpa dessa fel (se 20 § konsumenttjänstlagen).

Hovrätten bedömde också att privatpersonen hade haft rätt att häva avtalet när det gäller de arbeten som ännu inte utförts (se 16, 21 och 23 §§ konsumenttjänstlagen). Detta eftersom de utförda arbetena haft påtagliga brister och varit undermåliga. Privatpersonen hade därför haft starka skäl att anta att de avtalade arbetena inte skulle fullföljas utan att det uppkom fel av väsentlig betydelse. Hovrätten gjorde också bedömningen att privatpersonen hade haft rätt att häva avtalet i dess helhet. Detta med hänsyn till omfattningen och karaktären av felen och då arbetet måste göras om, vilket innebar att syftet med renoveringsarbetena var förfelat ur privatpersonens perspektiv och entreprenören måste ha insett detta. Eftersom privatpersonen haft rätt att häva avtalet i dess helhet hade entreprenören inte rätt till någon betalning. Entreprenören skulle därför betala tillbaka den ersättning som privatpersonen erlagt.

### **Svea hovrätts dom 2021-03-04 i mål nr T 13627-19**

**Analys:** När en privatperson reklamerar ett fel som ett byggföretag anser att det ansvarar för är det viktigt att byggföretaget skyndsamt erbjuder sig att avhjälpa felet. Risker är annars att möjligheten för byggföretaget att avhjälpa felet går förlorad.

## Reklamation av fel vid småhusentreprenad gjordes i rätt tid

*Två privatpersoner köpte en fastighet av ett byggföretag på vilken byggföretaget höll på att uppföra ett bostadshus. Privatpersonerna ingick också ett entreprenadavtal med byggföretaget om uppförande av återstoden av bostadshuset. Ungefär ett år efter att privatpersonerna tillträtt bostadshuset visade det sig att uppgifter i avtalshandlingarna om boarea och bi-area var felaktiga. Privatpersonerna krävde då prisavdrag från byggföretaget men byggföretaget ansåg att privatpersonerna inte hade rätt till detta. Tvisten kom att prövas av Högsta domstolen och handlade där om privatpersonerna gentemot byggföretaget hade reklamerat felet i rätt tid och hur ett prisavdrag skulle beräknas.*

Enligt 17 § konsumenttjänstlagen ska en reklamation som sker inom två månader efter att en konsument märkt ett fel alltid anses ha skett i rätt tid. Högsta domstolen konstaterade att det i ett sådant fall är konsumentens faktiska kunskap om felet som är avgörande för när reklimationsfristen börjar löpa.

Om konsumenten borde ha upptäckt felet tidigare saknar enligt Högsta domstolen i ett sådant fall betydelse. I den aktuella tvisten ansågs byggföretaget inte ha motbevisat privatpersonernas påstående om att de fick kunskap om felet först ungefär ett år efter att de tillträtt huset. Reklamationen av felet hade därför skett i rätt tid.

**”Högsta domstolen konstaterade att det är konsumentens faktiska kunskap om felet som är avgörande för när reklimationsfristen börjar löpa”**

När det gäller prisavdraget kom Högsta domstolen fram till att det, eftersom felet inte kunde avhjälpas, ska bestämmas med hänsyn till felets betydelse för konsumenten (jämför 22 § konsumenttjänstlagen). Bedömningen av hur stort prisavdraget ska vara ska utgå från skillnaden i marknadsvärde mellan det som avtalats och det som utförts. I det aktuella fallet ansåg Högsta domstolen att det inte gick att dra några säkra slutsatser om skillnad i marknadsvärde varför prisavdraget fick bestämmas till ett skäligt belopp.

