

Blendow Lexnova Expertkommentar - Entreprenadrätt, februari 2018

Enstegstätade fasader - än en gång därän

Vad är en enstegstätad putsfasad?

År 2015 meddelade Högsta domstolen två domar - de så kallade Myresjöhus-målen, [NJA 2015 s. 110](#) och [NJA 2015 s. 1040](#) - som behandlar en entreprenörs ansvar för att ha uppfört småhus med enstegstätad putsfasad. Båda avgörandena har blivit flitigt diskuterade i entreprenadbranschen.

Att en byggnad har en enstegstätad putsfasad innebär att putsen har lagts direkt på isoleringen, som i sin tur sitter utanpå gipsskivor monterade på en träregelstomme. Det finns inte någon luftspalt/dräneringsspalt bakom det yttre skiktet, vilket förekommer vid tvåstegstätade fasader. Byggmetoden var under 1990-talet fram till år 2007 vanligt förekommande, men det har på senare tid konstaterats att konstruktionen innebär en ökad risk för fukt- och mögelskador.

Det civilrättsliga felbegreppet

I 4 kap. 19 § jordabalken stadgas att ett fel innebär att fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

Det köprättsliga felbegreppet definieras i 17-20 §§ köplagen (1990:931). I bestämmelserna stadgas bl.a. att varan ska stämma överens med vad som följer av avtalet och i övrigt inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Regleringen av vad som enligt konsumentköplagen (1990:932) utgör ett fel harmoniserar i stora delar med köplagen.

Enligt konsumenttjänstlagen (1985:716), (KtjL), ska tjänsten anses felaktig bl.a. om resultatet avviker från som anses avtalat eller från vad som är att anse som fackmässigt, se 4 och 9 §§ KtjL.

Att säljaren ansvarar för ett fel i den levererade varan, fastigheten eller den utförda tjänsten innebär i första hand att entreprenören är skyldig att avhjälpa felet. Avhjälps inte felet kan beställaren ha rätt till prisavdrag, rätt att häva avtalet och/eller rätt till skadestånd.

Det entreprenadrättsliga felbegreppet

Definitionen av vad som utgör ett fel enligt byggbranschens standardavtal AB 04 respektive ABT 06 är enligt avtalens begreppsbestämningar att det föreligger en avvikelse som innebär att en del av entreprenaden inte har utförts alls, eller inte har utförts på ett kontraktsevenligt sätt. Definitionen bör läsas tillsammans med att det i 2 kap. 1 § AB 04/ABT 06 stadgas att entreprenaden ska utföras fackmässigt och i enlighet med entreprenadhandlingarna.

Av 5 kap. 5 § AB 04 följer att entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Om

entreprenören är ansvarig för fel är entreprenören även ansvarig för skada på entreprenaden på grund av fel, 5 kap. 8 § AB 04. Om inte annat har avtalats mellan parterna är garantitiden fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor, 4 kap. 7 § AB 04. Beträffande fel som framträder efter garantitidens utgång, men inom den tioåriga ansvarstiden, ansvarar entreprenören endast för väsentliga fel som har sin grund i entreprenörens vårdslöshet, se 5 kap. 6 § AB 04. Av kommentarstexten till 5 kap. 6 § AB 04 framgår att det åligger beställaren att visa att entreprenören ansvarar för fel.

Regleringen i ABT 06 är i aktuellt avseende princip densamma som i AB 04. En viktig skillnad mellan de bägge regelverken är emellertid att garantitiden, inom vilken entreprenören ansvarar för fel som framträder, enligt 4 kap. 7 § ABT 06, är fem år för entreprenaden. Den kortare tvååriga garantitiden för material och varor, som är huvudregeln enligt AB 04, gäller endast om beställaren föreskrivit särskilt material eller särskild vara.

Att entreprenören ansvarar för ett fel i entreprenaden innebär i första hand att entreprenören är berättigad till och skyldig att avhjälpa felet. Avhjälps inte felet har beställaren rätt att avhjälpa felet på entreprenörens bekostnad, se 5 kap. 17 § AB 04/ABT 06.^[1]

NJA 2015 s. 110 och NJA 2015 s. 1040 (Myresjöhus-domarna)

I Myresjöhus-målen var följande omständigheter för handen. Myresjöhus AB uppförde 34 stycken enfamiljshus med enstegstätad fasad på fastigheter i Svedala kommun under åren 1999-2003. Fastighetsägarna väckte senare talan mot Myresjöhus AB och yrkade att Myresjöhus skulle förpliktas vid vite att byta ut fasaderna och åtgärda befintliga fukt- och mögelskador, alternativt att utge ersättning motsvarande kostnaderna för dessa åtgärder. I sista hand yrkade fastighetsägarna att rätten skulle fastställa att husen var behäftade med fel samt att Myresjöhus svarade för felet och för kostnaden att genomföra de åtgärder som krävdes.

