GÖTEBORGS TINGSRÄTT

DOM
2021-12-22
Meddelad i
Göteborg

Mål nr
T 15184-19

PARTER

Kärande
Sweaira Houses AB, 559117-6598
Box 2213
411 18 Göteborg

Ombud: Nils-Fredrik Kaiser
c/o Grape Management
Box 597
175 26 Järfälla

Svarande
F.O. Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag, 556011-3465
Götgatan 10
411 05 Göteborg

Ombud: Advokaterna Martin Andersén och Jonas Larson samt biträdande juristen Axel Hallén
Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Box 2235
403 14 Göteborg

DOMSLUT

1. Tingsrätten ogillar Sweaira Houses AB:s käromål.

2. Sweaira Houses AB ska ersätta F.O. Peterson & Söner Byggnadsaktiebolag för rättegångskostnader med 3 800 000 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
	Ullevigatan 15	031-701 10 04		måndag – fredag
404 83 Göteborg		**E-post**: avdelning4tgg@dom.se		08:00–16:30
		www.goteborgstingsratt.domstol.se		

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND **7**

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING **8**

GRUNDER **9**
Sweaira (huvudfordran) **9**
FOP (huvudfordran) **11**
Påstådda ÄTA-arbeten (och därtill relaterade ersättningsanspråk) 13
Swearias påstådda ej riktkostnadsjusterande poster 15
FOP (motkrav) **15**
Sweaira (motkrav) **17**

UTVECKLING AV TALAN **18**
Sweaira (huvudfordran) **18**
Avtalets tecknande 18
Riktkostnaden 19
Självkostnader 19
Avtalad ersättning 21
Riktkostnadsjusteringar – ÄTA, se bilaga 2 sid 1-4 till domen 22
ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51 ..... *22*
ÄTA 9 och 15 ..... *23*
ÄTA 25 ..... *23*
ÄTA 33 ..... *23*
ÄTA 37 och 43 ..... *23*
ÄTA 47 ..... *24*
ÄTA 48 ..... *24*
ÄTA 49 - 51 ..... *24*
Övriga ÄTA-arbeten *25*
Ej riktkostnadsjusterande poster, se bilaga 2 sid 5-8 till domen 25
Överenskommen eurokurskompensation *25*
Bankgaranti *26*
FOP (huvudfordran) **26**
Övergripande beskrivning av den avtalade ersättningsformen 26
Riktkostnad 28

Ränta ... 31
Tillkommande och avgående ÄTA-arbeten, se bilaga 2 sid 1-4 till domen ... 31
ÄTA 7 (omdragning av rör i kök p.g.a. beställarens ändring) ... 32
ÄTA 9 (elserviskostnader) ... 32
ÄTA 12 (extra mediauttag) ... 32
ÄTA 13 (hemma/borta funktion på lägenheter) ... 33
ÄTA 15 (serviskostnader enligt underlag) ... 33
ÄTA 19 (styrkablar och givare för mätning till CRF-system) ... 33
ÄTA 23 (beställning av M-bus och vattenmätare) ... 33
ÄTA 25 (arbetsledning Joaquin Aira) ... 33
ÄTA 33 (dubbeldörrar till teknikrum H-hus) ... 34
ÄTA 36 (extra kallvattenmätare till H-husen) ... 35
ÄTA 37 (dokumentation – framtagande av sakkunnigintyg) ... 35
ÄTA 43 (relationsritningar) ... 35
ÄTA 47 (tillkommande kvm teknikutrymme) ... 36
ÄTA 48 (avgående kostnad för låscylindrar som ej levereras till H2, H3, H4, K3 och K4) ... 37
ÄTA 49-51 ... 38
Övriga ÄTA-arbeten ... 39
Ej riktkostnadsjusterande poster, se bilaga 2 sid 5-8 till domen ... 39
Överenskommen eurokompensation ... 39
Bankgaranti ... 40
Sweairas påstådda självkostnad ... 41
Riskfördelningspremie ... 41
FOP:s motkrav ... 41
Inledning ... 41
Preskription ... 42
Brister i Sweairas planering och samordning ... 44
Förseningar i färdigställandet av entreprenaden och övriga viten ... 46
Vite för försenad färdigställandetid ... 46
Övriga avtalade viten ... 48
Fel och brister i utfört arbete ... 49
Felavhjälpande ... 51
Krav (motkrav), se bilaga 2 sid 9-12 till domen ... 52
Krav A (fylla bakom hus R1, R3, R4 med ställning kvar) ... 52

Krav B (sanering p.g.a. Sweairas Lull) ... *53*
Krav C (uppfyllnad för hus R1, R3, R4) ... *53*
Krav D (hinderanmälan under finplanering) ... *54*
Krav E (FOP:s kostnader för framtagande av tidplaner och samordning) ... *55*
Krav F (vite avseende ej utförda felavhjälpanden, radhus 1-9 samt H1) ... *56*
Krav G (vite avseende bristande närvarorapportering - ID06) ... *56*
Krav H (vite p.g.a. försening av stomresning R7 och R8) ... *57*
Krav I (kostnader för belysningsmaster) ... *57*
Krav J (extra kostnader från Carlbergs för deras arbete okt-nov 2018) ... *58*
Krav K (kostnader från Carlbergs, ej utredda Ätor) ... *58*
Krav L (vite avseende försening av ej godkänd entreprenad av villan) ... *59*
Krav M (kostnader från FO Byggservice avseende åtgärdande av besiktningspunkter/ anmärkningar) ... *59*
Krav N (städning av Carlbergs under januari) ... *60*
Krav O (merarbete för extra stuprörsanslutningar och justeringsarbeten) ... *60*
Krav Q (vite för försening av godkänd entreprenad H3) ... *61*
Krav R (vite för försening av godkänd entreprenad H4) ... *61*
Krav T (kostnader från Carlbergs för extra arbete mars månad) ... *62*
Krav U (kostnad för nya dörrar, dörrbromsar) och krav Z (kostnad för trycke och låstillbehör för 28 radhus och villan) ... *62*
Krav Å (kostnad för Ramböll maj och juni 2019) ... *63*
Krav A2 (avhjälpandeåtgärd av besiktningspunkt hus R26, justering fönsterbleck/ montage över buckla) ... *63*
Krav B2 (kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar juni 2019) och krav C2 (kostnad för Mårtensson och Håkansson avseende efterbesiktningar juni 2019) ... *64*
Krav E2 (kostnad för rengöring av altan på villan) ... *64*
Krav F2 (kostnad för handledare till ståltrapporna, H2-H4) ... *65*
Krav G2 (åtgärdande av skadad bänkskiva) ... *65*
Krav H2 (felavhjälpande avseende ventilation, Hevlab sept-nov 2019) ... *65*
Krav I2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst) ... *66*
Krav J2 (felavhjälpande avseende toaletter) ... *66*
Krav K2 (kostnad för Cowi och Swep avseende VVC-utredningar) ... *67*
Krav L2 (kostnad från Vavis för åtgärd av fel och brister i entreprenaden) ... *67*
Krav M2 (kostnader från Hevlab) ... *67*
Krav N2 (kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär) ... *67*

Krav O2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst) *68*
Krav R2 (kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster) *68*
Krav S2 (kostnad för åtgärd av inspektionsbara vindar på husen H1-H4) *68*
Krav T2 (kostnad från Carlbergs för åtgärd av stuprörsanslutning vid H2 under 2020) *68*
Krav U2 (nya bänkskivor Marbodal) *69*
Krav V2 (inköp av måleritjänster) *69*
Krav W2 (kakelsättningstjänster) *70*
Krav X2 (inköp av plåtarbeten) *70*
Krav Y2 (åtgärd av instabila skärmväggar) *70*
Krav Z2 (inredning och åtgärd av felaktig uppvärmningsteknik) *70*
Krav Å2 (avhjälpande avseende relationshandlingar) *71*
Sweairas inställning till FOP:s motkrav **71**
Tider och förseningsviten 71
Övriga partsviten under AFD 518 72
Förekomsten av fel 73
Samordning med Carlbergs – krav A, C, D, J, K, N och T *74*
Krav B (sanering efter Lull) *76*
Krav E (tidsplan) *76*
Krav I (belysningsmaster) *77*
Krav Å, B2 och C2 (efterbesiktningar) *77*
Krav H2 (felavhjälpande avseende ventilation, Hevlab sept-nov 2019) *77*
Krav M2 (kostnader från Hevlab) *77*
Krav N2 (Kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär) *78*
Krav O2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst) *78*
Krav R2 (kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster) *78*
Krav U2 (skadade bänkskivor) *78*

DOMSKÄL **79**
Utredningen i målet **79**
Tingsrättens bedömning **79**
Kontraktshandlingarna i entreprenaden 80
Vad har parterna avtalat om när det gäller kontraktsarbetenas omfattning samt ersättningen för entreprenaden? 80
Till vilket belopp skulle riktkostnadsjusteringar bestämmas? 83

ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51 ... 86
ÄTA 9 och 15 ... 86
ÄTA 25 ... 87
ÄTA 37 och 43 ... 88
ÄTA 33 och 47 ... 89
ÄTA 49 och 50 ... 90
Avgående ÄTA 48 ... 90
Eurokompensation ... 92
Riskfördelningspremie ... 94
Slutsats ... 95
Rättegångskostnader ... 96

BAKGRUND

F O Peterson & Söner Byggnads Aktiebolag (”FOP”) och Sweaira Houses AB (”Sweaira”) undertecknade den 30 september 2017 ett totalentreprenadavtal. Enligt entreprenadavtalet skulle Sweaira på totalentreprenad uppföra 28 radhus, en villa och 40 lägenheter i flerfamiljshus inom fastigheterna Göteborg Västra Frölunda Rud 5:15-34 (Äppelträdgården). Entreprenaden godkändes den 15 april 2019.

Parterna är överens om att totalentreprenadavtalet består av följande handlingar.
1) Kontrakt och beställningsskrivelse tecknat mellan parterna den 30 september 2017
2) Förhandlingsprotokoll daterat 1 juni 2017
3) Ändringar i ABT 06 som är upptagna i sammanställningen under AFC. 111 i dessa administrativa föreskrifter
4) ABT 06 - Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten
5) Administrativa föreskrifter daterad 15 april 2017
6) Förfrågningsunderlag
7) Övriga handlingar

Parterna är även överens om att Sweairas rätt till ersättning för entreprenadens utförande skulle baseras på en riktkostnad med incitamentsutfall och takpris utifrån Sweairas självkostnader.

Riktkostnaden kunde justeras, såväl uppåt som nedåt, om förutsättningar för en riktkostnadsjustering förelåg. Arbeten som skulle föranleda justering av riktkostnaden benämns ”ÄTA-arbeten”.

Sweaira var berättigat till ett entreprenörsarvode för tillkommande ÄTA-arbeten uppgående till 5 procent av Sweairas självkostnad för sådana ÄTA-arbeten.

Det kunde tillkomma kostnader som inte skulle justera riktkostnaden men som likväl kunde berättiga Sweaira tillkommande ersättning. Sådana arbeten/kostnader benämns tillkommande respektive avgående ”ej riktkostnadsjusterande poster”.

Parterna tvistar om vilken ersättning för entreprenaden som Sweaira har rätt till.

FOP har erlagt betalning till Sweaira med ett belopp om 106 043 920 kr.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Sweaira har yrkat att tingsrätten ska förplikta FOP att till Sweaira betala ett kapitalbelopp om 9 652 443 kr jämte upplupen dröjsmålsränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen om 74 509 kr beräknat enligt den tabell som framgår av bilaga 1 till domen.

Sweaira har vidare yrkat att tingsrätten ska förpliktiga FOP att till Sweaira betala ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen på kapitalbeloppet på

- 1 000 000 kr från den 23 januari 2019 till dess betalning sker (faktura 1092),
- 1 300 000 kr från den 30 mars 2019 till dess betalning sker (faktura 1097),
- 6 783 328 kr från den 6 maj 2019 till dess betalning sker (faktura 1108) samt på
- 569 115 kr från den 11 november 2019 till dess betalning sker (stämning).

FOP har motsatt sig Sweairas yrkande i sin helhet. FOP har inga invändningar mot beräkningen av ränta avseende i dröjsmål gjorda betalningar enligt tabellen, dock ska förfallotiden beräknas från dagen då fakturorna ankom till FOP. När det gäller fakturorna 1092, 1095, 1096 och 1097 medges beräkning av ränta med förfallodatum 11 februari 2019, 13 mars 2019, 29 mars 2019 och 11 april 2019. Ränteyrkandet gällande fakturorna 1095 och 1096 bestrids även på den grunden att yrkandet är framställt i dröjsmål i enlighet med ABT 06 kap. 6 § 19.

FOP har kvittningsvis gjort gällande att bolaget har en motfordran på Sweaira uppgående till 11 333 581 kr.

Sweaira har motsatt sig att FOP har en kvittningsgill motfordran.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Sweaira (huvudfordran)

Av parternas avtal framgår att entreprenadarbetena upphandlades som Sweairas självkostnad med ett procentuellt tillägg för att täcka Sweairas driftkostnader. Mot självkostnaden avtalades ett förväntat pris, ”riktpris”. Enligt avtalet skulle totalt 7 581 kvm uppföras till ett pris om 12 267,51 kr/kvm motsvarande ett avtalat riktpris om 93 000 000 kr och ett fast arvode om 3,5 procent (3 255 000 kr), dvs. 96 255 000 kr. Beloppet 93 368 000 som anges i beställningen och som FOP menar utgör priset, bygger på ett beräkningsfel och saknar grund i parternas avtal. Sweaira har i rätt tid uppmärksammat FOP på beräkningsfelet. Det var FOP ensamt som upprättade avtalshandlingarna. Den tolkning av entreprenadavtalet som FOP gör gällande är i många delar oskälig och ska jämkas med stöd av 32 och 36 §§ avtalslagen.

Under projektets gång beställde FOP flera tillkommande arbeten, ÄTA-arbeten, som direkt påverkade riktpriset. Totalt kom 8 153 kvadratmeter BTA (kvadratmeter bruttoarea) att uppföras på FOP:s begäran. Den felaktiga ytan utgör en ÄTA. Sweaira levererade dessa tillkommande arbeten under perioden från den 12 mars 2018 till den 15 april 2019.

Under projektets gång beställdes boendetillval i form av ändrad planlösning eller ändrade ytskikt för radhusen 1, 4–6, 10–11, 15, 17, 22–24 och 26–27. Enligt avtal skulle dessa tillval debiteras utanför den beräkningsgrund som avtalats för entreprenaden. FOP beställde även forcering av en komplementbyggnad (K2) som införlivade bl.a. strömförsörjning i området. Under perioden den 14 juli 2017 till den 6 maj 2019 levererade Sweaira alla dessa beställningar.

Sweairas ersättningskrav för tillkommande ÄTA uppgår till sammanlagt 11 070 044 kr. Enligt avtalet berättigades Sweaira ett entreprenörsarvode om 5 procent på ÄTA, dvs. 553 502 kr.

Enligt avtalet köptes flera tjänster in från Lettland i EUR istället för SEK. Enligt överenskommelse mellan Niclas Leonhard och Joaquin Aira skulle FOP stå för/erhålla den valutaväxelkursdifferens som uppstod mot växelkursen 1 EUR = 9,50 SEK (ej riktkostnadsjusterande poster). Även valutaväxelkursdifferensen hanterades utanför den beräkningsgrund som avtalats för entreprenaden. Sweaira har fakturerat och FOP har vid flera separata tillfällen betalat valutaväxelkursdifferensen som uppkom genom fördyrad eurokurs. Sweairas ersättningskrav för dessa kostnadsposter och övriga ej riktkostnadsjusterande poster uppgår till 4 483 797 kr.

Sweairas verkliga självkostnad för entreprenadarbetena uppgick till 116 222 571 kr. Verklig riktprisrelaterad självkostnad uppgick till 111 738 774 kr.

Enligt avtalet skulle en riskfördelningspremie utgå som hälften av den avvikelse som den verkliga självkostnaden för entreprenadarbetena avvek från det slutliga riktpriset. Sweaira ska därför tillgodoräknas 4 334 710 kr i riskfördelningspremie.

Parternas överenskommelse har byggt på en betalningsskyldighet för FOP mot Sweairas självkostnad enligt huvudboken. FOP har varit fri att verifiera huvudboken genom att begära ut kopior på verifikationer. Så har också FOP gjort - i stor utsträckning - utan att rikta några anspråk på nedsättning av betalningsskyldigheten mot Sweaira. Rätten att nu framställa sådana anspråk är försutten.

FOP har inte betalt avtalat pris fullt ut för utförda och levererade entreprenadarbeten trots att begäran om betalning framställts av Sweaira.

Rätten till ränta och räntesats följer av lag. Räntedatum följer av avtal och lag.

Sammanfattningsvis ska Sweairas ersättning enligt entreprenadavtalet beräknas enligt följande;

Kostnadspost	Belopp
Riktkostnad	93 000 000 kr
Tillkommande ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	11 070 044 kr
Avgående ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	1 000 690 kr
Justerad riktkostnad	103 069 354 kr
Tillkommande ej riktkostnadsjusterande poster (efter avdrag för avgående ej riktkostnadsjusterande poster)	4 483 797 kr
Sweairas verkliga självkostnad	116 222 571 kr
Sweairas verkliga riktprisrelaterade självkostnad för entreprenaden	111 738 774 kr (Sweairas verkliga självkostnad - tillkommande ej riktkostnadsjusterande poster efter avdrag för avgående ej riktkostnadsjusterande poster)
Fast arvode	3 255 000 kr (3,5 % av riktkostnaden)
Entreprenörsarvode	553 502 kr (5 % av tillkommande ÄTA)
Riskfördelningspremie	4 334 710 kr ((verklig riktprisrelaterad självkostnad – justerad riktkostnad) /2)
Sweairas rätt till ersättning	115 696 363 kr
Erlagd betalning FOP	106 043 920 kr
Kvar att betala	9 652 443 kr

FOP (huvudfordran)

Sweairas ersättningsyrkande strider i flera avseende mot vad som avtalats mellan parterna. Enligt entreprenadavtalet har Sweaira endast rätt till ersättning för summan av riktkostnaden (efter erforderliga justeringar för tillkommande respektive avgående

ÄTA-arbeten), tillkommande ej riktkostnadsjusterande poster (efter avdrag för avgående ej riktkostnadsjusterande poster), fast arvode, entreprenörarvode (beräknat på tillkommande ÄTA-arbeten) samt riskfördelningspremie (uppgående till maximalt 7,5 procent av riktkostnaden efter erforderliga justeringar för tillkommande respektive avgående ÄTA-arbeten).

FOP har erlagt betalning till Sweaira med ett belopp om 106 043 920 kr, vilket överstiger vad FOP är skyldigt att erlägga enligt entreprenadavtalet.

FOP har motkrav på Sweaira till ett belopp som överstiger det belopp som Sweaira rätteligen är berättigat till utifrån vad som har avtalats mellan parterna.

Sweairas ränteyrkande bestrids i sin helhet eftersom FOP redan har erlagt betalning till Sweaira som överstiger vad Sweaira rätteligen är berättigat till och FOP:s motkrav överstiger vida Sweairas rätt till betalning.

FOP har inga invändningar mot beräkningen av ränta på kravet gällande de i påstått dröjsmål gjorda betalningarna. Förfallotiden ska beräknas från dagen då fakturorna ankom till FOP. Kraven är dock framställda i dröjsmål enligt ABT 06 kap. 6 § 19.

Sammanfattningsvis ska Sweairas ersättning enligt entreprenadavtalet beräknas enligt följande:

Kostnadspost	Belopp
Riktkostnad	90 042 000 kr
Tillkommande ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	3 227 144 kr
Avgående ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	1 159 885 kr
Justerade riktkostnad	92 109 259 kr

Tillkommande ej riktkostnadsjusterande poster efter avdrag för avgående ej riktkostnadsjusterande poster	1 214 344 kr
Sweairas verkliga självkostnad	Kan inte bedömas då tillräckligt underlag saknas.
Fast arvode	3 326 000 kr
Entreprenörsarvode	161 357 kr (5 % av tillkommande ÄTA)
Riskfördelningspremie	6 908 194 kr (7,5 % av justerad riktkostnad)
Sweairas rätt till ersättning	103 719 155 kr
Erlagd betalning FOP	106 043 920 kr
Erlagt för mycket	-2 324 765 kr

Påstådda ÄTA-arbeten (och därtill relaterade ersättningsanspråk), se bilaga 2 sid 1-4 till domen

Sweaira har inte presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad och yrkat belopp för ÄTA 7, såvitt överstigande 5 232 kr (omdragning av rör i kök p.g.a. beställarens ändring), ÄTA 12 (extra mediauttag), ÄTA 13 (hemma/borta-funktion på lägenheter), ÄTA 19, såvitt överstigande 150 000 kr (styrkbalar och givare för mätning till CRF-system), ÄTA 23 (beställning av M-bus och vattenmätare), ÄTA 36 (extra kallvattenmätare till H-husen) och ÄTA 51 (beställning av motorvärmare). FOP vitsordar emellertid att arbetena som sådana utgör sådana arbeten som i och för sig kan påverka riktkostnaden (ÄTA). ÄTA 51 (beställning av motorvärmare) är under alla förhållanden framställda i dröjsmål.

De arbeten som görs gällande som ÄTA 9 (elserviskostnader), ÄTA 15 (serviskostnader enligt underlag), ÄTA 37 (dokumentation –framtagande av sakkunnigintyg), ÄTA 43 (relationsritningar), ÄTA 49 (beställning av kritvita köksluckor) och ÄTA 50 (beställning av badrumsskåp) ingår i entreprenaden och utgör således inte ÄTA-arbeten

som ska påverka riktkostnaden. ÄTA 49 (beställning av kritvita köksluckor) och ÄTA 50 (beställning av badrumsskåp) är dessutom framställda i dröjsmål.

De arbeten som görs gällande som ÄTA 25 (arbetsledning Joaquin Aira) ingår i entreprenaden och ersätts inom ramen för det fasta arvodet. Denna post ska således inte påverka riktkostnaden och någon ersättning, utöver det fasta arvodet, ska inte utgå. Under alla omständigheter är kravet i denna del oskäligt stort.

De arbeten som utgör ÄTA 33 (dubbeldörrar till teknikrum H-hus) ingår enligt en överenskommelse mellan parterna i av FOP beställd ÄTA 47 (tillkommande kvm teknikutrymme). Nämnda kostnader ska således endast ersättas inom ramen för ÄTA 47 (tillkommande kvm teknikutrymme). Därutöver ska någon justering av riktkostnaden inte ske.

De arbeten som utgör ÄTA 46 (borttagning golvvärme) och ÄTA 48 (avgående kostnad för låscylindrar som ej levereras till H2, H3, H4, K3 och K4) utgör avgående ÄTA-arbeten enligt särskilda överenskommelser mellan parterna. Riktkostnaden ska således minska i enlighet med av FOP angivna belopp.

De arbeten som utgör ÄTA 47 (beställt tillkommande kvm för teknikutrymmen) är, i den del kravet överstiger 349 553 kr, framställt i dröjsmål och således preskriberat. Arbetena är inte heller avtalade mellan parterna. Dessa arbeten ingår i Sweairas ursprungliga åtagande enligt entreprenadavtalet och någon grund för riktkostnadsjustering föreligger inte. Det saknas dessutom grund i entreprenadavtalet att beräkna Sweairas rätt till ersättning på sätt som Sweaira gör gällande. Därtill har Sweaira inte inkommit med erforderliga kostnadsunderlag till styrkande av sin självkostnad.

Swearias påstådda ej riktkostnadsjusterande poster, se bilaga 2 sid 5-8 till domen

Sweaira har, enligt entreprenadavtalet, endast rätt till ersättning för en del av den kostnad som Sweaira kräver ersättning för avseende överenskommen eurokurskompensation.

Tillhandahållande av bankgaranti under garantitiden ingår i Sweairas åtagande enligt entreprenadavtalet samt ersätts inom ramen för det fasta arvodet. Då Sweaira inte har tillhandahållit någon sådan bankgaranti är FOP berättigat till ett avdrag på det fasta arvodet motsvarande uppskattad kostnad för tillhandahållande av sådan bankgaranti.

FOP (motkrav)

Sweaira har i flera avseende under entreprenadens gång brustit i sitt samordnings- och tidplaneringsansvar enligt entreprenadavtalet, vilket har orsakat FOP merkostnader. Sådana merkostnader ska, i enlighet med entreprenadavtalet, ersättas av Sweaira och avser krav A (fylla bakom hus R1, R3, R4 med ställning kvar), krav C (uppfyllnad för hus R1, R3 och R4), krav D (hinderanmälan under finplanering), krav E (FOP:s kostnader för framtagande av tidplan och samordning), krav J (extra kostnader från Carlbergs för deras arbete okt-nov 2018), krav K (kostnader från Carlbergs, ej utredda ÄTA), krav N (städning av Carlbergs under januari), krav O (merarbete för extra stuprörsanslutningar och justeringsarbeten), krav T (kostnader från Carlbergs för extra arbete mars månad). Därtill är FOP, för del av krav D (hinderanmälan under finplanering), berättigat till vite p.g.a. hinder i enlighet med särskild överenskommelse mellan parterna.

