

**PARTER****Kärande och gensvarande**

Lilmar T&F konstruktion och fastighetsservice AB, 559127-6927

Box 11

145 01 Norsborg

Ställföreträdare: Talaat Youssef

c/o Lilmar T&F konstruktion och fastighetsservice AB

Box 11

145 01 Norsborg

Ombud: Jur.kand. Bertil Arbin

Römossevägen 13

146 31 Tullinge

**Svarande och genkärande**

Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:t Paulus Församling, 802011-9270

Vårgatan 2-4

126 33 Hägersten

Ombud: Advokaterna Henrik Hoffman och Albin Johansson

Arnér & Partners Advokater AB

Box12003

102 21 Stockholm

---

**DOMSLUT**

1. Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:t Paulus Församling ska betala 1 200 000 kr till Lilmar T&F konstruktion och fastighetsservice AB plus ränta på 1 200 000 kr med åtta procentenheter från den 30 oktober 2018 till dess betalning sker.
2. Lilmar T&F konstruktion och fastighetsservice AB ska betala 300 000 kr till Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:t Paulus Församling plus ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 27 mars 2019 till dess betalning sker.

Dok.Id 1730069

---

**Postadress**

141 84 Huddinge

**Besöksadress**

Björnkullavägen 5 A

**Telefon**

08-561 660 30

**E-post:**

sodertorns.tingsratt.avdelning3@dom.se

www.sodertornstingsratt.domstol.se

**Telefax****Expeditionstid**

måndag – fredag

08:30–16:00

3. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.
-

**BAKGRUND**

Lilmar T&F Konstruktion och Fastighetsservice AB (Lilmar) bildades den 28 september 2017 och registrerades den 3 oktober 2017. Talaat Youssef är styrelseledamot och verkställande direktör i Lilmar. Frans Yacoub var vice verkställande direktör och suppleant fram till den 9 oktober 2018. Vid bildandet ägde Talaat Youssef och Frans Yacoub hälften var av bolaget. Den 27 januari 2018 kom Lilmar och Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:t Paulus Församling (Församlingen) överens om att Lilmar skulle utföra entreprenadarbeten på Församlingens fastighet Idegranen 1 med adress Vårgatan 2-4 i Hägersten. Avtalet grundades på en offert med tillhörande beskrivning som Lilmar hade skickat till Församlingen och som Församlingen accepterat via mail, se bilaga 1 och 2. Kontraktssumman uppgick till 8 276 250 kr inklusive moms. Entreprenaden beräknades enligt avtalet vara klar den 31 december 2018. Vissa tillägsarbeten tillkom på Församlingens begäran. Enligt Församlingen reviderades parternas avtal vid två tillfällen, dels den 6 mars 2018, se bilaga 3, dels den 25 augusti 2018, se bilaga 4, något som Lilmar inte instämmer i.

Den 24 september 2018 hävde Församlingen entreprenadavtalet. Lilmar motsatte sig hävningen, dels i mail den 25 september 2018, dels i en skrivelse daterad den 28 september 2018. Den 20 september 2018 och den 10 oktober 2018 ställde Lilmar ut två fakturor till Församlingen för utfört arbete, se bilaga 5 och 6. Fakturorna har inte betalats. Parterna är överens om att Församlingen har betalat andra fakturor uppgående till ett totalt belopp om 5 525 000 kr inklusive moms.

**HUVUDKÄROMÅLET****YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

**Lilmar** har begärt att Församlingen ska betala Lilmar

1. 2 615 969 kr avseende utfört arbete plus ränta med åtta procent på 947 531 kr från den 10 oktober 2018 till den 30 oktober 2018 och för tiden därefter på 2 615 969 kr till dess full betalning sker.
2. 375 000 kr avseende levererat material plus ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 11 februari 2019 (dagen för delgivning) till dess full betalning sker.
3. 900 250 kr i skadestånd, varav 350 000 kr avser kostnader för personal och 550 250 kr ersättning för utebliven vinst, plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 11 februari 2019 (dagen för delgivning) till dess full betalning sker.

**Församlingen** har motsatt sig samtliga Lilmars yrkanden. Räntheyrkandena har vitsordats liksom att lönekostnaden för tio medarbetare uppgår till 350 000 kr. Inga övriga belopp har godtagits som rimliga i och för sig.

**GRUNDER****Lilmar**

1. Lilmar har på uppdrag av Församlingen utfört entreprenadarbeten på Församlingens fastighet. Under arbetets gång har tillägsarbeten tillkommit på Församlingens begäran. Lilmar har utfärdat två fakturor avseende dessa tillägsarbeten. Betalning har inte erlagts.

2. Församlingen har den 24 september 2018 utan grund hävt entreprenadavtalet mellan parterna. Lilmar har efter församlingens obefogade hävning inte tillåtits hämta det material som levererats och ersättning för materialet ska därför utgå.
3. Församlingens obefogade hävning utgör avtalsbrott och har orsakat Lilmar skada. Församlingen är därför skadeståndsskyldig gentemot Lilmar. Begärt belopp avser kostnader för uppsägning av personal samt utebliven vinst.

### **Församlingen**

1. Det arbete som Lilmar har fakturerat Församlingen för har inte utförts alternativt inte utförts på ett fackmannamässigt sätt. Det kan inte heller vitsordas att allt arbete som anges i fakturorna avser tilläggsarbeten.
2. Församlingen har berett Lilmar tillfälle att hämta allt som tillhört Lilmar. Under alla förhållanden har Församlingen redan ersatt Lilmar för material med ett belopp om 542 125 kr vilket överstiger begäran om 375 000 kr.
3. Församlingen har haft rätt till hävning på grund av att arbetet med fyra evakueringslägenheter inte var färdigt den 30 augusti 2018 vilket det skulle vara enligt det reviderade avtalet, bilaga 4.

### **GENKÄROMÅLET**

### **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

**Församlingen** har begärt att Lilmar ska betala Församlingen

1. 2 500 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 8 oktober 2018 till dess full betalning sker. Beloppet avser återkrav av utbetalningar som skett med ett för högt belopp.

2. 300 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 mars 2019 (dagen för delgivning). Beloppet avser ersättning för avtalsbrott enligt den färdigställandeplan mellan parterna som framgår av det reviderade avtalet, bilaga 4.

**Lilmar** har motsatt sig Församlingens yrkanden. Inga belopp har godtagits som rimliga i och för sig.

## GRUNDER

### Församlingen

1. Bolaget har inte haft den kompetens som krävs vid en totalrenovering av denna dignitet. Utförandet har inte skett enligt nuvarande byggregler eller branschpraxis. Rätt till hävning har förelegat. Församlingen har betalat 5 525 000 kr till Lilmar. Eftersom endast 30 procent av entreprenaden har utförts har Församlingen rätt till återbetalning för den del av entreprenaden där arbete inte har utförts och material inte levererats.
2. Enligt parternas reviderade avtal har Församlingen vid försening rätt till avdrag om 10 000 kr exklusive mervärdesskatt per dag till dess en opartisk besiktningsman har slutgodkänt renoveringen alternativt delrenoveringen. Avtalet sades upp 24 dagar efter den 31 augusti 2018 när delrenoveringen skulle varit färdigställd varför avdrag om 300 000 kr inklusive mervärdesskatt ska utgå till Församlingen.

### Lilmar

1. Lilmar har utfört arbetet kontraktsevenligt och fackmannamässigt enligt gällande byggnormer. Församlingen har inte haft rätt till hävning och har inte följt AB 04:s bestämmelser om besiktning och dess rutiner.

2. Ersättning för försening kan inte utgå eftersom det reviderade avtalet inte gäller mellan parterna.

Båda parter har begärt ersättning för rättegångskostnader.

## UTVECKLING AV TALAN

### Lilmar

Det avtal som träffades mellan Lilmar och Församlingen är den offert med tillhörande beskrivning som Församlingen accepterade via mail den 27 januari 2018 (bilaga 1 och 2). Enligt avtalet gällde AB 04 för entreprenaden. Talaat Youssef och Beter Youssef var ombud för Lilmar respektive Församlingen i enlighet med 3 kap. 1 § AB 04. Detta framgår av en handling benämnd ”Checklista Byggprojektledning”. Entreprenaden beräknades vara klar den 31 december 2018. Det tillkom tillägsarbeten på Församlingens begäran.

De övriga avtal (bilaga 3 och 4) som Församlingen påstår har träffats och som skulle ha ersatt avtalet i bilaga 1 gäller inte mellan parterna. Frans Yacoub hade varken behörighet eller befogenhet att ingå avtal för Lilmars räkning. Den 16 augusti 2018 meddelades en intern instruktion från styrelsen i Lilmar som gick ut på att Frans Yacoub behövde rådgöra med styrelsen innan beslut skulle fattas och den 12 september 2018 fråntogs han firmateckningsrätten. Inte heller Christian Kamakian, som skrev under avtalen för Församlingens räkning, var behörig att företräda Församlingen när de senare avtalen skulle ha ingåtts. Skulle tingsrätten anse att avtalen i bilaga 3 och 4 gäller mellan parterna hänvisas det under alla förhållanden till den ursprungliga offerten i bilaga 4, något som bl.a. innebär att AB 04 gällde även för det nya avtalet.

Den 24 september 2018 hävde Församlingen entreprenadavtalet. Som skäl för hävningen angavs att renovering inte skett i enlighet med stadgar och byggregler och inte heller i enlighet med Församlingens önskemål. Försening nämndes aldrig som ett

skäl för hävning. Christian Kamakian saknade firmateckningsrätt för Församlingen och var därför inte behörig att häva avtalet.

Lilmar motsatte sig hävningen och gjorde gällande att den skett i strid med AB 04 eftersom Lilmar inte skriftligen hade underrättats om påstådda fel och inte heller getts möjlighet att på egen bekostnad åtgärda dem. Några invändningar om fel hade inte framförts från Församlingens sida under arbetets gång. Lilmar hade inte heller kallats till någon besiktning eller beretts tillfälle att yttra sig över någon sådan. Eftersom entreprenaden utfördes kontraktsmässigt och fackmannamässigt enligt gällande byggnormer hade Församlingen inte rätt att häva avtalet. Efter hävningen färdigställde Församlingen entreprenaden med hjälp av Frans Yacoub vilket innebar att i princip samma medarbetare och underentreprenörer som de som Lilmar hade anlitat användes.

Lilmar hade levererat material till Församlingen bestående av parkettgolv och kakel m.m. till ett värde av 375 000 kr. Efter hävningen tilläts inte Lilmar att hämta materialet. På grund av hävningen tvingades Lilmar även att säga upp tio medarbetare som arbetade heltid med entreprenaden. De sades upp med en månads uppsägningstid och lönekostnaden för dem uppgick till 350 000 kr.

