

LEXNOVA NYHETER

Byggfel orsakade inte fuktskador efter skyfall

Publicerad
01 NOV 2021

Fel tätskikt, plastbrunnar i stället för brunnar av rostfri metall och brister i tätskiktssuppviken utgör väsentliga fel i en terrass-entreprenad. Men det är inte visat att följskadorna av kraftiga skyfall som gjorde att de två terrasserna vattenfylldes orsakades av entreprenören. Därför stannar ersättningen på 400 000 kronor.

Den 25 juli 2016 drabbades Stockholm av vad som enligt SMHI har klassificerats som ett ”kraftigt skyfall”. Det kraftiga regnvädret resulterade i att två terrasser i bostadsrättsföreningen Droskhästen 8:s fastighet översvämmades, varpå vatten trängde in och ner i byggnaden och orsakade fuktskador.

Bröderna Näslund Byggare Aktiebolag hade rivit och återuppbyggt terrasserna enligt ett avtal ingånget med bostadsrättsföreningen den 24 september 2014. Efter utförandet hade entreprenaden efter slutlig syn överlämnats till bostadsrättsföreningen. Händelsen med skyfallet skedde under garantitiden. Bygghuset hade anlåtts av bostadsrättsföreningen för att åtgärda en tidigare vattenskada på terrasserna.

I entreprenadkontraktet anges att entreprenaden avser rivning samt återuppbyggnad av två terrasser efter vattenskada och att kontraktssumman är 404 000 kronor exklusive moms samt att angiven kontraktssumma kan komma att utökas med 202 800 kr exklusive moms ”i det fall att det, efter rivningsarbetena är genomförda, framkommer att det inte är möjligt att applicera ett tätskikt med tillräcklig höjd, varpå befintliga glaspartier måste bytas mot nya...” Standardavtalet ABT06 (Allmänna bestämmelser för anläggning-, byggnads- och installationsentreprenader) var kontraktshandling.

Terrassernas utformning har betydelse i målet. På varje terrass fanns en brunn på terrassgolvet som var ansluten till fastighetens invändiga takavvattningsledning. På tröskeln ut mot terrassen vilar ett dörr- och fönsterparti med karm. Karmen var infäst (skruvad) i en träregel. Mellan regeln och tröskeln, som karmen står på, var det ett avstånd. Avståndet finns på var sida om dörr- och fönsterpartiet. Detta för att det vid infästningen skulle vara möjligt att justera karmen vertikalt och horisontellt. Vatten från skyfallet har enligt bostadsrättsföreningen trängt in i detta avstånd eller "hål" och förorsakat

vattenskada på fastigheten.

Frågan i målet är om det är fel i utfört arbete samt om, i så fall, vattenskadan varit en följd felet och om entreprenören är ersättningsskyldigt och till vilket belopp.

Bostadsrättsföreningen yrkade att tingsrätten skulle förpliktiga byggfirman att betala 1 998 132 kronor till föreningen.

Bostadsrättsföreningen hävdar att entreprenaden var behäftad med fel eftersom den avvek från vad som föreskrivits i kontraktshandlingarna. Vattenskadan var att betrakta som följdskada till felet och entreprenören är således ansvarigt för denna skada. Entreprenören har bestritt att fel förelegat och avböjt att avhjälpa felet som framträtt under garantitiden. Bostadsrättsföreningen har därför haft rätt att avhjälpa felet på byggarens bekostnad.

Byggfirman har bestritt, i första hand, att dess arbeten skulle vara behäftade med fel. Firman har utfört kontraktarbetena fackmässigt och det har inte förelegat fel i utfört arbete. Firman gör gällande att vattenskadan har annan orsak och bestritt att skadan utgör följdskada hänförligt till utfört arbete.

Stockholms tingsrätt inleder med att pröva frågan om den i entreprenadkontraktet angivna reservationen omfattar användning av annat tätskikt än det som angetts i entreprenadkontraktet. Det har i målet inte gjorts gällande att parterna i samband med tillkomsten av avtalet närmare diskuterat innebörden av den i anbudet intagna reservationen. Någon gemensam partsavsikt avseende huruvida reservationen avsåg även annat än i anbudet angivet tätskikt kan genom vad som förevarit i målet inte fastställas.

Ordalydelsen av reservationen kan inte i sig anses ge utrymme för att annat tätskikt än det som anges i entreprenadkontraktet används. Sammanfattningsvis omfattar således inte reservationen användning av annat tätskikt än det som anges i anbudet och därmed är en del av entreprenadkontraktet. Fråga är då vidare om parterna efter att anbudet antagits och entreprenadarbetena inletts avtalats om att annat tätskikt skulle användas. Entreprenören har bevisbördan för att den avvikelse från entreprenadkontraktet som firman gjort gällande avtalats mellan parterna.