FOP är till följd av Sweairas försenade färdigställande av ett antal olika delmoment i entreprenaden berättigat till förseningsvite i enlighet med entreprenadavtalet. Detta avser krav H (vite för försening av stomresning R7 och R8, 10 resp. 12 veckor), krav L (vite för försening av ej godkänd entreprenad av villan), krav Q (vite för försening av godkänd entreprenad H3) och krav R (vite för försening av godkänd entreprenad H4).

FOP är, till följd av Swearias försenade avhjälpande av besiktningsanmärkningar respektive Sweairas bristande uppfyllande av åtaganden hänförliga till rapporteringsskyldighet enligt ID06, berättigat till vite i enlighet med entreprenadavtalet. Detta avser krav F (vite avseende ej utförda felavhjälpanden, RH 1-9 samt H1) och krav G (vite avseende bristande närvarorapportering – ID06).

Entreprenaden har varit behäftad med fel och FOP har, efter att Sweaira meddelat att Sweaira inte kommer att avhjälpa fel i entreprenaden, tvingats avhjälpa fel i entreprenaden i egen regi. FOP har i enlighet med entreprenadavtalet rätt till ersättning från Sweaira motsvarande avhjälpandekostnaden. Detta avser krav M (kostnader från FO Byggservice avseende åtgärdande av besiktningspunkter/ anmärkningar), krav U (kostnad för nya dörrar, dörrbromsar), krav Z (kostnad för trycke och låstillbehör för 28 radhus och villan), krav A2 (avhjälpandeåtgärd av besiktningspunkt Hus R26, justering fönsterbleck/montage över buckla), krav E2 (kostnad för rengöring av altan på villan), krav F2 (kostnad för handledare för ståltrapporna, H2-H4), krav G2 (åtgärdande av skadad bänkskiva), krav H2 (felavhjälpande avseende ventilation, Hevlab sept-nov 2019), krav I2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, effekt eltjänst), krav J2 (felahjälpande avseende toaletter), krav K2 (kostnad för Cowi och Swep avseende VVC-utredningar), krav L2 (kostnad från Vavis för åtgärd av fel och brister i entreprenaden), krav M2 (kostnader från Hevlab), krav O2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effekt Eltjänst), krav R2 (kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster), krav S2 (kostnad för åtgärd av inspektionsbara vindar på husen H1-H4) och krav U2 (kostnad för nya bänkskivor från Marbodal), krav V2 (kostnad för inköp av måleritjänster från Inhab), krav W2 (kostnad för inköp av kakelsättningstjänster från Ibbes Kakel), krav X2 (kostnad för inköp av plåtarbeten från Bygg Plåt), krav Y2 (kostnad för åtgärd av instabila skärmväggar, utfört av Carlbergs), krav Z2 (kostnad för utredning och åtgärd av felaktig uppvärmningsteknik, utfört av Energiteknik och Sweco) och krav Å2 (felavhjälpande avseende relationshandingar, Effekt Eltjänst).

Sweaira har, genom oaktsamhet och bristfälligt utförande av entreprenadarbetena, orsakat FOP skada och kostnader hänförliga till entreprenaden. De skador och kostnader

som FOP till följd härav har drabbats av ska, i enlighet med entreprenadavtalet, ersättas av Sweaira. Detta avser krav B (sanering p.g.a. Sweairas Lull), krav N2 (kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär) och krav T2 (kostnad från Carlbergs för åtgärd av stuprörsanslutning vid H2 under 2020).

FOP har tvingats utföra och bekosta ett flertal efterbesiktningar, vilka enligt entreprenadavtalet rätteligen ska bekostas av Sweaira. Detta avser krav S (kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar februari 2019), krav Å (kostnad för Ramböll maj och juni 2019), krav B2 (kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar i juni 2019) och krav C2 (kostnader för Mårtensson och Håkansson avseende efterbesiktningar juni 2019). Därtill har FOP drabbats av kostnader till följd av att besiktningar har ställts in/inte kunnat genomföras p.g.a. Sweairas agerande och bristfälliga genomförande av entreprenaden. Detta avser krav P (kostnad för inställd besiktning i januari, Mårtensson och Håkansson).

FOP har tvingats utföra arbeten som rätteligen skulle ha utförts av Sweaira inom ramen för entreprenaden. Hade Sweaira utfört sina kontraktsåtaganden i detta avseende hade Sweaira visserligen haft rätt att fakturera FOP för detta. Till följd av att Sweairas rätt till ersättning enligt entreprenadavtalet redan överstiger avtalat takpris hade Sweaira, om Sweaira hade utfört sina kontraktsåtaganden, emellertid inte haft rätt till ytterligare ersättning för detta. Detta innebär att FOP har rätt till ersättning för den kostnad som FOP har drabbats av till följd av utförandet av sådana arbeten. Detta avser krav I (kostnader för belysningsmaster).

Sweaira (motkrav)

Någon bristande samordning eller tidsplanering har inte ägt rum och inte heller någon försening. Vitesklausulerna i entreprenadavtalet kan inte tolkas på det sätt FOP gör gällande. Några avtal om leveranstider utanför entreprenadavtalet föreligger inte. Byggmötesprotokollen utgör inte avtalshandlingar som återspeglar verkligheten.

FOP:s påstådda motfordringar utgör inte fel eller skada i entreprenadrättslig mening. Sweaira bestrider förekomsten av fel, undantaget fel upptagna i slutbesiktningsutlåtandena, samt värdet av fel då felpåståendena dels har reklamerats i dröjsmål och därför är avtalsprekluderade eller preskriberade, dels då Sweaira berövats sin rätt att avhjälpa felen. Vidare saknar FOP:s motkrav adekvat kausalitet samt är oskäliga.

UTVECKLING AV TALAN

Sweaira (huvudfordran)

Avtalets tecknande

Den 30 september 2017 ingick FOP avtal om köp av entreprenadtjänster från Sweaira innefattande uppförande av 28 radhus, en villa samt 40 lägenheter. Under perioden 12 mars 2018 till 5 april 2019 levererade Sweaira, genom godkänd slutbesiktning och påföljande ibruktagande, enligt avtalet.

Vid förhandlingarna företräddes FOP av avdelningschef Niclas Leonhard och verkställande direktören Jonas Steen. Sweaira företräddes av firmatecknare Joaquin Aira. Avtalet utgjorde ett hängavtal till standardavtalet ABT 06. FOP agerade i egenskap av huvudentreprenör gentemot de konsumenter som utgjorde byggherrar för radhusen samt i egenskap av egen byggherre för hyreshusen.

Avtalet var likalydande med ett tidigare avtal tecknat den 1 juni 2017 mellan FOP och Swedish House Solutions AB och innebar en överlåtelse till Sweaira av alla skyldigheter och rättigheter gentemot FOP som Swedish House Solutions AB tidigare haft.

Av de allmänna föreskrifterna under AFA.21 framgår att upphandlingen avsåg uppförandet av 28 radhus, en villa och 40 lägenheter i flerfamiljshus på totalentreprenad. Det står inget om komplementbyggnader. Av förhandlingsprotokollet framgår att förhand-

lingarna kring ytorna började på 6 999 kvm och sedan ökade till 7 581 kvm. Detta eftersom det lades till saker under resans gång. Av beställningen som senare undertecknades framgår att leveransen avsåg radhus och hyreshus och att priset var 93 368 000 kr. Upphandlingen avsåg alltså initialt enbart huskropparna och inte komplementbyggnader och förråd. Under avtalsprocessens gång lades fler komplementbyggnader till men inga förråd. Att det skett ett beräkningsfel framgår av förhandlingsprotokollet eftersom all yta inte var medräknad.

Riktkostnaden

Riktkostnaden är i själva verket en budget som baseras på kontraktshandlingarna och systematiseras så att den kan utgöra en budget/kostnadsram för projektet. Av avtalet följer att fakturering skulle ske mot verifierad självkostnad (faktiska kostnaden). Om självkostnaden kom att överstiga riktkostnaden hade parterna avtalat om ett negativt incitament och vice versa. Om den verkliga självkostnaden kom att understiga riktkostnaden, och skillnaden var mindre än 15 procent, skulle entreprenören få tilläggsersättning med 50 procent av skillnaden. Om skillnaden blev större än 15 procent fick beställaren ingen ytterligare ersättning. En fördyring med upp till 15 procent skulle parterna dela på lika.

Partsavsikten med avtalsformuleringen i förhandlingsprotokollet, punkten 4.01, var att punkterna 1 och 2 med rubrikerna ”SJÄLVKOSTNADER FÖR ENTREPRENADEN” samt ”Entreprenörsarvode” i bilaga 1 till de administrativa föreskrifterna skulle utgå. Parterna har i vart fall inte genom skrivningen i förhandlingsprotokollet förhandlat bort möjligheten att reglera riktkostnaden vid yt- respektive volymförändringar. Avtalsformuleringen innebär istället att även mindre ytor än 100 kvm kunde leda till riktkostnadsjustering. En annan tolkning är oskälig.

Självkostnader

Debitering skulle ske genom Sweairas ekonomisystem. FOP gavs självständig tillgång till ekonomisystemet. Man hade gjort en prognosfil med riktkostnader och huvudbok som bollades fram och tillbaka varje månad varvid parterna gick igenom prognos, riktkostnad och faktiskt utfall (självkostnad). Av huvudboksfliken i prognosfilen kan man se att varje faktura upptagits. Avsändare, datum och belopp framgick. FOP har granskat fakturorna vilket framgår av e-postmeddelanden från Jonas Steen till Joaquin Aira. Den 10 april 2019, efter det att entreprenaden i huvudsak levererats, bad Jonas Steen om underlag på ”rödmarkerade fakturor” under 2017–2019.

Parterna var överens om en produktionskostnad om 93 000 000 kr eller 12 267,51 kr/kvm. Parterna hade hela tiden diskuterat kvadratmeterpris. På grund av en felräkning från motparten kom priset att bli 93 000 000 kr istället för 96 362 091 vilket är 12 711 kr/kvm x 7 581 kvm. Sweaira menar att räknefelet innebär att priset ska jämkas. Det är oskäligt att Sweaira ska drabbas av räknefelet. Sweaira har påpekat räknefelet i tid vilket framgår av e-postmeddelande från Joaquin Aira och Henric Wahlström.

FOP har även bekräftat att komplementbyggnaderna ingår i arbetenas omfattning såsom ÄTA-arbete.

Entreprenadgränsen utgjordes av huskropparnas utbredning, inte av gata, trädgård, gångstråk, parkering och uteplats. Arbete utanför entreprenadgränsen skulle prisjusteras.

I beställningen har parterna inte avtalat om något annat än vad som anges i ABT 06. Anbud gäller således före förfrågningsunderlag. Om beställaren har särregleringar i administrativa föreskrifter, måste dessa vara tydliga för att gälla före ABT 06 och finnas under rätt kod och rubrik. Det ska anges vilken paragraf man ändrar och ändringen ska finnas på en plats där man har skäl att leta efter ändringar. Om en fast bestämmelse ändras ska ändring även finnas i en sammanställning.

Avtalad ersättning

Entreprenadarbetena upphandlades som Sweairas självkostnad med ett procentuellt tillägg för att täcka Sweairas driftkostnader för bolaget som sådant. Detta tillägg omnämns ”fast arvode”. Det fasta arvodet uppgick till 3,5 procent av självkostnaden för entreprenaden. Mot självkostnaden avtalades ett förväntat pris, ”riktpris’. Riktprisets syfte var att reglera ansvarsfördelningen om projektet skulle bli dyrare än förväntat respektive billigare än förväntat. Riktpriset för entreprenaden bestämdes som 12 267,51 kr per kvadratmeter bruttoarea (BTA) och parterna avtalade om att 7 581 kvm skulle uppföras. Totalt kom 8 153 kvadratmeter BTA att uppföras på FOP:s begäran. Den felaktiga ytan, 8 153 – 7 851, utgör en ÄTA (ÄTA 47).

Till detta kom ytterligare ÄTA, kostnadsjuteringar för ändrad omfattning av arbeten, som direkt påverkade riktpriset. Sweairas ersättningskrav för ÄTA uppgår till sammanlagt 11 070 044 kr. Enligt avtalet berättigades Sweaira ett entreprenörsarvode om 5 procent på ÄTA, dvs. 553 502 kr.

Till detta kom också kostnadsjusteringar som inte påverkade riktpriset. Sweairas ersättningskrav för de kostnadsposterna uppgår till 4 483 797 kr.

Sweairas verkliga självkostnad för entreprenadarbetena uppgick till 116 222 571 kr.

Enligt avtalet skulle en riskfördelningspremie utgå som hälften av den avvikelse som den verkliga självkostnaden för entreprenadarbetena avvek från det slutliga riktpriset. Mot bakgrund av detta ska således Sweaira tillgodoräknas 4 334 710 kr i riskfördelningspremie.

Den slutligt avtalade ersättningen för entreprenadarbetena uppgick därför till 115 696 363 kr, varav FOP endast betalat 106 043 920 kr. Mellanskillnaden, 9 652 443 kr, utgör beräkningsgrunden för det yrkade beloppet.

Sweairas faktiska produktionskostnad har varit 23 114 831 kr under 2017, 66 792 461 kr under 2018 och 26 315 279 kr under 2019, tillhopa 116 222 571 kr, vilket framgår av den rapportering och prognos, baserat på Sweairas huvudbok, som parterna månatligen utväxlat med varandra.

Parternas överenskommelse har byggt på en betalningsskyldighet för FOP mot Sweairas självkostnad enligt huvudboken. Som angetts ovan har FOP verifierat huvudboken löpande genom att begära kopior på verifikationer och utan att rikta några anspråk på nedsättning mot Sweaira. Rätten att nu rikta ett sådant anspråk är försutten.

Riktkostnadsjusteringar – ÄTA, se bilaga 2 sid 1-4 till domen

Under projektets gång beställde FOP flera ÄTA-arbeten. Beställningarna gjordes mestadels via e-post eller vid ekonomimöten och hanterades genom en gemensam excelfil som månatligen e-postades fram och tillbaka mellan parterna. Under perioden 12 mars 2018 till 5 april 2019 levererade Sweaira alla dessa tillkommande arbeten.

ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51

FOP har vitsordat beställning av ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51 men bestritt betalningsskyldighet eftersom Sweaira inte redovisat underlag för respektive specifik ÄTA. Emellertid är det inte så entreprenadavtalet ska tolkas. Det belopp som anges för respektive ÄTA har ingenting med faktisk kostnad att göra, utan anger med vilket belopp riktkostnaden ska justeras. Huruvida Sweaira särredovisat den angivna riktkostnadsjusteringen eller inte, saknar betydelse. Systemet med riktkostnad är uppbyggd så att parterna förlorar på vissa justeringar men vinner på andra justeringar. Det som är av betydelse är hur den slutliga riktkostnaden korrelerar mot det faktiska utfallet, för att därav avgöra riskfördelningspremiens storlek.
När det gäller ÄTA 7 är parterna överens om att 5 232 kr motsvarade en rimlig summa för tre lägenheter. Arbete skedde i nio lägenheter. En rimlig riktkostnadsjustering ska därför vara 18 000 kr.

För mediauttag har parterna kommit överens om en kostnad på 100 000 kr, ÄTA 12.

När det gäller ÄTA 36 framgår det av en prisuppskattning att tre vattenmätare och tre vattenmätarkonsoller kostar 7 414 kr. 10 020 kr är därför en skälig riktkostnadsjustering.

ÄTA 9 och 15

Det faller sig naturligt att Sweaira inte ska betala för något som ligger utanför entreprenadavtalet. Sweaira har haft att ombesörja servisdistribution inom sitt arbetsområde husen men inte att ombesörja servis och servisdistribution från arbetsområdesgränsen till husen och inte heller till övriga sidoentreprenörer.

ÄTA 25

Joaquin Aira har agerat projektledare på daglig basis även för ÄTA-arbeten. Kostnaden avser arbetsledning som debiteras till en mycket låg timkostnad, inte företagsledning. Kostnaden för företagsledning har inte debiterats FOP. Enligt prisbilagans sista sida ingår kostnad för arbetsledning i den rörliga kostnaden.

ÄTA 33

Sweaira medger att en dörr ingår i kvadratmeterpriset för teknikrummen. Emellertid handlar det här om dubbeldörrar. Av relationshandlingen framgår att man satt in dubbeldörrar i teknikutrymmena för H3 och H4 i stället för enkeldörrar. Totalt sex dubbeldörrar. Sweairas krav beror på merkostnaden som det inneburit att installera dubbeldörrar.

ÄTA 37 och 43

Sweaira har rätt till ersättning för dokumentationen. Det framgår ingenstans i entreprenadavtalet att Sweaira skulle tillhandahålla dessa dokument inom ramen för riktkostnaden. En angivelse i en bilaga (gränsdragningslista) till bilagan (prisbilagan) till bilagan (administrativa föreskrifter) till entreprenadavtalet kan omöjligen utgöra en grund för entreprenadavtalets omfattning. Skälig riktkostnad ska därför utgå för dokumentationen.

ÄTA 47

Hela den tillkommande BTA-ytan, 572 kvm (8 153 – 7 581), utgör ÄTA 47. Upphandlingen avsåg inte komplementbyggnader och komplementbyggnaderna var inte heller prissatta i avtalet. Den 20 november 2018, innan entreprenaden var färdig, skickade Joaquin Aira ett e-postmeddelande till Henric Wahlström där han flaggade för att förråden inte ingick i avtalet och därför utgjorde ÄTA och att en riktkostnadsjustering måste ske. Parternas avtal omfattade 7 581 kvm och ytan kom att bli över 8 000 kvm. Av punkten 5 i prisbilagan följer att ”Ändring i direkt förhållande till att överenskomma förutsättningar I upphandlingsprotokoll” ska riktkostnadsjusteras. Rätt till riktkostnadsjustering för ökad yta föreligger därför.

Med en avtalad riktkostnad om 12 267,51 kr per kvm uppgår kostnaden till 7 017 016 kr. ÄTA 47 är framställd i rätt tid.

ÄTA 48

Sweaira medger att parterna kommit överens om avgående arbeten med ursprungligt angivet belopp 30 226 kr, ÄTA 42. Sweaira bestrider att låscylindrar i ÄTA 48 har levererats till hyreshusen eller att FOP har rätt att göra beloppet gällande om leverans faktiskt ägt rum eftersom anspråket är preskriberat enligt ABT 06 6 kap. 20 § och ABT 06 5 kap. 21 §. Beloppet kan dock vitsordas.

ÄTA 49 - 51

Beställningarna har gjorts av Niclas Leonhard samt Linn Burman under första halvåret 2017 men justerades inte på kontraktssumman. Det avser tre extra beställningar som gjordes innan avtalet skrevs på. Parterna var överens om att en justering skulle ske och att beställningen inte ingick i priset. Det framgår även av likviditetsplanen att ÄTA 49–51 inte var prissatta inom ramen för kontraktet.

Övriga ÄTA-arbeten

Övriga ÄTA-arbeten är vitsordade av FOP och får betydelse först vid beräknandet av riktkostnadspriset.

Ej riktkostnadsjusterande poster, se bilaga 2 sid 5-8 till domen

Överenskommen eurokurskompensation

Parterna har varit överens om att FOP skulle bära risken för en eurokurs överstigande 9,5 kr/EUR. Därför har Sweaira löpande rapporterat statusen för eurokurskompensationen och detta har fakturerats FOP som har kompenserat Sweaira. Formuleringen under punkten 4.03 i förhandlingsprotokollet anger inte någon förpliktelse gentemot någon av parterna, utan utgör en samsynsförklaring. Någon påföljd finns inte heller angiven. FOP:s sena invändning får till följd att FOP ska bära den skada som ett återkrav av betald eurokursstegring skulle innebära för Sweaira. FOP:s försuttna rätt att invända mot sin egen betalning framgår både av avtalet - ABT 06 - samt av allmänna avtalsrättsliga regler om reklamation och återbetalning.

Under upphandlingsförfarandet var avsikten att handla hela entreprenaden från Lettland. Emellertid kom parterna vid avtalstecknandet överens om att upphandla endast byggarbeten och måleriarbeten från Lettland. Grundläggningsarbeten och installationsarbeten; ventilation, värme, sanitet, el, data och telefoni skulle, om det var en fördel, upphandlas från lokala entreprenörer. Så kom också att ske.

I ekonomi- och prognoskalkyler omnämnde parterna den gemensamma posten byggarbeten och måleriarbeten med epitetet ’stomme’, eftersom den lettiska leverantören marknadsförde sig främst som stomleverantör. Det är också därifrån ordvalet kommer i förhandlingsprotokollet. Parterna fortsatte att använda ordvalet ’stomme’ i den månatliga ekonomiuppföljning som parterna företog genom hela projektet. Att det inte enbart handlade om stomelement framgår av den ekonomirapporterings- och prognosfil som månatligen utbyttes mellan parterna. FOP var medveten om att inte bara stomelement skulle köpas från Lettland, utan även hantverkstjänster för invändiga byggarbeten och måleri. Det styrks av den e-postkorrespondens som finns mellan Henric Wahlström och Joaquin Aira från den 6 september 2018. Om beloppet endast skulle ha utgjorts av stomelement borde FOP ha invänt om det.

FOP har alltså löpande haft kännedom om och godkänt att mer än stomelement upphandlats från Lettland.

Bankgaranti

Av parternas överenskommelse framgår att någon garanti inte behöver lämnas. Det framgår i varje fall inte av entreprenadavtalet att en bankgaranti ska överlämnas. En angivelse i en bilaga (gränsdragningslista) till bilagan (prisbilagan) till bilagan (administrativa föreskrifter) till entreprenadavtalet kan omöjligen utgöra en grund för entreprenadavtalets omfattning.

Sweaira har ställt bankgaranti under entreprenadens genomförande. Partsavsikten i avtalet var att någon garantiförsäkring efter entreprenadens genomförande inte skulle erläggas eftersom det endast skulle medföra en extra kostnad för FOP. Eftersom avtalet var otydligt förtydligades det vid dialog med Niclas Leonhard.

FOP (huvudfordran)

<u>Övergripande beskrivning av den avtalade ersättningsformen</u>

FOP och Sweaira har i entreprenadavtalet kommit överens om att Sweairas rätt till ersättning för entreprenadens utförande ska baseras på en riktkostnad med incitamentsutfall och takpris utifrån Sweairas verkliga, verifierade, självkostnader. Det innebär att Sweaira, som utgångspunkt, har rätt till ersättning på löpande räkning utifrån verifierade självkostnader. Därutöver gäller att Sweairas rätt till ersättning kompletteras/begränsas av faktiskt ekonomiskt utfall i förhållande till riktkostnaden och avtalat takpris. Överenskommen ersättningsmodell innebär att om Sweaira utför entreprenaden till en verifierad självkostnad som understiger riktkostnaden, är Sweaira berättigad till tillkommande ersättning i form av incitamentsutfall. På samma sätt gäller dock att Sweairas rätt till ersättning begränsas av avtalat takpris.

Som följer av beställningen och punkt 4.01 i förhandlingsprotokollet uppgår den totala överenskomna riktkostnaden till 93 368 000 kr, varav 90 042 000 kr utgör s.k. ”rörlig del” och 3 326 000 kr utgör s.k. ”fast arvode”. Det fasta arvodet om 3 326 000 kr är, med nedan nämnda undantag, fast oavsett kostnad för att utföra entreprenaden. Det är således den ”rörliga delen” om 90 042 000 kr som utgör den egentliga riktkostnaden för entreprenadens utförande, fortsättningsvis därför benämnd ”riktkostnaden”, vilken ska justeras med hänsyn till avtalade ÄTA-arbeten.

93 368 000 kr är det som anges i beställningen och i förhandlingsprotokollet. Beställningen undertecknades av båda parter den 30 september 2017 och förhandlingsprotokollet undertecknades av båda parter den 24 maj 2017. Vad Sweaira anför om att överenskommen riktkostnad om 93 368 000 kr ”saknar rättsgrund” kan därför lämnas utan avseende.

För sådana arbeten som inte ska ersättas genom det fasta arvodet ska Sweaira ersättas på löpande räkning mot verifierad självkostnad.
Det fasta arvodet syftar till att dels täcka Sweairas kostnader för centraladministration, dels utgöra ett generellt påslag för risk och vinst. Detta beskrivs närmare i prisbilagan, som också innehåller en gränsdragningslista som redovisar vilka kostnader som ska ersättas inom ramen för riktkostnaden respektive inom ramen för det fasta arvodet.

Riktkostnad

Den avtalade riktkostnaden, såväl som det fasta arvodet, baseras på Sweairas anbud och det är Sweaira som har kalkylerat och offererat dessa. Inför anbudsgivning tillhandahöll FOP ett förfrågningsunderlag innehållande bl.a. bygglovsritningar och byggnadsbeskrivningar. Sweaira har, baserat på dessa handlingar, lämnat sitt anbud att på totalentreprenad utföra entreprenaden till den avtalade riktkostnaden om 90 042 000 kr, jämte ett fast arvode om 3 326 000 kr, i enlighet med vad som framgår av beställningen respektive förhandlingsprotokollet.

Det följer av förhandlingsprotokollet att Sweaira vid beräkningen av riktkostnaden utgått ifrån att det totalt skulle uppföras 7 581 kvm BTA inom ramen för entreprenaden. Denna uppgift om sammanlagd bruttoarea är något som Sweaira ensamt tagit fram baserat på Sweairas genomgång av FOP:s förfrågningsunderlag. FOP har i förfrågningsunderlaget inte angivit att ett visst antal kvadratmeter ska utföras, utan FOP har tillhandahållit bygglovsritningar och byggnadsbeskrivningar utifrån vilka Sweaira har haft att lämna sitt anbud. I den mån Sweaira inför sin anbudsgivning gjort felaktiga antaganden eller beräkningar är det något som Sweaira har att ansvara för.

Sweaira har haft att lämna anbud på en riktkostnad utifrån FOP:s förfrågningsunderlag och det är endast om det föreligger avvikelser i förhållande till FOP:s förfrågningsunderlag eller om FOP efter avtalstecknandet beställt tillkommande yta eller funktioner inom ramen för ett tillkommande ÄTA-arbete som riktkostnaden ska justeras. Att Sweaira vid sin anbudsgivning gjort felaktiga antaganden är inte något som ska utgöra ett ÄTA-arbete som ska föranleda justering av riktkostnaden.

Sweaira gör gällande att riktkostnaden ska justeras till följd av en möjlig felräkning i anbudsskedet. Någon sådan överenskommelse föreligger inte mellan parterna och Sweairas påstående i denna del är därför inte förenlig med entreprenadavtalet.

Sweairas påstående om att riktkostnaden bestämdes till 12 267,51 kr per kvadratmeter är inte heller korrekt och saknar stöd i entreprenadavtalet.

FOP bestrider att vad som anges i anbudet ska gälla framför det som parterna uttryckligen avtalat om i förhandlingsprotokollet. En sådan ordning skulle strida mot den rangordning som följer av beställningen, där anbudet överhuvudtaget inte nämns som en kontraktshandling. Vad Sweaira anför i denna del saknar således stöd i entreprenadavtalet och följer inte vad parterna har avtalat.

FOP bestrider att parterna överenskommit att riktkostnaden ska vara rörlig i förhållande till det antal kvm BTA som uppförs inom entreprenaden. Påståendet saknar stöd i såväl förhandlingsprotokollet som i övriga kontraktshandlingar. Tvärtom har parterna uttrycklig avtalat om att en ändring av yta inte ska påverka riktkostnaden. Det är härvid viktigt att särskilja Sweairas (rörliga) rätt till ersättning på löpande räkning ifrån riktkostnadens funktion som riktmärke för reglering av incitamentsutfall/avtalat takpris. Det är korrekt att Sweairas rätt till ersättning är rörlig genom att rätten till ersättning som utgångspunkt ska fastställas utifrån Sweairas verifierade självkostnader. Däremot är inte riktkostnaden rörlig (förutsatt att förutsättningar att justera riktkostnaden enligt prisbilagan inte föreligger), utan riktkostnaden utgörs av ett på förhand fastställt belopp som eventuellt incitamentsutfall/avtalat takpris bedöms utifrån.

Parterna har genom skrivningen i förhandlingsprotokollet avtalat bort möjligheten att reglera riktkostnaden vid yt- respektive volymförändringar. Det bestrids att parterna med nämnda skrivning i förhandlingsprotokollet avsett att avtala bort punkt 1 SJÄLVKOSTNADER FÖR ENTREPRENADEN” samt punkt 2 ”ENTREPRENÖRSARVODE”. Vad Sweaira anför i denna del kan av FOP inte uppfattas som något annat än en efterhandskonstruktion. Skrivningen i punkt 4.01 i förhandlingsprotokollet tar uttryckligen sikte på punkt 1 och 2 under punkten ”Riktkostnad”. I prisbilagan finns endast en rubrik som benämns ”Riktkostnad”. Det får därför anses stå klart vilka bestämmelser parterna avsett reglera genom skrivningen i punkt 4.01 i förhandlingsprotokollet.

FOP har inte haft anledning att ifrågasätta av Sweaira offererad riktkostnad, utan har förlitat sig på att Sweaira i egenskap av professionell byggaktör gjort en korrekt bedömning av FOP:s förfrågningsunderlag. Mot bakgrund av överenskommen ersättningsmodell har det också varit av underordnad betydelse för FOP vilket pris per kvadratmeter som Sweaira har räknat med inför sitt anbud (eller hur många kvadratmeter som ska uppföras). Det väsentliga har i stället varit att överenskomma en riktkostnad enligt vilken Sweaira har åtagit sig att utföra entreprenaden utifrån FOP:s förfrågningsunderlag. Situationen hade varit en annan om parternas ersättningsmodell exempelvis byggt på vissa avtalade á-priser per uppförd kvadratmeter BTA, men så är inte fallet.

FOP ifrågasätter betydelsen av Sweairas uttalande om att det är FOP som har upprättat förhandlingsprotokollet. Det framgår tydligt av förhandlingsprotokollets ordalydelse att parterna kommit överens om en riktkostnad om 90 042 000 kr. Det är också tydligt reglerat i prisbilagan under vilka förutsättningar riktkostnaden ska regleras. Uppräkningen som överenskommits i prisbilagan är exklusiv och reglerar uttömmande under vilka förutsättningar riktkostnaden kan justeras.

I den mån Sweaira inte velat utföra entreprenaden till offererad riktkostnad har det stått Sweaira fritt att offerera en högre riktkostnad (med risk att inte bli utvald entreprenör för projektet), alternativt inte underteckna entreprenadavtalet. Så har emellertid inte skett, utan Sweaira har valt att gå vidare och genomföra entreprenaden på de villkor som framgår av entreprenadavtalet.

För det fall Sweaira skulle ha rätt till tillkommande ersättning för tillkommande kvm, vilket FOP bestrider, så har parterna inte avtalat om att eventuella tillkommande kvm ska regleras utifrån ett à-pris uppgående till 12 267,51 kr per kvm. Det framgår uttryckligen av punkt 4.05 i förhandlingsprotokollet hur ÄTA-arbeten och riktkostnadsförändringar ska beräknas, varvid framgår att detta ska regleras utifrån självkostnads-

principen och med tillämpning av särskilda à-timpriser för (i) Mark och Bygg uppgående till 450 kr, (ii) VVS, Sprinkler och EL/Tele uppgående till 550 kr samt, (iii) Hiss och Styr uppgående till 700 kr. Något särskilt à-pris för tillkommande kvm kan emellertid inte utläsas, vare sig i punkt 4.05 i förhandlingsprotokollet eller på annat ställe i entreprenadavtalet.

Sweairas påstående om att ”en rättsföljd där Sweaira inte får betalt för utfört arbete skulle strida mot rättsprinciperna om obehörig vinst och förutsättningsläran” är utan relevans och bestrids. Likaså bestrids under alla omständigheter att entreprenadavtalet skulle vara oskäligt och att det därför ska jämkas.

Ränta

FOP har inga invändningar mot beräkningen av ränta på kravet gällande de i påstått dröjsmål gjorda betalningarna. För faktura 1092 kan ränta vitsordas med förfallodatum 11 februari 2019, för faktura 1095 med förfallodatum 13 mars 2019, för faktura 1096 med förfallodatum 29 mars 2019 och för faktura 1097 med förfallodatum 11 april 2019. För faktura 1108 och belopp hänförligt till stämningsansökan kan beräkningen av ränta vitsordas. Sweairas räntekrav avseende fakturorna 1095 och 1096 är emellertid framställda i dröjsmål i enlighet med ABT 06 kap. 6 § 19 och bestrids således.

Parterna har i entreprenadavtalet avtalat om att fakturor ska förfalla till betalning 30 dagar efter deras ankomst till FOP. Vad avser fakturor som annars skulle förfallit under byggsemestern gäller istället en tid om 60 dagar. Detta framgår dels av kod AFD.62 i AF, dels av kontraktshandlingen ”Generella föreskrifter för UE”, daterad den 2 november 2015.

Tillkommande och avgående ÄTA-arbeten, se bilaga 2 sid 1-4 till domen

FOP bestrider ett flertal av de tillkommande poster som Sweaira gör gällande, dels på grund av att ett antal av de åberopande kostnadsposterna inte har beställts av FOP

eller i övrigt är ersättningsgilla enligt entreprenadavtalet, dels på grund av att Sweaira inte presenterat erforderliga underlag till styrkande av sin självkostnad och yrkat belopp.

En förutsättning för att Sweaira ska få ersättning för ÄTA och att sådan ÄTA ska justera riktkostnaden är att Sweaira kan verifiera sin självkostnad för åberopad ÄTA. Eftersom FOP inte har fått del av underlag för Sweairas självkostnad för respektive ÄTA, saknar FOP möjlighet att ta ställning till i vilken utsträckning respektive ÄTA ska ersättas och i vilken utsträckning riktkostnaden ska justeras. Swearia kan inte ensidigt fastställa i vilken mån av FOP beställda ÄTA ska justera riktkostnaden.

ÄTA 7 (omdragning av rör i kök p.g.a. beställarens ändring)

Beställningen vitsordas men beloppet bestrids i sin helhet. Sweaira har inte har presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad och yrkat belopp. FOP kan endast vitsorda ett belopp om 5 232 kr.

ÄTA 9 (elserviskostnader)

Bestrids i sin helhet då arbetet ingår i entreprenaden och således ej ska påverka riktkostnaden. Det har ålegat Sweaira att tillhandahålla en fullt inflyttningsbar produkt, vari arbetet hänförligt till ÄTA 9 ingått. Sweaira har inte heller i övrigt redogjort för några omständigheter till styrkande av att detta utgör ett tillkommande arbete i förhållande till Sweairas ursprungliga åtagande. För att en riktkostnadsjustering ska ske krävs att någon av punkterna under rubriken ”riktkostnad” i prisbilagan föreligger. Sweaira har inte visat att så är fallet. Någon riktkostnadsjustering ska därför inte ske.

ÄTA 12 (extra mediauttag)

Beställningen vitsordas men beloppet bestrids i sin helhet eftersom Sweaira inte har presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad.

ÄTA 13 (hemma/borta funktion på lägenheter)

Beställningen vitsordas men beloppet bestrids i sin helhet eftersom Sweaira inte har presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad.

ÄTA 15 (serviskostnader enligt underlag)

Bestrids i sin helhet då det inte har beställts av FOP.

ÄTA 19 (styrkablar och givare för mätning till CRF-system)

En kostnad om 150 000 kr kan vitsordas. Enligt överenskommelse den 20 december 2018 skulle uppföljning av kostnader ske efter fakturor. Sweaira har inte presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad och yrkat belopp om 240 000 kr.

ÄTA 23 (beställning av M-bus och vattenmätare)

Beställningen vitsordas men beloppet bestrids i sin helhet. Sweaira har inte presenterat erforderligt underlag, varken till styrkande av att arbetet har utförts eller för sin självkostnad.

ÄTA 25 (arbetsledning Joaquin Aira)

Bestrids i sin helhet. Av punkten ”Organisation” i beställningen framgår att Joaquin Aira är utsedd som ombud för entreprenaden i enlighet med ABT 06 kap. 3 § 1. Joaquin Aira ingår också i företagsledningen såsom styrelseledamot för Sweaira och tecknar dess firma. I prisbilagan finns en gränsdragningslista som utvisar vilka kostnader som ska ersättas inom ramen för riktkostnaden respektive fast arvode. Kostnader för såväl företagsledning som entreprenörens ombud och arbetschef utgör enligt denna

gränsdragningslista ledningsfunktioner som ingår i det fasta arvodet, varför Joaquin Airas arbete har ersatts i enlighet med entreprenadavtalet. Sweaira är inte berättigat till ersättning härutöver.

Om det är så som Sweaira påstår, att nedlagd tid och kostnad helt eller delvis avser arbetsledning och inte ledningsfunktioner, har Sweaira att i så fall styrka detta. Eftersom arbetet har utförts av person i företagsledningen måste presumtionen vara att arbetet avser ledningsfunktioner, dvs. företagsledning, entreprenörsombud eller arbetschef, och sådant arbete ersätts inom ramen för det fasta arvodet.

Sweaira har inte anfört några omständigheter till stöd för varför ÄTA 25 utgör ett ÄTA-arbete som berättigar Sweaira till riktkostnadsjustering. Alldeles oavsett om Sweaira ska anses ha rätt till ersättning för ovanstående kostnader, vilket FOP bestrider, måste det anses utgöra sådana kostnader som ingått i den ursprungliga riktkostnad som parterna avtalat om.

En förutsättning för att en riktkostnadsjustering ska ske är att någon av punkterna under rubriken ”Riktkostnad” i prisbilagan föreligger och att sådan omständighet har föranlett en ökad kostnad för Sweaira. För att ÄTA 25 ska medföra en riktkostnadsförändring krävs således att Sweaira kan visa (i) att omständigheter som berättigar till riktkostnadsförändring enligt prisbilagan föreligger, och (ii) att sådana omständigheter har orsakat Sweaira en viss specifik kostnad. I förevarande fall åligger det således Sweaira att styrka att det finns ett orsakssamband mellan å ena sidan riktkostnadsjusterande omständigheter enligt prisbilagan och å andra sidan konkreta och specifika arbetsuppgifter utförda av Joaquin Aira, vilket Sweaira inte gjort.

ÄTA 33 (dubbeldörrar till teknikrum H-hus)

Bestrids i sin helhet. Enligt överenskommelse mellan parterna ingår kostnaden för dörrar till teknikutrymmena i kvadratmeterkostnaden för att bygga ut dem. Kostnaden för detta ÄTA-arbete ersätts inom ÄTA 47.

ÄTA 36 (extra kallvattenmätare till H-husen)

Beställningen vitsordas men beloppet bestrids i sin helhet eftersom Sweaira inte har presenterat erforderligt underlag till styrkande av sin självkostnad.

ÄTA 37 (dokumentation – framtagande av sakkunnigintyg)

Bestrids i sin helhet. Det har ålegat Sweaira att, i egenskap av totalentreprenör, ta fram erforderliga sakkunnigintyg m.m. FOP bestrider därför att det arbete som Sweaira påstår sig ha utfört i denna del utgör ett ÄTA-arbete som berättigar till riktkostnadsjustering.

Om tingsrätten, mot FOP:s bestridande, skulle finna att grund för riktkostnadsjustering skulle föreligga så bestrider FOP grunden för beräkningen av Sweairas yrkande i denna del. FOP noterar att Sweaira visserligen har gett in ett antal fakturor till stöd för yrkat belopp men noterar samtidigt att Sweaira överhuvudtaget inte har visat på något samband mellan det påstådda ÄTA-arbetet och ingivna fakturor.

ÄTA 43 (relationsritningar)

Bestrids i sin helhet. Det har ålegat Sweaira att, i egenskap av totalentreprenör, ansvara för framtagande av erforderliga relationshandlingar. Detta framgår bland annat av prisbilagan, där relationshandlingar uttryckligen nämns som en av de uppgifter som Sweaira ska utföra. Därtill framgår det av AF, kod AFD.713, att färdigställda relationshandlingar utgör ett krav för att godkänd slutbesiktning av entreprenaden ska erhållas. FOP bestrider därför att det arbete som Sweaira påstår sig ha utfört i denna del utgör ett ÄTA-arbete som berättigar till riktkostnadsjustering.

Om tingsrätten, mot FOPs bestridande, skulle finna att grund för riktkostnadsjustering skulle föreligga så bestrider FOP grunden för beräkningen av Sweairas yrkande. FOP

noterar att Sweaira visserligen har gett in ett antal fakturor till stöd för yrkat belopp, men noterar samtidigt att Sweaira överhuvudtaget inte har visat på något samband mellan det påstådda ÄTA-arbetet och ingivna fakturor.

ÄTA 47 (tillkommande kvm teknikutrymme)

FOP bestrider att Sweaira är berättigat till tillkommande ersättning, överstigande 349 553 kr, hänförligt till ÄTA 47 med hänvisning till att Sweairas krav i denna del är preskriberat i enlighet med vad som följer av ABT 06 kap. 6 § 19.

Sweaira har justerat dess ersättningsyrkande hänförligt till ÄTA 47 från 349 553 kr till 7 017 016 kr och först i samband med sitt yttrande daterat maj 2020 gjort gällande fordran till den del den överstiger 349 553 kr. Det har alltså förflutit mer än sex månader från entreprenadens godkännande tills dess att Sweaira gjort gällande dess fordran i denna del. Det får vidare anses stå klart att Sweaira varit, eller borde varit, varse om dess fordran i denna del långt tidigare än så och i vart fall tidigare än sex månader innan ingivandet av yttrandet. Sweaira har inte heller i övrigt förbehållit sig rätten att återkomma med ett mer preciserat ersättningsanspråk i denna del eller på annat sätt gett sken av att kostnaden kopplad till ÄTA 47 skulle överstiga tidigare yrkat belopp om 349 533 kr. Det kan således konstateras att Sweaira har framställt dess ersättningsanspråk hänförligt till ÄTA 47 för sent och att Sweairas ersättningsanspråk i denna del, till den del det överstiger 349 553 kr, är preskriberat.

Om tingsrätten skulle finna att Sweairas ersättningsanspråk inte är preskriberat, bestrider FOP grunderna för hur Sweaira har beräknat beloppet för den yrkade riktkostnadsjusteringen. Det framgår uttryckligen av punkt 4.05 i förhandlingsprotokollet hur ÄTA-arbeten och riktkostnadsförändringar ska beräknas, varvid följer att detta ska beräknas utifrån Sweairas självkostnad. Det saknas, såväl i förhandlingsprotokollet som i Entreprenadavtalet i övrigt, överhuvudtaget stöd för att riktkostnadsjusteringen ska beräknas utifrån ett visst á-pris per kvm.

FOP kan vitsorda ett belopp om 349 553 kr såsom ett skäligt riktkostnadshöjande belopp avseende ÄTA 47. Det bör dock noteras att detta belopp även innefattar kostnaderna hänförliga till ÄTA 33. Sweaira har således rätt till totalt 349 553 kr för ÄTA 33 och ÄTA 47.

Det noteras att kostnaden för extra teknikutrymme inte ska beräknas som produkten av det som Sweaira uppfattar som överenskommet kvadratmeterpris multiplicerat med antal kvadratmeter, utan kostnaden utgörs av Sweairas faktiska självkostnad.

FOP kan inte vitsorda att den faktiskt byggda ytan motsvarar 8 153 kvm. Mot bakgrund av materialet i målet kan FOP endast vitsorda att den faktiskt byggda ytan uppgår till den yta som Sweaira menar att de, efter dess egen bedömning av bygglovshandlingar m.m., utgått ifrån när man lämnat sitt anbud (dvs. 7 581 kvm) samt, såvitt är relevant för detta ÄTA-arbete, därtill tillkommande yta avseende teknikrum om ca 30 kvm. FOP bestrider således att Sweaira skulle ha uppfört 572 kvm tillkommande yta avseende teknikrummen. FOP vill dock återigen framhålla att Sweairas rätt till ersättning inte är beroende av det antal kvm som uppförts.

ÄTA 47 avser endast tillkommande kvm avseende större teknikutrymmen och således inte eventuella tillkommande kvm rent generellt. Det är endast om Sweaira kan visa att det föreligger grund för en riktkostnadsjustering i förhållande till tillkommande kvm för teknikutrymmen som Sweaira kan vara berättigat till en riktkostnadsjustering i förhållande till detta ÄTA-arbete.

ÄTA 48 (avgående kostnad för låscylindrar som ej levereras till H2, H3, H4, K3 och K4)

Utgör ett avgående arbete överenskommet mellan FOP och Sweaira. Enligt handling Bofakta, 2017-04-11, vilken utgör del av entreprenadavtalet, ingår fullständig låsning

med låssystem ASSA 2002 i entreprenaden. FOP och Sweaira har dock under entreprenadtiden kommit överens om att FOP ska tillhandahålla fullständig låsning vad gäller H2, H3, H4, K3 och K4. Således utgör FOP:s kostnader för tillhandahållandet av fullständig låsning en riktkostnadsjusterande avgående kostnad. Sweaira har visserligen tagit upp ett belopp om 30 226 kr som ett avgående arbete, ÄTA 42, men FOP har rätt till ersättning avseende sin totala kostnad för tillhandahållande av låsning med tillbehör avseende H2, H3, H4, K3 och K4, dvs. ytterligare 159 195 kr. ÄTA 48 är inte delvis preskriberat. FOP har i ett brev av den 25 april 2019 till Sweaira framställt krav på ÄTA 48. I brevet framgår även att bilagda uppdaterade ÄTA-listor utvisar ”aktuell status avseende samtliga utestående frågor”. FOP har således den 25 april 2019 aviserat att beloppet speglar kravet vid en viss tidpunkt, varvid preskriptionsavbrott skett. Det slutliga beloppet för ÄTA 48 har inte varit möjligt att kvantifiera förrän i svaromålet. Kravet ska således inte anses vara preskriberat.

ÄTA 49-51

Vad avser ÄTA 49 och 50 bestrider FOP dessa i deras helhet. Dessa tillkommande ÄTA påstås ha beställts av personer hos FOP under första halvåret 2017, dvs. innan entreprenadavtalet kom att undertecknas av parterna. FOP bestrider att några sådana särskilda ÄTA-beställningar har gjorts, och Sweaira har heller inte presenterat något underlag som visar att så skett. Under alla omständigheter kan nämnda arbeten inte anses utgöra ÄTA-arbeten eftersom de påstås ha beställts innan entreprenadavtalet undertecknades och därmed måste anses ha ingått i Sweairas ursprungliga åtagande enligt entreprenadavtalet. I den mån dessa arbeten haft en påverkan på riktkostnaden har det således ålegat Sweaira att beakta detta inom ramen för den riktkostnad som överenskoms. Vad avser ÄTA 51 kan vitsordas att en beställning skett. Inga belopp kan emellertid, i avsaknad av erforderliga kostnadsunderlag, vitsordas så som skäliga i och för sig.

Sweaira menar att beställningarna skulle ha skett under första halvåret 2017, men har trots det inte framställt kravet förrän i yttrande daterat 28 september 2020. Oaktat kommentarerna ovan är det således FOP:s inställning att Sweairas krav i denna del (avseende såväl ÄTA 49, ÄTA 50 och ÄTA 51) är preskriberat enligt ABT 06 kap. 6 § 19.

Övriga ÄTA-arbeten

Som angetts ovan är kostnaderna för övriga ÄTA-arbeten vitsordade av FOP och får betydelse först vid beräknandet av riktkostnadspriset).

Ej riktkostnadsjusterande poster, se bilaga 2 sid 5-8 till domen

FOP bestrider betalningsansvar för ett flertal av dessa tillkommande poster, dels på grund av att ett antal av de åberopade kostnadsposterna inte är ersättningsgilla enligt entreprenadavtalet, dels på grund av att Sweaira inte har presenterat erforderliga underlag till styrkande av sin självkostnad och yrkat belopp.

Överenskommen eurokompensation

Enligt punkt 4.03 i förhandlingsprotokollet har parterna kommit överens om att ”Endast WWL stomme kommer att handlas med Euro som grund”. Parternas överenskommelse innebär således att eurokompensation endast ska utgå på fakturor från underentreprenören WWL Houses Ltd (”WWL”) som avser leverans och resning av stomme.

WWL har utöver leverans och resning av stomme även utfört arbete avseende fasad, innerväggar, målning, kakelsättning, köksmontering m.m. De fakturor som Sweaira har tillställt FOP för arbeten utförda av WWL saknar emellertid specifikation över vilka kostnader som hänför sig till stomrelaterade arbeten och vilka kostnader som hänför sig till av WWL utförda entreprenadarbeten inom entreprenaden. I fakturorna har endast angivits ett totalbelopp utan närmare specifikation över hur totalbeloppet

fördelar sig mellan respektive kostnadspost. FOP har därmed inte kunnat ta ställning till huruvida framställda eurokurskompensationsanspråk är korrekta i förhållande till vad som följer av entreprenadavtalet. I syfte att upprätthålla en god relation till Sweaira och WWL, och eftersom det inte har framgått att fakturorna avsett annat än stomrelaterade arbeten, har FOP betalat utställda fakturor, inklusive eurokurskompensation, för samtliga WWL:s arbeten. Först i entreprenadens slutskede har det framgått för FOP att Sweaira, i strid med entreprenadavtalet, tillställt FOP fakturor från WWL innefattande eurokurskompensation även avseende annat arbete än stomleverans. Det är därför nämnda invändning inte har påtalats tidigare av FOP. Alldeles oavsett detta ifrågasätter FOP på vilken grund Sweaira menar att FOP:s rätt att kräva ersättning för felaktigt erlagd eurokurskompensation skulle vara försutten. Baserat på erfarenhet från andra jämförbara projekt uppskattar FOP att stomrelaterade arbeten och kostnader uppgår till 30 procent av utförda entreprenadarbeten. FOP vitsordar av denna anledning en eurokurskompensation om 1 331 073 kr, beräknat som 30 procent av den yrkade eurokurskompensationen om 4 436 909 kr.

Parterna har inte kommit överens om att eurokurskompensation ska utgå på andra fakturor än sådana från WWL som avser leverans och resning av stomme. FOP bestrider således att ordet ”stomme” i förhandlingsprotokollet skulle avse något ytterligare än vad som framgår av ordets ordalydelse. En annan sak är att FOP varit medveten om att Sweaira under entreprenadens gång valt att använda lettisk arbetskraft även för andra arbeten än för leverans och resning av stomme. Det innebär dock inte att FOP samtidigt accepterat att svara för eurokurskompensation också avseende sådana fakturor, utan eventuella kursförändringar i förhållande till sådana arbeten/fakturor ska Sweaira svara för. I den mån Sweaira ansett att eventuella kursförändringar inte längre innebar att det var ekonomiskt motiverat att använda sig av lettisk arbetskraft har Sweaira i stället kunnat vända sig till andra aktörer.

Bankgaranti

I prisbilagans gränsdragningslista framgår att kostnaden för bankgaranti ingår i fast

arvode. Sweaira har således bort räkna in kostnaden för en sådan i sitt anbud och FOP har under alla omständigheter haft fog att förvänta sig en bankgaranti under garantitiden då bolaget har betalat för en sådan inom ramen för det fasta arvodet. Sweaira har emellertid inte tillhandahållit någon bankgaranti avseende garantitiden. FOP har inhämtat uppgift från Nordea som visar att kostnaden för att tillhandahålla en bankgaranti under garantitiden (i en situation som den nu aktuella) i vart fall beräknas uppgå till 190 000 kr. Ett belopp om 190 000 ska därför avräknas som en ej riktkostnadsjusterande post.

Sweairas påstådda självkostnad

FOP har inte möjlighet att ta ställning till huruvida Sweairas verkliga självkostnad uppgår till det av Sweaira påstådda beloppet eller inte till följd av att Sweaira inte har presenterat erforderligt underlag för FOP att bedöma.

Riskfördelningspremie

Riktkostnaden uppgår (efter erforderliga justeringar för tillkommande och avgående ÄTA-arbeten) till 92 109 259 kr. Vidare uppgår den av Sweaira påstådda riktprisrelaterade självkostnaden till 111 738 774 kr. Skillnaden mellan dessa två belopp uppgår till 19 629 515 kr, vilket motsvarar en kostnadsökning med ca 21 procent. Detta innebär att Sweairas påstådda självkostnader överstiger 15 procent av riktkostnaden och för kostnader som överstiger 15 procent av riktkostnaden ska någon kostnadsfördelning inte ske, utan sådant överskjutande belopp ska i sin helhet belasta Sweaira.

Den riskfördelningspremie som Sweaira ska vara berättigat till uppgår således till 7,5 procent av riktkostnaden (efter erforderliga justeringar för tillkommande respektive avgående ÄTA-arbeten), dvs. 6 908 194.

FOP:s motkrav

Inledning

Genomförandet av entreprenaden har kantats av en rad problem och FOP har vid ett flertal tillfällen under entreprenadens gång påtalat brister i Sweairas tidsplanerings- och samordningsansvar såväl som brister i Sweairas utförande av entreprenaden. Till följd av Sweairas bristande agerande och utförande av entreprenaden har FOP drabbats av kostnader och skador som löpande har redovisats till Sweaira. Visst felavhjälpande pågår fortfarande.

Preskription

Entreprenaden har varit behäftad med ett stort antal fel och brister och dess genomförande har kantats av en rad problem. Med anledning av detta skickade FOP redan den 9 november 2018 ett kravbrev till Sweaira där FOP redogjorde för de problem som då var kända avseende entreprenaden och att FOP avsåg att hålla Sweaira ansvarigt för de kostnader FOP led till följd härav. Kravbrevet innehöll även av en sammanställning över FOP:s krav vid den tidpunkten, och det tydliggjordes att FOP avsåg återkomma med ett preciserat anspråk när så var möjligt. Det gjordes därtill tydligt att FOP kunde komma att rikta ytterligare krav mot Sweaira i anledning av entreprenaden. FOP översände den 25 april 2019 ett uppdaterat kravbrev till Sweaira i vilket FOP tillställde Sweaira information även rörande tillkommande krav.

Efter dialog mellan parterna meddelade Sweaira den 24 juni 2019 FOP att de inte längre avsåg att avhjälpa fel i entreprenaden. Sweaira angav att det ”[inte är] hanterbart för oss att fortsätta med avhjälpande” och att Sweaira inte ”mäktar med att hantera” fortsatt avhjälpande.

Av ABT 06, som gäller mellan parterna, följer att entreprenören är skyldig att avhjälpa de fel som noterats avseende entreprenaden. Denna skyldighet gäller även om entreprenören menar att denne inte är ansvarig för felet. Genom att vägra att avhjälpa de fel som noterats avseende entreprenaden har således Sweaira begått ett avsiktligt avtals-

brott. Att FOP uppfattade Sweairas vägran att vidta felavhjälpandeåtgärder som ett avsiktligt avtalsbrott meddelades FOP genom ett brev till Sweaira den 5 juli 2019. I detta brev framhöll FOP även att FOP, som ett resultat av Sweairas avsiktliga avtalsbrott, avsåg att ”utnyttja dess rätt att på Sweairas bekostnad avhjälpa såväl besiktningsanmärkningar som därutöver påtalade fel och brister i entreprenaden” samt ”kräva ersättning för sådan annan skada som uppkommer till följd av ert avtalsbrott”. FOP avslutade brevet med att meddela att FOP ”återkommer med ett specificerat krav när förutsättningar för detta föreligger”.

Genom att Sweaira avsiktligt brutit mot regleringen enligt ABT 06, och därmed begått ett avsiktligt avtalsbrott, är det FOP:s inställning att Sweaira inte längre kunde förlita sig på bestämmelserna i ABT 06 rörande preskription. En part som begår ett avsiktligt avtalsbrott kan inte förlita sig på ansvarsbegränsningar i samma avtal. Tvärtom måste en part som begår ett avsiktligt avtalsbrott vara beredd på att också följdverkningarna av ett sådant avtalsbrott kommer att hanterats separat från avtalsbestämmelserna. Detta innebär att allmänna regler om preskription ska gälla för de krav som är hänförliga till Sweairas avsiktliga avtalsbrott (dvs. FOP:s kostnader för felavhjälpande på Sweairas bekostnad).

Även i annat fall menar FOP att de krav avseende felavhjälpande som uppkommit och framställts efter FOP:s brev den 5 juli 2019 har framställts i rätt tid. Genom brevet har det stått klart för Sweaira att FOP kommer att vidta felavhjälpandeåtgärder på Sweairas bekostnad och att FOP kommer att återkomma med ett specificerat krav när förutsättningar för det föreligger. Att FOP inte vid den tidpunkten kunde specificera sitt krav till ett visst belopp, utöver vad som gjorts i brev daterat 25 april 2019, följer med nödvändighet av att FOP vid tidpunkten för brevet daterat 5 juli 2019 inte ännu hade vidtagit några avhjälpandeåtgärder utöver de som redogjorts för i brevet den 25 april 2019. Det var således inte möjligt att vid tidpunkten för brevet den 5 juli 2019 att ytterligare precisera ersättningsanspråket, utöver vad som redan gjorts den 25 april 2019. Vad gäller kraven hänförliga till Sweairas vägran att vidta avhjälpandeåtgärder har reklamation således skett i rätt tid genom brev daterat den 5 juli 2019.

FOP har därefter löpande vidtagit felavhjälpandeåtgärder under hösten 2019 och alltjämt, vilket Sweaira informerats om.

En beställare har rätt att göra gällande fel som blir synliga först under garantitiden, en annan ordning skulle innebära att fel som framträder och blir synliga efter genomförd slutbesiktning inte kan göras gällande. Så är inte fallet. Tvärtom gäller enligt ABT 06, 7 kap. 11 §, att exempelvis (i) fel som framkommer efter att slutbesiktning genomförts, (ii) fel som inte bort märkas vid slutbesiktningen, eller (iii) fel som endast kan konstateras genom provning eller nyttjande, får göras gällande. Sweairas invändning om att FOP är förhindrad att göra gällande ”synliga” fel i besiktningsutlåtanden är således utan relevans för prövningen av FOP:s motkrav.

Mellan parterna regleras frågan om preklusion/preskription i ABT 06. Enligt ABT 06 kap. 5 § 21 gäller att anspråk på skadestånd ska framställas skriftligen till motparten senast inom de särskilda frister som föreskrivs i bestämmelsens fem underpunkter. Såvitt är relevant här gäller att krav på skadestånd för skada som framträtt efter garantitidens utgång ska framställas senast tre månader från det att skadan framträtt. FOP bestrider alltså att dess motkrav prekluderats/preskriberats.

<u>Brister i Sweairas planering och samordning</u>

Av ABT 06 kap. 3 § 9 följer att om inte annat föreskrivs i kontraktshandlingarna, svarar beställaren för att hans egna arbeten samordnas med entreprenörens och med sidoentreprenörernas, liksom för att deras arbeten samordnas med varandra, så att arbetena kan utföras och färdigställas enligt tidplanen. Vidare följer att respektive entreprenörs arbete i möjlig utsträckning ska utföras så att de inte hindrar någon annans arbete. I entreprenadavtalet har dock föreskrivits att Sweaira har samordningsansvar avseende entreprenaden. Detta framgår redan av förhandlingsprotokollet, där det anges följande:

”Entreprenören står för samordningen av alla entreprenörer – även sådana som Entreprenören inte kontrakterat.” Förhandlingsprotokollet har enligt entreprenadavtalet högre prioritet än eventuella motstridiga regleringar i AF eller i ABT 06.

Sweairas samordningsansvar upprepas i AF, varvid det i kod AFD.371 anges att: ”Entreprenören övertar beställarens skyldighet att svara för samordningen med SE.” Därutöver anges i AFD.131, att ”Beställaren förbehåller sig rätten att låta sidoentreprenörer utföra arbeten under Entreprenaden”, varvid särskilt specificeras att ”Markentreprenörs arbeten med iordningsställande av gatumark inom entreprenadens arbetsområde” kommer att bedrivas parallellt med entreprenörens arbeten. Det framgår därtill av begreppsbestämningen i ABT 06 att med sidoentreprenör avses den som vid sidan av entreprenören utför arbete åt beställaren i anslutning till eller inom arbetsområdet.

Sweaira har i flera avseende under entreprenadens gång brustit i sitt samordnings och tidplaneringsansvar; bl.a. har inte samordningen med av FOP kontrakterad markentreprenör, Carlbergs i Göteborg AB (”Carlbergs”), fungerat utan Carlbergs planerade arbeten har vid flera tillfällen försvårats och hindrats till följd av Sweairas bristande samordning och planering. Sweairas bristande samordning och planering har orsakat FOP kostnader och FOP har bl.a. drabbats av krav från Carlbergs som står i direkt samband med Sweairas bristande samordning.

Carlbergs har fakturerat FOP för de merkostnader som Carlbergs har haft. FOP har betalat samtliga fakturor de fakturorna. Eftersom Carlbergs och Sweaira saknar avtalsrelation har Carlbergs inte kunnat rikta sina ersättningskrav direkt mot Sweaira.

Sweaira har också brustit i sitt tidplaneringsansvar såsom totalentreprenör genom att inte tillhandahålla FOP någon huvudtidplan för entreprenaden eller i övrigt tillhandahålla uppdaterade tidplaner och samordna dessa under entreprenadens gång, såsom ålegat Sweaira enligt entreprenadavtalet, se kod AFD.41 i AF. Detta har inneburit att FOP har varit tvungen att löpande ta fram tidplaner samt genomföra erforderlig samordning och uppdatering av tidplaner, vilket berättigar FOP till ersättning.

Som ett resultat av Sweairas bristande planering och samordning har entreprenaden drabbats av kraftig tidspress och FOP har tvingats involvera sig i entreprenaden i långt större utsträckning än vad som skäligen kan krävas av en beställare av en totalentreprenad. FOP ska därför rätteligen ersättas för de kostnader som drabbat FOP till följd Sweairas bristande samordning.

Förseningar i färdigställandet av entreprenaden och övriga viten

Något fast datum för färdigställande och slutbesiktning av entreprenaden finns inte angivet i entreprenadavtalet vari endast angivits vissa preliminära tider för slutbesiktning av deletapper samt att hela entreprenaden preliminärt skulle vara färdigställd senast under Q2 2019. I stället lämnades för parterna att löpande överenskomma om tidpunkt för slutbesiktning av respektive etapp av entreprenaden i takt med att dessa avropades. Entreprenaden slutbesiktigades i omgångar mellan den 12 mars 2018 och den 15 april 2019 och godkändes som helhet det 15 april 2019. Av ABT 06 kap. 5 § 3 följer att för varje vecka varmed entreprenören överskrider kontraktstiden eller den ändrade tid för färdigställande som ska gälla enligt ABT 06 kap. 4 §§ 2 och 3, ska entreprenören betala vite enligt kontraktshandlingarna. Vite kan även avtalas för överskridande av den tid som bestämts för utförande av viss del av entreprenaden.

Vite för försenad färdigställandetid

I AF, under kod AFD.511, har i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 3 specificerats vilka viten som ska gälla vid förseningar av entreprenaden och där framgår följande: ”Beställaren är berättigad till ett vite om ett vites belopp 1 procent av entreprenadens riktkostnad per påbörjad vecka om fastställda sluttider för respektive etapp inte kan hållas”.

Av AF, under kod AFD.45, framgår att kontraktsarbetena ska vara färdigställda för slutbesiktning enligt beslut vid respektive avrop. För etapp II/1 RH 1–9 och H1 anges

2018-03-15 som tidpunkt för färdigställande. Det anges också att entreprenaden preliminärt ska vara färdigställd i sin helhet per 2019 Q2 under förutsättning att erforderliga försäljningsmål uppnås. Vidare anges preliminära slutbesiktningstider under punkt 3.01 i förhandlingsprotokollet.

Parterna har överenskommit om färdigställandetider i samband med avrop av respektive husenhet. Sweaira har dock inte klarat av att utföra entreprenaden inom överenskomna tider utan har systematiskt begärt framflyttning av överenskomna färdigställandedatum. FOP har när så har varit möjligt beviljat Sweaira tidsförlängningar, ofta flera gånger om. I vissa fall har tidsförlängning inte kunnat medges, bl.a. med hänsyn till tecknade hyresavtal mellan FOP och tillträdande hyresgäster. Det innebär att i de fall där parterna inte har kommit överens om tidsförlängningar avseende färdigställandet har FOP berättigade viteskrav.

Det är korrekt att FOP har medgivit Sweaira viss särskild tidförlängning avseende färdigställandet av H1. Denna tidsförlängning gällde dock inte etapp II, och än mindre entreprenaden i dess helhet. Någon tidsförlängning för villan har således inte medgivits, utan parterna har varit överens om att slutbesiktning av villan skulle genomföras den 23 augusti 2018. FOP vidhåller att villan inte blev godkänd innan den 5 april 2019 vilket berättigar till förseningsvite. Att FOP under en tid dessförinnan har kunnat använda villan som visningsobjekt innebär inte att villan har kunnat tas i avsett bruk vid en tidigare tidpunkt eftersom inflyttning fortfarande har varit otillåten p.g.a. avsaknad av fallskydd och därmed risk för personskada. Den eventuella ekonomiska nytta som FOP haft av att kunna nyttja villan som visningsobjekt har varit obetydlig.

Vite för försenad stomresning I AF, under kod AFD.511, framgår vidare: ”Därutöver är beställaren berättigad att erhålla 0,5 procent av den verifierade självkostnaden för respektive huvuddel vite beräknas per påbörjad vecka som följande huvuddelar ej är färdigställda: - Stomresning”. Entreprenadavtalet berättigar således FOP till vite i de fall där Sweaira inte har färdigställt stomresning inom den tid som parterna har överenskommit. Det framgår uttryckligen av AF, kod AFD.511, att stomresning utgör en

huvuddel. Färdigställandetider har överenskommits löpande mellan parterna i samband med avrop. Det framgår av noteringar från byggmöten att parterna har varit överens om att stomresning samt tätt tak för hus R7 och R8 blivit avropat och ska genomföras senast den 30 juni 2018. Därefter har Sweaira emellertid förskjutit färdigställandetiderna i flera omgångar, utan att detta har godkänts av FOP. Stomresning avseende R7 färdigställdes först den 7 september 2018 och avseende R8 först den 25 september 2018, dvs. 10 respektive 12 veckor efter avtalad tid. Med anledning av Sweairas försening har FOP ett berättigat viteskrav.

FOP delar inte Sweairas bild av att byggmötesprotokollen inte avspeglar parternas gemensamma åsikter. Parterna har gemensamt deltagit i genomförda byggmöten och byggmötesprotokollen har upprättats gemensamt utifrån parternas gemensamma vilja och överenskommelser.

Det noteras särskilt att det i AF, kod AFD.333, framgår att byggmöten ska hållas var 2-4:e vecka, att beställare och entreprenör ska delta, att bl.a. tidplan, förändringar av tider etc. ska behandlas samt att beställaren ska föra protokollet. Vidare framgår att ”protokoll anses vara justerat vid nästkommande byggmöte om inget annat sägs”. Det har således ålegat FOP att upprätta byggmötesprotokollen, men båda parter har givits möjlighet att efter genomfört byggmöte granska upprättat protokoll. Sweaira har således genomgående under entreprenadtiden haft möjlighet att påverka och forma innehållet i byggmötesprotokollen. Några synpunkter eller invändningar från Sweaira finns emellertid inte noterade. Av denna anledning är det för FOP anmärkningsvärt att Sweaira nu påstår att byggmötesprotokollen endast speglar FOP:s åsikter.

<u>Övriga avtalade viten</u>

Utöver gällande förseningsviten enligt kod AFD.511 i AF, gäller enligt kod AFD.518 att beställaren har rätt att utkräva vite på 500 kr per person och tillfälle om person som vistas inom arbetsområde saknar legitimation enligt ID06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroredovisning. Vidare framgår att beställaren har rätt

att utkräva vite på 25 000 kr per person och tillfälle om ID-bricka finns men företaget/personen inte finns i förteckning upprättad i enlighet med ID06. Sweaira har tagit betalt för arbetskraft som inte har varit registrerad/inloggad med ID06. Detta har skett under perioden (i) 2-12 januari 2019 (totalt 24 tillfällen á 25 000 kr), (ii) 14-19 januari 2019 (totalt 11 tillfällen á 25 000) samt (iii) 17-29 september 2019 (totalt 35 tillfällen á 25 000). FOP är således berättigat till vite med anledning av Sweairas bristande uppfyllande av sin närvarorapportering.

FOP har tillhandahållit elektronisk personalliggare som har varit möjlig att använda under hela entreprenadtiden. Kravet på registrering i elektronisk personalliggare följer av lag och vitesbestämmelsen i AF har varit ett sätt för FOP att säkerställa att Sweairas personal registrerar sig i syfte att gällande lagkrav ska uppfyllas. Registrering har dock vid upprepade tillfällen inte skett och orsaken till detta, vare sig det rör sig om underlåtenhet eller förbiseende, saknar betydelse för vitesbestämmelsens tillämplighet.

I AF, kod AFD.511 framgår att ”vite utgår med 5000 sek per radhus/lägenhet för varje påbörjad vecka varmed entreprenören överskrider den tid inom vilken fel enligt besiktningsutlåtande skall vara avhjälpta”. Sweaira har underlåtit att inom föreskriven tid avhjälpa noterade fel i besiktningsprotokollen. FOP är således berättigat till vite med anledning av Sweairas försenade avhjälpande.

Vitesbestämmelsen avseende försenade felavhjälpanden i AF, kod AFD.511, utgör inte en ändring av ABT 06 kap. 5 § 3, utan ett tillägg till vad som följer av ABT 06. Det finns således inga motstridigheter mellan ABT 06 och AF, kod AFD.511. Bestämmelserna i de båda handlingarna kompletterar varandra i enlighet med ABT 06 kap. 1 § 2. Vite kan utgå för tid efter ”leverans”, eftersom det är en fråga det står parterna fritt att avtala om. Vitet är inte heller oskäligt.

<u>Fel och brister i utfört arbete</u>

Av ABT 06 kap. 5 § 17 följer att entreprenören är skyldig att avhjälpa vad som i besiktningsutlåtande antecknas utgöra fel samt fel som beställaren skriftligen underrättat entreprenören om. Vidare anges att avhjälpande ska fullgöras utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet eller skriftlig underrättelse om fel tillställts entreprenören.

Om entreprenören inte avhjälper felet inom föreskriven tid eller skriftligen har underrättat beställaren om att avhjälpande inte kommer att ske, får beställaren avhjälpa felet. Om entreprenören ansvarar för felet sker avhjälpandet på entreprenörens bekostnad. Entreprenaden har slutbesiktigats etappvis under entreprenadtiden. I ett flertal besiktningsutlåtanden har antecknats ett stort antal fel som Sweaira i enlighet med Entreprenadavtalet och ABT 06 har varit skyldigt att avhjälpa. Sweaira har dock i stor utsträckning underlåtit att avhjälpa i besiktningsutlåtanden antecknade fel inom föreskriven tid, varför FOP har tvingats avhjälpa felen på Sweairas bekostnad.

Vidare så har FOP:s kunder efter inflyttning i färdigställda bostäder påtalat ett flertal fel och brister som Sweaira enligt entreprenadavtalet är skyldigt att åtgärda. Sweaira har i stor utsträckning och trots upprepade påtalanden, underlåtit att avhjälpa påtalade fel varför FOP tvingats avhjälpa felen på Sweairas bekostnad.

Att Sweaira har underlåtit att avhjälpa fel i entreprenaden samt även meddelat FOP att de inte avser att avhjälpa fel innebär att FOP har rätt att avhjälpa felen på Sweairas bekostnad. FOP har ett flertal krav på Sweaira med anledning av fel som FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad.

Parterna har genomfört ett stort antal efterbesiktningar. Genomförandet av efterbesiktningar ska i enlighet med ABT 06 kap. 7 § 15 bekostas av entreprenören. FOP har till följd av det ersättningskrav på Sweaira.

Slutligen har Sweaira, genom oaktsamhet och bristfälligt utförande av entreprenadarbetena, orsakat FOP kostnader och skador hänförliga till entreprenaden. De kostnader

och skador som FOP härvid har drabbats av ska, i enlighet med entreprenadavtalet, ersättas av Sweaira.

Felavhjälpande

I slutbesiktningsprotokollet har ett flertal besiktningsanmärkningar noterats. Därtill har ett flertal ytterligare fel noterats efter inflyttning, bl.a. enligt felanmälningslistor.

I ett meddelande som Sweaira har skickat till FOP den 24 juni 2019 har Sweaira meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda uppkomna fel i egen regi och på Sweairas bekostnad. Den 5 juli 2019 har FOP meddelat Sweaira att man med anledning av Sweairas avtalsbrott avser att avhjälpa fel på Sweairas bekostnad. FOP har därför avhjälpt flera av dessa fel på Sweairas bekostnad i enlighet med vad som närmare framgår nedan. FOP har således rätt till ersättning från Sweaira med motsvarande belopp som nedan redovisas.

Det följer av ABT 06 kap. 6 §§ 15 och 16 att FOP har rätt att dels innehålla medel intill dess att fel som noterats i slutbesiktningsprotokoll avhjälpts, dels har rätt att innehålla medel till följd av krav på viten, skadestånd och annan fordran i anledning av entreprenadavtalet. Ett stort antal fel har noterats vid slutbesiktningen samt även därefter. Vidare har FOP ett stort antal motkrav på Sweaira.

FOP har enligt entreprenadavtalet rätt att innehålla medel intill dess att felen i entreprenaden har avhjälpts och FOP:s motkrav har reglerats. Att FOP, i enlighet med entreprenadavtalets bestämmelser, innehåller medel har ingen påverkan på Sweairas skyldighet att avhjälpa fel i entreprenaden.

Att Sweaira inte skulle ha meddelat FOP att Sweaira inte har för avsikt att fortsätta avhjälpa fel i entreprenaden är inte korrekt. I det meddelande som Sweaira skickade till FOP den 24 juni 2019 anger Sweaira uttryckligen att det inte är hanterbart att fortsätta

med felavhjälpande till följd av att de anser att de inte mäktar med det och att det inte är ekonomiskt försvarbart.

FOP bestrider att vissa fel reklamerats för sent och därmed skulle vara prekluderade. För det första har FOP löpande underrättat Sweaira om fel som noterats avseende entreprenaden fram till den 24 juni 2019 (innefattande samtliga fel som noterats vid slutbesiktning avseende entreprenaden), varvid Sweaira meddelade FOP att de inte avsåg fortsätta avhjälpa fel avseende entreprenaden. Alldeles oavsett att FOP även för tiden därefter har underrättat Sweaira om fel som noterats i entreprenaden menar FOP att någon skyldighet att underrätta Sweaira om fel i entreprenaden inte kan anses föreligga för fel som noterats efter Sweairas meddelande den 24 juni 2019.

För det andra noteras att följden av en försent framställd underrättelse om fel inte innebär preklusion. Av ABT 06 kap. 5 § 15 följer i stället att konsekvensen av en för sent framställd underrättelse är att beställaren får svara för den merkostnad som en för sent framförd underrättelse orsakat entreprenören. Alldeles oavsett om Sweaira menar att FOP avseende något fel har underrättat Sweaira för sent, vilket FOP bestrider, åligger det således Sweaira att visa att Sweaira till följd härav lidit en merkostnad. Detta har inte Sweaira visat. FOP har, efter Sweairas meddelande att man inte avser att avhjälpa ytterligare fel, på egen bekostnad vidtagit erforderliga avhjälpandeåtgärder för att avhjälpa det flertal fel som förelegat. Kostnaderna härför har varit skäliga och ska ersättas av Sweaira.

