

# Utlåtande från överbesiktning

meddelat den 7 juli 2017

## ÖVERBESIKTNINGSNÄMND

Henrik Trölle (ordförande), Göran Wahlström och Martin Hollmann

## BESTÄLLARE

Brf X ("Föreningen")

## ENTREPRENÖR

Byggnadsfirman Y ("Entreprenören")

## SAKEN

Överbesiktning av slutbesiktning (SB1) 2016-12-15 avseende entreprenaden Kv X, Omläggning av tak, renovering av loftgångar samt nya entrédörrar till lägenheter

NÄRVARANDE vid sammanträde den 14 juni 2017

1. För Föreningen: Advokaten Robert Nylinder (utsedd att föra talan) samt A och B
2. För Entreprenören: Advokaten Ola Jönsson (utsedd att föra talan) samt C och D

-----

## Bakgrund

Entreprenören har begärt överbesiktning av slutbesiktning (SB1) 2016-12-15 avseende entreprenaden Kv X, Omläggning av tak, renovering av loftgångar samt nya entrédörrar till lägenheter.

Till ledamöter i överbesiktningsnämnden har utsetts, av Föreningen Göran Wahlström och av Entreprenören Martin Hollmann. De av parterna utsedda ledamöterna har tillkallat Henrik Trölle som tredje ledamot och ordförande i överbesiktningsnämnden.

Ett sammanträde med parterna har avhållits den 14 juni 2017 hos Föreningen i Malmö.

Parterna har i god tid kallats till sammanträdet via e-post och har inte haft något att erinra mot sättet för kallelsen. Parterna har förklarat att de inte anför jäv mot någon av ledamöterna i överbesiktningsnämnden.

Parterna har inför sammanträdet skriftligen argumenterat i tvistefrågorna.

### **Utredningen**

Parterna har lagt fram följande skriftliga material.

- Teknisk beskrivning avseende reparation av loftgångarna, daterad den 13 maj 2016
- E-postmeddelande av den 29 juni 2016 från Föreningen till Entreprenören
- E-korrespondens mellan A och C den 5 och 6 juli 2016
- Kontrakt Totalentreprenad undertecknat av parterna den 8 juli respektive 11 juli 2016
- Bedömning från WSP Sverige AB angående bibehållen undergjutning, daterad den 30 september 2016
- Protokoll från byggmöte 2, daterat den 30 september 2016
- E-postmeddelande av den 10 oktober 2016 från C
- Brev från Entreprenören av den 31 oktober 2016
- Intyg från Grönlund, daterat den 13 december 2016
- Intyg från Saint-Gobain Sweden AB, daterat den 20 mars 2017
- Brev med skiss, daterat den 31 januari 2017 från Peter Lundquist
- Utlåtande över slutbesiktning, daterat den 15 december 2016 jämte bilaga Bygg
- Utlåtande CBI Betonginstitutet AB, daterat den 23 september 2016
- Produktblad Weber

### **Parternas yrkanden och inställning**

Entreprenören har begärt att överbesiktningsnämnden ska ändra besiktningsmannens bedömning på så sätt att loftgångarnas konstruktion inte ska anses vara ett fel för vilket Entreprenören svarar.

För det fall fel avseende loftgångarnas konstruktion kan konstateras har Entreprenören begärt att felet inte ska medföra att entreprenaden underkänns.

Föreningen har motsatt sig att besiktningsmannens bedömning ändras.

Parterna har begärt att motparten ska åläggas att slutligt stå för ersättningen till överbesiktningsnämnden.

## Överbesiktningsnämndens bedömning

### *Frågan om fel i entreprenaden*

Besiktningsmannen har, genom vad som antecknats i bilaga Bygg till utlåtande över slutbesiktningen, bedömt att fel i entreprenaden föreligger bl.a. då loftgångar ej är utförda enligt beskrivning. Felet är noterat som en E-anmärkning under "Generellt" i bilaga Bygg.