Genom utredningen kan det, mot bostadsrättsföreningens bestridande, inte anses visat att annat tätskikt än det i anbudet angivna avtalats mellan parterna. Frågan är då om användningen av en annan sorts tätskikt än vad som angetts i anbudet utgör en sådan avvikelse att entreprenaden inte har utförts på kontraktsenligt sätt.

Tingsrätten konstaterar att byggfirman har haft ett funktionsansvar för tekniska lösningar i entreprenaden. Mot bakgrund av det gör tingsrätten bedömningen att firman har haft visst utrymme att använda sig av ett annat tätskikt än det som finns specificerat i anbudet utan att göra sig skyldiga till sådan avvikelse från kontraktshandlingarna att det utgör fel i entreprenaden.

Bostadsrättsföreningen har vidare gjort gällande att det tätskikt byggfirman har använt sig av är betydligt sämre än angett alternativ.

Bostadsrättsföreningen får, enligt rätten, anses ha visat att det av byggfirman använda tätskiktet avvek i fråga om avsedd funktion, jämfört med det avtalade tätskiktet och att det därmed utgör fel i entreprenaden.

Det står enligt tingsrätten vidare klart att det i anbudet föreskrivits att brunnarna ska vara av rostfritt, det vill säga brunn i metall av rostfritt material. Det är vidare ostridigt att byggfirman monterat

plastbrunnar på respektive terrass vilket utgör ett väsentligt fel.

Bostadsrättsföreningen har även gjort gällande fel avseende vertikala tätskiktsuppvik vilket tingsrätten håller med om. Tingsrätten bedömer att det i målet är visat att tätskiktsuppvik mot vertikaler med 200 millimeter från färdigt golv inte har utförts i enlighet med anbudet.

Frågan är då om det föreligger orsakssamband mellan de fel i entreprenaden som konstaterats ovan och som byggfirman ansvarar för och följdskador på terrasserna på grund av ett kraftigt skyfall. Det kraftiga skyfall ett par år efter entreprenaden. Det är ostridigt i målet att det kraftiga skyfall som drabbade Stockholm den 25 juli 2016 resulterade i att de två terrasserna vattenfylldes varpå vatten trängde in och ner i byggnaden och orsakade vattenskadorna.

Sammantaget anser tingsrätten det inte visat att vattenskadorna är följdskador till de fel i entreprenaden som tingsrätten konstaterat ovan.

Tingsrätten har vidare att behandla frågan om byggfirman till följd av det funktionsansvar de haft för entreprenaden har ansvarat för att vatten har trängt in i fastigheten och orsakat vattenskadorna.

Tingsrätten gör inledningsvis bedömningen att bostadsrättsföreningen inte har visat att hålen på var sida om dörr och fönsterpartier hade vattenskadats redan innan det aktuella skyfallet och att vattenskada skulle ha uppkommit även om det inte stod så stora mängder vatten på terrasserna som det gjort vid det aktuella tillfället.

Frågan är då om byggfirman har ansvarat för att vattnet vid skyfallet stod så högt på terrasserna att det trängde in i konstruktionen av den anledningen. Byggfirman har gjort gällande att avvattningen på terrasserna inte är dimensionerad för att evakuera vatten från ovanliggande tak då detta ska ledas bort av takrännor och att anledningen till att terrasserna vattenfylldes var det osedvanligt kraftiga skyfallet i kombination med brister i takavvattningen på ovanliggande tak i form av för lågt sittande hängrännor och avsaknad av fotrännor.

Sammantaget har bostadsrättsföreningen inte visat att de skador som uppkommit på fastigheten utgör sådan följdskada som byggfirman har att ansvara för. Bostadsrättsföreningens talan ska därför ogillas i denna del och skadeståndsyrkandet avslås.

Av 5 kap 17 § ABT 06 följer att Entreprenören är berättigad och skyldig att avhjälpa fel som beställaren skriftligen underrättat om. Av praxis framgår att avhjälpandeskyldighet föreligger även om entreprenören inte anser sig vara ansvarig för felet (se NJA 2014 s. 960).

Sammantaget finner tingsrätten att skälig ersättning för avhjälpandekostnader, i avsaknad av tillförlitlig utredning från bostadsrättsföreningen, får uppskattas till ett värde motsvarande den ursprungliga entreprenaden, det vill säga 400 000 kr. Entreprenören ska därför ersätta bostadsrättsföreningen för dess avhjälpandekostnader med detta belopp

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Bostadsrätt](#), [Entreprenadrätt](#), [Köprätt](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter