

LEXNOVA EXPERTKOMMENTARER

Underrättelseskyldighet i kommersiella entreprenader

Vad innebär, i praktiken, den underrättelseskyldighet som beställare och entreprenörer i kommersiella entreprenader har gentemot varandra, och vilka blir konsekvenserna om part bryter mot denna del av samverkans- och samordningsreglerna? Vilken betydelse har det om AB 04/ABT 06 inte gäller mellan parterna? Johan Wingmark och Naalamiley Gångare Grede ger sin analys mot bakgrund av ett avgörande från Högsta domstolen.



Johan Wingmark
Advokat och delägare vid AG Advokat



Naalamiley Gångare Grede
Biträdande jurist vid AG Advokat

Rättsområde
Entreprenadrätt

Publicerad
25 FEB 2021

Inledning

Att Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 04) är resultatet av förhandlingar mellan olika parter med olika intressen och därmed ”bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en optimal riskfördelning mellan parterna” framgår av förorden till standardavtalet.

Entreprenader kännetecknas också av koordinering av ett stort antal delmoment som alla måste utföras

för att avtalsförpliktelsen ska kunna uppnås inom den avtalade tiden. Olika samverkans- och samordningsfrågor är därför centrala inom entreprenadrätten och det föreskrivs i förordet särskilt att parterna bör finna ”former för en fortlöpande dialog samt inom ramen för den allmänna lojalitetsplikten visa varandra förtroende och öppenhet”.

Lojalitetsplikten i Allmänna bestämmelser kommer framför allt till uttryck genom olika plikter kopplade till samverkans- och samordningsfrågor. Parterna är t.ex. skyldiga att meddela varandra om gjorda iakttagelser som kan vara av betydelse för entreprenadens framdrift. Underrättelseskyldigheten i AB 04 kap. 2 § 9 är ett uttryck för den lojalitetsplikt som föreligger i entreprenadförhållanden och bestämmelsen stadgar ett antal olika ömsesidiga förpliktelser för parterna.

Även i fall där AB 04 inte avtalats har parterna en omsorgsplikt innefattande en skyldighet att tillvarata sin avtalskontrahents intressen baserat på allmänna rättsprinciper, varför det även i dessa fall med hänsyn till allmänna lojalitetsskäl föreligger en skyldighet att underrätta avtalsparten om lämnade uppgifter avviker från verkliga förhållanden eller om det t.ex. föreligger någon brist i överlämnade handlingar.[1]

Regleringen i AB 04 kap. 2 § 9

I AB 04 kap. 2 § 9 föreskrivs att part, utöver vad som särskilt föreskrivs i § 7 i detta kapitel[2], utan dröjsmål ska underrätta motparten, om han upptäcker någon av följande omständigheter:

Ø att uppgifter eller föreskrifter kontraktshandlingarna inte överensstämmer med varandra,

Ø att uppgifter i kontraktshandlingarna i väsentligt avseende avviker från verkliga förhållanden,

Ø att kontraktshandlingarna på annat sätt är så bristfälliga eller så utformade att det skulle medföra olägenheter eller vara olämpligt att utföra kontraktsarbetena enligt dessa,

Ø att under entreprenadtiden lämnade handlingar eller uppgifter eller meddelade föreskrifter avviker från kontraktshandlingarna eller

Ø att omständigheter av betydelse för entreprenaden ändras eller tillkommer.

I bestämmelsens *andra stycke* anges att en sådan underrättelse ska lämnas skriftligen om det föreskrivs i entreprenadhandlingarna.[3] Vidare anges i *tredje stycket* att den part som inte fullgör sin underrättelseskyldighet kan bli *skadeståndsskyldig* gentemot motparten.

Bestämmelsen är en s.k. täckbestämmelse vilken lämnats öppen för parterna att avtala om. Regleringen gäller såvida parterna inte enats om annat.

Underrättelseskyldigheten ska ses i ljuset av AB 04 kap. 1 § 6 där den part som tillhandahållit motparten uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar svarar strikt för dessa uppgifter. De uppgifter som en beställare lämnar i ett förfrågningsunderlag utgör entreprenörens kalkylunderlag och beställaren bär den ekonomiska risken för att omfattningen av entreprenörens åtagande måste justeras under arbetenas gång till följd av att icke kalkylerbara omständigheter uppdagas under utförande av entreprenaden.

Som framgår av bestämmelsen omfattar underrättelseskyldigheten båda parterna i avtalsförhållandet och aktualiseras först när någon av parterna *faktiskt upptäckt* en okänd brist i kontraktshandlingarna.[4] Ingen av parterna har någon undersökningsplikt och kan därmed inte hållas ansvarig för fel och brister som inte upptäckts.