Bland kontraktshandlingarna ingår Teknisk beskrivning för loftgångar, upprättad av CBI daterad den 13 maj 2015 ("TB"). I TB anges de krav som ska gälla för reparation och återställande av befintliga konstruktioner.

Det är ostridigt mellan parterna att Entreprenörens utförande avviker från TB; bl.a. har inte befintlig pågjutning avlägsnats, men Entreprenören har gjort gällande att dessa avvikelser har accepterats av Föreningen varmed Entreprenörens utförande är kontraktsevenligt och således inte behäftat med fel.

Entreprenören har därutöver gjort gällande, att TB endast innehåller förslag på tekniska lösningar vilka Entreprenören kan frångå och att det utförande som kom till stånd är fackmässigt.

Föreningen har bestritt att någon avvikelse från TB har avtalats mellan parterna eller godkänts av Föreningen. Föreningen har vidgått att det förvisso har förekommit diskussioner om utförandet men dessa diskussioner har inte medfört att TB inte ska gälla. Eftersom Föreningen först i efterhand under rättades om att utförandet avvek från TB och inte heller hade möjlighet att närmare kontrollera utförandet, kan Föreningen inte bedöma huruvida utförandet är fackmässigt.

Överbesiktningsnämnden gör följande bedömning.

Parterna är överens om att utförandet avviker från TB. En mellan parterna avtalad förutsättning är att sådana avvikelser skriftligen ska godkännas av Föreningen innan dessa får användas, vilket framgår av TB punkt 11 Platsverifiering, sista stycket. Också ABT 06 kap 2 § 12 innehåller föreskrifter av liknande innebörd.

Det är Entreprenören som har att bevisa att de använda avvikelserna – för att vara kontraktsevenliga – har godkänts av Föreningen eller på annat sätt avtalats mellan parterna. Det kan emellertid inte mot Föreningens bestridande anses utrett att sådant godkännande har lämnats eller på annat sätt har avtalats mellan parterna, varför den konstruktion Entreprenören har använt får anses utgöra ett icke kontraktsevenligt utförande. För denna bedömning saknar det relevans huruvida Entreprenören i och för sig kan ha haft rätt att avvika från TB eller om avvikelsen kan anses fackmässigt utförd.

Inte heller ändras denna bedömning av att parterna – efter viss korrespondens härom och genom vad som införts i kontraktet under Förtydligande ”fri tillgång till arbetsplats” – synes ha avtalat att ytbeläggningen, primer och hårdplast, kan avvika från TB; avvikelserna var mer omfattande än enbart ytbeläggningen.

Genom att Entreprenören i nu aktuellt avseende har utfört entreprenaden på ett icke kontraktensligt sätt föreligger fel i Entreprenörens entreprenad, varmed besiktningsmannens bedömning i denna del ska stå fast.

#### *Frågan om entreprenadens godkännande*

Besiktningsmannen har, genom vad som antecknats i utlåtandet över slutbesiktningen, punkt 15 Godkännande, beslutat att entreprenaden inte ska godkännas med motiveringen att arbetet med loftgångar inte är utfört enligt i entreprenaden gällande handlingar.

Av ABT 06 kap 7 § 12 stycke 1 framgår att besiktningsmannen vid slutbesiktning ska godkänna entreprenaden om det inte föreligger fel. Fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning får dock inte hindra att entreprenaden godkänns. Parterna har på olika sätt argumenterat i frågan huruvida avvikelserna är att anse som ett fel som på detta sätt omfattas av ABT 06 kap 7 § 12.

Överbesiktningsnämnden gör följande bedömning.

Ordalydelsen i ABT 06 kap 7 § 12 stycke 1 synes inte ge något större utrymme att godkänna en entreprenad som är behäftad med fel. Tolkningen av ”mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning” måste trots det göras i ett vidare perspektiv bl.a. utifrån AB-systemets systematik i övrigt.

I doktrinen har frågan varit uppe i relativt begränsad omfattning. I BKK:s handledning för besiktning enligt AB 04 och ABT 06 utvecklas något mer utförligt vad som avses med fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning.

