Att ej bygga efter ritning utgjorde ett kontraktuellt fel

Description

Hovrätten dömer ett byggbolag att betala 610.000 SEK till en beställare av ett stomfärdigt hus. Byggnadsstommen avvek från en ritning som ansågs utgöra avtalsinnehåll trots att avtalet inte hänvisade till den. Två ledamöter var skiljaktiga.

En man och ett Byggbolag ingick ett entreprenadavtal som innebar att Byggbolaget skulle uppföra ett stomfärdigt hus på mannens fastighet. Entreprenadavtalet hänvisade bl a till ABS 80.

Viss tid efter inflyttning upptäckte mannen bl a rynkningar och sprickbildningar i tapeter, att dörrar kärvade och att golv lutade. Efter respektive partens utredning och mätningar av byggnadens rörelse uppkom oenigheter dem emellan. Mannen ansåg att det var ett funktionsfel i husets grundläggning som orsakade stora rörelser i byggnaden. Byggbolaget delade inte mannens uppfattning och hävdade att grunden var stabil.

Av den ritning som godkändes av kommunens byggnadsnämnd skulle det bl a finnas tryckupptagande betongfundament om en kvadratmeter under varje plint som byggnaden vilade på. Enligt mannen saknades dessa betongfundament.

Mannen stämde Byggbolaget vid tingsrätten och yrkade förpliktande för Byggbolaget att utge ersättning med 610.000 SEK. Ersättningen skulle motsvara kostnaden för att i efterhand förse huset med de saknade betongfundamenten.

Mannen anförde flera alternativa grunder till stöd för sitt yrkande. I första hand gjordes gällande att Byggbolaget inte försett grundkonstruktionen med sådana tryckupptagna betongfundament som skall finnas under varje betongplint samt att denna brist orsakat oacceptabla rörelser i byggnaden. I andra hand gjorde han gällande att ritningen utgjorde avtalsinnehåll och att Byggbolaget inte hade utfört byggnaden enligt den konstruktion som framgick av ritningen. Sålunda förelåg ett kontraktuellt fel i leveransens som Byggbolaget hade skyldighet att avhjälpa alternativt utge ersättning för.

Tingsrätten ogillade mannens talan. Vad gäller förstahandsgrunden ansåg tingsrätten att mannen inte visat att det förekom rörelser i byggnaden som berodde på brister i grundläggning. Tingsrätten bedömde de mätresultat som mannen åberopat inte mer tillförlitliga än de resultat Byggbolaget åberopat. Såvitt gäller andrahandsgrunden fann tingsrätten att ritningen, även fast Entreprenadavtalet inte hade några direkta hänvisningar till den, utgjorde en

del av avtalet mellan parterna. Dock bedömdes de ändringar i konstruktionen som Byggbolaget genomfört vara en sådan mindre ändring som bolaget enligt ABS 80 hade haft rätt att göra. Något avtalsbrott i rättslig mening förelåg sålunda inte.

Mannen överklagade till hovrätten som, med ändring av tingsrättens dom, biföll mannens talan på den anförda andrahandsgrunden. I likhet med tingsrätten ansåg hovrätten att ritningen utgjorde avtalsinnehåll. Hovrätten menade också att det var utrett att det inte fanns några tryckutjämnande betongfundament på sätt som angavs i ritningen. ”Grundläggningen har alltså inte skett på sätt som angivits i ritningen” fastslår hovrätten och anser Byggbolaget inte ägt frångå ritningen. Vid denna bedömning har orsakerna till rörelserna ingen nämnvärd betydelse utan avgörande var att Byggbolaget ottillåtet hade frångått parternas avtal varför det förelåg ett kontraktuellt fel. Byggbolaget hade inte avhjälp felet trots att mannen hade berett bolaget tillfälle härtill. Mannen hade då enligt ABS 80 rätt att på säljarens bekostnad avhjälpa felet.

Hovrätten var emellertid inte enig utan ett hovrättsråd och en adjungerad ledamot ansåg, i likhet med tingsrätten, att käromålet skulle ogillas helt. Gällande andrahandsgrunden menade de att det skriftliga entreprenadavtalet inte hänvisade till den aktuella ritningen. Även fast ritningen bifogats mannens ansökan om bygglov genom Byggbolagets försorg, innebar detta inte en gemensam partsvilja med innehåll att Byggbolaget har haft en avtalsenlig skyldighet att utforma husgrunden i enlighet med ritningen.

Category

1. Okategoriserade

Date Created
2010-01-20
Author
andreas-hagen