Församlingen har betalat 5 520 000 kr av den totala kontraktssumman på 8 276 250 kr. Uppskattningsvis har 67 procent av arbetet utförts. Om entreprenaden hade slutförts skulle Församlingen ha betalat ytterligare 2 751 250 kr. Lilmars vinstmarginal uppgår till 20 procent av kontraktssumman, vilket motsvarar ett belopp om 550 250 kr.

### **Församlingen**

Entreprenadavtalet mellan Lilmar och Församlingen träffades genom ett antal muntliga överenskommelser som utmynnade i Lilmars offert. Församlingen accepterade offerten via mail. Parterna hade sedan en fortlöpande muntlig dialog under arbetets gång. Dessa diskussioner, som fördes mellan fader Markus (präst i Församlingen), Christian Kamakian, Talaat Youssef och Frans Yacoub, utmynnade i bilaga 3 som upprättades



vid ett datum näraliggande offerten och accepten. Arbetet fortgick liksom diskussionerna. Den 6 mars 2018 kryssades datumet för färdigställandet över av Frans Yacoub och Christian Kamakian. Frans Yacoub var behörig att företräda Lilmar och Församlingen hade inga synpunkter på att Christian Kamakian skrev under för deras räkning. Anledningen till att datumet kryssades över var att Församlingen hade uppmärksammat att de överenskomna tidsplanerna inte hölls och att arbetet var av bristande kvalitet. Fader Markus tog kontakt med Talaat Youssef och påpekade att arbetet med etappen Vårgatan 2 var försenat. Talaat Youssef lovade att det arbetet skulle färdigställas den 30 augusti 2018. Detta antecknades på en handskriven lapp.

Den 25 augusti 2018 undertecknades ett nytt avtal (bilaga 4) som ersatte det tidigare avtalet. I det nya avtalet står det ingenting om AB 04 vilket visar att parterna var överens om att inte tillämpa de bestämmelserna. Om det hade varit aktuellt tidigare var det i vilket fall som helst överspelat genom det nya avtalet. Den ”bilaga (offert)” som det hänvisas till i bilaga 4 är den offert som framgår av bilaga 1. Det står dock att bilagan endast visar det som är överenskommet mellan parterna vad avser material samt maskinvaror som ska införskaffas av utföraren enligt avtalet. Det nya avtalet gav Församlingen rätt till hävning vid förseningar på mer än en vecka.

I slutet av augusti 2018 besökte fader Markus byggplatsen igen. Eftersom det var uppenbart för Församlingen att tidsplanen inte hölls ringde Fader Markus till Talaat Youssef och sa att de skulle anlita ett annat företag om Lilmar inte kunde färdigställa arbetet i tid. Diskussionen utmynnade i att Församlingen godkände ytterligare en viss försening, till den 15 september, vilket skrevs ner på en lapp. Den 24 september 2018, dvs. när även det senare överenskomna datumet hade passerats, skickade Församlingen ett mail till Lilmar där man hävde avtalet. Församlingen kontaktade även en besiktningsman, Patrik Svensson, som kom och gjorde en statusbesiktning den 26 september 2018. Lilmar informerades om denna besiktning och närvarade genom Frans Yacoub. Vid besiktningen noterades en mängd fel och brister. Vidare framgick det att ett stort antal punkter enligt avtalet inte hade färdigställts. Uppskattningen var att det utförda arbetet uppgick till 30 procent av entreprenadvärdet.

Åtgärdandekostnaderna uppgick enligt beräkningar till 7 134 495 kr exklusive bygglovs- och konsultkostnader. Församlingen anlidade andra företag som fick färdigställa arbetet och har därefter betalat 2 973 500 kr till Sifel AB, 3 073 139 kr till Lilmar Enskild firma och 446 344 kr till Kamyfrn Byggnadsentreprenad AB.

Församlingen kan inte vitsorda att de arbeten som framgår av bilaga 5 och 6 har utförts i sin helhet och inte heller att det handlar om tilläggsarbeten.

### **BEVISNING**

På Lilmars begäran har förhör under sanningsförsäkran ägt rum med Talaat Youssef samt vittnesförhör hållits med Bertil Bergqvist, Chamon Kourie, Magnus Johansson, Mohammed Alsulebi, Danyal Najjar och Milos Rilakovic.

På Församlingens begäran har vittnesförhör ägt rum med Patrik Svensson, Nabil Nossir och Frans Yacoub.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

De hörda personerna har berättat i huvudsak följande.

Talaat Youssef: Han har tio års erfarenhet av byggbranschen och är både betongingenjör och VVS-montör samt har plattsättningsbehörighet. När Lilmar och Församlingen ingick entreprenadavtalet var han styrelseledamot i Lilmar. Frans Yacoub var suppleant och arbetsledare. Han och Frans Yacoub ägde Lilmar till hälften var men det var han som skrev offerter, fakturor och avtal samt skötte kontakten med alla underentreprenörer eftersom Frans Yacoub inte talar svenska och inte heller hade skrivit offerter och kontrakt tidigare. Frans Yacoub var firmatecknare i Lilmar fram till den 12 september 2018. Redan den 16 augusti 2018 hade han emellertid inskränkt Frans Yacoub's befogenhet på så sätt att all kontakt med Församlingen skulle gå via honom. Detta informerades Beter Youssef om. Anledningen till att han frantog Frans

Yacoub firmateckningsrätten var att han misstänkte att Frans Yacoub var illojal. Dessa misstankar bekräftades när Frans Yacoub efter det att Församlingen hävt entreprenadavtalet började utföra jobb för dem i egen regi, i en enskild firma.

Församlingen rekommenderades att anlita Lilmar för entreprenaden och bad Lilmar att ta uppdraget. Offerten som Lilmar skickade till Församlingen inför avtalets ingående upprättades av Lilmar. Beter Youssef utsågs till ombud för Församlingen vid det startmöte som hölls i enlighet med 3 kap. 1 § AB 04. Lilmar hade ansökt om bygglov hos Stockholms Stad och fått det beviljat. Brandskyddsdocumentation fanns tillgänglig på arbetsplatsen.

Församlingen beställde ÄTA-arbeten den 24 maj 2018. Största delen av denna beställning bestod av dränering till en kostnad av 1 250 000 kr inklusive moms.

Under arbetets gång skickade Lilmar ett antal fakturor till Församlingen. I samtliga fakturor hänvisades det till offerten, inte till något nytt avtal. Församlingen betalade alla fakturor utom de som avsåg ÄTA-arbeten. Ingen reklamation framfördes på arbetet.

Den 10 september 2018 skickade Beter Youssef ett sms till honom där det stod att Christian Kamakian skulle var ny kontaktperson för Församlingens räkning.

När Församlingen hävde avtalet den 24 september 2018 gjorde de endast gällande fel i utfört arbete som hävningsgrund. Det nämndes ingenting om försening. Lilmar lämnade arbetsplatsen och tog varken med sig verktyg eller material. Tio personer i personalen fick sägas upp på grund av arbetsbrist. Frans Yacoub tog sedan över arbetet via sin egen firma. Flera av de personer som Lilmar hade haft anställda hos sig gick över till Frans Yacoub's enskilda firma.

Det avtal som varit gällande mellan parterna under arbetets gång är det som framgår av bilaga 1 och 2. Renoveringsavtalet, bilaga 4, undertecknades den 25 augusti 2018, dvs.

fem dagar innan en del av entreprenaden skulle vara färdig. Det är orimligt att tänka sig att ett sådant avtal skulle ha ingåtts från Lilmars sida. Det enda slutdatum som avtalades var den 31 december 2018, bl.a. med hänsyn till de ÄTA-arbeten som tillkom. Det datumet hade också hållits om Lilmar hade fått fortsätta arbetet. Bilaga 4 är en efterhandskonstruktion från Församlingens sida för att kunna bli av med Lilmar. Datumen som anges i det avtalet var omöjliga att hålla.

Bertil Bergqvist: Han är certifierad besiktningsman och har på Lilmars begäran upprättat ett sakkunnigyttrande över entreprenaden där han gått igenom den statusbesiktning som Församlingen gjorde i september 2018. Statusbesiktningar förekommer vid hävda entreprenader när man vill ha status på entreprenaden för att ta reda på hur stor del som har utförts och värdet på detta. Det är inget man använder sig av när entreprenader ska besiktigas av andra skäl och finns därför inte omnämnt i AB 04.

Statusbesiktningen som gjorts i detta fall är inte seriös och kan inte utgöra underlag för bedömningen av entreprenaden som sådan. Av de anmärkningar som gjorts är det ingenting förutom en skada på ett balkongräcke som utgör entreprenadfel. Det finns 70 anmärkningar om att det är smutsigt, något som är helt normalt under en pågående entreprenad.

Han har inte varit på plats utan endast sett bilder men bedömer utifrån dem att det är en fackmannamässigt utförd entreprenad. Bedömningen är densamma oavsett om AB 04 varit avtalat mellan parterna eller inte.

Chamon Kourie: Han är auktoriserad rörmokare och arbetade med VVS på entreprenaden. Arbetet utfördes utan att det framfördes några klagomål från Församlingen. Av en händelserapport från JR Inredningar och VVS framgår det att det ska ha förekommit en vattenläcka vid en vattenmätare. Läckan skulle bl.a. ha berott på att ett kopparrör var dåligt instucket samt kapat för kort och snett. Enligt rapporten hade arbetet inte utförts fackmannamässigt och visade på bristande kunskap i och om

VVS-material. Det fel som antecknats i rapporten berodde inte på honom. Han gjorde alla installationer och var med vid egenkontrollen när arbetet godkändes. Det gjordes en provtryckning där allt fungerade. Felet som nämns i rapporten upptäcktes två månader efter det att Lilmar hade lämnat arbetet så det kan ha varit någon annan som utförde det felaktiga arbetet. När Lilmar avslutade arbetet i samband med hävningen var 60-70 procent av VVS-arbetet gjort.

Magnus Johansson: Han har arbetat med mark och anläggning i 25-30 år och är anställd i en firma som anlitas som underentreprenör för att utföra dränering runt fastigheten. Beställningen var muntlig och gick ut på att dränera runt huset, schakta och blåstra väggar, linda in rör i fiberduk och återfylla med material. Talaat Youssef och Frans Yacoub gick igenom det som skulle göras med honom. Det gjordes muntliga uppdateringar under arbetets gång. Vid ett tillfälle visade det sig att berget låg på ett annat sätt än de trott. Då hölls ett möte med Talaat Youssef, Frans Yacoub och en präst där han redogjorde för vad det skulle kosta att spräcka berget. Efter mötet fick han godkänt att utföra arbetet. Hans firma spräckte även berg på parkeringsplatsen för att sänka marknivån. Anledningen till att de spräckte istället för att spränga är att det är säkrare om man vill undvika risk för skador. Eftersom man undviker vibrationer uppstår det inga sprickor. Arbetet påbörjades tidig sommar. Han gjorde egenkontroller av dräneringen allteftersom arbetsmomenten färdigställdes. När egenkontrollerna är gjorda sammanställs de i ett dokument som överlämnas till beställaren, i detta fall Lilmar. Han arbetade 2-3 månader i projektet och fullföljde uppdraget. 98 procent av den dränering och spräckning som de blev ombudade att göra var klart när de lämnade platsen. Det som återstod att göra var bara sådant som hade med parkeringen att göra. Beställaren avbröt det arbetet eftersom det blev för dyrt. När Lilmar lämnade entreprenaden i september togs hela arbetsstyrkan över av den nya entreprenören, Frans Yacoub.

Mohammed Alsulebi: Han arbetade som målare och snickare för Lilmar under entreprenaden. När Lilmar lämnade arbetsplatsen den 24 september 2018 blev han arbetslös. Mer än hälften av måleriarbetet var då klart. Han tog med sig sina verktyg

men det fanns en hel del byggmaterial i form av rör, cement, färg och spackel kvar. Under den tid han arbetade där var det ingen som klagade på hans arbete.

Danyal Najjar: Han arbetade som snickare och elektriker för Lilmars räkning under entreprenaden. De arbeten han gjorde godkändes av en kollega till honom. När Lilmar lämnade arbetsplatsen blev han arbetslös. Vid den tidpunkten var mer än 80 procent av hans jobb avklarade. Flera av de personer som hade arbetat för Lilmars räkning började jobba för Frans Yacoub som tog över arbetet.

Patrik Svensson: Han var den som utförde statusbesiktningen den 26 september 2018. En statusbesiktning får alltid göras, oavsett om AB 04 gäller för entreprenaden eller inte. Det var Församlingen som tog kontakt med honom för att han skulle titta på utförandet. Han bad Församlingen att ta med någon representant även för Lilmar vid besiktningen. Beter Youssef närvarade från Församlingen och Frans Yacoub representerade Lilmar. Av misstag antecknades inte detta i utlåtandet. De handlingar som han fick av Församlingen som underlag för besiktningen var offerten daterad 2017-12-21 (bilaga 1). Det avtal som nämns i hans utlåtande och som entreprenaden grundades på var den offerten. Frans Yacoub förklarade vad som ingick i entreprenaden och vad Lilmar hade gjort. Hans generella bild av entreprenaden var att det var bland det värsta han sett. De som varit där och arbetat var inte yrkesfolk. Montage och annat hade inte skett enligt normer. Det saknades bygglovshandlingar, startbesked, konstruktionshandlingar, kvalitetsplan, byggbodas och byggtöaletter. Rördragningarna hade inte skett enligt plan- och bygglagen. Det var väldigt smutsigt vilket gjorde det svårjobbat. Smuts innebär också att det blir porer i fogar. Entreprenaden var inte långt gången, endast cirka 25-30 procent av arbetet hade utförts. Tidsplanen hade inte följts. De summor han har angett i sitt utlåtande är vad han har uppskattat att det skulle kosta att åtgärda felen. Lilmar hade även förstört ett skyddsrum, bl.a. genom att kapa dörrar. Klassade skyddsrum får inte ändras hur som helst. I källaren var varken avlopp, eldragning eller plattsättning korrekt utförd. Utanför husen låg det en stor skräphög. Skräp ska sorteras och läggas i containrar. Dränering hade utförts men det saknades intyg. Det sakkunnigyttrande som besiktningsmannen

Bertil Bergqvist har skrivit grundar sig på hans besiktning. Bertil Bergqvist har inte gjort någon egen besiktning. Enligt hans bedömning hade entreprenaden aldrig kunnat färdigställas inom tidsplanen. Han tog hänsyn till AB 04 när han skrev besiktningens utlåtandet.

Frans Yacoub: Han har jobbat inom byggbranschen i många år och var delägare i Lilmar från oktober 2017 till oktober 2018. Under den perioden var han även firmatecknare. När entreprenaden påbörjades i april 2018 var han ledig några veckor. Taalat Youssef förvaltade projektet men de var överens om planerna och hade kontaktat en arkitekt. I slutet av april när han återvände efter semestern såg han att inget av det som stod i överenskommelsen hade gjorts. Han hade synpunkter på detta och talade om för Taalat Youssef att det var risk för förseningar. De hade en löpande kommunikation varje dag där de diskuterade det praktiska arbetet. Taalat Youssef hade avlägsnat alla vattenrör utan någon ritning. Dörrarna till skyddsrummet hade skurits sönder eftersom skyddsrummet skulle förändras till förråd. När de upptäckte att rummet var skyddsrumsklassat var de tvungna att leta efter nya dörrar. De underentreprenörer som anlätades var inte kunniga. Alla var inte auktoriserade. Han såg inga brandskyddshandlingar.

Enligt tidsplanen skulle de vara klara i slutet av december 2018. Arbetet var indelat i olika faser. Allt blev försenat. De hade många möten, även med fader Markus. Taalat Youssef lovade att leverans skulle ske vid vissa tider men det hölls aldrig. En tidsplan upprättades så att Arbetsmiljöverket skulle se den. Vid ett tillfälle, den 24 augusti 2018, när han, Taalat Youssef och fader Markus var närvarande skrevs det en handskriven lapp att leverans skulle ske den 30 augusti 2018. Detta ändrades sedan till den 15 september 2018. När Församlingen hävde entreprenaden fanns det ingen chans att den skulle bli klar i tid. Vissa arbeten hade inte ens påbörjats och det var en massa fel i de arbeten som utförts.

När det gäller avtalen var det han som strök över datumet och skrev under bilaga 3 den 6 mars 2018. Christian Kamakian pratade med honom om detta och sa att klausulen

där det stod att de skulle betala 1 000 kr per vecka vid försening inte var bra eftersom den inte stod i proportion till den stora entreprenaden. Med anledning av detta ströks klausulen den 6 mars 2018. Något nytt avtal skrevs inte då. Ett nytt avtal undertecknades dock den 25 augusti 2018 och kom till efter ett möte mellan honom, Taalat Youssef och fader Markus den 24 augusti 2018. Taalat Youssef var införstådd med avtalet. Eftersom han var firmatecknare i Lilmar och ägde 50 procent av bolaget krävdes det inget tillstånd för honom att skriva under avtalet för Lilmars räkning. Taalat Youssef fick en kopia som lades in på kontoret. Avtalet skulle säkerställa att allt blev tydligt och bra för alla. Christian Kamakian ville att alla handlingar skulle in i det nya avtalet. Offerten som nämns i avtalet är den ursprungliga offerten (bilaga 1 och 2). Han vet inte varför AB 04 inte nämns. Avsikten var att bekräfta allt som sagts tidigare i det nya avtalet som då kunde ersätta de gamla avtalen. Tiderna för överlämnande justerades. Avtalet var ett påtryckningsmedel för att få Lilmar att agera fort. Datumen var inte tänkta att kunna följas. Det var Taalat Youssef som bestämde tiderna och uppmanade honom att skriva under. Tiderna hade redan diskuterats och skrivits ner på handskrivna lappar vid möten. Storleken på vitet diskuterades. De gick med på att höja vitet trots att de visste att tiderna inte skulle hållas. Lilmar hade vid den tidpunkten fakturerat Församlingen 600 000 kr och fått betalt för detta trots att leverans inte hade skett.

Den 16 augusti 2018 hade han och Taalat Youssef ett telefonsamtal. Samma dag skrev Taalat Youssef ett mail till honom på svenska trots att Taalat Youssef vet att han är dålig på svenska. I mailet inskränktes hans befogenhet, något som han motsatte sig. Han berättade inte för Christian Kamakian att han hade fått mailet. När det gäller Christian Kamakians behörighet att företräda Församlingen sa Församlingen att Christian Kamakian, som är diakon i kyrkan och jämt vistas där, hade hand om räkningar och fakturor. Christian Kamakian var med hela tiden under entreprenaden och han ifrågasatte därför aldrig dennes behörighet att företräda Församlingen.

Han var närvarande den 26 september 2018 när Patrik Svensson gjorde sin besiktning. Församlingen hade mailat Lilmar och upplyst om att besiktning skulle göras och att de



skulle vara där. Taalat Youssef visste att det skulle komma en besiktningsman. Rapporten som skrevs var snäll i förhållande till hur den verkliga situationen var, vilket han sa till Taalat Youssef. Efter besiktningen ringde fader Markus till Taalat Youssef och sa att de skulle samla ihop sina verktyg eftersom besiktningen hade visat att situationen inte var hållbar.

När entreprenadavtalet hade hävts i enlighet med punkt 3 i bilaga 4 var endast 25-30 procent av arbetet enligt ursprungsofferten slutfört. Hans enskilda firma Lilmar övertog entreprenaden i vissa delar som behövde korrigeras. Han kände ett moraliskt ansvar att försöka rätta till felen. Sju personer av de som hade arbetat med entreprenaden fortsatte hos honom. Resten gjordes av ett annat bolag. Arbetet färdigställdes i februari/mars 2019.

Den 3 oktober 2018 kom Taalat Youssef tillsammans med en annan person och tog med sig allt material och alla verktyg. När han påpekade att Församlingen redan hade betalat för materialet sa Taalat Youssef att allt skulle läggas i Alby och att de skulle dela lika på det.

Nabil Nossir: Han arbetade som snickare under entreprenaden. Arbetet var dåligt skött från första början. De båda cheferna hade olika synsätt och konflikter sinsemellan. Material beställdes utan att rivning hade påbörjats vilket fick till följd att beställt material blev smutsigt. Det arbete som utfördes var av dålig kvalitet.

## DOMSKÄL

### **Inledning**

Det är ostridigt i målet att Församlingen och Lilmar den 27 januari 2018 kom överens om att Lilmar skulle utföra entreprenadarbeten på Församlingens fastighet Idegranen 1 och att arbetet pågick fram till den 24 september 2018 när Församlingen hävde entreprenadavtalet. Parterna är även överens om att Församlingen vid hävningen hade

betalat 5 525 000 kr av den ursprungligen avtalade kontraktssumman på 8 276 250 kr till Lilmar.

Beträffande huvudkärömet har tingsrätten först att ta ställning till vilket avtal som varit gällande mellan parterna, något som även inbegriper frågan om AB 04 är tillämpligt i målet. När detta har slagits fast återstår det att pröva dels om Lilmar har rätt till ersättning enligt fakturorna, dvs. om de har visat att arbetet har beställts och utförts, dels om Lilmar har rätt till ersättning för material som inte återfåtts och slutligen om Lilmar har rätt till skadestånd bestående av kostnader för uppsagd personal och utebliven vinst på grund av att Församlingen inte haft rätt att häva entreprenadavtalet.