Bestämmelsen aktualiseras först efter avtalsingåendet. Bestämmelsen tar således inte sikte på faktiska förhållanden som upptäcks i anbudsskedet, utan först efter att avtal träffats. En entreprenör som upptäcker fel i förfrågningsunderlaget under anbudstiden har alltså inte någon skyldighet att berätta det för beställaren. Om den ifrågavarande bristen påverkar omfattningen av entreprenörens åtagande sedan avtalet ingåtts får detta regleras inom ramen för ÄTA-arbeten.[5]

Skälet till att det inte föreligger någon underrättelseskylldighet för entreprenören i anbudsskedet är sannolikt att det skulle bli allt för tidsödande och kostsamt att detaljgranska förfrågningsunderlaget i den utsträckningen som då skulle krävas. I det skedet har entreprenören inte heller tilldelats kontraktet och det förefaller orimligt att entreprenören skulle åläggas ett sådant ansvar. Entreprenörens kostnad för att (sam)granska handlingarna som beställaren betalat konsulter för att ta fram och granska kommer att belasta beställaren i form av högre anbudssummor. Beställaren riskerar därmed att få betala för delar av projekteringsarbetet två gånger.

Vad är det som parterna ska underrätta varandra om?

Av första ”att-satsen” framgår att om en part upptäcker att det finns motsägelser i kontraktshandlingarna för entreprenaden ska denne underrätta motparten. Då beställaren som i en utförandeentreprenad projekterat handlingarna sällan granskar dessa ytterligare efter avtalets ingående i samma utsträckning som entreprenören blir det oftast upp till entreprenören att underrätta beställaren om motsägelserna i handlingarna.[6]

Kontraktens omfattning kan vid eventuella motstridigheter i handlingarna oftast lösas genom rangordningsregeln i AB 04 kap. 1 § 3, men det föreligger oaktat den bestämmelsen en skyldighet att upplysa motparten om bristfälligheten. Det är alltså inte upp till den enskilde parten att självständigt tillämpa rangordningsregeln för att klarlägga om det föreligger en motstridighet i kontraktshandlingarna som omfattas av underrättelseskylldigheten.[7]

Den andra ”att-satsen” tar sikte på de fall då innehållet i kontraktshandlingarna *i väsentligt avseende* avviker från verkliga förhållanden, alltså de förutsättningar som verkligen föreligger på arbetsområdet och knyter an till bestämmelser kring förutsättningarna för utförande av entreprenaden (AB 04 kap. 1 § 7) och fackmässig bedömning (AB 04 kap. 1 § 8). Som exempel kan nämnas att uppgifter som beställaren lämnat i en markundersökning inte visar sig stämma, vilket i sin tur påverkar entreprenörens arbetssätt. Normalt brukar detta även innebära att entreprenören anser sig berättigad till ersättning utöver kontraktssumman för ÄTA-arbeten, vilket i sig kräver underrättelse. Även beställaren har ur en kostnadsaspekt ett incitament att underrätta om dylika avvikelser, eftersom underlåtenhet här till allt som oftast medför kostnadsökningar som hade kunnat reducerats eller eliminerats om underrättelse gjorts.[8]

När det gäller den tredje ”att-satsen” syftar den på fel i kontraktshandlingarna som skulle medföra olägenheter, alternativt att det skulle vara problematiskt att utföra entreprenaden enligt givna handlingar. Exempelvis kan beställaren ha föreskrivit en riskkonstruktion, t.ex. grundläggning av en bro på ett berg med omfattande sprickbildning eller grundläggning med betongplatta på mark utan erforderlig isolerings- och dräneringslösningar.

Fjärde att-satsen tar sikte på de fall då lämnade handlingar, uppgifter eller föreskrifter avviker från kontraktshandlingarna. Det är relativt vanligt att kontraktshandlingarna innefattar en skyldighet att under entreprenadtiden ta fram eller tillhandahålla handlingar av olika slag. Därutöver kan det förekomma mer informella kontakter där parterna utbyter information med varandra. Genom bestämmelsen åläggs parterna en skyldighet att underrätta varandra om det föreligger några

diskrepanser mellan kontraktshandlingarna och det informationsutbyte i övrigt som äger rum mellan parterna i entreprenaden.

Den femte och sista att-satsen innefattar en generell underrättelseskyldighet för den part som upptäcker att någon *omständighet av betydelse för entreprenaden* ändras eller tillkommer. Bestämmelsen är vid i bemärkelsen att underrättelseskyldigheten här inte behöver avse någon förändring i förhållande till vad som anges i kontraktshandlingarna. Omständigheten ska ha betydelse för entreprenaden såtillvida att den måste få någon slags påverkan för entreprenören och beställaren.

Vad är konsekvensen av en utebliven underrättelse?

Den part som inte uppfyller sin underrättelseskyldighet - dvs att utan dröjsmål avisera om upptäckta fel eller brister i handlingar eller olämplig teknisk lösning - riskerar att ska bli *skadeståndsskyldig* gentemot sin motpart om denne drabbas av ökade kostnader till följd av underlåtenheten.