<u>Krav (motkrav), se bilaga 2 sid 9-12 till domen</u>

Krav A (fylla bakom hus R1, R3, R4 med ställning kvar)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs, vilket innebär att Sweaira har haft att tillse att Carlbergs ska få erforderlig åtkomst till arbetsområdet för att utföra sina planerade markarbeten enligt tidplan. När

Carlbergs under februari 2018 skulle utföra markarbeten hade Sweaira emellertid kvarlämnat en byggnadsställning och diverse annat material utanför R1, R3 och R4, dvs. RH 1–9 och RH 10–13, som hindrade Carlbergs åtkomst till nödvändiga ytor. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbetstimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sin samordning med Carlbergs och lämnat Carlbergs arbetsområde fritt. Carlbergs merkostnader har ersatts av FOP men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11. Denna kostnad har också Sweaira påtagit sig betalningsansvar för, enligt epost från Nils- Fredrik Kaiser till FOP den 13 mars 2019.

Krav B (sanering p.g.a. Sweairas Lull)

I mars 2018 läckte Sweairas Lull (en form av arbetsmaskin) olja inom entreprenadens arbetsområde. För att skyndsamt hantera oljeläckaget anlitades Carlbergs, som redan var etablerade på området, för att utföra erforderliga saneringsarbeten i form av schaktningsarbeten och transport av förorenade jordmassor till RGS Nordics anläggning. Carlbergs kostnader i form av utfört arbete den 8, 9 respektive 15 mars 2018 har ersatts av FOP, men utgör kostnader som är en direkt följd av en skada orsakad av Sweaira och ska därför ersättas av Sweaira i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11. Saneringen har varit nödvändig och kostnaden är skälig.

Krav C (uppfyllnad för hus R1, R3, R4)

Inför entreprenadens inledande överenskom FOP, Sweaira och Carlbergs om en gränsdragningslista för att tydliggöra parternas samverkan rörande entreprenaden, vilka tider som skulle gälla, när respektive part skulle ges tillgång till arbetsområdet, m.m. Av gränsdragningslistan följer bland annat att Carlbergs skulle ges tillgång till arbetsområdet minst tre veckor innan inflyttning i respektive hus. Så skedde emellertid inte. I stället fick Carlbergs tillgång till arbetsområdet först tre dagar innan inflyttning, vilket föranledde merkostnader. Inflyttning var bestämd till den 15 mars 2018. Carlbergs har

mellan den 12–14 mars 2018 utfört markarbeten vid hus R1, R3, och R4, dvs. RH 1–9 och RH 10–13, inför inflyttning. På grund av Sweairas bristande samordning har Carlbergs tvingats fylla upp med hårdpackat grus kring R1, R3 och R4 vid två tillfällen i stället för vid ett tillfälle. I ett första skede fyllde Carlbergs upp ytorna med hårdpackat grus till en nivå motsvarande en nivå med färdig plattläggning för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Därefter fick Carlbergs ta bort det översta skiktet hårdpackat grus, iordningställa ytan till en lägre nivå och sedan utföra plattläggningen. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbetstimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sin samordning med Carlbergs, uppgående till 25 000 kr. Carlbergs merkostnader har ersatts av FOP men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11. Denna kostnad har också parterna den 30 april 2019 kommit överens om att Sweaira ska stå för.

Krav D (hinderanmälan under finplanering)

Carlbergs har bl.a. under 2018 vecka 18–19 och 20–22 utfört markarbeten inom entreprenaden. På grund av Sweairas bristande samordning har Carlbergs markarbeten emellertid väsentligen försvårats. Carlbergs har vid ett flertal tillfällen varit förhindrade från att utföra planerade markarbeten. Att Carlbergs har haft hinder framgår även av noteringar i punkt 5 och 11 i byggmötesprotokoll nr 17 daterat den 12 september 2018. Exempelvis har Sweairas kvarlämnade byggnadsställningar, sågbord, arbets- och byggmaterial samt maskiner hindrat Carlbergs tillträde till aktuella arbetsområden. Vidare har Sweairas egen personal utfört entreprenadarbeten inom arbetsområden som skulle vara överlämnade och klara för Carlbergs markarbeten. Sweairas hinder har för Carlbergs del inneburit onödig väntetid, arbetsavbrott, stillastående samt, i vissa fall, hela arbetsdagar till spillo. Hade Sweaira samordnat sina och Carlbergs arbeten på avsett vis så hade Sweaira tillsett att aktuella arbetsområden gjorts tillgänglig för markarbete inför Carlbergs etableringar samt tillsett att Sweairas egen personal inte utförde arbetsuppgifter som kolliderade med Carlbergs planerade arbeten. På grund av Sweairas bristande samordning har Carlbergs drabbats av merkostnader som Carlbergs

fått ersatta av FOP, men som utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning. Sweaira ska därför ersätta FOP för Carlbergs merkostnader i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11.

Vidare har Sweaira och FOP den 5 juli 2018 ingått en överenskommelse om att ytor och områden i direkt anslutning till villan, K2 och R2 ska vara helt fria från hinder vid äventyr av att vite annars utgår med 16 000 kr per arbetsdag. Under vecka 32 och 35 har ytterligare hinder uppkommit vid två tillfällen vilket berättigar till ett viteskrav om totalt 32 000 kr. Sammantaget uppgår således FOP:s motkrav till totalt 167 186 kr. FOP har i brev av den 9 november 2018 till Sweaira och brev av den 25 april 2019 till Sweaira framställt krav D med ett yrkat belopp om 167 186 kr. Krav D är inte prekluderat.

Krav E (FOP:s kostnader för framtagande av tidplaner och samordning)

I enlighet med entreprenadavtalet har det ålegat Sweaira att upprätta en huvudtidplan. Sweaira har dock inte tillhandahållit någon huvudtidplan för entreprenaden. Inte heller har uppdaterade tidplaner tillhandahållits eller erforderlig samordning av tidplaner skett under entreprenadtiden. Genom att inte utföra dessa arbetsuppgifter har FOP under september till december 2018 tvingats involvera sig i långt större utsträckning än vad som skäligen kan krävas av en beställare av en totalentreprenad. FOP har på egen hand tagit fram rullande veckotidplaner och skött uppföljning av tidplaner och samordning mellan Sweaira och sido- respektive underentreprenörer, arbetsuppgifter som rätteligen skulle ha utförts av Sweaira. Att Sweaira har brustit i detta avseende och att FOP har fått involvera sig framgår bl.a. av punkt 4 i byggmötesprotokoll nr 12 daterat den 9 maj 2018 och av punkt 4 i byggmötesprotokoll nr 17 daterat den 12 september 2018. Hade Sweaira utfört sina kontraktsåtaganden i detta avseende hade Sweaira visserligen haft rätt att fakturera FOP för detta. Till följd av att Sweairas rätt till ersättning enligt entreprenadavtalet redan överstiger avtalat takpris, hade Sweaira, om Sweaira hade utfört sina kontraktsåtaganden, dock inte haft rätt till ytterligare ersättning för detta. Det innebär att FOP:s kostnader i form av nedlagd arbetstid för framtagande av

tidplaner och samordning utgör ett krav som FOP är berättigat till ersättning av Sweaira för.

Krav F (vite avseende ej utförda felavhjälpanden, radhus 1-9 samt H1)

I enlighet med AF, kod AFD.511, är FOP berättigat till vite om Sweaira inte avhjälper besiktningsanmärkningar inom föreskriven tid. RH 1–9 slutbesiktigades den 12 mars 2018 varvid noterades ett stort antal besiktningsanmärkningar. Efterbesiktning skedde den 13 april 2018 varvid ett stort antal besiktningsanmärkningar fortfarande inte var avhjälpta. Vite ska således utgå från den 16 april 2018, vecka 16, då fristen för felavhjälpande löpte ut. H1 slutbesiktigades den 23 maj 2018 varvid noterades ett stort antal besiktningsanmärkningar. Efterbesiktning skedde den 26 juni 2018 varvid ett stort antal besiktningsanmärkningar fortfarande inte var avhjälpta. Vite ska således utgå från den 2 juli 2018, vecka 27, då fristen för felavhjälpande löpte ut. Den 24 juni 2019 meddelade Joaquin Aira per epost till FOP att det för Sweaira inte var hanterbart att fortsätta avhjälpa fel, att man inte mäktar med att hantera felen och att det inte är ekonomiskt försvarbart att fortsätta. Den 5 juli 2019 meddelade FOP Sweaira att man med anledning av Sweairas avtalsbrott avser att avhjälpa bl.a. förevarande fel på Sweairas bekostnad. FOP har därefter avhjälpt felen på Sweairas bekostnad varför vite ska utgå för tiden från utgången av respektive frist fram till den 30 juni 2019, vecka 26. Således är FOP berättigat till ett vite för uteblivet avhjälpande av besiktningsanmärkningar.

Krav G (vite avseende bristande närvarorapportering - ID06)

Sweaira har tagit betalt för arbetskraft som inte har varit registrerad/inloggad med ID06. Detta har skett under perioden (i) 2–12 januari 2019 då byggarbetarna Albinas, Romilius och Darius påstås ha har hyrts in för att utföra arbete för Fraab utan att nämnda personer har registrerats i närvaroliggare för motsvarade period (totalt 24 tillfällen á 25 000 kr), (ii) 14–19 januari 2019 då byggarbetarna Albinas och Romilius

påstås ha hyrts in för att utföra arbete för Fraab utan att nämnda personer har registrerats i närvaroliggare för motsvarade period (totalt 11 tillfällen á 25 000) samt (iii) 17–30 september 2018 då byggarbetarna Witek Buczynski, Janusz Taradejna, Adkoj Mqckad, Mateusz Damps, Maciek Harek och Zuk Zakisoen från Gilo Bygg påstås ha hyrts in för att utföra arbete för Fraab utan att nämnda personer har registrerats i närvaroliggare för motsvarade period (totalt 35 tillfällen á 25 000). FOP har således ett viteskrav med anledning av Sweairas bristande uppfyllande av sin närvarorapportering som uppgår till 250 000kr.

Krav H (vite p.g.a. försening av stomresning R7 och R8)

Som framgår av AF, kod AFD.511, är FOP berättigat att erhålla vite om 0,5 procent av den verifierade självkostnaden för respektive huvuddel beräknad per påbörjad vecka som huvuddel stomresning ej är färdigställd. FOP är således berättigat till vite i de fall där Sweaira inte har färdigställt stomresning inom överenskommen tid. I punkt 4 i byggmötesprotokoll nr 11, daterat den 18 april 2018 anges att stomresning samt tätt tak för hus R7 och R8 är avropat och ska genomföras senast den 30 juni 2018. I punkt 4 i byggmötesprotokoll nr 18 daterat den 10 oktober 2018 framgår att Sweaira, utan FOP:s godkännande, har förskjutit utförandet av stomresningen allteftersom och att stomresning avseende R7 blev färdigställt först den 7 september 2018 och avseende R8 först den 25 september 2018, dvs. 10 respektive 12 veckor försent. FOP har således rätt till beräknat vite.

Krav I (kostnader för belysningsmaster)

Enligt AF, kod AFG.14, ska entreprenören hålla med egen arbetsplatsbelysning och erforderlig säkerhetsbelysning i mörka utrymmen under entreprenadtiden. Sweaira har emellertid underlåtit att tillhandahålla detta. FOP har därför på egen hand fått ordna med motsvarande belysning. Hade Sweaira utfört sina kontraktsåtaganden i detta avseende hade Sweaira visserligen haft rätt att faktura FOP för detta. Till följd av att Sweairas rätt till ersättning enligt entreprenadavtalet redan överstiger avtalat takpris

hade Sweaira, om Sweaira hade utfört sina kontraktsåtaganden, emellertid inte haft rätt till ytterligare ersättning för detta. Det innebär att FOP:s kostnader för belysningsmaster, transport, material m.m. under perioden från den 12 oktober 2018 till den 27 mars 2019 ska ersättas av Sweaira.

Krav J (extra kostnader från Carlbergs för deras arbete okt-nov 2018)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs, vilket innebär att Sweaira har haft att tillse att Carlbergs ska få erforderlig åtkomst till arbetsområdet för att utföra sina planerade markarbeten enligt tidplan. FOP har beställt och bekostat markarbeten som har utförts av Carlbergs den 3–4 och 18–19 oktober samt i november 2018. Som framgår av fakturaunderlag har emellertid Carlbergs vid flera tillfällen varit förhindrade från att utföra planerade markarbeten. Exempelvis har Sweairas arbets- och byggmaterial hindrat Carlbergs tillträde till aktuella arbetsområden och FOP har fått lägga arbetstid på städning efter Sweaira. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbetstimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sin samordning med Carlbergs. Vidare har Sweaira beställt tillkommande arbeten av Carlbergs. Carlbergs kostnader och merkostnader har ersatts av FOP men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning respektive beställningar. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad. För att uppnå enighet avseende Carlbergs kostnader har parterna under hösten 2018 haft ett antal möten. Parterna har den 7 december 2018 överenskommit om en kostnadsfördelning mellan Sweaira och FOP avseende ett antal av Carlbergs kostnader, vilket även framgår av mötesanteckningar från mötet. Sweaira ska således ersätta FOP för yrkat belopp om 75 037 kr i enlighet med överenskommelsen.

Krav K (kostnader från Carlbergs, ej utredda Ätor)

Parterna har den 7 december 2018 överenskommit om hantering av ett antal av Carlbergs kostnader. Som framgår av mötesprotokoll daterat den 7 december 2018 har

enighet inte uppnåtts avseende samtliga krav. FOP har dock rätt till ersättning avseende samtliga kostnader som FOP har haft i förhållande till Carlbergs på grund av Sweairas bristande samordning och beställningar. Sweaira ska således ersätta FOP för yrkat belopp om 541 333 kr.

Krav L (vite avseende försening av ej godkänd entreprenad av villan)

Som framgår av AF, kod AFD.511, är FOP berättigat till ett vite om 1 procent av entreprenadens riktkostnad per påbörjad vecka som fastställda sluttider för respektive etapp inte kan hållas. Enligt parternas överenskommelse var slutbesiktning för villan (V1) bestämd till den 23 augusti 2018 och inflyttning bestämd till den 14 september 2018, se punkt 4 i byggmötesprotokoll nr 11, daterad den 18 april 2018. På grund av ett stort antal besiktningsanmärkningar blev villan emellertid inte godkänd förrän den 5 april 2019, se punkt 7 i byggmötesprotokoll nr 27, daterat den 16 april 2019. Att besiktningsmannen inte godkände villan förrän den 5 april 2019 framgår även av epostkorrespondens mellan Sweaira och besiktningsmannen. FOP har således rätt till beräknat vite.

Krav M (kostnader från FO Byggservice avseende åtgärdande av besiktningspunkter/ anmärkningar)

I slutbesiktningsprotokollet har ett flertal besiktningsanmärkningar noterats. Därtill har ett flertal ytterligare fel noterats efter inflyttning enligt felanmälningslistor. Dessa fel har Sweaira haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören eller entreprenören underrättats om felen. Sweaira har den 25 juni 2019 meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda uppkomna fel i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har därför avhjälpt ett flertal av dessa fel på Sweairas bekostnad genom anlitande av FO Byggservice under 2019. FOP har således rätt till ersättning från Sweaira motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav N (städning av Carlbergs under januari)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs, vilket innebär att Sweaira har haft att tillse att Carlbergs ska få erforderlig åtkomst till arbetsområdet för att utföra sina planerade markarbeten enligt tidplan. Carlbergs har under januari 2019 utfört markarbeten inom entreprenadområdet. På grund av Sweairas bristande samordning har Carlbergs markarbeten väsentligen försvårats eftersom Sweaira inte har städat av arbetsområdet inför Carlbergs etablering. Carlbergs har bl.a. fått städa efter WWL:s arbeten, bl.a. runt H2 och H3 och rensat draggropar (större gropar för rördragning) fyllda med skräp. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbetstimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sin samordning med Carlbergs. Carlbergs merkostnader har betalats av FOP men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11.

Krav O (merarbete för extra stuprörsanslutningar och justeringsarbeten)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs. Carlbergs markarbeten har bl.a. bestått i schaktning och rörläggning för anslutning till av Sweaira monterade stuprör längs med husens fasader. Carlbergs arbeten har emellertid komplicerats och utökats eftersom Sweairas stuprörsmonteringar har varit bristfälliga. Detta gäller för av Carlbergs utförda arbeten under perioden den 22–23 januari, 27 februari, 4–6 mars samt den 11–12 mars 2019. I vissa fall har Sweaira inte monterat stuprör inför Carlbergs etablering vilket har inneburit att Carlbergs inte har kunnat ansluta sina rör utan har fått avvakta arbetet tills Sweaira har utfört stuprörsmontering. I andra fall har Sweaira monterat fler stuprör än vad som föreskrivits i Sweairas projekteringshandlingar (vilka Carlbergs har haft att utgå ifrån). Det har inneburit att Carlbergs i vissa fall har fått gräva upp av Carlbergs tidigare utförda plattläggning för att kunna gräva ner rör och därefter på nytt utföra plattläggning. Det har också

inneburit att Carlbergs i vissa fall har fått lägga fler röranslutningar än vad som egentligen hade varit erforderligt för att uppnå fullgod avrinning och utöver vad som föreskrivits i Sweairas projekteringshandlingar. På grund av Sweairas bristande samordning, projektering och utförande har Carlbergs således utfört ett mer omfattande arbete än vad som annars hade varit nödvändigt. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbets- och maskintimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sina arbeten och sin samordning med Carlbergs. Carlbergs merkostnader har ersatts av FOP, men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning, projektering och utförande. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 11.

Krav Q (vite för försening av godkänd entreprenad H3)

Som framgår av AF, kod AFD.511, var FOP berättigat till ett vite om 1 procent av entreprenadens riktkostnad per påbörjad vecka som fastställda sluttider för respektive etapp inte kunnat hållas. Enligt parternas överenskommelse skulle slutbesiktning genomföras den 1 mars 2019 för H3. På grund av att Sweaira inte hade monterat radiatorer kunde entreprenaden för H3 emellertid inte godkännas. Entreprenaden för H3 godkändes först två veckor senare, den 13 mars 2019. FOP är därmed berättigat till vite från Sweaira. Parterna har inte kommit överens om annan beräkningsgrund för förseningsvitet.

Krav R (vite för försening av godkänd entreprenad H4)

Enligt parternas överenskommelse skulle slutbesiktning genomföras den 14 mars 2019 för H4 del 1 och den 29 mars 2019 för H4 del 2. Sweaira begärde dock framflyttning av slutbesiktningsdatum för H4 del 1 till den 26 mars 2019 och för H4 del 2 till den 5 april 2019. Efter ytterligare förskjutningar från Sweairas sida slutbesiktigades entreprenaden för H4 del 1 och 2 först den 5 april 2019. På sätt som angetts ovan under krav Q är FOP därmed berättigat till vite från Sweaira.

Krav T (kostnader från Carlbergs för extra arbete mars månad)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs, vilket innebär att Sweaira har haft att tillse att Carlbergs ska få erforderlig åtkomst till arbetsområdet för att utföra sina planerade markarbeten enligt tidplan. Carlbergs har under februari och mars 2019 utfört markarbeten inom entreprenadområdet. På grund av Sweairas bristande samordning har Carlbergs markarbeten väsentligen försvårats eftersom Sweaira inte har städat av arbetsområdet inför Carlbergs etablering. Carlbergs har inför igångsättning fått utföra städningsarbeten efter WWL:s och Sweairas entreprenadarbeten. Vidare har Carlbergs tvingats flytta WWL:s felaktigt placerade pallar inom entreprenadområdet för att frigöra yta för Carlbergs pallar med plattor. Carlbergs har också fått flytta WWL:s pallar för att frigöra yta för sovcontainrar, vilka egentligen skulle ha fraktats bort av Sweaira/WWL innan Carlbergs etablering. Slutligen har Carlbergs, efter beställning av Sweaira, flyttat jordhögar mellan R7-H4 för att frigöra ytor för placering av sovbodar vilket även framgår av notering i punkt 11 i byggmötesprotokoll nr 24 daterat den 20 februari 2019. Detta har orsakat merkostnader för Carlbergs i form av fler arbetstimmar än vad som hade fordrats om Sweaira hade fullgjort sin samordning med Carlbergs. Carlbergs merkostnader har ersatts av FOP men utgör kostnader som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning och beställningar. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnader.

Krav U (kostnad för nya dörrar, dörrbromsar) och krav Z (kostnad för trycke och låstillbehör för 28 radhus och villan)

I entreprenaden ingår inköp av och montering av ytterdörrar, dörrbromsar samt låssystem och enligt Bofakta 2017-0411, som utgör del av entreprenadavtalet, framgår ”Entrédörr: Tät trädörr, kulör svart. Låssystem Assa 2002”. Sweaira har emellertid köpt in och monterat ytterdörrar som inte är kompatibla med Assa 2002, dvs. det har inte varit möjligt att montera Assa 2002 i de lettiska dörrar som Sweaira har köpt in. Det har därför ålegat Sweaira att köpa in kontraktsenliga dörrar kompatibla med Assa 2002. Sweaira har som tidigare nämnts, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte

kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda dessa i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad genom att köpa in kontraktsenliga dörrar från Kungälvs Trä och att köpa in Assa 2002, trycke och låstillbehör från Mart samt anlita FO Byggservice för montering i enlighet med fakturaunderlag. Sweaira ska därmed ersätta FOP för den totala kostnaden för avhjälpandet. Att parterna överenskommit att FOP, på Swearias bekostnad, ska ansvara för inköp och montering av nya ytterdörrar, dörrbromsar samt låssystem framgår även av punkt 10 i byggmötesprotokoll nr 29, daterat den 5 juni 2019.

Krav Å (kostnad för Ramböll maj och juni 2019)

Enligt ABT 06 kap. 7 § 15 ska ersättning till besiktningsmannen betalas av entreprenören då det är fråga om bl.a. fortsatt slutbesiktning, avbruten slutbesiktning och efterbesiktning. Ramböll har utfört efterbesiktningar avseende el- och teleanläggning under maj och juni 2019 i enlighet med vad som framgår av fakturaunderlag. Kostnaderna har fakturerats FOP, men ska i enlighet med ABT 06 betalas av Sweaira. FOP har därmed rätt till ersättning av Sweaira för motsvarande kostnader. Sweaira har löpande deltagit vid byggmöten och då varit med och beslutat om när efterbesiktningar ska äga rum. Sweairas invändning om att Sweaira varken har begärt eller accepterat att efterbesiktningar ska äga rum saknar således betydelse.

Krav A2 (avhjälpandeåtgärd av besiktningspunkt hus R26, justering fönsterbleck/ montage över buckla)

I slutbesiktningsprotokollet (bilaga ”Tak/fasad hus 26”), har ett flertal besiktningsanmärkningar avseende ett fönster noterats vilka Sweaira har haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören. Som framgår ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda dessa i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad genom anlitande av

Bygg Plåt Svensson & Söner AB som utfört justering av fönsterbleck och montage av svart plåt över buckla. FOP har därmed rätt till ersättning från Sweaira till ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav B2 (kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar juni 2019) och krav C2 (kostnad för Mårtensson och Håkansson avseende efterbesiktningar juni 2019)

Enligt ABT 06 kap. 7 § 15 ska ersättning till besiktningsmannen betalas av entreprenören då det är fråga om bl.a. fortsatt slutbesiktning, avbruten slutbesiktning och efterbesiktning. Såväl Andersson och Hultmark som Mårtensson och Håkansson har utfört efterbesiktningar under juni 2019 i enlighet med vad som framgår av fakturaunderlag. Kostnaderna har fakturerats FOP, men ska i enlighet med ABT 06 betalas av Sweaira. FOP har därmed rätt till ersättning av Sweaira för motsvarande kostnader. Sweaira har löpande deltagit vid byggmöten och då varit med och beslutat om när efterbesiktningar ska äga rum. Sweairas invändning om att Sweaira varken har begärt eller accepterat att efterbesiktningar ska äga rum saknar således betydelse.

Krav E2 (kostnad för rengöring av altan på villan)

Sweaira har i samband med utförandet av målningsarbeten på villan orsakat målarstänk på altanen. Detta utgör ett fel i entreprenaden som det har ålegat Sweaira att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Som framgår ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda nämnda fel i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt skadan genom att utföra rengöring av altandäck. FOP har därmed i enlighet med ABT 06 rätt till ersättning av Sweaira motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav F2 (kostnad för handledare till ståltrapporna, H2-H4)

I tillgänglighetsutlåtande daterat 2019-08-28, avseende kvarstående punkter att åtgärda på hyreshusen som inte varit färdigställda vid tidigare besiktningar 2019-01-20, 2019-02-28 och 2019-04-02 framgår att bl.a. handledare saknats avseende samtliga utvändiga ståltrappor. Uppfyllande av tillgänglighetskrav är en förutsättning för att erhålla slutbesked från kommunen och bristerna i hyreshusen är något Sweaira har haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören. Som framgår ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda dessa i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad genom anlitande av Stålbröderna som utfört tillverkning och montering av varmförzinkade ledstänger. FOP har rätt till ersättning från Sweaira till ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav G2 (åtgärdande av skadad bänkskiva)

Sweaira har monterat en skadad bänkskiva i RH 14 vilket utgör ett fel som Sweaira har haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören. Som framgår ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda dessa i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad genom att köpa in en ny bänkskiva från Marbodal. FOP har rätt till ersättning från Sweaira till ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav H2 (felavhjälpande avseende ventilation, Hevlab sept-nov 2019)

Efter inflyttning har brister i ventilation, såsom avsaknad av och/eller trasiga ventilationssystem och ventilationskomponenter, framkommit i H1, H2 och H3 samt RH 13

och RH 22. Bristerna utgör fel som Sweaira har haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att entreprenören underrättats om felen. Som framgått ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda dessa i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har avhjälpt på Sweairas bekostnad genom att anlita Hevlab för komplettering och reparationer av ventilationen. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav I2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst)

I slutbesiktningsprotokollet har ett flertal besiktningsanmärkningar noterats. Därtill har ett flertal ytterligare fel noterats efter inflyttning enligt felanmälningslistor. Dessa fel har Sweaira haft att avhjälpa i enlighet med ABT 06 kap. 5 § 17. Ett sådant avhjälpande ska ske utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören eller entreprenören underrättats om felen. Som framgått ovan har Sweaira, den 25 juni 2019, meddelat FOP att Sweaira inte kommer att avhjälpa utestående fel, vilket tvingat FOP att åtgärda uppkomna fel i egen regi och på Sweairas bekostnad. FOP har därför avhjälpt ett flertal av dessa fel på Sweairas bekostnad genom anlitande av Effektiv Eltjänst för åtgärdande av fel i RH 1-10. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav J2 (felavhjälpande avseende toaletter)

I entreprenadavtalet ingår inköp och montering av toalettpappershållare, krokar och skyltar. Sweaira har emellertid underlåtit att göra detta. FOP har i stället på egen hand fått ordna med inköp av toalettpappershållare, krokar och skyltar. Hade Sweaira utfört sina kontraktsåtaganden i detta avseende hade Sweaira visserligen haft rätt att faktura FOP för detta. Till följd av att Sweairas rätt till ersättning enligt entreprenadavtalet re-

dan överstiger avtalat takpris hade Sweaira, om Sweaira hade utfört sina kontraktsåtaganden, emellertid inte haft rätt till ytterligare ersättning för detta. Det innebär att FOP:s kostnader för toalettpappershållare, krokar och skyltar ska ersättas av Sweaira.

Krav K2 (kostnad för Cowi och Swep avseende VVC-utredningar)

Efter slutbesiktning och inflyttning har ett flertal fel rörande värmesystemen i hyreshus och radhus noterats, bl.a. att elementen inte fungerar tillfredsställande på grund av felkopplingar, relationshandlingar som ej stämmer etc. På grund av detta har FOP, som ett led i avhjälpandet härav, fått anlita COWI, Swep och PrimCcon för utförande av värmeutredningar inom hyreshusen och radhusen till en kostnad uppgående till 267 265 kr.

Krav L2 (kostnad från Vavis för åtgärd av fel och brister i entreprenaden)

Efter slutbesiktning och inflyttning har fel avseende rörarbetena noterats i ett flertal hus, vilket närmare framgår av genomförda utredningar. FOP har anlitat Vavis för felavhjälpande uppgående till 801 919 kr.

Krav M2 (kostnader från Hevlab)

Efter slutbesiktning och inflyttning har fel avseende ventilationen bl.a. noterats i hus 19, däribland att en regel varit placerad på sådant sätt att ventilationslucka inte gått att öppna och att värmeväxlaren (VVX) inte roterar. Vidare har besiktningsanmärkningar åtgärdats avseende hus 8, bl.a. isolering av avluftshuv för att dämpa ljudet i spiskåpan i kök. FOP har anlitat Hevlab för avhjälpande till en kostnad om 11 724 kr.

Krav N2 (kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär)

Efter slutbesiktning och inflyttning har det uppmärksammats problem med avloppet i lägenhet 1001 i hus H4. Efter filmning av rör har det visat sig att av Sweaira monterat

avloppsrör har gått isär under pålad platta. FOP har per epost till Joaquin Aira den 25 februari 2020 reklamerat felet och på grund av felet uppkomna skador samt meddelat att Sweaira kommer att få stå kostnaden för avhjälpandet. FOP har anlitat Cleanpipe Sverige AB för utförande av grävsugning, igenblåsning och rörreparation samt andra företag för sanering etc. till en kostnad om 180 601 kr.

Krav O2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst)

Efter slutbesiktning och inflyttning har fel avseende elarbetena noterats i ett flertal hus, bl.a. hus inom R1, R3 och R5 m.fl. Åtgärderna har bl.a. bestått av byte av trasiga spotlights i kök, åtgärd av utvändiga eluttag, åtgärd av utvändiga spotlights m.m. FOP har anlitat Effektiv Eltjänst för avhjälpande till en kostnad om 52 754 kr.

Krav R2 (kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster)

Efter slutbesiktning och inflyttning har fel noterats i fönster, bl.a. i R4 (hus 12) där spricka i fönster har noterats. FOP har anlitat FO Byggservice och Proglas för avhjälpande till en kostnad uppgående till 214 598 kr.

Krav S2 (kostnad för åtgärd av inspektionsbara vindar på husen H1-H4)

För samtliga hyreshus (H1-H4) har i slutbesiktningsprotokollet noterats att inspektionsluckor till krypvindar har saknats varför inspektion inte har kunnat genomföras. Avhjälpandekostnaden har uppgått till 78 644 kr.

Krav T2 (kostnad från Carlbergs för åtgärd av stuprörsanslutning vid H2 under 2020)

Sweaira har i enlighet med entreprenadavtalet haft att samordna sina arbeten med Carlbergs arbeten avseende markanslutningar till av Sweaira monterade stuprör längs med husens fasader. På grund av att Sweaira, efter att Carlbergs har utfört sina markarbeten,

har monterat ett större antal stuprör än vad som föreskrivits i Sweairas projekteringshandlingar (vilka Carlbergs har haft att utgå ifrån) avseende H2, och inte heller på annat sätt låtit meddela Carlbergs att ett större antal stuprör kommer att monteras, har FOP varit tvungna att på nytt anlita Carlbergs för markarbeten samt gräva upp sedan tidigare utförd plattläggning etc. Hade Sweaira inte brustit i sin samordning, projektering och utförande hade detta arbete inte varit nödvändigt. Carlbergs merkostnader om 39 615 kr har ersatts av FOP men utgör en kostnad som är en direkt följd av Sweairas bristande samordning, projektering och utförande. Sweaira ska därför ersätta FOP för motsvarande kostnad.

Krav U2 (nya bänkskivor Marbodal)

FOP har haft kostnader för inköp av nya bänkskivor och material från Marbodal. Det åligger Sweaira att stå kostnaden för dessa då de ursprungliga bänkskivorna skadats i samband med att Sweaira utfört måleriarbeten. FOP har således rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Sweaira har meddelat att bolaget inte längre avsåg att avhjälpa fel som visade sig i entreprenaden. Genom detta avsiktliga brott mot parternas avtal, och genom att FOP i brev daterat juli 2019 meddelat att FOP avsåg avhjälpa fel i den takt de uppkommer, har reklamation av samtliga därefter följande motkrav skett i rätt tid. Därigenom är krav U2 inte heller prekluderat.

Krav V2 (inköp av måleritjänster)

FOP har haft en kostnad om 454 750 kr för inköp av måleritjänster från Inhab. Det åligger Sweaira att svara för den kostnaden, då det ursprungliga måleriarbetet varit undermåligt, sedan sprickor funnits på flera ställen i samband med besiktning. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav W2 (kakelsättningstjänster)

FOP har haft en kostnad om 11 785 kr för inköp av tjänster rörande kakelsättning och dylikt från Ibbes Kakel. Det åligger Sweaira att svara för kostnaden, då bolagets arbete befunnits vara undermåligt vid besiktning. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav X2 (inköp av plåtarbeten)

FOP har haft en kostnad om 60 094 kr för inköp av plåtarbeten från Bygg Plåt. Det åligger Sweaira att svara för kostnaden då dess arbete med vissa plåtarbeten på husens utsidor befunnits vara undermåligt vid besiktning. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav Y2 (åtgärd av instabila skärmväggar)

FOP har haft en kostnad om 31 500 kr för åtgärd av instabila skärmväggar, vilket utförts av Carlbergs, och vilka ursprungligen installerats av Sweaira för att avskilja vissa av bostäderna från de allmänna ytorna. Det åligger Sweaira att svara för kostnaden, då bolagets arbete funnits vara undermåligt vid besiktning. FOP har rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav Z2 (inredning och åtgärd av felaktig uppvärmningsteknik)

FOP har haft en kostnad om 134 091 kr för inköp av utredningstjänster och åtgärd av vissa fel i uppvärmningen i några av husen i entreprenaden, utfört av Sweco och Energiteknik. Det åligger Sweaira att svara för kostnaden, då dess arbete med installationen av radiatorer och andra uppvärmningselement befunnits vara undermåligt vid besiktning. FOP har således rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Krav Å2 (avhjälpande avseende relationshandlingar)

FOP har haft en kostnad om 40 540 kr för inköp av arbeten från Effekt Eltjänst. Det åligger Sweaira att svara för kostnaden, då det ursprungliga arbetet med vissa relationshandlingar varit undermåligt. FOP har således rätt till ersättning från Sweaira med ett belopp motsvarande avhjälpandekostnaden.

Sweairas inställning till FOP:s motkrav

Tider och förseningsviten

Inledningsvis kan konstateras att begreppet huvuddel inte inbegriper ”stomresning”. Någon överenskommelse om tid för ”stomresning” har inte heller träffats. I varje fall har någon försening av ”stomresning” inte varit för handen.

Byggmötesprotokollen återspeglar inte parternas gemensamma åsikt utan FOP:s egna åsikt. Sweaira har aldrig justerat eller godkänt byggmötesprotokollen, i stället konstant invänt och reserverat sig mot de påtryckningar som FOP har utövat. Sweaira har kontinuerligt påpekat mot byggmötesprotokollen och då upplysts av FOP att skrivelserna utgör en målbild.

Sweaira bestrider att det har träffats avtal om andra leveranstider än de i entreprenadavtalet angivna. Däremot har FOP medgett tidsförlängning om 61 dagar med leverans av första huvuddelen, etapp II, till den 14 november 2018. Eftersom etapp II levererades den 25 oktober 2018 har den levererats i rätt tid. Sista leverans i etapp II var villan, V1.

FOP har hävdat att villan blev överlämnad vid en senare tidpunkt, vilket bestrids av Sweaira. Av slutbesiktningsutlåtandet BYGG för villan den 25 oktober 2018 framgår att alla fel var avhjälpta. Villan kunde således brukas. FOP tog också över villan,

möblerade den och använde den som visningshus. En annan sak är att villans altan inte kunde brukas eftersom det saknades fallskydd. Altanen utgör inte ett väsentligt egenskapskrav för villan och hindrade inte brukandet av villan, i synnerhet inte under vinterhalvåret. Övriga hus överlämnades också utan altaner, som senare byggdes som en ÄTA.

Det noteras också att endast första halvan av etapp II avropades i samband med tecknandet av entreprenadavtalet. Andra halvan avropades långt senare.

Etapp III avropades inte förrän efter den 5 april 2018 av Henric Wahlström på FOP, att jämföras mot etapp II del ett som avropades den 1 juni 2017, vid avtalstecknandet. Med stöd av punkten 3.02 i förhandlingsprotokollet framgår att parterna överenskommit om skälig produktionskapacitet om 9 radhuslägenheter och 9 hyreshuslägenheter inom 7½ månad efter grundläggning, skäligen totalt 8½ månad. Med den leveranskapaciteten utgör avtalsenlig leveranstid för etapp III i varje fall 12,28 månader (18 hyreslägenheter och 8 radhuslägenheter), dvs. efter 13 april 2019. På detta läggs också de 61 dagars tidsförlängning som FOP medgivit, ABT 06 4 kap. 11 §. Etapp III levererades den 13 mars 2019, i rätt tid.

För etapp IV gjordes avrop den 19 oktober 2018. För etappen har avtalats om en leveranstid om ca 30 juni 2019. Etapp IV levererades den 5 april 2019, varför den är levererad i rätt tid. Även ur andra perspektiv har entreprenaden levererats i rätt tid.

Det är etapperna som är avgörande för vitesberäkningen, inte respektive huskropp. Det är således etapperna som skulle levereras i rätt tid.

Av ABT 06 systematik framgår att vite maximalt kan utgå under nio veckor.

<u>Övriga partsviten under AFD 518</u>

Partsvitet om 500 kr för avsaknad av ID06-legitimation har inte den tolkning som FOP

gör gällande. I stället ska bestämmelsen tolkas så att personal inom arbetsområdet som inte kan bevisa sin identitet med ID06 medför ett partsvite om 500 kr per person och tillfälle. Att personal inte har kunnat logga in eller har glömt att logga in är inte samma sak som att personalen saknar ID06-legitimation.

Partsvitet om 25 000 kr vid förfalskad/ogiltig ID06-legitimation har inte heller den tolkning som FOP gör gällande. Av de administrativa föreskrifterna framgår med tydlighet att partsvitet utgår när personen faktiskt kan uppvisa ID06-legitimation, men denna inte finns i ID06:s register, dvs. legitimationen är ogiltig eller förfalskad. Att personal inte har kunnat logga in eller har glömt att logga in är inte samma sak som att personalen har ogiltig ID06-legitimation.

Förseningsvitet om 5 000 kr per radhus/lägenhet för dröjsmål med avhjälpande efter leverans strider mot ABT 06 som har högre prioritet än de administrativa föreskrifterna. Enligt ABT 06 5 kap. 3 § kan inget vite utgå för tid efter leverans. I varje fall är det oskäligt att vite ska utgå för tid som entreprenören inte råder över. Varken något partvite eller förseningsvite kan därför göras gällande.

När det gäller motkrav Q och R görs i andra hand gällande att parterna har kommit överens om en annan beräkningsgrund för vitet vilket framgår av brev tillställt FOP den 30 april 2019. Som framgår ovan menar Sweaira att ingen försening föreligger överhuvudtaget.

<u>Förekomsten av fel</u>

De fel som görs gällande i felanmälningslistorna har inte reklamerats till Sweaira i rätt tid och är således prekluderade. Detsamma gäller också för felpåståendena i sin helhet för motkraven ”A2”, ”E2” och ”G2”, och till den del övriga felpåståenden innehåller nya felpåståenden.

Vidare har FOP:s underlåtenhet att betala avtalsenligt pris till Sweaira hindrat Sweaira från att avhjälpa fel. Sweaira har informerat FOP om detta den 16 maj 2019. Fram till dess hade också FOP medgivit Sweaira rätt att avhjälpa fel. Hindret kvarstår alltjämt. I den mån Sweaira berövats sin rätt att avhjälpa fel saknar FOP rätt till nedsättning. FOP kan inte undgå sin förpliktelse att betala i tid och samtidigt kräva att Sweaira ska leverera i tid.

Sweaira bestrider att Sweaira meddelat FOP att man inte har för avsikt att avhjälpa fel. Sweaira har meddelat att man är väsentligen hindrad från att avhjälpa fel med anledning av FOP:s underlåtenhet att betala. Emellertid, så fort hindret har undanröjts, kommer Sweaira skyndsamt att avhjälpa fel.

FOP:s rätt att hålla inne medel bygger på att FOP slutligt vinner framgång med sin talan. Om FOP inte vinner framgång utgör i stället FOP:s innehållande av medel ett avtalsbrott som FOP får bära påföljden av. ABT 06 6 kap. 15 och 16 §§ innebär inte att FOP har en prioriterad tolkningsrätt av avtalet.

Preklusionsbestämmelserna för felpåståenden återfinns i ABT 06 7 kapitel. Den bestämmelse som FOP talar om, ABT 06 5 kap. 15 §, reglerar dröjsmål inom preklusionsfristerna.

Det bestrids att FOP berättigas till 10 procents entreprenörsarvode.

FOP:s inlämnade utlåtande från två-årsbesiktningarna innehåller mångfaldiga anteckningar om fel. Det bestrids att FOP kan göra synliga fel gällande mot Sweaira i sådant dröjsmål.

Samordning med Carlbergs – krav A, C, D, J, K, N och T

FOP har under projektet använt sidoentreprenören Carlbergs som en ’kran’ för att generera motkrav. Sweaira bestrider att Carlbergs lidit den skada som FOP påstår.

Sweaira ifrågasätter vidare om FOP överhuvudtaget har betalat de krav som påstås ha erhållits av Carlbergs, eller ens fått fakturor på detta. Carlbergs själva har aldrig tagit strid för sina påstådda fordringar, inte ens när Carlbergs, FOP och Sweaira har haft gemensamma möten. I stället är det FOP ensamt som drivit på Carlbergs påstådda talan om ersättning.

Sweaira bestrider att man försummat sin samordning, i varje fall på det sättet att någon ersättning ska utgå. Inget belopp kan vitsordas som skäligt i och för sig. Sweaira och Carlbergs har dagligen samordnat entreprenadgränsen. Entreprenadområdet har varit stort och Carlbergs har alltid haft annat arbete att göra, i de enstaka fall när det under mycket kort tid har krockat.

Vid ett tillfälle under sommarsemestrarna har parterna avtalat om dröjsmålsvite. Sweaira bestrider emellertid att något förseningsvite, aktualiserat av detta avtal, kan göras gällande. I varje fall är en sådan begäran avtalsprekluderad med stöd av ABT 06 5 kap. 3 och 21 §§.

Att Sweaira skulle ha ett samordningsansvar utanför sitt entreprenadområde mellan olika sidoentreprenörer saknar grund i entreprenadavtalet. Att FOP under AFD 131 upplyser om planerade entreprenörer på området ändrar inte avtalsgränserna. Gällande samordning är dessutom AFD 131 fel rubrik.

Sweaira, som samordningsansvarig inom sitt område, har löpande haft den dialogen med Carlbergs arbetare som har begärts av Carlbergs. På så sätt har arbetet planerats och utförts inom ramen för entreprenörernas ensamma behörighet att leda entreprenaden. Sweaira har under förhandlingar med FOP, i mars och april 2019, i förliknings-syfte uppgett att Sweaira kan åta sig viss ersättning för Carlbergs påstådda skada. Emellertid har Sweaira efter kollapsade förhandlingar bestridit ovanstående motkrav den 30 april 2019, vilket FOP känner väl till.

När de gäller krav D vidgår Sweaira att reklamation har ägt rum i rätt tid. När det gäller krav K har Sweaira inte gjort dessa beställningar. Pallarna var Carlbergs egna och att det var Carlbergs som själva åstadkommit jordhögarna man nu önskade flytta (krav T). Sweaira ska såklart inte betala för Carlbergs egna arbeten.

Krav B (sanering efter Lull)

Sweaira bestrider att den påstådda saneringen överhuvudtaget har ägt rum. Sweaira har aldrig beställt någon sanering av vare sig FOP eller Carlbergs. Det påstådda oljespillet på vägen bestod i varje fall av mycket små mängder miljöklassad olja vars miljöpåverkan vida understiger den asfaltsbeläggning som senare kom att läggas på vägen, varför den påstådda saneringen i varje fall var onödig. Sweaira anser också att kostnaden för den påstådda saneringen är oskälig.

Krav E (tidsplan)

Motkravet bestrids. Sweaira har levererat tidplan och i övrigt uppfyllt sitt åtagande enligt entreprenadavtalet, ABT 06 4 kap. 1 §. Regleringen har inte särreglerats genom t.ex. administrativa föreskrifter. Sweaira har fortlöpande, på FOP:s begäran, lämnat uppgift om hur arbetet fortskrider i förhållande till tidplanen. Sweaira är ensam behörig att leda entreprenaden och Sweaira har aldrig beställt någon samordning eller tidsplanering från FOP.

Att FOP egenmäktigt blandat sig i Sweairas entreprenad och tvingat Sweaira till onödiga kostnader medför inte att FOP är berättigad till ersättning för sitt eget arbete. Det är i stället Sweaira som borde få riktkostnadsjustering med de extrakostnader som FOP genom sitt agerande påtvingat Sweaira.

Krav I (belysningsmaster)

Motkravet bestrids. De belysningsmaster som det handlar om utgjorde områdesbelysning, inte arbetsplatsbelysning, i synnerhet inte i ”mörka utrymmen” inomhus. Områdesbelysningen placerades utanför Sweairas entreprenadområde – husen – på de allmänna ytorna och kom alla entreprenörer på arbetsområdet tillgodo. Sweairas inställning är att på samma sätt som FOP fick tillhandahålla elkrafts-, avlopps- och vattenservis låg det i FOP:s ansvar att tillhandahålla ljusservis på området under årets mörka månader. I varje fall ansvarade inte Sweaira för detta.

Krav Å, B2 och C2 (efterbesiktningar)

För slutbesiktning ska inte Sweaira betala. Sweaira bestrider kostnaderna för påstådda efterbesiktningar i juni 2019. Sweaira har varken blivit kallad till någon sådan besiktning eller fått del av några besiktningsutlåtanden. Inte heller har Sweaira begärt eller accepterat att någon sådan skulle äga rum, tvärtom har Sweaira motsatt sig efterbesiktning efter 24 maj 2019.

Krav H2 (felavhjälpande avseende ventilation, Hevlab sept-nov 2019)

3 800 kr kan vitsordas som skäligt i och för sig. Endast 3 800 kr av anspråket har framställts i rätt tid.

Krav M2 (kostnader från Hevlab)

Ett belopp om 1 500 kr kan vitsordas som skäligt i och för sig för de garantifel som påstås. Endast 1 500 kr av anspråket har framställts i rätt tid. Ljudisoleringen av spiskåpan utgör inte ett fel som finns upptaget i efterbesiktningsutlåtandet från maj 2019 och är således prekluderat.

Krav N2 (Kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär)

Ett belopp om 41 347 kr kan vitsordas som skäligt i och för sig för det garantifel som påstås. Fakturan för grävsugning och igenblåsning framstår som oskälig då den tidsåtgång som anges skulle medföra en utgrävning om flera hundra kubikmeter. Av Cleanpipes faktura framgår mer skäliga timmar.

Det handlar inte om ett garantifel utan om en skada orsakad av den oaktsamma högtryckssspolning som ägde rum den 15 april 2019. Vidare kan avhjälpandet av eventuella vattenskador omöjligen bero på att avloppsrören i grunden har gått isär. Ett sådant fel ger upphov till en större vattenupptagningsförmåga genom läckaget. Sådana avhjälpandekostnader kan därför omöjligen lasta Sweaira.

Krav O2 (felavhjälpande avseende elinstallationer, Effektiv Eltjänst)

Trasiga ljuskällor utgör inget garantifel. Inte heller utgör elarbeten p.g.a. renovering eller avhjälpande av fel som de boende själva orsakat garantifel. Varken dimmers eller eldrivna handdukstorkar har ingått i entreprenaden.

Krav R2 (kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster)

Sweaira bestrider utöver sina allmänna invändningar även att Sweaira skulle vara orsak eller ha någon adekvans till skadade glas. Inget belopp kan vitsordas som skäligt i och för sig.

Krav U2 (skadade bänkskivor)

Sweaira bestrider att det föreligger adekvat kausalitet. Skadeståndet är dessutom framställt i dröjsmål och därmed prekluderat. Sweaira kan inte vitsorda något belopp som skäligt i och för sig.

DOMSKÄL

Utredningen i målet

Båda parter har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

Sweaira har som muntlig bevisning åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Joaquin Aira samt vittnesförhör med Peter Stranderman, platschef för Sweaira, och Joakim Wanther, som under olika perioder deltagit i entreprenadprojektet.

FOP har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med Emil Kefier, tidigare platsledare vid entreprenaden för underentreprenören Carlbergs.

Tingsrätten har tagit del av och tagit hänsyn till den framlagda bevisningen i sin helhet. Nedan redovisas innehållet i bevisningen enbart i den utsträckning som behövs för att förklara hur tingsrätten resonerat och kommit fram till sina slutsatser.

Tingsrättens bedömning

Tingsrätten har inledningsvis att pröva om Sweaira har rätt till mer ersättning för utförandet av entreprenaden än den ersättning som FOP redan erlagt.

Utgångspunkten för den prövningen är vad parterna har avtalat om. Tingsrätten kommer därför inledningsvis att redogöra för parternas avtal och vilka rättsliga följder detta har för bedömningen av hur Sweairas rätt till ersättning för utförandet av entreprenaden ska bestämmas. Om tingsrätten kommer fram till att Sweaira har rätt till ytterligare ersättning från FOP kommer tingsrätten att pröva de av FOP kvittningsvis åberopade motfordringarna.

Kontraktshandlingarna i entreprenaden

Av ordalydelsen i beställningen och förhandlingsprotokollet framgår det att parterna varit överens om vilka handlingar som utgjorde kontraktshandlingar och vilken rangordning som skulle gälla mellan dem. Anbudet står inte angivet som kontraktshandling vare sig i beställningen eller i förhandlingsprotokollet.

Sweaira har gjort gällande att även anbudet är en kontraktshandling och att det har högre prioritet än förfrågningsunderlaget, vilket FOP har motsatt sig. Av utredningen i målet framgår att anbudet såklart varit en del av parternas avtalsförhandlingar. Enligt ABT 06 är anbudet en kontraktshandling som har en relativt framskjuten plats i rangordningen.

Av allmän avtalsrätt följer att sidoöverenskommelser, även om de avviker från ett standardavtal, utgör avtalsinnehåll. Har parterna kommit överens om en avvikelse från en bestämmelse i ABT 06, vilken som helst, gäller den framför standardavtalets reglering. Principen bekräftas indirekt genom ABT 06 1 kap 3§ p 1 av vilken bestämmelse det framgår att parternas kontrakt har högre rangordning än ABT 06 (se Per Samuelsson, AB 04 En kommentar, 2 uppl. s. 26).