När det gäller genkärömet ska tingsrätten pröva om Församlingen har visat dels att de har rätt till återbetalning av utbetalda belopp, dels om de har rätt till förseningsavgifter.

### **Huvudkärömet**

#### **Vilket avtal har varit gällande mellan parterna?**

Parterna är överens om att den första överenskommelsen som träffades mellan parterna var offerten och de tillhörande avtalsvillkoren i bilaga 1 och 2 som accepterades av Församlingen per e-post den 27 januari 2018. Enligt dessa handlingar gällde AB 04 för entreprenaden, som skulle vara färdigställd den 31 december 2018.

När det gäller de övriga avtalen framgår det av handlingarna i målet att innehållet i bilaga 2 korrigerades den 6 mars 2018 när Frans Yacoub och Christian Kamakian strök över det stycke som gällde tidpunkten för färdigställandet av entreprenaden och förseningsavgifter. Syftet med detta var enligt Frans Yacoub att justera färdigställandedatumet och förseningsavgiften eftersom Christian Kamakian ansåg att avgiften var för låg i förhållande till entreprenadens storlek. Parterna är överens om att

Frans Yacoub var behörig firmatecknare för Lilmar vid den tidpunkten. Någon ändring i sak beträffande färdigställandedatum och förseningsavgifter gjordes aldrig i anslutning till denna överstrykning. Detta skedde istället den 25 augusti 2018 när handlingen benämnd ”Renoveringsavtal – Fastighet” (bilaga 4) undertecknades av Christian Kamakian och Frans Yacoub. Lilmar har invänt att det avtalet inte är giltigt, dels eftersom Frans Yacoub varken hade behörighet eller befogenhet att ingå avtalet för Lilmars räkning vid den tidpunkten, dels eftersom Christian Kamakian inte var behörig firmatecknare för Församlingen.

Av 8 kap. 37 § Aktieföretagslagen (ABL) följer att styrelsen får bemyndiga en styrelseledamot, den verkställande direktören eller någon annan att företräda bolaget och teckna dess firma (särskild firmatecknare). En särskild firmatecknares behörighet att företräda bolaget motsvarar styrelsens företrädarbehörighet och avser rätten att företräda bolaget gentemot tredje man. Styrelsen har rätt att när som helst återkalla ett bemyndigande för en särskild firmatecknare. Återkallandet har inte någon verkan förrän återkallelsen inkommit till Bolagsverket eller den eventuella senare tidpunkt som återkallelsebeslutet anger (8 kap. 38 § ABL).

Det är ostridigt att Frans Yacoub var suppleant och hälftenägare i Lilmar den 25 augusti 2018 samt att han hade rätt att teckna bolagets firma även om han behövde rådgöra med styrelsen innan beslut fattades. Någon handling som utvisar att Frans Yacoub inte var behörig att företräda Lilmar såsom särskild firmatecknare vid den tidpunkten har inte uppvisats. Han var alltså behörig att ingå avtalet. Frågan är då om han överskred sin befogenhet och, om så är fallet, vad det får för betydelse.

En särskild firmatecknares befogenhet framgår av det uppdrag som styrelsen ger den särskilda firmatecknaren i varje enskilt fall. Utan sådant särskilt uppdrag saknar den särskilda firmatecknaren befogenhet (se NJA 1995 s. 437). I detta fall har det inte presenterats något styrelsebeslut som satte upp gränserna för Frans Yacoub's befogenhet som särskild företrädare. Lilmar har dock gjort gällande att Frans Yacoub's befogenhet återkallades i samband med mailet den 16 augusti 2018 från Taalat

Youssef till Frans Yacoub där Frans Yacoub upplystes om att han inte fick fatta några beslut utan styrelsens tillåtelse. Frans Yacoub har i sitt förhör medgett att han fick ett mail med sådant innehåll. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att det är visat att Frans Yacoub överskred sin befogenhet när han skrev under bilaga 4 för Lilmars räkning. Att Frans Yacoub har uppgett att han motsatte sig det som stod i mailet saknar betydelse.

I 8 kap. 42 § ABL regleras giltigheten av rättshandlingar som har ingåtts i strid med en persons behörighet/befogenhet. Av bestämmelsen följer att om en särskild firmatecknare har överskridit sin befogenhet gäller inte rättshandlingen mot bolaget om bolaget visar att motparten insåg eller bort inse befogenhetsöverskridandet.

Lilmar har inte presenterat någon bevisning till stöd för att Församlingen insåg att Frans Yacoub överskred sin befogenhet när han skrev under avtalet. Eftersom Frans Yacoub har uppgett att han inte upplyste Församlingen om innehållet i mailet från Taalat Youssef är det inte visat att Församlingen insåg befogenhetsöverskridandet. När det härfter gäller frågan om Församlingen borde ha insett att Frans Yacoub överskred sin befogenhet har Lilmar gjort gällande att avtalet, speciellt vitesklausulen, var mycket oförmånligt för Lilmar vilket borde fått Församlingen att reagera.

Tingsrätten kan i och för sig instämma i att det kan tyckas anmärkningsvärt att Lilmar frivilligt skulle ha ingått ett avtal med rejält förhöjda förseningsavgifter som skulle börja löpa fem dagar efter undertecknandet, speciellt eftersom det var uppenbart att arbetet inte skulle kunna färdigställas vid den tidpunkten. Straffande vitesklausuler kan emellertid i vissa fall vara önskvärda av parterna och de bör därför inte avfärdas av domstolarna utan tvärtom som regel accepteras. De fyller nämligen ibland den funktionen att entreprenören genom att acceptera en sträng vitesreglering kan demonstrera för beställaren att han kommer att fullgöra enligt avtal även under starkt hindrande omständigheter. Vitesklausuler kan betraktas som en form av garantiutfästelser om fullgörelse av kontraktarbetena inom viss tid. (Se Per Samuelsson, Entreprenadavtal, Särskilt om ändrade förhållanden, 2011, s. 225.)

I detta fall kan det konstateras att tidpunkten för entreprenadens färdigställande hade diskuterats flera gånger vid ett antal möten där både Taalat Youssef och Frans Yacoub hade närvarat. Församlingen hade uttryckt sitt missnöje och ville ha ett påtryckningsmedel för att säkerställa att arbetet skulle färdigställas vilket de fick genom det nya avtalet. Ur Församlingens perspektiv måste det rimligen ha framstått som att Lilmar, genom undertecknandet visade att de hade för avsikt att fullgöra avtalet. Entreprenaden var ju redan då försenad, men det hade dittills inte lett till några sanktioner från Församlingens sida. En straffande vitesklausul likt den nu aktuella kan därför enligt tingsrättens mening inte anses som så orimlig att det kan slås fast att Församlingen borde ha insett befogenhetsöverskridandet. Till detta kommer att Frans Yacoub hade strukit över klausulen i bilaga 2 för Lilmars räkning några månader tidigare utan att det på något sätt hade ifrågasatts från Lilmars sida under den tid som hade förflutit.

Mot bakgrund av det nu anförda anser tingsrätten att Lilmar inte heller har lyckats visa att Församlingen borde ha insett att Frans Yacoub överskred sin befogenhet. Detta innebär att avtalet inte är ogiltigt på den grunden heller.

När det gäller Christian Kamakians behörighet att ingå avtalet för Församlingens räkning finns det ingen särskild civilrättslig lagstiftning som reglerar vad som gäller för ideella föreningar. Det är styrelsen och de som styrelsen utser till att teckna föreningens firma som får företräda föreningen när avtal ingås och andra rättshandlingar företas för föreningens räkning. I en ideell förening är det möjligt att i efterhand ratihabera en rättshandling som företas av styrelsen utanför dess behörighet. Följden av ett sådant ratihaberande blir att behörighetsbristen läks och föreningen inträder i rättsförhållandet med tredje man. (Se Daniel Stattin, Idell förenings rättshandlingskompetens, SvJT 2004 s. 941.)

Eftersom Församlingen inte haft något att invända mot avtalen och sett sig bundna av dem oavsett om Christian Kamakian faktiskt var behörig firmatecknare eller inte när

de ingicks, har behörighetsbristen läkts och Församlingen inträtt i rättsförhållandet med Lilmar. Avtalet den 25 augusti 2018 är alltså inte heller ogiltigt på grund av Christian Kamakians bristande behörighet.

Sammanfattningsvis innebär det nu anförda att bilaga 4 gällde mellan parterna vid tidpunkten för hävandet av entreprenaden.

### **Är AB 04 tillämpligt i målet?**

AB 04 är allmänna bestämmelser som är avsedda att användas vid byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader. Av förordet till AB 04 följer att bestämmelserna bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en ekonomiskt optimal riskfördelning mellan parterna. I AB 04 har genom s.k. täckbestämmelser lämnats öppet för parterna att avtala om en annan reglering än den som framgår av AB 04. Dessa markeras i AB 04 med formuleringen ”om inte annat föreskrivits” eller motsvarande. Övriga bestämmelser är s.k. fasta bestämmelser.

Församlingen har gjort gällande att avtalet i bilaga 4 ersatte tidigare avtal och att AB 04 därför inte längre var tillämpligt i målet medan Lilmar har menat att bilaga 4 bara kompletterade tidigare avtal och att AB 04 fortfarande gällde för entreprenaden.

Utgångspunkten för all avtalstolkning är avtalets ordalydelse (det objektiva avtalsinnehållet). Man antar att ordalydelsen ger uttryck för parternas gemensamma vilja och det ska mycket till för att en part ska göra sannolikt att båda parter avsett något annat än det som framkommer av avtalets ordalydelse. I de fall där det inte är möjligt att fastställa avtalets innehåll enbart med hjälp av en språkinriktad analys, t.ex. på grund av att ett begrepp är mångtydigt eller att avtalet inte är heltäckande, behöver man ta hänsyn till andra faktorer än ordalydelsen. Det som förekommit före avtalets ingående kan få betydelse för avtalstolkningen, t.ex. vad parterna sagt. Vid fastställande av avtalets innehåll är det också naturligt att utgå ifrån att båda parter har

eftersträvat ett skäligt avtalsinnehåll med en rimlig balans mellan parternas intressen. (Se Christina Ramberg och Jan Ramberg, Allmän avtalsrätt, 10 uppl. 2015 s. 160 ff.)

Om två parter är oense om huruvida ett avtal slutits mellan dem eller om vad det innehåller är det den som påstår att avtal av visst innehåll har träffats som måste bevisa detta. Den skriftliga undertecknade handlingen blir ett viktigt bevismedel som lägger över bevisbördan på den part som påstår något i strid med vad den skriftliga handlingen innehåller. (Se Adlercreutz och Gorton, Avtalsrätt II, sjätte uppl, 2010 s. 33.)