Den part som framställer krav på ersättning måste dock kunna leda i bevis att motparten faktiskt upptäckt felaktigheten, vilket kan vara svårt. Det räcker här inte med ett generellt påstående att en fackman borde ha upptäckt de ifrågavarande bristerna. Underlåtenhet att underrätta sin motpart påverkar alltså inte felansvaret när Allmänna bestämmelser avtalats.

När Allmänna bestämmelser *inte* avtalats får däremot underrättelseskyldigheten en direkt betydelse för frågan om vem som ansvarar för fel som uppkommer till följd av att lämnade uppgifter inte är korrekta. Underrättelseskyldigheten får då även betydelse avseende möjligheten att göra gällande fel och skada till följd av fel, vilket bl.a. framgår av rättsfallet NJA 2013 s. 1174.

Målet handlade om en totalentreprenad i den Ortodoxa kyrkan i Västerås ("Kyrkan"), vilken utfördes av PEAB Sverige AB ("PEAB"). Under entreprenaden enades Kyrkan och PEAB om att PEAB skulle leverera undergolv i betong och tillhandahålla fuktmätning så att golvläggningen kunde ske säkert ur fuktsynpunkt.

PEAB utförde den utlovade fuktmätningen och översände protokollet till Kyrkan via den tekniska konsult ("N.Ö.") som anlätats för att assistera Kyrkan byggtekniska frågor. Av fuktmätningsprotokollet framgick att den relativa fuktigheten, uppmätt i ett borrhål i samlingsalen, vid 20° C var 84,7 procent och att osäkerheten var 2,6 procentenheter. Slutvärdet var därför enligt protokollet 87,3 procent relativ fuktighet. I protokollet anges också som en anmärkning att mätpunkten inte hade korrekt djup och att mätvärdet därför sannolikt var lägre än det hade varit vid mätning på korrekt djup.

Efter anbudsförfarande kontrakterades Hedlunds Golv i Västerås Aktiebolag ("Hedlunds") för att utföra arbetet med att lägga mattan i församlingssalen. Det ska här nämnas att parterna inte avtalade om att AB 04 skulle gälla mellan parterna. Enligt tillverkarens anvisningar fick golvmattan inte läggas om den relativa fuktigheten i golvet översteg 85 procent - ett förhållande som var känt för Kyrkan. I samband med avtalsingåendet skickade N.Ö. ett telefaxmeddelande till Hedlunds på vilket han för hand antecknat "OK NÖ." och att fuktmätningen den 12 februari kl. 11.00 var 84,7 procent.

Hedlund utförde därefter det avtalade arbetet med att lägga mattan. Under garantitiden uppkom bubblor i mattan och den började släppa från betonggolvet. Vid besiktning konstaterades att den relativa fukthalten i betonggolvet under mattan översteg 85 procent på flera ställen och att det var förklaringen till att mattan släppte från underlaget. Kyrkan åtgärdade bristerna genom att riva ut mattan och ersätta denna med en ny.

Därefter väckte Kyrkan talan mot Hedlunds och begärde ersättning för de kostnader som hade uppstått i

samband med felavhjälpandet. Till stöd för sin talan gjorde Kyrkan gällande att den hade vidarebefordrat fuktmätningsprotokollet till Hedlunds som utfört golvläggningsarbetet trots att fuktigheten i undergolvet var för högt. Hedlunds bestred käromålet och anförde att totalentreprenören PEAB hade det övergripande ansvaret för att betonggolvet skulle vara färdigt för beläggning, att Hedlunds aldrig fick del av fuktmätningsprotokollet och att N.Ö.:s anteckning på den accepterade anbudshandlingen gjorde att Hedlunds hade rätt att utgå ifrån att golvet var beläggningsklart.

Målet hamnade så småningom i Högsta domstolen ("HD") som prövade målet med utgångspunkt i hovrättens bedömning att Kyrkan inte styrkt påståendet att fuktmätningsprotokollet faktiskt översänts till Hedlund.

När det gällde frågan om Hedlund ansvarade för felen konstaterade HD, i likhet med hovrätten, att det inte fanns någon direkt tillämplig lag och att ledning därför istället behövde sökas i analogier från andra lagar, allmänna avtalsrättsliga principer, rättspraxis och handelsbruk. HD hänvisade bl.a. till vad som gäller enligt AB 04 och ABT 06 i fråga om ansvaret för lämnade uppgifter (AB 04/ABT 06 kap 1 § 6) samt parts skyldighet att enligt AB 04 kap. 2 § 9 underrätta motparten om man upptäcker att någon uppgift i väsentligt avseende avviker från verkliga förhållanden eller att kontraktshandlingarna på annat sätt är bristfälliga eller så utformade att det skulle medföra olägenheter eller vara olämpligt att utföra kontraktsarbetena enligt dessa.