Mellan parterna var standardavtalet ABS 95 tillämpligt. I 2 kap. 1 § ABS 95 stadgas att entreprenören ska utföra sitt åtagande fackmässigt samt med tillbörlig omsorg ta tillvara beställarens intressen och samråda med denne i den utsträckning som behövs och är möjlig. Enligt 2 kap. 6 § ABS 95 föreligger fel bl.a. om resultatet av entreprenörens arbete avviker från vad som har avtalats i fråga om konstruktion, utförande, mängd eller på annat sätt, eller om resultatet av entreprenörens arbete inte motsvarar krav på fackmässighet. Bestämmelsen motsvarar regleringen i 4 och 9 § § konsumenttjänstlagen (1990:932).

Entreprenörens ansvar för fel begränsas i ABS 95 av bestämmelsen i kap. 5 § 7, enligt vilken entreprenören efter garantitidens utgång ansvarar endast för väsentligt fel som har sin grund i dennes vårdslöshet. Bestämmelsens ordalydelse är närmast identisk med motsvarande bestämmelser i AB 04 och ABT 06.

I den första domen, NJA 2015 s. 110, slog Högsta domstolen fast att det faktum att entreprenören hade valt att använda sig av enstegstätad putsfasad innebar att det förelåg ett fel i den aktuella entreprenaden. Felet bestod i att resultatet av entreprenörens arbete inte ansågs svara mot vad beställarna (flertalet privatpersoner) med fog hade kunnat förutsätta.

I den andra domen, NJA 2015 s. 1040, prövades bl.a. om det sedan tidigare konstaterade felet kunde anses ha sin grund i den aktuella entreprenörens vårdslöshet. Detta var en förutsättning för att hålla entreprenören ansvarig för felet eftersom felet reklamerats efter garantitidens utgång.

Högsta domstolen konstaterade att det var vårdslöst av entreprenören att bygga med enstegstätad putsfasad. Av domskälen framgår att ingenting talar för att entreprenören var medveten om riskerna med konstruktionen när husen uppfördes. Det framgår även att byggmetoden vid den tiden var förenlig med branschpraxis, som heller inte stred mot några byggnormer. Högsta domstolen ansåg dock att det faktum att det var fråga om inflyttningsklara småhus för konsumenters räkning innebar att entreprenören inte kunde förlita sig på vad andra gjorde och att följa branschpraxis; entreprenören borde själv ha vidtagit lämpliga undersökningar och kontroller för att säkerställa att fasadkonstruktionen var lämplig.

Parterna i Myresjöhus-målen träffade under år 2016 en förlikning om ersättnings storlek.

Innebär Myresjöhus-domarna att det föreligger ett entreprenadrättsligt fel i en kommersiell entreprenad som uppförts med enstegstätad fasad?

Kort sammanfattat innebär Myresjöhus-domarna att det utgör ett civilrättsligt fel att uppföra en konsumententreprenad med enstegstätad fasad.^[2] Det har, oss veterligen, ännu inte slagits fast om byggmetoden utgör ett entreprenadrättsligt fel orsakat av vårdslöshet vid uppförande av kommersiella entreprenader. Regeln i 5 kap. § 7ABS 95 återfinns visserligen i AB 04 och ABT 06, vilket talar för att HD:s tolkning även gäller kommersiella entreprenader. Högsta domstolen har dock vid sin bedömning särskilt beaktat det förhållande att beställarna varit konsumenter och därmed särskilt skyddsvärda.^[3] I dagsläget kan därmed inte räckvidden av Myresjöhus-domarnas prejudikat på entreprenadrättens område säkert fastställas för tiden innan avgörandena meddelades. Avseende tiden efter avgörandena meddelades har vi svårt att se att en domstol skulle befria en entreprenör som i nutid uppfört en kommersiell entreprenad med enstegstätad fasad från ansvar för konstruktionens lämplighet.

Innebär Myresjöhus-domarna att det föreligger ett fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken i ett hus som uppförts med enstegstätad fasad?

Som har behandlats ovan utgör det ett civilrättsligt fel att uppföra en konsumententreprenad med enstegstätad fasad. Men, vad gäller i ett senare led när fastigheten säljs vidare?