Högsta domstolen har i flera avgöranden uttalat att inte bara lydelsen av avtalsvillkoret utan även omständigheterna vid tillkomsten samt vad som kan redas ut om parternas avsikter får betydelse vid avtalstolkning (se NJA 2014 s. 960, 2013 s. 271 och 2007 s. 35).

När det gäller frågan hur avtalet i bilaga 4 ska tolkas hänvisas det i vissa delar till det tidigare avtalet. I punkten 2 står det att det ”för utförandet finns en bilaga (offert) utskickad från Utföraren”. Av förhören med Frans Yacoub och Patrik Svensson framgår det att det är offert nr 38, dvs. bilaga 1, som åsyftas med detta. Vidare sägs det under punkten 5, ”Generella avtalsvillkor”, att ”Detta avtal reviderar samtliga ingångna avtal sedan tidigare.” Denna ordalydelse samt hänvisningen till offert nr 38 tyder på att avsikten med avtalet den 25 augusti 2018 var att kompletteringsvis justera frågor om vite och färdigställandedatum för att göra det tydligt och sätta press på Lilmar, inte att ersätta det gamla avtalet med något nytt. Detta har även Frans Yacoub bekräftat i sitt förhör.

Beträffande frågan om AB 04 fortsatt skulle vara tillämpligt på entreprenaden är det ostridigt att det i bilaga 2 anges att AB 04 gäller för entreprenaden. Mot bakgrund av hänvisningen till bilaga 1 i bilaga 4, att AB 04 hade gällt mellan parterna fram till den tidpunkten (dvs. den 25 augusti 2018), att AB 04 är det som normalt gäller vid entreprenader som denna, att ingenting tyder på att parterna muntligen skulle ha

diskuterat att AB 04 inte längre skulle vara gällande och ingenting heller står i bilaga 4 om detta, anser tingsrätten att den enda rimliga tolkningen är att AB 04 skulle gälla för entreprenaden även fortsättningsvis. Vid den bedömningen beaktas det även att inga omfattande bestämmelser som skulle kunna leda till slutsatsen att AB 04 var överspelat togs in i avtalet. Tvärtom sägs det i punkt 5 att ”Utförare ansvarar samt tillser så att all renovering sker fackmannamässigt samt att samtliga lagar samt förordningar efterlevs.” Hade parterna velat avtala bort AB 04 helt är det tingsrättens uppfattning att detta hade markerats tydligt.

Det nu anförda innebär att det är visat att syftet med bilaga 4 var att justera de tidigare ingångna avtalen på vissa punkter och att AB 04 var fortsatt gällande mellan parterna.

### **Har Lilmar rätt till ersättning enligt fakturorna?**

Församlingen har invänt att allt arbete inte har utförts, att det arbete som utförts inte varit fackmannamässigt samt att det inte kan vitsordas att allt arbete som anges i de två fakturorna avser tilläggsarbeten.

Det är Lilmar som har bevisbördan för att arbetet i fakturorna utgör tilläggsarbeten och att det har utförts.

När det gäller fakturan i bilaga 5 framgår det inte någonstans att det skulle vara fråga om tilläggsarbeten. En jämförelse mellan de arbeten som tas upp i fakturan och det som står i den ursprungliga offerten tyder snarare på att fakturan avser arbeten hänförliga till den ursprungliga offerten. Någon bevisning som talar i annan riktning har inte åberopats av Lilmar. Vid detta förhållande är det inte visat att bilaga 5 avser tilläggsarbeten. Lilmar kan därför inte få ersättning för de belopp som anges i den fakturan. Tingsrätten vill i det sammanhanget tillägga att även om Lilmar hade visat att det var fråga om tilläggsarbeten finns det ingen bevisning som visar att just det arbete som det begärs ersättning för har utförts. De vittnen som åberopats av Lilmar har i mer allmänna ordalag berättat om VVS- och snickeriarbeten som gjorts generellt, men inga



frågor har ställts för att klargöra om vittnenas arbeten avser just de punkter som tas upp i fakturan.

Vad gäller bilaga 6 står det att fakturan avser ÄTA den 25 maj 2018. Mot bakgrund av detta, och då Taalat Youssef i sitt förhör har uppgett att tilläggsarbeten beställdes den 24 maj 2018, är det visat att den fakturan avser tilläggsarbeten. När det gäller de enskilda punkterna är det genom vittnesförhöret med Magnus Johansson utrett att dräneringsarbete utfördes på fastigheten och att 98 procent av detta arbete var färdigt när han lämnade byggarbetsplatsen. Den del som inte var färdig var enligt Magnus Johansson den som Församlingen bestämde sig för att inte genomföra eftersom det skulle bli för dyrt. Magnus Johansson har uppgett att ingen kritik har riktats mot dräneringsarbetet som sådant vilket innebär att det även är klarlagt att det utfördes fackmannamässigt. Lilmar har alltså visat att de har rätt till ersättning för dräneringen, vilket enligt fakturan uppgår till 960 000 kr plus mervärdesskatt.

När det gäller övrigt arbete har det inte åberopats någon bevisning till styrkande av att det har utförts. Som nämnts ovan har de vittnen som hörts på Lilmars begäran i mer allmänna ordalag berättat att de varit på plats och utfört visst ospecificerat arbete. Att det handlat om just de arbeten som tagits upp i fakturan har de emellertid inte fått några frågor om. Mot Församlingens bestridande är det alltså inte visat att dessa arbeten har utförts av Lilmar.

Sammantaget innebär det nu anförda att Lilmar har rätt till ersättning med 960 000 kr plus mervärdesskatt för utförda tilläggsarbeten i form av dränering.

### **Har Lilmar rätt till ersättning för material som lämnats kvar och inte återfåtts?**

Lilmar har bevisbördan för att de inte återfått material som levererats och att detta material har varit värt 375 000 kr. Den bevisning som åberopats i denna del är förhören med Taalat Youssef och Mohammed Alsulebi. De har uppgett att material lämnades kvar efter hävandet av entreprenaden. Vilken typ av material det var fråga om och

värdet på detta har de emellertid inte lämnat några uppgifter om. Frans Yaucoub har å sin sida berättat att Taalat Youssef tog med sig material och verktyg från platsen den 3 oktober 2018. Ord står alltså mot ord i denna del. I avsaknad av någon övrig bevisning som stödjer Lilmars påstående har Lilmar inte lyckats visa att de blivit av med material till ett värde av 375 000 kr. Yrkandet i den här delen lämnas därför utan bifall.

### **Har Lilmar rätt till skadestånd på grund av att Församlingen inte haft rätt att häva entreprenadavtalet?**

För att kunna ta ställning till frågan om Lilmar har rätt till skadestånd måste det först klargöras om Församlingen hade rätt att häva entreprenadavtalet.

Lilmar har gjort gällande att hävningen står i strid med bestämmelserna i AB 04 eftersom den kom helt överraskande utan att Lilmar skriftligen hade underrättats om påstådda fel och inte heller getts möjlighet att på egen bekostnad åtgärda dem.

Enligt 8 kap. 1 § AB 04 har beställaren rätt att skriftligen häva kontraktet såvitt avser återstående arbeten under de förutsättningar som anges där. I 8 kap. 1 § 1 p sägs att beställaren har rätt till hävning om entreprenaden har försenats så att den uppenbarligen inte kan färdigställas inom kontraktstiden och i 3 p står det att hävningsrätt föreligger om utförd del av entreprenaden i väsentligt hänseende inte är kontraktsenlig och avhjälpande inte sker utan dröjsmål efter erinran, eller om entreprenören på annat sätt brister i fullgörandet av sina åligganden så att entreprenadens kontraktsenliga färdigställande därigenom äventyras.

För att en hävningsförklaring ska få åsyftad rättsverkan krävs att beställaren kan åberopa hävningsgrunder och styrka att de föreligger. AB 04 innehåller ingen annan regel om hävningsförklaringen än att den ska vara skriftlig. Den bör alltid vara klar och tydlig och risken för att den inte är det åvilar den som avger förklaringen. En hävning inleds normalt med att beställaren avger en skriftlig hävningsförklaring till motparten.

Hävningen gäller med omedelbar verkan och någon karenstid ska inte tillämpas. Ett undantag från denna allmänna regel finns i 8 kap. 1 § 3 p AB 04 som vid utförandefel förutsätter att beställaren först måste ha krävt avhjälpande i form av en erinran. Om inte entreprenören utan dröjsmål vidtar adekvata åtgärder kan beställaren avge en hävningsförklaring. Beteckningen ”obefogad hävning” kan användas om beställaren, när avtalet har ingåtts med AB 04 som underlag, avger en hävningsförklaring utan att denna åtgärd vinner stöd i en rättsligt sanktionerad hävningsgrund. (Se Per Samuelsson, Entreprenadavtal, Särskilt om ändrade förhållanden, 2011 s. 306 ff.)

I detta fall följer det av punkt 5 i bilaga 4 att beställaren har rätt till hävning vid försening av färdigställandet av renoveringen med mer än en vecka från utsatt datum. Enligt samma punkt har beställaren även rätt till hävning om färdigställandet inte sker fackmannamässigt eller om utföraren inte håller sig till avtalet. Dessa villkor överensstämmer alltså med bestämmelserna i 8 kap. 1 § 1 p och 3 p AB 04.

Församlingen har i sin hävningsförklaring till Lilmar angett att entreprenaden inte skett i enlighet med stadgar, byggregler och önskemål. Detta utgör en rättsligt sanktionerad hävningsgrund både enligt AB 04 8 kap. 1 § 3 p och innehållet i bilaga 4.

Församlingen har vid förhandlingen gjort gällande att de haft rätt att häva avtalet även på grund av försening. Eftersom det inte nämns någonting om försening i hävningsförklaringen kan Församlingen emellertid inte i efterhand åberopa det som grund för hävningen.

Församlingen har alltså enligt avtalet och AB 04 i och för sig haft rätt att häva entreprenadkontraktet på grund av att entreprenaden inte skett i enlighet med stadgar, byggregler och önskemål förutsatt att de lyckas bevisa att så varit fallet. Som nämnts ovan följer det av 8 kap. 1 § 3 p AB 04 att beställaren vid hävning på denna grund först ska kräva avhjälpande i form av en erinran. Det är först när entreprenören inte vidtar adekvata åtgärder utan dröjsmål som beställaren kan avge en hävningsförklaring. Att entreprenören har rätt till avhjälpande framgår även av punkt 4 i bilaga 4 där det står att fel ska åtgärdas av utförare innan betalning kan ske. Även om den punkten handlar

om pris och betalning visar det att parternas avsikt inte varit något annat än att det var Lilmar som skulle åtgärda eventuella fel.