Avseende ansvaret för uppgifter kom HD:s majoritet fram till slutsatsen att en entreprenör som utför ett arbete som utgångspunkt inte har någon skyldighet att närmare undersöka eller bedöma de uppgifter om sakförhållanden som beställaren har lämnat. En sådan skyldighet föreligger dock, konstaterade majoriteten, om entreprenören inser att uppgiften är felaktig eller om det finns en tydlig indikation på att så är fallet. En konsekvens av detta måste bli att entreprenören inte ansvarar för fel i entreprenader som uppstår till följd av en uppgift som beställaren lämnat och som entreprenören inte haft anledning att ifrågasätta. Om entreprenören emellertid upptäckt felaktigheter men inte reagerar och upplyser beställaren på felaktigheten kan felet som utgångspunkt inte anses ha berott på ett förhållande på beställarens sida, varpå denne kan göra gällande felpåföljder gentemot entreprenören.

HD konstaterade i avgörandet att de uppgifter som Kyrkan hade lämnat till Hedlunds genom faxmeddelandet var precisa och av de slag som Hedlunds behövde för att kunna utföra arbetet och att Hedlund därför inte haft någon anledning att närmare undersöka om uppgifterna var korrekta eller fullständiga. Kyrkan hade därför inte rätt att göra gällande någon felpåföljd gentemot Hedlund.
Summering och analys

Sammanfattningsvis finns det i kommersiella entreprenader en skyldighet att underrätta avtalsparten om man upptäcker att någon uppgift i väsentligt avseende avviker från verkliga förhållanden eller att kontraktshandlingarna på annat sätt är bristfälliga eller så utformade att det skulle medföra olägenheter eller vara olämpligt att utföra kontraktsarbetena enligt dessa. När Allmänna bestämmelser avtalats kan den part som underlåter att underrätta sin motpart bli skadeståndsskyldig för den skada som härigenom uppkommer. Bristande underrättelse påverkar dock inte felansvaret.

Vid kommersiella entreprenader när Allmänna bestämmelser inte har avtalats får bristande underrättelse en direkt betydelse för frågan om vem som ansvarar för fel och skada till följd av fel. Här ser vi alltså en stor skillnad jämfört med när Allmänna bestämmelser avtalats. Underlåtenhet att underrätta sin beställare får som nyss nämnts betydelse för felbedömningen och kan därmed även inverka på bedömningen av om entreprenaden färdigställts i rätt tid och om avtalat vite ska utgå.

Part som brister i sin underrättelseskyldighet kan ådra sig ett skadeståndsansvar gentemot motparten. Det är relativt vanligt att parter brister i sin underrättelseskyldighet även om det många gånger är svårt att driva ett sådant skadeståndskrav med framgång p.g.a. bevissvårigheter.

Dokumentera därför alltid när någon brist eller felaktighet upptäckts - och se till att informera motparten direkt efter upptäckten skriftligen, förslagsvis via e-post. Alternativt kan upptäckten tas upp vid nästföljande byggmöte. Se då till att informationen som lämnats vid byggmötet blir antecknat i protokollet.

[1] Jfr t.ex. NJA 2013 s. 1174.

[2] I AB 04 kap. 2 § 7 föreskrivs en skyldighet för entreprenören att inhämta synpunkter från beställaren innan han påbörjar utförande av ett likställt ÄTA-arbete som bedöms ha en kostnad överstigande gränsbeloppet - som f.n. uppgår till 23 800 kr, eller underrätta beställaren om utförande av likställda ÄTA-arbeten till en kostnad som underskrider gränsbeloppet.

[3] Om det t.ex. finns Administrativa föreskrifter framgår detta under koden AFC. 27.

[4] Se Per Samuelsson, AB 04 - En kommentar, andra väsentligt omarbetade upplagan, Norstedts Juridik, 2020, s. 151.

[5] A.a. s. 152.

[6] Lars-Otto Liman, Claes Sahlin, Martin Pettersson och Niklas Kåvius, Entreprenad- och konsulträtt, 9 uppl., AB Svensk Byggtjänst, Stockholm s. 119 f.

[7] Samuelsson, A.a. s. 154.

[8] Samuelson A.a.

LEXNOVA EXPERTKOMMENTARER

Skriftliga juridiska analyser

Med Lexnova Expertkommentarer är du alltid uppdaterad på de viktigaste nyheterna inom ditt rättsområde. Landets ledande juridiska experter analyserar aktuella händelser och rättsfall samt kommenterar ny lagstiftning ur ett praktiskt perspektiv. Expertkommentarerna kommer ut månadsvis och finns inom 16 olika områden.

[Läs mer på lexnova.se/expertkommentarer](https://lexnova.se/expertkommentarer)