

Blendow Lexnova Expertkommentar - Entreprenadrätt, februari 2019

Preskriptionstid vid en entreprenad som inte slutbesiktigats

AB-avtalen bygger sedan länge på idén att varje påbörjad entreprenad ska avslutas med en slutbesiktning. I praktiken förekommer det dock att entreprenörer och beställare av ett eller annat skäl inte väljer att utföra en slutbesiktning i standardavtalets mening. Skälen till att parter väljer att agera på detta sätt kan säkerligen variera, men vanligtvis är nog anledningen rent ekonomisk; parterna tycker helt enkelt att en besiktning kostar mer än det smakar i relation till exempelvis entreprenadens omfattning eller komplexitet, *alternativt* att parterna anser att de själva kan bedöma vilka fel entreprenaden är behäftad med.

Det står naturligtvis parterna fritt att agera på detta sätt, men vi vill med denna artikel ändå belysa: *dels* att parterna nog gör klokt i att överväga ett extra varv om inte en slutbesiktning ändå bör hållas, *dels - ifall parterna ändå väljer att skippa slutbesiktningen* - att det är viktigt att parterna upprättar ett avtal som reglerar från vilken dag entreprenaden ska anses godkänd och avlämnad, annars kan beslutet, *att skippa slutbesiktningen*, senare visa sig leda till oväntat betungande följder för såväl entreprenören som beställaren.

Ett exempel på en för beställaren överraskande och betungande påföljd är att preskriptionstiden för entreprenörens fordringar kan komma att förlängas från sex månader till tio år.

Av AB 04/ABT 06 kap. 6 § 19 följer att en preskriptionstid om sex månader, räknat från entreprenadens godkännande, ska tillämpas på entreprenörens fordringar avseende entreprenaden. Det finns några undantag, bland annat för fordringar avseende kontraktssumman och mervärdesskatt, men huvudregeln är sex månader.

Bestämmelsen har följande lydelse:

"Preskriptionstid § 19 För entreprenörens fordringar avseende entreprenaden gäller en preskriptionstid om sex månader räknat från entreprenadens godkännande. Om entreprenören kan visa att han inte känt till eller bort känna till sin fordran, räknas preskriptionstiden om sex månader från den tidpunkt då han först borde ha känt till sin fordran.

För entreprenörens fordringar till den del de avser kontraktssumman eller mervärdesskatt gäller dock en preskriptionstid om två år räknat från entreprenadens godkännande. För arbeten utförda efter entreprenadtidens utgång räknas preskriptionstiden om två år från det att arbetena utförts.

Efter preskriptionsavbrott gäller en preskriptionstid om två år.

I övrigt gäller preskriptionslagen (1981:130)."

Av bestämmelsen följer uttryckligen att preskriptionstiden börjar löpa från entreprenadens godkännande. Hur godkänns en entreprenad? Av AB 04/ABT 06 kap. 7 § 12 st. 1 följer att en entreprenad avlämnas genom godkänd slutbesiktning. Vid en slutbesiktning ska besiktningsmannen

godkänna entreprenaden om det inte föreligger fel (eller endast fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning).

Vilken preskriptionstid ska då tillämpas om en entreprenad inte varit föremål för en godkänd slutbesiktning?

Frågan prövades i [NJA 2015 s. 862](#). Målet rörde ett entreprenadavtal avseende ombyggnation av kontorslokaler till vandrarhem. För entreprenaden gällde standardavtalet ABT 94, *föregångaren till ABT 06*, med vissa avtalade ändringar och arbetena utfördes under åren 2007 och 2008.

I juli 2009 framställde entreprenören krav mot beställaren för bland annat utförda ÄTA-arbeten. Beställaren bestred betalningsskyldighet och gjorde bland annat gällande att kravet var preskriberat enligt ABT 94. Med hänvisning till att en slutbesiktning inte ägt rum fann HD att preskriptionslagens tioåriga frist skulle tillämpas, inte sexmånadersfristen i ABT 94.

För en entreprenad som inte varit föremål för slutbesiktning gällde följaktligen inte AB-avtalens förkortade preskriptionstid om sex månader.

I NJA 2015 s. 862 prövades dock preskriptionstiden mot bakgrund av ABT 94 och inte det senaste, *i delar reviderade*, standardavtalet ABT 06. Såväl ABT 94 som ABT 06 föreskriver visserligen att preskriptionstiden är sex månader räknat från entreprenadens godkännande men ABT 06, *liksom AB 04*, innehåller utöver detta, *till skillnad från ABT 94*, även en bestämmelse som kan få inverkan på preskriptionstiden. Bestämmelsen som härvid åsyftas är kap. 7 § 12 st. 7 och den har följande lydelse:

”Om inte slutbesiktning verkställs inom föreskriven tid på grund av beställarens underlåtenhet, anses entreprenaden godkänd och avlämnad från den dag då besiktning rätteligen skulle ha verkställts.”