Eftersom det av både förhandlingsprotokollet och beställningen framgår att anbudet inte är upptaget som en kontraktshandling får det anses klarlagt att anbudet inte var en del av kontraktshandlingarna.

Vad har parterna avtalat om när det gäller kontraktsarbetenas omfattning samt ersättningen för entreprenaden?

Sweaira har utfört entreprenadarbeten åt FOP enligt ett kontrakt. En viktig utgångspunkt är hur kontraktet ska tolkas, inte minst när det gäller frågan om hur priset för entreprenaden ska bestämmas samt Sweairas rätt till ersättning för ÄTA-arbeten.

Högsta domstolen har slagit fast vissa principer som ska gälla vid tolkning av entreprenadavtal. Om någon gemensam partsavsikt inte kan anses föreligga och det inte heller finns omständigheter vid sidan av avtalstexten som kan klargöra hur parterna uppfattat ett villkor, bör tolkningen fokusera på villkorets ordalydelse. Ledning kan då hämtas från systematiken och de övriga villkoren i avtalet eftersom bestämmelserna är avsedda att utgöra ett sammanhängande system. Det kan finnas särskild anledning att ta hänsyn till entreprenadavtalets speciella drag. Om inte heller systematiken ger någon ledning ska villkoret tolkas i ljuset av den dispositiva rätt som annars skulle ha gällt, t.ex. köplagens bestämmelser. Entreprenadavtal skiljer sig dock från köp genom att det som regel avser omfattande, komplicerat och långsiktigt arbete, ofta med flera inblandade parter. Ytterst och sist måste därför en mer övergripande rimlighetsbedömning göras (Se bl.a. rättsfallen NJA 2013 s. 271, NJA 2014 s. 960 och NJA 2015 s. 862).

När det som parterna avtalat om skrivits ner är avtalsdokumentet en viktig utgångspunkt för avtalsinnehållet. Det skriva avtalet får därför en särskilt stor betydelse vid avtalstolkningen och presumeras ge uttryck för den gemensamma partsviljan som fanns vid undertecknandet. Vid avtalstolkningen har tingsrätten således i första hand att utgå från avtalets lydelse. Endast om texten är oklar ska avtalet tolkas utifrån andra relevanta omständigheter.

I målet är utrett att projektet inleddes som ett anbudsförfarande där FOP tog fram ett förfrågningsunderlag under 2016 som bl.a. Sweaira därefter lämnade anbud på. I maj 2017 tecknade parterna förhandlingsprotokollet där priset angavs till 93 368 000 kr, ”varav fast del utgör 3 326 000 kr och 90 042 000 kr som riktkostnad som utgör en rörlig del som reglerades genom betalning för verifierad självkostnad”. Den 30 september 2017 undertecknades beställningen och den innehöll samma prisuppgift. Av beställningen framgår vidare att Sweairas åtagande var ”Leverans och montage av Radhus och Hyreshus med tillhörande komplementbyggnader till en fullt färdig och inflyttningsbar produkt i enlighet med kontraktshandlingarna inom gällande tidplaner med

bibehållen kvalitet och funktion inom ramen för avtalade kostnader". I kontraktshandlingarna ingick bygglovsritningar i vilka radhus, hyreshus, villan, komplementbyggnaderna och förråden finns upptagna.

Sweaira har gjort gällande att parterna var överens om att prissättningen var baserad på yta och pris/kvm och att det var ett beräkningsfel som ledde fram till uppgiften om pris i beställningen, vilket Sweaira även påtalat för FOP. Det åligger Sweaira att styrka detta. Den enda bevisning i denna del är ett e-postmeddelande från Joaquin Aira daterat i november 2018 som omnämner att parterna under sommaren 2018 diskuterat felaktig yta, dvs. mer än ett år efter det att kontraktet undertecknades. Av svaret från FOP framgår att FOP motsatte sig att parternas avtal avsåg yta.

Mot denna bakgrund och då det inte finns någon uppgift i beställningen om att Sweaira skulle bygga ett visst antal kvm eller att det fanns ett pris per kvm anser tingsrätten att Sweaira inte har styrkt att parterna avtalat om annat än vad som framgår av kontraktshandlingarna, dvs. ett pris om 93 368 000 kr varav fast del utgör 3 326 000 kr och 90 042 000 kr utgör riktkostnad.

Sweaira har vidare gjort gällande att entreprenadavtalet är oskäligt och ska jämkas med stöd av 32 eller 36 §§ avtalslagen. Någon omständighet till stöd för detta påstående utöver att det var FOP som ensam upprättade avtalet har Sweaira inte åberopat.

Tingsrätten konstaterar att det har varit frågan om en entreprenad till ett värde av nästan 100 miljoner kronor. Sweaira har företrätts av sin verkställande direktör Joaquin Aira vid förhandlingsprotokollets upprättande och han har tillsammans med en representant från FOP utsetts att justera protokollet. I beställningen står även angivet att avtalet har upprättats av båda parter i samråd med varandra och att båda parter aktivt har deltagit i alla formuleringar. Parternas entreprenadkontrakt är detaljerat och omfattande med flera olika dokument. ABT 06 ingår i kontraktet. Något avtalsvillkor som avviker från vad som är brukligt i totalentreprenader finns inte såvitt framkommit och det saknas därmed anledning att anta att kontraktsvillkoren är oskäliga gentemot någon

part. Kontraktet inklusive samtliga ingående kontraktshandlingar ska således tillämpas i sin lydelse.

Tingsrättens slutsats är att Sweaira har rätt till ersättning med utgångspunkt i ett pris om 93 368 000 kr varav fast del utgör 3 326 000 kr och 90 042 000 kr utgör riktkostnad.

Till vilket belopp skulle riktkostnadsjusteringar bestämmas?

Parterna är oense om hur ersättning för riktkostnadsjusterande arbeten ska bestämmas. Sweaira har gjort gällande att det dels är tillräckligt att visa på kostnadsuppskattningar utan krav på verifikat, dels att parterna varit överens om en betalningsskyldighet för FOP mot Sweairas självkostnad enligt huvudboken. Enligt FOP ska självkostnaden verifieras, vilket inte kan ske endast med stöd av huvudboken.

Av förhandlingsprotokollet 4.05 framgår följande. ”Ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten/Riktkostnadsförändringar skall ske enl AFD.611 och enligt följande” varvid särskilda á-timpriser angetts. Av de administrativa föreskrifterna AFD.611 framgår följande. ”I första hand skall ett mellan parterna överenskommen kostnad. Denna kostnad beräknas enligt självkostnadsprincipen. I andra hand skall riktkostnaden regleras enligt självkostnadsprincipen.” Det betyder att parterna avtalat om att ersättningen för ÄTA ska, oavsett om det ska fastställas genom eller utom överenskommelse, fastställas enligt självkostnadsprincipen.

Vid arbeten som ska ersättas med tillämpning av självkostnadsprincipen är beställaren skyldig att ersätta entreprenörens faktiska kostnader. Om beställaren bestrider att entreprenören har haft en viss kostnad eller påstår att den inte är hänförlig till entreprenaden måste entreprenören visa den faktiska kostnaden. Har entreprenören uppfyllt sin bevisbörda har denne rätt till ersättning för sina kostnader. Eftersom det centrala för självkostnadsprincipen är att entreprenören får betalt för just sina självkostnader ställs ett

krav på att entreprenören kan redovisa dessa kostnaders identitet (se Per Samuelsson, AB 04 En kommentar, upplaga 2, s. 401 och 410).

Av Svea hovrätts dom den 10 mars 2016 i mål nr T 10408-14 ”Nybropalatset” följer att ersättningsgilla kostnader enligt självkostnadsprincipen är sådana kostnader som är nödvändiga för utförandet av det aktuella arbetet samt att det åligger entreprenören att styrka sina kostnader.

Sweaira har inte lyckats visa att parterna träffat en överenskommelse som innebär ett avsteg från principen om att kostnaden ska verifieras.

Sweaira har vidare gjort gällande att parterna enligt avtalet varit överens om en betalningsskyldighet för FOP mot Sweairas självkostnad enligt huvudboken.

Av punkten 1 femte stycket i bilaga 1 till de administrativa föreskrifterna framgår att ”Debitering av självkostnader sker genom entreprenörens ekonomisystem. Beställaren ges självständig tillgång till ekonomisystemet”.

Av ABT 06 kap. 6 § 10 p. 4 följer att beställaren har rätt att granska ”originalverifikationer”. Ordet verifikation får enligt Samuelsson (Samuelsson, AB 04 En kommentar, upplaga 2, s. 407 ff) antas avse ”sådan dokumentation av en affärshändelse eller en vidtagen justering som återspeglas i entreprenörens bokföring”. För varje affärshändelse ska således finnas en verifikation. Av detta torde enligt Samuelsson följa ”att det inte alltid räcker med att möjliggöra granskning av sparade fakturor och annan dokumentation för att entreprenörens plikt att tillhandahålla ett granskningsunderlag till styrkande av kostnader ska ha fullgjorts, oavsett vilka anteckningar som har gjorts på fakturor eller andra tillhandahållna handlingar”.

Högsta domstolen har i NJA 2013 s. 1174 anfört att vid entreprenadavtal där konsumenttjänstlagen inte är tillämplig kan lagen ändå tjäna till vägledning när den bygger

på vad som kan antas ge uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer inom tjänsteområdet. Enligt 40 § konsumenttjänstlagen är näringsidkaren skyldig att på konsumentens begäran ställa ut en specificerad räkning för tjänsten. Räkningen ska göra det möjligt för konsumenten att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. I den mån tjänsten inte har utförts mot fast pris ska det också framgå av räkningen hur priset har beräknats. Även om försiktighet ska iakttas vid analogier från konsumenttjänstlagen i fall där beställaren inte är konsument bör entreprenörens kostnadsunderlag vara sådant att det är möjligt för beställaren att bedöma arbetets art och omfattning samt precisering av antal timmar, mängd material och pris för sådana enheter. Av detta följer dels att underlaget ska innehålla vissa uppgifter, dels att det ska vara sammanställt på ett sätt som gör det möjligt för beställaren att utan oskälig arbetsinsats skaffa sig en uppfattning om prisets beräknande.

Företeendet av självkostnadsunderlag på beställarens begäran får därför som utgångspunkt anses utgöra ett villkor för beställarens betalningsskyldighet när arbeten ska ersättas enligt självkostnadsprincipen, om inte parterna avtalat om annat. Av parternas avtal framgår att debitering skulle ske genom Sweairas ekonomisystem. Avtalet säger däremot inget om vilket krav som kan ställas på entreprenörens kostnadsredovisning. Sweaira har inte lyckats visa att parterna träffat en överenskommelse som innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen, dvs. att självkostnaden kunde verifierades enkom genom huvudboken. Det betyder att Sweaira ska styrka sina kostnader. Någon förutsättning för bevislättnad avseende hävdade kostnader finns inte då Sweaira som entreprenör har ett informationsövertag gentemot FOP som beställare och har möjligheter att säkra bevisning genom löpande dokumentation.

Sammanfattningsvis har Sweaira bevisbördan för att ÄTA beställts, utförts och den faktiska kostnaden för utförda ÄTA-arbeten. Beviskravet motsvarar det som gäller i tvistemål i allmänhet, dvs. kravet ska vara styrkt.

ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51

När det gäller ÄTA 7, 12, 13, 19, 23, 36 och 51 så har FOP vidgått beställningarna men bestritt betalningsskyldighet då Sweaira antingen inte presenterat något underlag alls eller erforderligt underlag.

Till stöd för ÄTA 7 har Sweaira åberopat underlag motsvarande en kostnad om 5 232 kr. Enligt tingsrätten är det inte anses visat att Sweaira har haft en högre kostnad än så.

Till stöd för ÄTA 12, 13 och 19 har Sweaira åberopat en prognosfil. Av prognosfilen framgår att Sweaira skulle återkomma med underlag samt faktiskt utfall. Något sådant underlag har inte presenterats i målet. Enligt tingsrätten kan det därmed inte anses visat att Sweaira har haft de kostnader för ÄTA 12, 13 och 19 som påstås varför Sweaira inte har rätt till ersättning utöver det belopp som FOP vitsordat.

När det gäller ÄTA 36 så utgörs kostnadsunderlaget av en skärmdump från en hemsida tillhörande ett företag som säljer vattenmätare. Underlaget säger inget om vilken kostnad Sweaira har haft kopplat till ÄTA 36. Enligt tingsrätten är det inte visat att Sweaira har haft den kostnad för ÄTA 36 som påstås varför Sweaira inte har rätt till ersättning för den.

Gällande ÄTA 23 och 51 så har Sweaira inte redovisat något underlag alls och således inte styrkt sina kostnader. Någon ersättning kan därför inte utgå. Med hänsyn härtill saknas skäl för tingsrätten att bedöma om ÄTA 51 är framställd i dröjsmål.

ÄTA 9 och 15

ÄTA 9 och 15 är kopplade till ersättning för arbete med tillfälliga serviser. Parterna är överens om att FOP har tillhandahållit el och tillfälliga försörjningar till entreprenadgränsen och att Sweaira därefter själv dragit försörjning till respektive arbetsplats. Sweaira menar att de enligt avtalet endast haft att ombesörja servisdistribution inom

sitt arbetsområde, dvs. huskropparna. FOP menar att bolaget enligt avtalet endast haft att dra fram försörjning till arbetsområdet.

Joaquin Aira har uppgett att gruppcentralen för inkommande el inte stod vid husen varför Sweaira fick i uppdrag av FOP att inhandla kablar och dylikt samt att sätta upp det som en kostnad. Peter Stranderman har uppgivit att han trodde att det var FOP som skulle stå för denna kostnad men att han inte var med när avtalet träffades.

Av förhandlingsprotokollet punkten 1 framgår att ”Byggherren ansvara för WC, bodar till etablering samt serviser”. Av de administrativa föreskrifterna AFG.14 framgår att beställaren tillhandahåller tillfällig el- och va-försörjning. Av ordalydelsen framgår alltså att FOP var skyldigt att tillhandahålla tillfälliga el- och va-försörjningar. Huruvida det var till arbetsområdet eller fram till respektive huskropp är inte entydigt. Av 1 kap. 10 § första och andra styckena ABT 06 följer att entreprenören, om annat inte föreskrivs i kontraktshandlingarna, på egen bekostnad ska anskaffa allt som behövs för entreprenadens utförande.

Mot bakgrund av den generella skyldigheten för entreprenören att anskaffa vad som behövs ligger det nära till hands att parterna med skrivningarna i förhandlingsprotokollet samt AFG.14 i de administrativa föreskrifterna avsett att FOP endast skulle vara skyldig att hålla med tillfällig el och va-försörjning till entreprenadområdet. En tolkning av parternas avtal leder därför till att ÄTA 9 och 15 ska anses ha ingått i Sweairas självkostnad för entreprenaden. Att parterna skulle ha avtalat om något annat är det Sweaira som har bevisbördan för. Vad Joaquin Aira och Peter Stranderman uppgett är inte tillräckligt för att visa det. Sweaira ha därför inte styrkt dess rätt till betalning av ÄTA 9 och 15.

<u>ÄTA 25</u>

ÄTA 25 avser tid som lagts ner av Joaquin Aira avseende projektledning. Parterna är överens om att den tid som Joaquin Aira har lagt ner som företagsledare eller ombud

för entreprenaden täcks av det avtalade fasta arvodet. Det framgår även av ordalydelsen av avtalet. Av avtalet framgår vidare att projektledning ersätts genom verifierad självkostnad, dvs. inom avtalad riktkostnad. Det betyder att Sweaira, för att överhuvudtaget ha rätt att få Joaquin Airas arbete med projektledning ersatt som ett ÄTA-arbete, måste visa att kostnaden är hänförlig till just ett ÄTA-arbete. Någon bevisning i denna del har Sweaira inte presenterat. Anspråket ska därför ogillas.

ÄTA 37 och 43

Sweaira har uppgett att det inte framgår av entreprenadavtalet att Sweaira skulle tillhandahålla dessa dokument inom ramen för riktkostnaden. Både Joaquin Aira och Peter Stranderman har uppgett att Sweaira har levererat alla sakkunnigintyg och relationshandlingar i projektet. Huruvida detta ingick som en del av kontraktsarbetena eller inte har de inte uttalat sig om.

FOP har uppgett att tillhandahållandet av sakkunnigintyg och relationshandlingar ingick i Sweairas åtagande att som totalentreprenör leverera en fullt färdig och inflyttningsbar produkt. Enligt FOP har det på flera ställen i avtalet specificerats att det ankommer på Sweaira att stå för sakkunnigintyg samt att relationshandlingar ska föreligga eftersom det var en förutsättning för godkännande av entreprenaden. Att relationshandlingar har specificerats i gränsdragningslistan visar på att parterna ansett att sådana skulle tas fram. Oaktat om handlingarna skulle ingå eller ej så har Sweaira inte styrkt sina självkostnader.

Tingsrätten konstaterar att det i de administrativa föreskrifterna punkten AFD.171, AFD.242 och AFD.28 samt i gränsdragningslistan framgår att det fanns ett krav på att Sweaira skulle överlämna dokument i form av sakkunnigintyg och relationshandlingar. Det har således ingått i entreprenaden att tillhandahålla sådana dokument. Sweaira har inte särskilt specificerat vilka sakkunnigintyg och relationshandlingar som utgör ÄTA 37 och 43 varför Sweaira inte visat att dessa ligger utanför avtalet och berättigar till

ÄTA-arbeten. Till följd av det sagda ska ersättning för ÄTA 37 och 43 inte utges av FOP.

ÄTA 33 och 47

ÄTA 33 avser dubbeldörrar till teknikrum. Parterna är överens om att FOP beställt dubbeldörrar i stället för en enkeldörr. FOP har dock invänt att kostnaden för dörrar till teknikutrymmet enligt överenskommelse mellan parterna skulle ingå i kvadratmeter-kostnaden för att bygga ut dem. ÄTA 33 skulle därför ersättas inom ÄTA 47.

Sweaira har vidare gjort gällande en rätt till ersättning för en tillkommande BTA-yta om 572 kvm, ÄTA 47. I enlighet med vad tingsrätten kommit fram till ovan har Sweaira inte lyckats bevisa att parternas avtal innebar att Sweaira skulle bygga ett visst antal kvm till ett visst pris per kvm. Sweairas åtagande var i stället att leverera radhus, hyreshus med tillhörande komplementbyggnader i enlighet med kontraktshandling-arna. Bygglovsritningar ingick i kontraktshandlingarna. Sweaira har därför inte rätt till riktkostnadsjustering för yta som ingick i åtagandet enligt parternas entreprenadavtal. Det betyder att Sweaira inte har visat att det föreligger grund att justera riktkostnaden för en tillkommande BTA-yta om 572 kvm.

FOP har vitsordat en beställning om 30 kvm avseende tillkommande teknikutrymme med dubbeldörrar och en riktkostnadsjustering om 349 533 kr innefattande även ÄTA 33.

Det är Sweaira som har bevisbördan för den faktiska kostnaden för ÄTA. Något un-derlag avseende vare sig ÄTA 33 eller ÄTA 47 har presenterats. Det betyder att Sweaira inte lyckats visa att ÄTA 33 ska ersättas separat från ÄTA 47. Till följd av det sagda kan käromålet avseende angivna ÄTA 33 och 47 inte bifallas överstigande det belopp som FOP vitsordat.

ÄTA 49 och 50

Enligt Sweaira har beställningarna gjorts av FOP under det första halvåret av 2017, dock utan att kontraktssumman justerades.

FOP:s uppfattning är att eftersom beställningarna gjorts under den första halvan av 2017, dvs. innan avtalet överhuvudtaget ingåtts, kan de inte anses utgöra ÄTA-arbeten. De ska i stället ingå i kontraktsarbetena och inom ramen för ordinarie kostnad. FOP har i andra hand gjort gällande att Sweaira inte heller har visat sin självkostnad och att kraven under alla förhållanden är framställda i dröjsmål.

ÄTA 49 avser beställning av kritvita köksluckor och ÄTA 50 avser beställning av badrumsskåp. Av kontraktshandlingen Förhandlingsprotokoll under punkten 4 framgår att ”Tillvalspaket lista avropas som optioner. Uppföljning sker på Lista 2 i prognosarbete. Optioner ersätts som tillkommande”. Under punkterna a framgår ”RKF nr 1 Kritvita luckor 65 000 sek” och punkten b ”Skåp etc i badrum 300 000 sek”.

Avtalets ordalydelse är tydligt, de kritvita köksluckor och badrumsskåpen ska hanteras utanför kontraktsarbetena vilket innebär att Sweaira har rätt till ytterligare ersättning om de kan styrka sin kostnad och anspråken är framställda i tid. Sweaira har inte åberopat något underlag i denna del och således inte styrkt sina kostnader. Någon ersättning kan därför inte utgå. Med hänsyn härtill saknas skäl för tingsrätten att bedöma om ÄTA 49 och nr 50 är framställda i dröjsmål.

Avgående ÄTA 48

Sweaira har bestritt att leverans av låsen har skett samt att FOP har rätt att göra beloppet gällande om leverans har skett då kravet har framställts i dröjsmål.

Entreprenaden godkändes den 15 april 2019 och enligt ABT 06 6 kap. 20 § ska ett anspråk på kreditering för avgående arbete vara framställt senast sex månader efter entreprenadens godkännande, dvs. senast den 15 oktober 2019.

FOP har den 25 april 2019 tillställt Sweaira ett brev i vilket det framgick att FOP hade krav på avgående ÄTA för cylindrar ej levererade till H2, H3 och H4. Beloppet uppskattades till 30 226 kr. Sweaira har till följd av detta tagit upp en kostnad om 30 226 kr som avgående ÄTA avseende låscylindrar, ÄTA 42. FOP har därefter erhållit och åberopat tre fakturor från Mart. Mattsson & Co. daterade den 13 augusti 2019 och den 13 november 2019. Fakturorna den 13 augusti 2019 är på beloppen 44 844 kr avseende Äppleträdgården H2 och 66 468 kr avseende Äppleträdgården H3. Fakturan den 13 november 2019 är på 47 883 kr avseende Äppleträdgården H0. Först i samband med ingivet svaromål specificerades fordran till 159 195 kr för ÄTA 48.

I NJA 2005 s. 845 (som gällde en skadelidande patient som framställde krav mot landstinget) uttalade Högsta domstolen, beträffande frågan om vilken grad av precision som erfordras i kravet för att preskription ska avbrytas, att det bör vara tillräckligt allmänt sett att borgenären anger ett huvudsakligt händelseförlopp och klargör att han eller hon har ett anspråk till följd av detta.

Genom sitt brev daterat den 25 april 2019 har FOP klargjort för Sweaira att bolaget hade en fordran gällande avgående ÄTA för cylindrar ej levererade till H2, H3 och H4. Med beaktande av den praxis som får anses gälla anser tingsrätten att preskriptionsavbrott får anses ha skett den 23 april 2019 och FOP har därmed rätt att göra sin fordran gällande.

Av presenterat underlag framgår att fakturan den 13 november 2019 avsåg Äppleträdgården H0. Ej levererade låscylindrar till H0 finns inte angivna som ÄTA. Någon annan bevisning i denna del har inte FOP åberopat. FOP har därför inte visat att låscylindrar till H4 levererats varför någon rätt till ersättning för angiven faktura inte ska utgå.

Fakturorna den 13 augusti 2019 på beloppen 44 844 kr respektive 66 468 kr har avsett H2 och H3. Genom fakturorna har FOP visat att leverans av låsen har skett. Beloppen är vitsordade och ska utgå.

Det betyder att FOP har rätt att ta upp 111 312 kr som avgående ÄTA 48.

Eurokompensation

Av förhandlingsprotokollet 4.03 framgår att ”Eurokurs, i entreprenaden är det medtaget en kurs om ca 9,5 sek/Euro. Förändringar på Eurokursen hanteras med incitament. Endast WWL stomme kommer att handlas med Euro som grund”.

Sweaira har uppgett att parternas avsikt under avtalsförhandlingarna var att handla hela entreprenaden från Lettland men att parterna senare kom överens om att endast upphandla byggarbeten och måleriarbeten från Lettland. Eftersom den lettiska leverantören marknadsförde sig främst som stomleverantör användes ordvalet stomme i förhandlingsprotokollet samt i de månatliga ekonomiuppföljningarna som parterna företog genom hela projektet trots att parterna var överens om att även annat arbete skulle upphandlas från Lettland. Sweaira har vidare gjort gällande att FOP haft kännedom om och godkänt att mer än stomelement upphandlats från Lettland varför FOP har försuttit sin rätt att invända mot betalningen.

FOP har motsatt sig att parterna kommit överens om att eurokompensation skulle utgå på andra fakturor än de som avsåg leverans och resning av stomme. Att FOP varit medveten om att Sweaira valt att använda WWL även för andra arbeten än för leverans och resning av stomme innebär inte att FOP accepterat att svara för eurokompensationen avseende sådana kostnader/arbeten.

