

Några praktiska entreprenadjuridiska frågor

I denna artikel ska jag beröra några vanligt återkommande problemställningar i entreprenadsammanhang.

Fel som borde ha upptäckts vid slutbesiktning

En fråga är hur man ska hantera fel som upptäcks i entreprenaden. Det är inte ovanligt att fel upptäcks även efter det att entreprenaden slutbesiktigats och godkänts. Ett praktiskt fall är när en beställare två månader efter avlämnad och vid slutbesiktning godkänd entreprenad, skriftligen påtalar fel som borde ha upptäckts vid slutbesiktningen. Beställaren kräver ett avhjälpande av entreprenören och håller inne slutlikviden. Entreprenören vägrar avhjälpa felen om inte beställaren först betalar slutlikviden. Beställaren avhjälpas då felen själv och tillgodogör sig slutlikviden. Vem gjorde rätt?

Syftet med besiktningen är att konstatera om det finns fel på entreprenaden. Även om alla fel som finns vid tidpunkten för besiktningen ska antecknas i utlåtandet, finns det ett visst utrymme för beställaren att senare påtala fel som inte antecknats trots att de funnits vid besiktningstillfället. För sådana fel gäller enligt AB 04 kap 7 § 11 att beställaren skriftligen inom sex månader (arton månader om felet är väsentligt) efter entreprenadtidens utgång ska påtala felen för entreprenören. Entreprenören är skyldig att avhjälpa sådana fel. Beställaren å sin sida har inte rätt att innehålla någon del av slutlikviden eftersom felet inte har antecknats i besiktningsutlåtandet. Å andra sidan kan beställaren, under förutsättning av att det innehållna beloppet motsvarar vad det kostar att åtgärda felet, åberopa allmänna kvittningsregler och begära att beloppet går i avräkning mot kostnaden. Här har såväl beställaren och entreprenören gjort både rätt och fel.

Slutbesiktning av del av entreprenad

En annan vanlig fråga är hur man ska hantera en entreprenad som består av två fristående delar. När den ena delen av entreprenaden är färdig vill beställaren i regel ta den i bruk. Entreprenören har normalt inget att invända emot detta, men vill ha slutbesiktning av den färdigställda delen. Beställaren vägrar detta eftersom han bara vill ha en garantitid som löper från när hela entreprenaden är godkänd. Vad gäller?

Genom AB 04 kap 7 § 2 fastställs att part (ex. entreprenören) har rätt att begära slutbesiktning av färdigställd del av entreprenaden, om beställaren tar eller begär att få ta delen i bruk. Det anges särskilt att garantitiden vid sådant förhållande löper från godkännandet av den aktuella delen till utgången av garantitiden för den sist godkända delen i entreprenaden. Slutbesiktning ska alltså ske eftersom entreprenören begär det och för beställaren spelar garantifrågan inte någon roll.