Bestämmelsen fungerar som ett slags ”straff” för en beställare som obstruerar när en tid för slutbesiktning bestämts. Bestämmelsen hanterar med andra ord situationen att beställaren föreskrivit en tid för slutbesiktning som sedan inte verkställs på grund av att beställaren helt enkelt undvikit att få slutbesiktningen till stånd. Konsekvensen, *eller straffet om man så vill*, av ett sådant agerande består i att entreprenaden anses avlämnad och godkänd trots att en slutbesiktning inte ägt rum. Preskriptionstiden börjar i ett sådant fall löpa från den dag som beställaren föreskrev att den planerade slutbesiktningen skulle hållas.

I Svea hovrätts dom meddelad den 21 oktober 2016, [mål nr T 8323-15](#) åberopade beställaren aktuell regel, ABT 06 kap. 7 § 12 st. 7, som stöd för att aktuell entreprenad skulle anses godkänd. På grund av att beställaren inte påstått eller visat att en slutbesiktning skulle hållits en viss dag kunde inte regeln tillämpas. Hovrätten förklarade härvid att ABT 06 kap. 7 § 12 st. 7 förutsätter för sin tillämpning att en dag kan fastställas då slutbesiktning rätteligen skulle ha skett.^[1]

Part som åberopar bestämmelsen måste med andra ord kunna styrka ett visst datum för att regeln ska kunna användas. Om så inte sker menar hovrätten, i linje med NJA 2015 s. 862, att en preskriptionstid om tio år enligt preskriptionslagen istället ska tillämpas.

Är det möjligt för parterna att själva avtala om när och hur en entreprenad ska godkännas och avlämnas, det vill säga på ett annat sätt än genom en slutbesiktning? Svaret är ja. Avtalsfrihet råder på området och BKK har själv genom införandet av AB 04/ABT 06 kap. 7 § 12 st. 8 särskilt valt att belysa detta:

”Om parterna avtalat om att avlämnandet skall genomföras på annat sätt än genom slutbesiktning anses entreprenaden godkänd och avlämnad när förutsättningarna för godkännande enligt avtalet är

uppfyllda.”

Har inte ett avtal träffats kan det dock bli svårt att använda sig av bestämmelsen, även om det givetvis kan tänkas att parternas agerande, såsom att exempelvis lämna arbetsplatsen och betala utställd slutfaktura m.m., kan visa på att ett avtal anses ingånget *konkludent*. Men att i ett sådant fall förmå visa att en viss dag ska utgöra just den dag med vilket entreprenaden ska anses godkänd och avlämnad är inte helt enkelt.

Vi har nu endast talat om hur preskriptionstiden kan komma att påverkas ifall att en entreprenad inte blir föremål för en slutbesiktning. Men godkännandet och avlämnandet av en entreprenad har en rad andra rättsverkningar kopplat till sig som kan ställa till med riktiga bekymmer om det inte är klarlagt när exakt entreprenaden avlämnats, riskövergången och entreprenörens s.k. objektansvar enligt AB 04/ABT 06 kap. 5 § 1 är ett exempel, påbörjandet av garantitiden ett annat.

Även om det råder konsensus mellan beställaren och entreprenören om att en entreprenad ska anses godkänd och avlämnad utan att en slutbesiktning ska äga rum, så är det vår starka rekommendation att inte lämna en entreprenad utan att den varit föremål för slutbesiktning. För även om parterna i stunden tror sig vara överens om att en slutbesiktning inte behövs så kan senare händelser snabbt få någon av parterna att ändra sig och när det sker *kan det leda till svårbedömda fall och kostsamma tvister med för ena sidan överraskande slutresultat*.

Skulle parterna dock vara säkra på att en regelrätt slutbesiktning inte behövs bör i vart fall ett avtal upprättas mellan parterna. Avtalet bör innehålla villkor som reglerar hur entreprenaden ska godkännas och avlämnas, *att entreprenaden ska avlämnas på annat sätt än genom en slutbesiktning*, och att parterna i och med undertecknandet av aktuellt avtal kommit överens om att entreprenaden ska anses godkänd och avlämnad från ett tydligt angivet datum.

[1] Svea hovrätts dom meddelad den 21 oktober 2016, mål nr T 8323-15, s. 11.



Johan Wingmark

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



Isak Willborg

Biträdande jurist på AG Advokat, specialiserad inom entreprenadrätt samt process- och skiljemannarätt.