Lilmar har hävdad att något krav på avhjälpande i form av en erinran aldrig lämnades till dem utan att hävningen kom helt överraskande. Att någon erinran aldrig lämnades stöds av det förhållandet att besiktningen, som skulle konstatera att det förelåg fel i entreprenaden, utfördes först efter hävningsförklaringen. Församlingen har inte presenterat någon bevisning till styrkande av att en erinran lämnades. Oavsett om entreprenaden var behäftad med fel eller ej bereddes Lilmar alltså aldrig tillfälle till avhjälpande, något som de hade rätt till i enlighet med vad som anförts ovan. Det nu anförda leder till slutsatsen att Församlingen inte hade rätt att häva entreprenadavtalet på det sätt som skedde.

Nästa fråga att ta ställning till är då om Lilmar har rätt till skadestånd för personalkostnader och utebliven vinst på grund av hävningen. Församlingen har vitsordat att lönekostnaden för tio medarbetare uppgår till 350 000 kr. Hur de anställda avlönades, t.ex. om timpenningen var densamma oavsett vad man arbetade med, är inte utrett. Några av de vittnen som hörts har berättat att flera av Lilmars anställda fortsatte att arbeta i Frans Yacoub's enskilda firma efter hävningen. Några kostnader för dessa personer torde därför inte ha uppstått för Lilmar. Mohammed Alsulebi och Danyal Najjar har i och för sig uppgett att de blev arbetslösa på grund av att Församlingen hävde entreprenaden. Någon bevisning som visar att Lilmar orsakades kostnader på grund av detta och vilka belopp det i så fall rörde sig om har emellertid inte presenterats. Lilmars yrkande om skadestånd för personalkostnader lämnas därför utan bifall.

När det slutligen gäller yrkandet om ersättning för utebliven vinst har Lilmar inte presenterat någon bevisning till styrkande av att bolagets vinst var 20 procent av kontraktssumman. Yrkandet lämnas därför utan bifall även i den delen.

Sammanfattningsvis innebär detta att Församlingen inte ska betala något skadestånd till Lilmar på grund av hävningen av entreprenadavtalet.

### Genkärålet

#### **Har Församlingen rätt till återbetalning av utbetalda belopp?**

Parterna är överens om att Församlingen har betalat 5 525 000 kr inklusive moms av den ursprungligen avtalade kontraktssumman på 8 276 250 kr. Det krav som framställts avser enligt Församlingen återbetalning för arbeten som inte utförts samt material som inte har levererats. Den bedömning som tingsrätten kommit fram till ovan, dvs. att Församlingen inte hade rätt att häva entreprenadavtalet på det sätt som skedde, innebär att Församlingen inte heller har rätt till ersättning för arbeten som inte utförts och material som inte levererats eftersom Lilmar hade rätt att avhjälpa eventuella fel och brister i entreprenaden. Det förtjänar dock att nämnas att Församlingen hade haft svårt att vinna framgång med sin talan även om hävningen hade godtagits. Den enda bevisning som Församlingen åberopat till stöd för sin begäran är Patrik Svenssons uppgifter om att han vid sin besiktning uppskattade att 25-30 procent av entreprenaden var färdig. Någon närmare precisering av vilket arbete eller vilket material som Församlingen hade betalat för men som inte hade utförts respektive levererats har inte presenterats. Att en hel del arbete återstod är ostridigt men i avsaknad av någon närmare bevisning än ett uppskattat procenttal, som dessutom motsägs av de vittnen som Lilmar åberopat, har Församlingen inte lyckats visa att de vid en godkänd hävning hade haft rätt till återbetalning med 2 500 000 kr av erlagt belopp.

Församlingens yrkande om återbetalning av utbetalda belopp ska därför ogillas.

**Har församlingen rätt till förseningsavgift?**

Av bilaga 4 framgår det att Församlingen vid försening enligt punkten 3 har rätt till avdrag med 10 000 kr exklusive mervärdesskatt per dag till dess att en opartisk besiktningsman har slutgodkänt renoveringen alt. delrenoveringen.

Vite förutsätter inget vållande hos entreprenören i skadeståndsrättslig mening. En vitesklausul kan åberopas av beställaren mot entreprenören utan att beställaren behöver visa vårdslöshet, orsakssamband eller skada. Utgångspunkten enligt Allmänna bestämmelser är att entreprenörens ansvar enligt vitesklausulen är strikt. (Se Per Samuelsson, Entreprenadavtal, särskilt om ändrade förhållanden, 2011, s. 221 och 224.)

Det är ostridigt att arbetet på Vårgatan 2 inte var färdigställt den 30 augusti 2018 vilket det skulle ha varit enligt avtalet. Församlingen har begärt vite från det datumet fram till hävningen. Eftersom avtalet fortfarande löpte mellan parterna under den tid som det begärs vite för saknar det betydelse för bedömningen att Församlingen inte hade rätt att häva avtalet. Lilmar ska alltså betala förseningsvite till Församlingen med 300 000 kr (12 500 kr x 24 dagar) i enlighet med villkoret i avtalet.

**Sammanfattning**

De bedömningar som tingsrätten har kommit fram till ovan innebär att Församlingen ska betala Lilmar 1 200 000 kr plus ränta med åtta procent från den 30 oktober 2018 tills betalning sker avseende utfört dräneringsarbete. Lilmar, å andra sidan, ska betala Församlingen 300 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 mars 2019 tills betalning sker avseende förseningsavgift.

**Rättegångskostnader**

Lilmar har begärt ersättning med 149 788 kr, varav 119 830 kr avser arvode, 9 500 kr kostnader för bevisning och 29 958 kr mervärdesskatt. Taalat Youssef har begärt ersättning med 75 000 kr för 100 timmars arbete. Församlingen har vitsordat beloppen.

Församlingen har begärt ersättning med 304 531 kr, varav 233 125 kr avser arvode, 10 500 kr tidsspillan och 60 906 mervärdesskatt. Lilmar har överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av begärt belopp.

Enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska den part som tappar målet ersätta motpartens rättegångskostnader, om inte annat är stadgat. I 18 kap. 4 § rättegångsbalken sägs det bl.a. att om det finns flera yrkanden i samma mål och parterna vinner ömsom, ska vardera parten bära sin kostnad eller jämkad ersättning tilläggas endera eller, om kostnaderna för olika delar av målet kan särskiljas, ersättningsskyldigheten bestämmas utifrån det. Samma sak gäller om en parts yrkande bifalls endast till en del.

Högsta domstolen har i NJA 2018 s. 667 uttalat att vid fördelning av kostnadsansvaret i mål där prövningen omfattar såväl huvudfordringar som motfordringar som åberopas kvittningsvis ska rättegångskostnadsansvaret bestämmas utifrån de principer som följer av 18 kap. 4 § rättegångsbalken. För de fall delar som rört huvudfordringen respektive motfordringen processuellt sett bedöms vara så sammanlänkade med varandra att det inte är möjligt att särskilja kostnaderna får ansvaret fördelas utifrån den sammantagna utgången i målet.

I detta fall anser tingsrätten inte att det är möjligt att göra en skönsmässig bedömning av hur kostnaderna fördelar sig på de olika frågorna. Som en alternativ metod tillämpas istället en beräkning utifrån den sammantagna utgången. Som förutsättning gäller då att part som begär betalt ska ha vunnit åtminstone hälften av det som begärs för att ha möjlighet att bli ersatt för sina rättegångskostnader. Om parten därutöver vunnit till en del som överstiger hälften av tvisteföremålet, ska denne i princip ha så stor del av sina

kostnader som den överskjutande delen utgör. (Se Lars Welamsons redogörelse i Svensk Juristtidning 1989 s. 530.)

I detta mål har varken Lilmar eller Församlingen vunnit hälften av det de begärt. Mot den bakgrunden ska vardera parten stå sin rättegångskostnad.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 7 (TR-02)

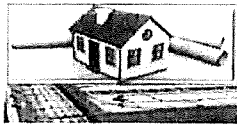
Överklagandet adresseras till Svea hovrätt men ska ha kommit in till tingsrätten senast den 9 december 2020. Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva målet.

Erik Högdahl

Gunilla Carle de Verdier

Mikael Schantli





# Offert

 Offertrnr  
38

 Datum  
2017-12-21

 Fakturaadress  
Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:t Paulus  
Församling  
Vårgatan 2-4  
12633 Hägersten

 SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT  
S. T. Paulus  
Aveförling

 INKOM: 2018-11-29  
MÅLNR: T 16855-18  
AKTBIL: 5

SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

 Kundnr 14  
Er referens  
Ert ordernr  
Leveransvillkor  
Leveranssätt  
Ert VAT-nummer

 Vår referens  
Betaltingsvillkor  
Dröjsmålsränta

 Talaat Youssef  
10 dagar  
8%

 2018-11-29  
1 16855-18  
AKTBIL: 5

Giltig tom

2018-01-01

Artnr	Benämning	Lev ant	Enhet	A-pris	Summa
0032	Totalrenovering av samtliga lägenheter enligt spec	13.00		250 000,00	3 250 000,00
0034	Stambyte samtliga VA ledningar samt värmeledningar	15.00		64 000,00	960 000,00
0035	Stambyte elinstallation, nya elcentral, nya lednin	15.00		45 000,00	675 000,00
0048	Luft/vatten värmep integrerad med fjärrvärme (PRE)	3.00		120 000,00	360 000,00
0016	Trä fönster och balkongdörrar ej kyrkolokal	30.00		4 500,00	135 000,00
0019	Framdragning av el, VA och ventilation till vind	3.00		35 000,00	105 000,00
00100	Stenspräckning, parkering, asfaltering	1.00		250 000,00	250 000,00
0049	Totalrenovering av tvättstuga i källarplan	1.00		90 000,00	90 000,00
00149	Nya tvättmaskiner till tvättstuga och en torktumla	4.00		19 000,00	76 000,00
00101	Sopkärl utomhus efter tillstånd Preliminär kostnad	1.00		50 000,00	50 000,00
0051	Renovering av köket i källarplan	1.00		75 000,00	75 000,00
0052	Nya ventilations aggregat	2.00		180 000,00	360 000,00
0053	Renovering av matsalen endast spackling och målnin	1.00		59 000,00	59 000,00
0055	Radiatorer (element) i samtliga läg och kyrkolokal	55.00		1 200,00	66 000,00
0056	Återställning källargolv efter uppbyggnad	1.00		110 000,00	110 000,00
	Bygga 15 st. förråd, 150x150 cm i källarplan				
	uppräschning cykelrum				
	bygga schakt för stamledningar				

För specifikation vänligen se bifogad bilaga

Netto	Exkl. moms	Moms	Öresavr	Offertvärde
6 621 000,00	6 621 000,00	1 655 250,00	0,00	<b>SEK 8 276 250,00</b>

Moms 25% 1 655 250,00 (6 621 000,00)

IBAN SE14 6000 0000 0527 3104 1366 BICESSESESS

 Adress  
Lilmar T & F Konstruktion och fastighetservice  
AB  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSSELBY

 Telefon  
0735578883  
Fax  
E-post  
info@lilmar.se

 Plusgiro  
Bankgiro  
5235-8009  
Säte  
Stockholm

 Organisationsnr  
559127-6927  
Momsreg.nr  
1655912769270

Godkänd för F-skatt



2017-12-18

**Totalrenovering av 12 lägenheter +1**

- Nya kökstommar och köksluckor
- Nya vita varor kyl/frys, mikro, häll, varmluftsugn och fläkt. Diskmaskin är tillval mot extra kostnader
- Nytt parkettgolv i hela lägenhet.
- Målning, tapetsering i samtliga ytor i lägenheterna.
- Listor, dörr fodrar sockel ingår.
- Totalrenovering av 12 st badrum, tätskikt, kakel, klinkers.
- Montering av inredningar, toastolen, handfat, duschblandare, (ej badkar).
- Ej ytterdörrar
- Nya innerdörrar

**Stambyte Vatten och avlopp samt värmeledningar**

Bilar upp gamla ledningar

Nedmontering av befintliga rör i golv och tak.