**Högsta domstolens dom 2021-05-27 i mål nr T 2838-20 (NJA 2021 s. 353, ”Suterränghuset på Ekerö”)**

## Mervärdesskatt ingick i avtalat timpris

*En privatperson anlätade ett byggföretag för att utföra entreprenadarbeten avseende en tillbyggnad på ett bostadshus. Konsumenttjänstlagen var därmed tillämplig i tvisten. Det fanns en muntlig överenskommelse emellan parterna om ett pris om 430 kr/timme. Arbetet påbörjades i juni 2017 och slutfördes i september 2017. Entreprenören hade skickat tre fakturor för det utförda arbetet, varav två fakturor i sin helhet hade betalats. I fakturorna angavs ett pris om 430 kr/timme och reskostnader. På dessa belopp lades även mervärdesskatt på. Fråga uppstod bland annat huruvida det överenskomna priset omfattade mervärdesskatt eller inte.*

Enligt 51 § konsumenttjänstlagen ska det konsumenten påstår har avtalats om bland annat priset och grunderna för hur priset ska beräknas gälla om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt. Inget skriftligt avtal fanns dock mellan parterna.

**”Privatpersonens påstående om ett avtalat timpris var inte uppenbart orimligt ”**

Företaget lyfte fram flertalet diskussioner med grannar, men inget av de hörda vittnena var dock med när parterna diskuterade vilket pris som skulle gälla i den aktuella tvisten. Företaget gjorde även gällande att det var en tyst överenskommelse om att timpriset inte omfattade mervärdesskatt då privatpersonen betalade de två första fakturorna och då godkänt timpriset.

Privatpersonen påstod att det inte var förrän den tredje fakturan kom som han läste fakturorna mer noggrant och upptäckte att mervärdesskatten var pålagd. Hovrätten delar tingsrättens bedömning att privatpersonen inte genom någon form av tyst överenskommelse eller så kallat konkludent handlande godtagit att timpriset skulle vara exklusive mervärdesskatt.

Företaget har därmed inte lyckats bryta bevispresumtionen som gäller om vilket pris som avtalats. Hovrätten ansåg inte att privatpersonens påstående om avtalat timpris var uppenbart orimligt. Hovrätten ansåg i denna del att prisinformationslagen (SFS nr 2004:347) var av betydelse. I lagen framgår det att uppgift om pris som lämnas till konsument ska innefatta mervärdesskatt. Domstolen fastslog därmed tingsrättens bedömning om att timpriset om 430 kr ska vara inklusive mervärdesskatt.

**Hovrättens för Nedre Norrland dom 2021-07-05 i mål nr T 30-20**

## Inte visat att viss projektering ingick i konsultavtal

*Ett byggföretag gav ett konsultbolag i uppdrag att ta fram arkitekt- och konstruktionsritningar för en handelsplats med tillhörande butiksbyggnad. I konsultavtalet ingick bland annat standardavtalet ABK 09. Efter att konsultbolaget utfört sitt uppdrag ansåg byggföretaget att konsultbolaget utfört detta felaktigt och att konsultbolaget därigenom hade orsakat byggföretaget skada.*

Byggföretaget ansåg att det förelåg fel vad avser val av terrängtyp för vindlastberäkning samt vad avser avsaknad av vissa detaljer när det gäller skärmtakskanter och väggrön. Byggföretaget krävde därför skadestånd av konsultbolaget med över en miljon kronor.

**”Den som påstår att ett konsultuppdrag haft en viss omfattning har bevisbördan för detta”**

Hovrätten ansåg emellertid att byggföretaget inte visat att det ingick i konsultbolagets uppdrag att utföra de aktuella åtgärderna. Hovrätten kom därför fram till att byggföretaget inte visat att det förelåg några fel i det utförda uppdraget (jämför ABK 09 kap 1 § 2).

Hovrätten bedömde att den som påstår att ett konsultuppdrag har haft en viss omfattning även har bevisbördan för detta påstående, d v s måste visa att påståendet är riktigt. Hovrätten ansåg att det dessutom var naturligt att byggföretaget som både var beställare av konsulttjänsten, och projektets totalentreprenör, fick stå risken för att avtalshandlingarna blivit knapphändig och oklart formulerade.

### Hovrättens för Övre Norrland dom 2021-09-24 i mål nr T 1200-20

**Analys:** Rättsfallet visar bland annat på betydelsen av att en konsults uppdrag preciseras tillräckligt mycket i kontraktshandlingarna. Detta eftersom uppdragets omfattning bestäms av kontraktshandlingarna och en konsult inte ansvarar för sådant som inte ingår i uppdraget även om beställaren haft för avsikt att detta ska ingå i uppdraget.