Frågan om hur ansvaret ska fördelas vid överlåtelser av hus med enstegstätade putsfasader har behandlats i ett relativt nytt avgörande från Högsta domstolen, [NJA 2016 s. 346](#). I det aktuella avgörandet hade två privatpersoner, Köparna, år 2004 köpt en fastighet av två andra privatpersoner, Säljarna. Säljarna hade bott på fastigheten sedan år 1995. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1989 och var ett kedjehus i två plan med enstegstätad fasad.

När Köparna år 2011 i sin tur skulle sälja fastigheten visade det sig att fasaden hade omfattande fuktskador. De tilltänkta köparna frånträdde köpet på grund av skadorna och Köparna valde att åtgärda den skadade fasaden för att möjliggöra en försäljning. Köparna väckte därefter talan mot Säljarna och yrkade på ersättning för fel i fastighet, uppgående till 448 638 kr, motsvarande kostnaderna för att åtgärda fasaden jämte kostnaderna för slutbesiktning. Till grund för sin talan anförde Köparna att fastighetens skick avvek från vad de med fog hade kunnat förvänta sig.

Säljarna bestred ansvar och hänvisade till att fasadkonstruktionen varit allmänt vedertagen vid tiden för uppförandet av fastigheten och därmed i enlighet med vad Köparna med fog hade kunnat förvänta sig.

Högsta domstolen avslag Köparnas yrkande om avdrag på köpeskillingen. Av domskälen framgår att en sedan tidigare konstruerad huvudregel om att byggnormen ska ses som en objektiv måttstock för vad som är befogat för fastighetsköpare att förvänta sig när det gäller en byggnads konstruktion ska stå fast.^[4]

Till alla huvudregler finns undantag. Högsta domstolen ansåg inte att det i NJA 2016 s. 346 fanns skäl att göra undantag från regeln om byggnormen som objektiv måttstock. Det finns dock ett sådant undantag i ett äldre rättsfall, [NJA 1997 s. 290](#).

NJA 1997 s. 290 behandlar överlåtelse av fastighet med nybyggt småhus från byggföretag till konsument. Av avgörandet framgår att ersättning kan utgå med stöd av 4 kap. 19 § jordabalken om en del av konstruktionen visar sig inte vara lämplig för sitt ändamål. I målet tillerkändes köparna ersättning trots att åtgärderna som vidtagits från säljaren ansågs vara tillfredsställande och fackmannamässiga vid den tid då huset uppfördes. I domskälen nämns särskilt att enskilda köpare av småhus i normala fall, särskilt när det är fråga om nybyggda hus, måste kunna förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga och inte har några speciella brister som gör dem mindre lämpade som bostäder eller som bereder de boende betydande olägenheter.

I NJA 2016 s. 346 hänvisar Högsta domstolen till NJA 1997 s. 290 och anför att även andra undantag kan förekomma.

Slutsats

Av de rättsfall som vi har behandlat ovan framgår att det faktum en entreprenör får svara gentemot beställaren för brister i en konstruktion inte nödvändigtvis medför att den som senare säljer fastigheten ansvarar gentemot köparen för samma brister. Något som är ett fel i en entreprenad behöver sålunda inte innebära att fastigheten vid en senare försäljning avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det finns därmed anledning att tänka till en extra gång vid hanteringen av tvister där frågor som behandlats ovan blir aktuella.

^[1] Av NJA 2014 s. 960 framgår att beställaren i dessa fall har möjlighet att kräva entreprenören på ersättning motsvarande kostnaderna för att avhjälpa fel även om beställaren inte har avhjälpt felet och några avhjälpandekostnader därmed ännu inte har uppkommit.

^[2] I teorin går det givetvis att konstruera undantag från nämnda slutsats; exempelvis om kontraktet föreskriver att entreprenaden ska uppföras med enstegstätad fasad trots att entreprenören har avrått beställaren från att föreskriva en sådan lösning. Sådana situationer torde emellertid bli ytterst sällsynta i praktiken.

^[3] Se skiljaktiga meningar från Lars Edlund och Lena Moore i NJA 2015 s. 1040.

^[4] Se NJA 2010 s. 286.



Vanja Eriksson

Tingsnotarie vid Stockholms tingsrätt, specialiserad inom entreprenadrätt samt process- och skiljemannarätt. Tidigare verksam på AG Advokat.



Johan Wingmark

Advokat och delägare på AG Advokat, specialiserad inom entreprenadrätt samt process- och skiljemannarätt. Tidigare verksam vid Svea hovrätt.