Montering av nya ledningar för vatten, avlopp och värme till samtliga lägenheter.

Återmontering av samtliga radiatorer

Montering av drevremсор, salningar

Tillkommer kostnader för ventiler, extra pumpar, shuntar.

Stambyte avser endast ledningar i fastigheten.

OBS. Asbestsanering ingår i arbete

**Elarbete**

Rivning av gamla el central samt dra om kablar och ledningar till lägenheterna.

Nya el central i lägenheterna

Nya elledningar för befintliga belysning båda i kyrkolokal och bostäder.

Tilläggsarbete (ÄTA) för

- ❖ sanering eternitskivor m.m.
- ❖ Extra belysning vid trappuppgång
- ❖ Extra belysningar vid kyrkolokal

---

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB [info@lilmar.se](mailto:info@lilmar.se)  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSSELBY

Tel. 0735578883

Kontonummer 5273 10 413 66  
Bankgiro 5235-8009

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkänd för F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270



2017-12-18

### **Luft/vatten Värmepump**

Inköp samt installation av tre st. Luft/vatten värmepumpar. Värmepumpar ska integrera med fjärrvärme och inte ersätta den. Kostnader är preliminär beräknas och kan ändras efter dimensionering från leverantör. I kostnadsberäkning ingår värmepump, och rör. Extra pumpar, utrustning tillkommer.

### **Träfönster**

30 st. fönster beräknas byts ut varav 12 st. nya balkongdörrar. Träfönster alt. PVC fönster. Observation för särskilda krav gällande kulturhistoriskt värde av fastighet vilket kan resultera höga pris för fönster.

### **Framdragning av VA, el, värme, ventilationsrör**

Framdragning av VA, el, värme, ventilationsrör till vinden inför nästa etapp om ombyggnation av vinden. Framdragning avser endast rör upp till vinden inga greningar eller grodor i golvet.

### **Stenspräckning, parkering och asfaltering**

Samtliga buskar runt om byggnaden ska avlägsna och stenarna spräcks med simplex metod. Företaget har behörighet att utföra dessa arbeten. Förutsättning att tillstånd beviljas från myndigheterna. Ny parkeringsarea på baksidan för bilparkering mot avgift.

### **Totalreovering av tvättstuga**

Tvättstugan i källarplan kommer att reoveras med helkakel på väggarna upp till 2000 mm samt klinkers på golvet. Nya golvbrunnar och nya stammar för vatten och avlopp. Dessutom kommer en vägg nedmonteras för att göra större ytan på tvättstugan.

### **Nya tvättmaskiner till tvättstuga och en torktumlare.**

I beräkning ingår 3 st. nya industri tvättmaskiner samt en torktumlare. Event. Bibehålla befintliga tork skåpar med om dragning av elledningar.

### **Sopkärl utomhus efter tillstånd Preliminär kostnad**

Bygga ett sopkärl för sophantering. Möjligheterna måste undersökas närmare efter ansökan till Stockholmsstad. Preliminära kostnader beräknas till 50 000 kr. Detta är första skede och event. Tillägg för extra kostnader.

### **Renovering av köket i källarplan**

Renoveringen avser nytt golv i klinkers, om dragning av vatten och avlopp samt kakla väggar upp till 1500 mm från golvet. I beräkning ingår ej köksutrustning eller maskiner utan endast golv, vägg och taket. Undersöka ventilations kapacitet i köket och event. ny dragning av en fläkt för att bli av med lukt i köket.

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSSELBY

Tel. 0735578883

info@lilmar.se

Kontonummer 5273 10 413 66

Bankgiro 5235-8009

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkänd för F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270



2017-12-18

### Nya ventilations aggregat

Två nya ventilations aggregat ska monteras och översyn över ventilationssystem kommer att genomföras. Efter renoveringen ska en ny mätning och OVK besiktning av behörig besiktningsman göras.

### Renovering av matsalen i källarplan

Endast spackling och målning samt extra belysning i matsalen.

### Radiatorer (element) i samtliga lägenheter och kyrkolokal

Vi beräknar ca 55 st. ska bytas ut mot energi radiatorer i kyrkolokalen och i lägenheter. Det ska ingå samtliga ventiler, radiatorer, kopplingar, infästningar och skruvar.

### Återställning källargolv efter uppbyggnad

Efter uppbyggnad av källargolv på grund av stambyte ska golvet återställs och montera nytt golv i klinkers. Vissa ytor ska endast golv spacklas.

### Övrigt

- Bygga 15 st. förråd i källarplan enligt anvisning av beställare. Förråden ska vara 1500 x 1500 mm med gipsväggar eller nät.
- Uppfräschning av cykelrum med målning och event. Golvspackel.
- Bygga schakt för el, vatten, avlopp, event. gamla schakt används om det är möjligt.

### Tid

- Entreprenaden beräknas vara klart per den 31 december 2018. Inflytning av hyresgäster sker successivt efter delrenovering av fastigheten.
- Förseningsavgifter uppgår till 1000 kr/vecka vid påbörjade försenade vecka.
- Betalning sker löpande vid faktura med 10 dagar betalning.
- Tillägsarbete debiteras md 390 kr/tim. plus moms

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSSELBY

Tel. 0735578883

info@lilmar.se

Kontonummer 5273 10 413 66

Bankgiro 5235-8009

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkänd för F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270



2017-12-18

### Övrigt

För entreprenaden gäller Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABT 04) med nedanstående ändringar och tillägg. Det förutsätts att parterna tagit del av ABT 04.

ABT 04

Beställaren ansvarar för att i förfrågningsunderlag lämna översiktlig information om befintlig fastighet, dess värme-, ventilations- och elanläggningar samt aktuell energianvändning.

Beställaren ska dessutom i förfrågningsunderlaget lämna detaljerad information om

- Befintliga serviser, matning och kapacitet
- Fastighetens dolda och underjordiska kablage och ledningar
- Markritning eller dylikt

Entreprenören föreslår lämpliga apparatval och installationslösningar samt utför installation. Dessutom ska entreprenören ansvara för intrimning av installationen, utbildning av beställarens driftpersonal samt återställande av golv. Om inget annat föreskrivits, förutsätts påverkad mark vara grovåterställd av entreprenören vid slutbesiktning.

Brister beställaren att lämna uppgifter i förfrågningsunderlaget, eller i andra av beställaren framtagna handlingar, ska de av entreprenören uppgivna uppgifterna i anbudet ligga till grund för åtagandet.

### Övrigt

Entreprenadindex ska gälla

Observation för ändringar enligt lagen om avfallsskatt

Befintliga inredningar undanröjas innan arbete påbörjas

I priset ingår alla avgifter som är förenade med arbetets utföranden vid detta datum, såsom: arbetslöner, arbetsledning, transporter, avgifter, material och maskiner.

Kalkylen räknad på arbete under ordinarie arbetstid, vardagar mån-fre.

Offerten gäller trettio dagar från utskriftsdatum.

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSELBY

Tel. 0735578883

info@lilmar.se

Kontonummer 5273 10 413 66

Bankgiro 5235-8009

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkänd för F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270



2017-12-18

### Totalrenovering av 12 lägenheter +1

- );;- Nya kokstommar och koksluckor
- );;- Nya vita varor kyl/frys, mikro, hall, varmluftsugn och flikt. Diskmaskin är tillval mot extra kostnader
- );;- Nytt parkettgolv i hela lägenhet.
- );; Malning, tapetsering i samtliga ytor i lägenheterna.
- );; Lister, dörr fodrar sockel ingar.
- );; Totalrenovering av 12 st badrurn, tiitskikt, kakel, klinkers.
- );; Montering av inredningar, toastolen, handfat, duschblandare, (ej badkar).
- );;- Ej ytterdörrar
- );;- Nya innerdörrar

### Stambyte Vatten och avlopp samt varmeledningar

Bilar upp gamla ledningar

Nedmontering av befintliga rör i golv och tak.

Montering av nya ledningar för vatten, avlopp och värme till samtliga lägenheter.

Atermontering av samtliga radiatorer

Montering av drevrensor, salningar

Tillkommer kostnader för ventiler, extra pumpar, shuntar.

Stambyte avser endast ledningar i fastigheten.

OBS. Asbestsanering ingår i arbete

#### **Elarbete**

Rivning av gamla el central samt dra om kablar och ledningar till Uigenheterna.

Nya el central i lägenheterna

Nya elledningar för befintliga belysning både i kyrkolokal och bostäder.

Tilläggsarbete (ATA) för

- sanering etemitskivor m.m.
- Extra belysning vid trappuppgång
- Extra belysningar vid kyrkolokal

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB  
VIVEKA TROLLES GRAND 7  
16554 HASSELBY

Tel. 0735578883

AB [info@lilmar.se](mailto:info@lilmar.se)

Kontonummer 5273 1041366  
Bankgiro 5235-8009

I B A N SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkänd för F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270



### Luft/vatten Värmepump

Inkop samt installation av tre st. Luft/vatten värmepumpar. Värmepumpar ska integrera med fjärrvärme och inte ersätta den. Kostnader är preliminär beräknas och kan ändras efter dimensionering från leverantör. I kostnadsberäkning ingår värmepump, och rör. Extra pumpar, utrustning tillkommer.