Sweairas debitering av eurokompensation strider mot ordalydelsen i parternas avtal. Avtalet är tydligt. Frågan är då om Sweaira lyckats visa att parterna, trots skrivningen

”stomme”, varit överens om att eurokompensation skulle utgå även på övriga tjänster från WWL. Av förhören med Joaquin Aira och Peter Stranderman har framgått att FOP var medveten om att WWL gjorde även invändiga arbeten på bygget, vilket FOP medgett. Joaquin Aira har även uppgett att parterna hade en kontinuerlig dialog om vilket arbete WWL skulle utföra samt att parterna var överens om att Sweaira skulle ha rätt att ta upp den mellanskillnad som eurokursen medförde som extra debitering. Joaquin Aira är ställföreträdare för Sweaira varför hans uppgifter får värderas med viss försiktighet. Av de fakturor som presenterats i denna del har belopp angetts utan underliggande poster. Det går således inte att utläsa av fakturorna att det som debiterats avsett annat än stommen. Enbart Joaquin Airas uppgifter är inte tillräckliga för att Sweaira ska ha styrkt att parterna kommit överens om annan debitering än vad som tydligt framgår av avtalets ordalydelse eller att FOP i efterhand accepterat den från avtalet avvikande debiteringen.

Sweaira har även invänt att FOP förlorat sin rätt till återbetalning eftersom de inte reklamerat i rätt tid. De betalningar som FOP gjort till Sweaira avseende eurokompensation är närmast att se som misstagsbetalningar, dvs. betalningar utan rättsgrund.

Avseende frågan om den som betalar ska förlora sin rätt att återfå vad betalningsmottagaren har uppburit enbart på grund av att han förhåller sig passiv under viss tid anför Lindskog (Lindskog, Betalning, 2 uppl., s. 138 f.): ”I den mån tidens gång som sådan skulle vara tillräcklig för att betalaren skulle förlora sin rätt är det fråga om en objektiv passivitetsregel av reklamationstyp. Efter min åsikt förutsätter en sådan regel i princip lagstöd. I och för sig ser jag inte något hinder mot att reklamationsregler utvecklas i rättspraxis. Men det handlar då om reklamationsregler av en annan typ, nämligen sådana regler som tar sikte på en parts rätt att göra gällande en påföljd av ett visst slag. En reklamationsregel av innebörd att betalaren förlorar sin rätt till av misstag överförda penningmedel är av en helt annan natur. Den rätt som betalaren förlorar är ytterst en äganderätt, och som sådan har den en särskild dignitet.”

När det gäller entreprenad så finns inte någon lagreglerad reklamationsskyldighet. Med hänsyn till det ovan sagda om misstagsbetalningars särställning finns det inte något stöd för att i detta fall dra analogier till lagstiftning om reklamation på köprättens, eller något annat, rättsområde. Mot denna bakgrund kan den omständigheten att FOP under lång tid inte har invänt mot fakturerat pris inte få den rättsföljden att FOP har förlorat sin rätt att återkräva betalningarna. (Se Hovrätten för Västra Sveriges dom T 3489-17 den 9 juli 2018).

Det betyder att Sweaira inte visat dess rätt till eurokompensation för annat än resning och leverans av stomme. I avsaknad av bevisning gällande kostnad för enbart arbete med stommen har tingsrätten att utgå från det belopp som FOP vitsordat. Det innebär att betalningsskyldighet för mer än vad som vitsordats inte kan åläggas FOP.

Riskfördelningspremie

Av förhandlingsprotokollet framgår att parterna träffat en överenskommelse om rätt till incitamentsutfall för Sweaira samt ett takpris. Under punkten 4.01 står följande angivet; ”Om verklig självkostnad överstiger riktkostnad, och skillnaden är mindre än 15%, får entreprenören avdrag på ersättningen med 50% av skillnaden. Om skillnaden är större än 15% får entreprenören avdrag på ersättningen motsvarande hela den del som överstiger 15%.”

Enligt Sweairas uppfattning har parterna avtalat om att en riskfördelningspremie skulle utgå som hälften av den avvikelse som den verkliga självkostnaden för entreprenaden avvek från det slutliga riktpriset. Av avtalets ordalydelse finns det inte stöd för en sådan tolkning. Bevisbördan för att avtalet ska tolkas på annat sätt än enligt dess ordalydelse åligger Sweaira. Någon bevisning i denna del har inte presenterats.

Sweaira har uppgivit beloppet 111 738 774 kr som verklig självkostnad, ett belopp som FOP vidgått i sin beräkning av riskfördelningspremien. Mot bakgrund av tingsrättens slutsatser ovan ska den justerade riktkostnaden anses uppgå till 92 157 142 kr. Det betyder att riskfördelningspremien ska bestämmas till 6 911 786 kr.

Slutsats

Vid en sammanvägning av samtliga bedömningar som hittills gjorts av Sweairas talan kommer tingsrätten fram till att Sweaira inte har rätt till högre ersättning än vad FOP redan har betalat. Detta oaktat bedömningen av om FOP har rätt till avdrag för bankgaranti eller inte. Se tabellen nedan.

Kostnadspost	Belopp
Riktkostnad	90 042 000 kr
Tillkommande ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	3 227 144 kr
Avgående ÄTA-arbeten (riktkostnadsjusterande)	1 112 002 kr
Justerade riktkostnad	92 157 142 kr
Tillkommande ej riktkostnadsjusterande poster efter avdrag för avgående ej riktkostnadsjusterande poster	1 214 344 kr
Sweairas verkliga självkostnad	Kan inte bedömas då tillräckligt underlag saknas.
Fast arvode	3 326 000 kr
Entreprenörsarvode	161 357 kr (5 % av tillkommande ÄTA)
Riskfördelningspremie	6 911 786 kr (7,5 % av justerad riktkostnad)
Sweairas rätt till ersättning	103 770 629 kr
Erlagd betalning FOP	106 043 920 kr

Tingsrättens bedömning av huvudkäromålet gör att det saknas skäl för tingsrätten att pröva de av FOP:s kvittningsvis åberopade motfordringarna. Sweairas talan ska alltså ogillas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Sweaira fullt ut anses som tappande part och förpliktas att ersätta FOP för dess rättegångskostnader.

FOP har yrkat ersättning med totalt 4 800 000 kr exklusive moms, allt avseende ombudsarvode. Sweaira har överlämnat till rätten att bedöma skäligheten i vad som yrkats.

Målet har varit omfattande och pågått under drygt två år. Huvudförhandlingen har pågått i fyra dagar. Martin Anderséns, Jonas Larsons och Axel Halléns arbetsredogörelse har varit väldigt kortfattad och utan närmre angivelse av vare sig datum eller tidsåtgång för vidtagna åtgärder eller total tidsåtgång, vilket försvårat tingsrättens bedömning av skäligheten. Tingsrätten anser inte, trots målets omfattning och komplexitet, att en så stor tidsåtgång som yrkat belopp får anses motsvara kan anses försvarlig. En skälig ersättning får därför anses uppgå till 3 800 000 kr exklusive moms.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga 3 (TR-02)
Domen får överklagas senast den 12 januari 2022. Ett överklagande ges in till tingsrätten men prövas av Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Anna-Karin Karlbom Camilla Wohlers Tell Josefine Midander

GÖTEBORGS TINGSRÄTT

RÄNTETABELL

Aktbilaga

Mål T 15184-19 Avdelning 4

Anges vid kontakt med domstolen

Sweairas ränteyrkande avseende upplupen dröjsmålsränta

Räntedatum	Betaldatum	Referens	Belopp	Dröjsmålsränta
2017-03-22	2017-03-31	1013	319 248 kr	655 kr
2017-09-15	2017-09-20	1010	4 686 190 kr	5 777 kr
2017-09-24	2017-10-05	1013	231 433 kr	570 kr
2017-10-11	2017-10-13	1014	2 939 045 kr	1 811 kr
2017-10-11	2017-10-13	1 015	1 959 363 kr	1 207 kr
2017-11-29	2017-12-01	1020	3 388 650 kr	2 785 kr
2017-11-29	2017-12-01	1021	4 946 650 kr	4 065 kr
2017-12-30	2018-01-05	1023	3 045 000 kr	4 379 kr
2017-12-30	2018-01-05	1024	1 787 000 kr	2 570
2018-02-25	2018-02-27	1031	4 510 000 kr	2 780 kr
2018-02-25	2018-02-27	1032	2 870 000 kr	1 769 kr
2018-03-31	2018-04-03	1037	2 726 000 kr	2 240 kr
2018-05-17	2018-05-21	1041	2 669 000 kr	2 700 kr
2018-05-25	2018-05-28	1044	4 590 000 kr	3 772 kr
2018-06-29	2018-07-02	1051	4 220 000 kr	3 468 kr
2018-08-31	2018-09-03	1061	4 860 000 kr	3 994 kr
2018-10-31	2018-11-02	1071	4 050 000 kr	2 496 kr
2019-01-24	2019-01-25	1092	5 280 000 kr	2 169 kr
2019-03-06	2019-03-08	1096	522 000 kr	321 kr
2019-03-06	2019-06-11	1096	500 000 kr	10 068 kr
2019-02-28	2019-03-01	1095	4 790 000 kr	1 968 kr
2019-02-28	2019-04-10	1095	1 500 000 kr	12 945 kr

Besöksadress
Ullevigatan 15

Postadress
404 83 Göteborg

Telefon
031-701 10 04

Fax

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:30

Webbplats
www.goteborgstingsratt.domstol.se

E-post
avdelning4tgg@dom.se

ÄTA-arbeten

Nr	Beskrivning	Tillkommande	Avgående	FOP/Sweairas inställning. SWE anges när det avser Sweaira, i övrigt är det FOP
1.	Ändring vid fönster vid Radhus vid gaveln.	5 000 kr		Vitsordas
2.	Utläggning av flis för grunder.		-165 000 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
3.	Bas U-ansvar.	195 000 kr		Vitsordas
4.	Individuell mätning av tappvarmvatten och värme	268 880 kr		Vitsordas
5.	Terrasser.	630 000 kr		Vitsordas
6.	Ändrad bänkskiva till nr. 7 i svart kulör.	25 000 kr		Vitsordas
7.	Omdragning av rör i kök p.g.a. beställarens ändring.	18 000 kr		Beställningen vitsordas, endast ett belopp om 5 232 kr kan vitsordas så som skäligt i och för sig.
8.	Individuell mätning av kallvatten i hyreshus.	126 440 kr		Vitsordas
9.	Elserviskostnader: Skarvkabel 200m 63A + undercentral 63A 3 st.	51 348 kr		Bestrids, inget belopp vitsordas.
10.	2 st toaletter.	44 000 kr		Vitsordas
11.	4G.	9 150 kr		Vitsordas
12.	50 st. extra mediauttag till 25 lägenheter.	100 000 kr		Beställning vitsordas men beloppet bestrids. Inget belopp kan vitsordas.
13.	Hemma/borta funktion på lägenheter.	150 000 kr		Beställning vitsordas men beloppet bestrids. Inget belopp kan vitsordas.
14.	Öppning av 2 st. trappor, H1.	70 000 kr		Vitsordas

Besöksadress Ullevigatan 15
Postadress 404 83 Göteborg
Telefon 031-701 10 04
Fax
Öppettider måndag–fredag 08:00–16:30
Webbplats www.goteborgstingsratt.domstol.se
E-post avdelning4tgg@dom.se

15.	Serviskostnader enligt underlag.	39 152 kr		Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
16.	30 st uppsättningar separat kyl och frys istället för kombinerad kyl och frys.	137 500 kr		Vitsordas
17.	Korrigering av dörröppning i förråd R7.	25 000 kr		Vitsordas
18.	Ändrade dörrar förråd R7.	30 000 kr		Vitsordas
19.	Styrkablar och givare för mätning till CRF-system. 4 st dragningar per lägenhet.	240 000 kr		Beställningen vitsordas. Endast ett belopp om 150 000 kr vitsordas så som skäligt i och för sig.
20.	Bitumentak till H4.	140 000 kr		Vitsordas
21.	Plåtfasad till H4.	719 000 kr		Vitsordas
22.	Ändring av trappa H2, H3, H4.	150 000 kr		Vitsordas
23.	Beställning av M- bus och vattenmätare.	157 035 kr		Beställning vitsordas men beloppet bestrids. Inget belopp kan vitsordas.
24.	Bestickinsatser kök H2.	6 922 kr		Vitsordas
25.	Arbetsledning Joaquin Aira	17 500 kr		Bestrids, beloppet vitsordas.
26.	Tätskikt & klinker under trappor i R- husen.	43 500 kr		Vitsordas
27.	Skjutdörrsgarderober istället för vanliga garderober.	9 610 kr		Vitsordas
28.	Vägghängd WC i R3 p.g.a. felaktigt inritat fönster.	6 407 kr		Vitsordas
29.	Entrétak H1.	9 643 kr		Vitsordas
30.	Byte fönster till altandörr i H2-H4.	33 000 kr		Vitsordas
31.	Extra gavelfönster H2-H4.	4 507 kr		Vitsordas
32.	Innerväggar och invändning målning Kbyggnader.	33 800 kr		Vitsordas
33.	Dubbeldörrar till teknikrum H-hus.	26 000 kr		Bestrids, ingår i ÄTA 47.

~~34.~~	~~Utfört elarbete som Rahms el egentligen skulle ha utfört.~~ Frånfölls vid HUF	~~24 960 kr~~		~~Beställningen vitsordas, men beloppet bestrids.~~
~~35.~~	~~Entrétak teknikutrymme H1, H3 och H4~~	~~45 000 kr~~		N/A – frånfallen av Sweaira.
36.	3 extra kallvattenmätare till H husen.	10 020 kr		Beställning vitsordas men beloppet bestrids. Inget belopp kan vitsordas.
37.	Dokumentation utanför avtalet, sakkunnigintyg.	223 164 kr		Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
38.	Avgående dokumentation.		-8 400 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
39.	Kök H1-H4, besparingar enligt protokoll 2017-09-18.		-200 000 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
40.	Utbyte av parkettgolv till std Ek i H1-H4.		-40 000 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
41.	Reducering av LED spotlights till plafonder och/eller uttag för lampa.		-240 000 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
42.	Avgående kostnad för låscylindrar som ej levereras till H2, H3 och H4		-30 226 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
43.	Relationsritningar.	75 000 kr		Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
44.	Kompensation till Hus 17 för mindre utrymme i klädkammaren.		-5 224 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
45.	Kostnad för kompensationer till Hus 15 och 18.		-11 840	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.

46.	Borttagning golvvärme plan 1 hyreshus ersätts med radiatorer.		-300 000 kr	I enlighet med överenskommelse mellan parterna.
47.	Beställt tillkommande kvm för teknikutrymmen.	7 017 016 kr		Vitsordas såvitt uppgår till 349 553 (30 kvm teknikutrymme), bestrids i övrigt.
48.	Avgående kostnad för låscylindrar som ej levereras till H2, H3 och H4, K3 och K4.		-159 195 kr	SWE: Bestrids, beloppet vitsordas.
49.	Beställning av kritvita köksluckor.	65 460 kr		Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
50.	Beställning av badrumsskåp.	112 490		Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
51.	Beställning av motorvärmare.	45 500		Beställningen vitsordas men beloppet bestrids. Inget belopp kan vitsordas.

EJ RIKTKOSTNADSJUSTERANDE POSTER

Nr	Beskrivning	Tillkommande	Avgående	FOP inställning. SWE anges när avser Sweaira
1.	Överenskommen eurokurskompensation	48 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
2.	Överenskommen eurokurskompensation	300 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
3.	Överenskommen eurokurskompensation	260 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
4.	Överenskommen eurokurskompensation	212 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
5.	Överenskommen eurokurskompensation	172 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
6.	Överenskommen eurokurskompensation	77 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
7.	Överenskommen eurokurskompensation	110 904 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
8.	Överenskommen eurokurskompensation	217 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
9.	Överenskommen eurokurskompensation	241 200 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.

10.	Överenskommen eurokurskompensation	306 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
11.	Överenskommen eurokurskompensation	400 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt
12.	Överenskommen eurokurskompensation	360 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
13.	Överenskommen eurokurskompensation	358 990 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
14.	Överenskommen eurokurskompensation	332 100 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
15.	Överenskommen eurokurskompensation	35 160 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
16.	Överenskommen eurokurskompensation	94 490 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
17.	Överenskommen eurokurskompensation	210 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
18.	Överenskommen eurokurskompensation	219 750 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt
19.	Överenskommen eurokurskompensation	200 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.

20.	Överenskommen euro-kurskompensation	159 885 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
21.	Överenskommen euro-kurskompensation	21 430 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
22.	Överenskommen euro-kurskompensation	101 000 kr		Ett belopp motsvarande 30% av det krävda beloppet vitsordas. Bestrids i övrigt.
23.	Forcering av K2	49 000 kr		Vitsordas
24.	Bomfrakt orsakad av Carlbergs 15-okt	3 800 kr		Vitsordas
25.	Kostnad för efterbesiktning VVS, augusti månad		-12 185 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
26.	Kostnad för inställd el-besiktning		-2 970 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
27.	Kostnad för inställda VVS-besiktningar		-18 810 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
28.	Kostnad för Mårtensson & Håkansson oktober o november 2018		-4 640 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
29.	Kostnad för Andersson och Hultmark oktober 2018		-16 655 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
30.	Kostnad för Ramböll november 2018		-1 980 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
31.	Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar januari 2019		-44 466 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
32.	Kostnad för Ramböll januari 2019		-30 690 kr	I enlighet med entreprenadavtalet.
33.	Kostnad för inställd besiktning i januari, av M&H		-5 150 kr	SWE: Medges

34.	Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar februari 2019		-34 002 kr	SWE: Medges
35.	Kostnad för Ramböll februari 2019		-20 051 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
36.	Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar mars 2019		-47 612 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
37.	Kostnad för Ramböll mars 2019		-7 977 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
38.	Efterbesiktningar Mårtensson & Mårtensson		-21 500 kr	SWE: Medges
39.	Kostnad för att laga Acodrain		-8 069 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
40.	Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar april 2019		-24 218 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
41.	Kostnad för Ramböll april 2019		-2 089 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
42.	Kostnader avseende fuktmätning/utredning betong		-2 265 kr	I enlighet med entreprenadavtalet
43.	Kostnad från Monomeet för avbrutna undersökningar m.m., avser R5		-12 200 kr	Vitsordas i enlighet med överenskommelse.
44.	Beställt extra sovrum, RH 1, 4, 5, 6	40 000 kr		Vitsordas
45.	Beställt extra sovrum, RH 15, 17, 20	30 000 kr		Vitsordas
46.	Tillvalspaket IngridMarie, RH 15	130 000 kr		Vitsordas
47.	Större rum, RH 10, 11	48 000 kr		Vitsordas
48.	Beställt extra sovrum, RH 24, 27	60 000 kr		Vitsordas
49.	Beställt extra sovrum, RH 22, 23, 26	30 000 kr		Vitsordas
50.	Avgående bankgaranti.		-190 000	SWE: Bestrids, inget belopp kan vitsordas.

FOP:s MOTKRAV

Nr	Beskrivning	Tillkommande	SWEAIRAS inställning
A.	Fylla bakom hus R1, R3, R4 med ställning kvar.	28 848 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
B.	Sanering p.g.a. Sweairas Lull.	71 140 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
C.	Uppfyllnad för hus R1, R3, R4.	25 000 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
D.	Hinderanmälan under finplanering.	167 186 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
E.	FOPs kostnader för framtagande av tidplaner och samordning.	26 500 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
F.	Vite avseende ej utförda felavhjälpanden, Radhus 1-9 samt H1.	4 005 000 kr	Bestrider, inget belopp vitsordas. Medger att FOP i rätt tid riktat anspråket.
G.	Vite avseende bristande närvarorapportering - ID06.	250 000 kr	Bestrider, inget belopp vitsordas. Medger att FOP i rätt tid riktat anspråket.
H.	Vite p.g.a. försening av stomresning R7 och R8, 10 resp. 12 veckor.	301 000 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
I.	Kostnader för belysningsmaster.	44 657 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
J.	Extra kostnader från Carlbergs för deras arbete okt-nov 2018.	75 037 kr	Kravet bestrids. Medger ett belopp om 26 382 kr. Beloppet är dock redan medtaget i Sweairas yrkade belopp.
K.	Kostnader från Carlbergs, ej utredda ÄTA.	541 333 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
L.	Vite avseende försening av ej godkänd entreprenad av villan.	540 252 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
M.	Kostnader från FO Byggservice avseende åtgärdande av besiktningspunkter/ anmärkningar.	1 526 424 kr	Bestrids, inget belopp vitsordas. Medger att FOP i rätt tid riktat anspråk avseende 33 106 kr.

N.	Städning av Carlbergs under januari.	12 275 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas
O.	Merarbete för extra stuprörsanslutningar och justeringsarbeten.	18 106 kr	Bestrids, inget belopp vitsordas. Medger att FOP i rätt tid riktat anspråket
~~P.~~	~~Kostnad för inställd besiktning i januari, av Mårtensson och Håkansson.~~ Frånfölls vid huf	~~4 120 kr~~	~~Bestrid då upptagna som avgående post 33 och 34 och ingår i yrkat belopp. Om får göras gällande blir det dubbelräknade.~~
Q.	Vite för försening av godkänd entreprenad H3.	162 076 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
R.	Vite för försening av godkänd entreprenad H4.	225 105 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
~~S.~~	~~Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar februari 2019.~~ Frånfölls vid huf	~~30 022 kr~~	~~Bestrids då upptagna som avgående post 33 och 34 och ingår i yrkat belopp. Om får göras gällande blir det dubbelräknade.~~
T.	Kostnader från Carlbergs för extra arbete mars månad.	19 188 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
U.	Kostnad för nya dörrar, dörrbromsar.	601 704 kr	Bestrids, ett belopp om 500 000 kr kan vitsordas
V.	~~Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar maj 2019.~~	~~30 360 kr~~	Återkallas
X.	~~Kostnad för Mårtensson och Håkansson avseende efterbesiktningar maj 2019~~.	~~7 480 kr~~	Återkallas
Y.	~~Kostnad för omslipning av bord och bänk i RH 19.~~	~~2 408 kr~~	Återkallas
Z.	Kostnad för trycke och låstillbehör för 28 radhus och villan.	68 321 kr	Bestrids, ett belopp om 66 794 kr kan vitsordas.
Å.	Kostnad för Ramböll maj och juni 2019.	12 009 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
Ä.	~~Kostnad för fjärrvärmerör som gått sönder och åtgärdats i R7~~	~~20 205 kr~~	Återkallas
Ö.	~~Kostnader för avhjälpandeåtgärder av Beritisa VVS AB.~~	~~153 818 kr~~	Återkallas

A2.	Avhjälpandeåtgärd av besiktningspunkt Hus R26, justering fönsterbleck/montage över buckla.	1 710 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
B2.	Kostnad för Andersson och Hultmark avseende efterbesiktningar juni 2019.	25 560 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
C2.	Kostnad för Mårtensson och Håkansson avseende efterbesiktningar juni 2019.	19 570 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
D2.	~~Kostnader från Monomeet p.g.a. misslyckade mätförsök i februari och mars 2019~~.	~~4 350 kr~~	Återkallas
E2.	Kostnad för rengöring av altan på Villan.	4 958 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
F2.	Kostnad för handledare till ståltrapporna, H2-H4.	69 300 kr	Bestrids, beloppet vitsordas.
G2.	Åtgärdande av skadad bänkskiva.	12 591 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
H2.	Felavhjälpanden avseende ventilation, Hevlab sept- nov 2019.	13 430 kr	Bestrids, vitsordar ett belopp om 3 800 kr.
I2.	Felavhjälpanden avseende elinstallationer, Effekt Eltjänst.	14 615 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
J2.	Felavhjälpanden avseende toaletter.	9 054 kr	Bestrids, vitsordar ett belopp om 3 400 kr.
K2.	Kostnad för Cowi, Swep och PrimoCon avseende VVC- utredningar.	267 265 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
L2.	Kostnad från Vavis för åtgärd av fel och brister i Entreprenaden.	801 919 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
M2.	Kostnader från Hevlab.	11 724 kr	Bestrids, vitsordar ett belopp om 1 500 kr.

N2.	Kostnad för åtgärd av avlopp som har gått isär.	180 601 kr	Bestrids, vitsordar ett belopp om 41 347 kr
O2.	Felavhjälpande avseende elinstallationer, Effekt Eltjänst.	52 754 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas
P2.	~~Kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel och brister i Entreprenaden, tom. 31 jan 2020.~~		Återkallas
Q2.	~~Kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel och brister i Entreprenaden, tom. 31 mars 2020~~.		Återkallas

R2.	Kostnad från F O Byggservice för åtgärd av fel i fönster.	214 598 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
S2.	Kostnad för åtgärd av inspektionsbara vindar på husen H1-H4.	78 644 kr	Bestrids, ett belopp om 2 570 kr kan vitsordas.
T2.	Kostnad från Carlbergs för åtgärd av stuprörsanslutning vid H2.	39 615 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
U2.	Kostnad för nya bänkskivor från Marbodal.	61 752 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
V2	Kostnad för inköp av måleritjänster från Inhab.	454 750 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
W2	Kostnad för inköp av kakelsättningstjänster från Ibbes kakel	11 785 kr	Bestrids, ett belopp om 6 034 kr kan vitsordas.
X2	Kostnad för inköp av plåtarbeten från Bygg Plåt	60 094 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
Y2	Kostnad för åtgärd av instabila skärmväggar, utfört av Carlbergs	31 500 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
Z2	Kostnad för inredning och åtgärd av felaktig uppvärmningsteknik, utfört av Energiteknik och Sweco.	134 091 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.
Å2	Felavhjälpande avseende relationshandlingar.	40 540 kr	Bestrids, inget belopp kan vitsordas.

SVERIGES DOMSTOLAR

Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutnings-överklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

   Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

   Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

   Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhand-ling.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

   Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

   Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11