Enligt handledningen är det inte möjligt att generellt ange vad som ska betraktas som sådana fel. Hänsyn måste bl.a. tas till objektets art och omfattning. Förutsättningarna för att godkänna entreprenaden är inte uppfyllda om felen medför att användbarheten inskränks eller att säkerheten kan ifrågasättas om entreprenaden avlämnas. Bland de exempel på inskränkt användbarhet som nämns i BKK:s handledning anges att avhjälpandearbeten med ett industrigolv skulle menligt störa produktionen. Sammanfattningsvis förefaller det vara fråga om fel som har betydelse för användbarheten eller säkerheten.

En bestämmelse som därutöver bör kunna ge viss ledning vid tolkningen är ABT 06 kap 5 § 19, enligt vilken entreprenören inte är skyldig att avhjälpa fel som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjligheten att använda den på ett ändamålsenligt sätt, om avhjälpande-

kostnader och andra omständigheter gör ett avhjälpande oskäligt. Det är överbesiktningsnämndens uppfattning, att entreprenader i många fall regelmässigt godkänns trots att de är behäftade med fel som inte ger entreprenören möjlighet att undkomma avhjälpande enligt ABT 06 kap 5 § 19. Det skulle i så fall innebära, att möjligheten för en besiktningsman att godkänna en entreprenad med stöd av ABT 06 kap 7 § 12 stycke 1 i vart fall inte är mer inskränkt än att tillämpa avdragsregeln i ABT 06 kap 5 § 19 och kopplingen till den ändamålsenliga användningen.

Sett i ljuset av AB-systemets systematik så bör frågan om entreprenadens användbarhet alltså få relativt stor betydelse för frågan om entreprenaden bör godkännas eller inte.

Föreningen har argumenterat för att det föreligger en osäkerhet rörande konstruktionens långsiktiga beständighet. Vid överbesiktningsnämndens besök på plats drygt sex månader efter att entreprenaden tagits i bruk syntes inga tecken på att konstruktionen inte skulle fungera eller kunna användas som avsett. Varken av vad överbesiktningsnämnden kunnat konstatera vid besök på plats eller av parterna i övrigt åberopade förhållanden framgår att den av Entreprenören använda konstruktionen negativt påverkat dess användbarhet. Konstruktionens långsiktiga beständighet faller också inom ramen för Entreprenörens garantiansvar. Det finns inte något som i nuläget talar för att den konstruktion som Entreprenören använt påverkar konstruktionens bestånd eller ändamålsenliga användning. Mot denna bakgrund bedömer överbesiktningsnämnden att det fel som Entreprenören har att svara för – i den mening som avses med ABT 06 kap 7 § 12 – är av mindre betydelse och begränsad omfattning och därmed inte bort hindra att entreprenaden godkändes.

Med ändring av besiktningsmannens bedömning förklarar överbesiktningsnämnden att entreprenaden ska godkännas.

Överbesiktningsnämnden konstaterar avslutningsvis att det inte tillkommer nämnden att ta ställning till om och i så fall hur avhjälpande ska ske. Inte heller har frågor om tillgänglighet prövats av överbesiktningsnämnden.

### **Kostnader**

Överbesiktningen har lett till bifall för båda parter. Med hänsyn till utgången anser överbesiktningsnämnden att parterna bör åläggas att med lika delar svara för kostnaden för överbesiktningen.

Kostnaderna för överbesiktningen uppgår till 160 000 kr enligt följande.

Henrik Trölle:	103 550 kr, varav allt avser arvode
Göran Wahlström:	34 750 kr, varav 32 250 kr avser arvode och 2 500 kr utlägg
Martin Hollmann:	21 700 kr, varav 20 300 kr avser arvode och 1 400 kr utlägg

På ersättningarna tillkommer mervärdesskatt med sammanlagt 40 000 kr.

På överbesiktningsnämndens vägnar

Henrik Trölle

Göran Wahlström

Martin Hollmann

Enhälligt