### Trafönster

30 st. fönster beräknas byts ut varav 12 st. nya balkongdörrar. Trafönster alt. PVC fönster. Observation för särskilda krav gällande kulturhistoriskt värde av fastighet vilket kan resultera i höga priser för fönster.

### Framdragning av VA, el, värme, ventilationsrör

Framdragning av VA, el, värme, ventilationsrör till vinden inför nästa etapp om ombyggnation av vinden. Framdragning avser endast rör upp till vinden inga greningar eller grodor i golvet.

### Stensprickning, parkering och asfaltering

Samtliga buskar runt om byggnaden ska avlägsnas och stenarna spracks med simplex metod. Företaget har behörighet att utföra dessa arbeten. Förutsättning att tillstånd beviljas från myndigheterna. Ny parkeringsarea på baksidan för bilparkering mot avgift.

### Totalrenovering av tvättstuga

Tvättstugan i källarplan kommer att renoveras med helkakel på väggarna upp till 2000 mm samt klinkers på golvet. Nya golvbrunnar och nya stammar för vatten och avlopp. Dessutom kommer en vägg nedmonteras för att göra större ytan på tvättstugan.

### Nya tvättmaskiner till tvättstuga och en torktumlare.

I beräkning ingår 3 st. nya industri tvättmaskiner samt en torktumlare. Event. Bibehålla befintliga tork skapar med om dragning av elledningar.

### Sopkarl utomhus efter tillstånd Preliminär kostnad

Bygga ett sopkarl för sophantering. Möjligheterna måste undersökas närmare efter ansökan till Stockholmsstad. Preliminära kostnader beräknas till 50 000 kr. Detta är första skede och event. Tillägg för extra kostnader.

### Renovering av koket i källarplan

Renoveringen avser nytt golv i klinkers, om dragning av vatten och avlopp samt kakla väggar upp till 1500 mm från golvet. I beräkning ingår ej koksutrustning eller maskiner utan endast golv, vägg och taket. Undersöka ventilations kapacitet i koket och event. ny dragning av en fläkt för att bli av med lukt i koket.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



### Nya ventilations aggregat

Tva nya ventilations aggregat ska monteras och oversyn over ventilationssystem kommer att genomfdras. Efter renoveringen ska en ny mattning och OVK besiktning av behorig besiktningsman goras.

### Renovering av matsalen ikallarplan

Endast spackling och malning samt extra belysning imatsalen.

### Radiatorer (element) isamtliga Higenheter och kyrkolokal

Vi beraknar ca 55 st. ska bytas ut mot energi radiatorer i kyrkolokalen och iHigenheter. Det ska inga samtliga ventiler, radiatorer, kopplingar, infastningar och skruvar.

### Aterstillning kallargolv efter uppbilning

Efter uppbilning av kfillargolv pa grund av stambyte ska golvet aterstalls och montera nytt golv i klinkers. Vissa ytor ska endast golv spacklas.

### Ovrigt

Bygga 15 st. forrad ikallarplan enligt anvisning av bestallare. Forraden ska vara 1500 x 1500 mm med gipsvaggur eller nat.

Uppfräschning av cykelrum med malning och event. Golvspackel.

Bygga schakt fdr el, vatten, avlopp, event. gamla schakt anvands om <let af mojligt.

~~Entreprenaden beraknas vara klart per den 31 december 2018. Inflytning av hyresgaster sker successivt efter delrenovering av fastigheten.~~

~~forseningsavgifter uppgar till 1000 kr/vecka vid paborjade försenade vecka.~~

~~Betalning sker lopande vid faktura med 10 dagar betalning.~~

~~Tillaggsarbete debiteras ind 390 kr/tim. plus moms~~

*inte gällande!*

*[Signature]*

*2018-03-06*  
*[Signature]*

Adress

Lilmar T & F Konstruktion och fastighetsservice. AB  
VIVEKA TROLLES GRAND 7  
16554 HASSELBY

Tel. 0735578883

info@lilmar.se

Kontonummer 5273 10 413 66

Bankgiro 5235-8009

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366

Godkand for F-skatt

Orgnr. 559127-6927

Momsreg.nr 1 655 912 769 270

*[Signature]*

*ck*



## Renoveringsavtal - Fastighet

Ink 2019-02-22

### Utförare

Lilmar T & K konstruktion och fastighetservice AB  
Viveka trolles gränd 7  
165 54 Hässelby

Akt..... SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT#  
Aktbil..... Avdelning 3

Orgnr. 559127-6927  
MÅLN: 2019-02-22  
MALNR: T 16855-18  
AKTBIL: 22

### Beställare

S:t Maria & S:t Paulus Församling  
Vårgatan 2-4  
126 33 Hägersten

Orgnr. 802011-9270

---

Ovanstående angivet bolag samt stiftelse (Utförare resp. Beställare) har denna dag träffat följande överenskommelse mellan varandra.

### 1. Bakgrund

Beställaren äger samt förvaltar en fastighet (Kyrka däri) med fastighetsbeteckning IDEGRANEN 1, Vårgatan 2-4, 126 33 Hägersten. I Fastigheten finns det 12 (tolv lägenheter), 1 (ett) skyddsrum, 2 (två) föreningslokaler, 2 (två) föreningsrum, 1 (ett) tvättrum och 1 (en) kyrka (församlingslokal). Tillhörande soprum samt andra ytor för maskinrum kommer inte att uppräknas. Beställaren är i behov av en totalrenovering av fastighet enligt ovan nämnt. Renovering gäller hela fastigheten samt krypgrunder.

Efter offert från Utförare så har Beställaren beslutat att tilldela renoveringsprojektet till Utföraren i enlighet med detta avtal samt Utförarens offert (bilaga till detta avtal).

### 2. Utförande

Renovering av fastighet enligt detta avtal ska ske fackmannamässigt med samtliga certifikat som krävs enligt branschpraxis. Utförare är tvingad att påvisa att samtliga certifikat finns inom bolaget alt. certifikat från underleverantörer om så att detta nyttjas.

Beställare har även rätt till planskisser samt andra nödvändiga detaljer som t.ex. planskisser på lagda rör osv.

Utförande ska ske enligt tid angiven i detta avtal.

För utförande finns en bilaga (offert) utskickad från Utföraren. Bilagan visar endast det som är överenskommet mellan parterna vad avser material samt maskinvaror som ska införskaffas av Utförare enligt detta avtal. Vidare ger den en vägledning i vad som ska utföras av Utförare.

 1(4)

### 3. Färdigställande av renovering

Fastigheten är fördelat enligt följande:

#### *Idegranen 1, Vårgatan 2-4*

1. Vårgatan 2  
4 (fyra) lägenheter  
En föreningsrum (Pizza room)  
Föreningslokal (under kyrka)  
4 (fyra) Toaletter samt 1 HK Toalett i Källarplan  
Biblioteket (sal)  
Storkök

Färdigställandedatum av renovering är satt till den 30 aug. 2018

2. Vårgatan 4  
3 (tre) lägenheter  
En tvätthall /tvättrum  
Ett Soprum

Färdigställandedatum av renovering är satt till den 30 sep. 2018


3. Vårgatan 4  
1 (en) lägenheter  
Parkeringar utanför samt runtomkring fastighet därtill asfaltering

Färdigställandedatum av renovering är satt till den 15 okt. 2018

4. Vårgatan 4  
2 (två) lägenheter  
Föreningslokal (utgång mot gata)

Färdigställandedatum av renovering är satt till den 30 okt. 2018

5. Vårgatan 2-4  
1 (en) lägenhet 9 rum

  2(4)

Trappor Vårgatan 2-4  
Korridor samt entré mellan Vårgatan 2-4

Färdigställandedatum av renovering är satt till den 30 nov. 2018

#### **4. Pris samt betalning**

Parterna är överens om en total renoveringskostnad om 6 621 000 ex. moms, detta inräknat material som bekostas av Utförare enligt överenskommelse i Bilaga (offert). Detta ska erläggas i samband med delmoment då renovering har färdigställts enligt p.3. En opartisk besiktningsman ska få tillfälle att genomgå fastighetens renoveringsdelar. Vid fel ska detta åtgärdas av Utförare innan betalning kan ske.

Utföraren har rätt att ställa ut en faktura med 30 dagars betalningsfrist. Faktura ska ställas ut för de delmoment som renovering har utförts alt.

#### **5. Generella avtalsvillkor**

Beställare har rätt till att kunna erlägga betalning efter det att en opartisk besiktningsman har godkänt delar av renovering enligt den färdigställandeplan som finns, enligt p.3.

Utförare ansvarar samt tillser så att all renovering sker fackmannamässigt samt att samtliga lagar samt förordningar efterlevs. Vid oaktsamhet kan Beställare hålla Utförare ansvarig för ev. fel samt kostnader. Detta för indirekta eller direkta skador.


Utförare måste ha tillförlitligt försäkringsskydd där ansvarsförsäkring ingår. Vid behov kan Beställare kräva in ett försäkringsintyg från Utföraren.

Garantiåtagen från Utföraren på samtliga vitvaror samt renovering är i enlighet med Branschpraxis. Garanti gäller från och med då färdigställande av renovering skett i sin helhet.

Vid försening enligt p.3 (färdigställande av renovering) äger Beställare rätt till avdrag om 10 000 SEK exkl. moms per dag till dess att en opartisk besiktningsman har slutgodkänt renoveringen alt. delrenovering.

Beställare har rätt till hävning av detta avtal vid försening av färdigställande av renovering enligt p. 3. Detta gäller vid försening om mer än 1 (en) vecka från utsatt datum i enlighet med p.3 i detta avtal.

Vidar har Beställare rätt till hävning och ersättning för direkta samt indirekta skador om så att färdigställande inte sker fackmannamässigt eller om Utförare inte håller sig till detta avtal.



Ersättning vid avtalsbrott för Beställare gäller direkta samt indirekta skador, dock med ett tak om 5 (fem) miljoner SEK ex moms.

Utförare har rätt att debitera extra kostnader om så att detta kan verifieras där Beställaren godkänt detta.

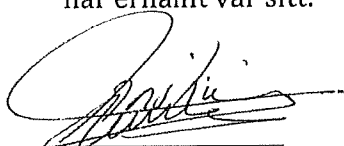
Utförare är väl medveten om att lojalitetsplikt föreligger och därmed så ska även en tillförsäkran ske i och med signering av detta avtal om att samtliga lagar och föreskrifter efterhålls av Utföraren.

Detta avtal reviderar samtliga ingångna avtal sedan tidigare.

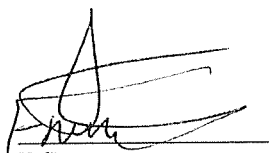
Ränta enligt räntelagen 6 § är tillämpligt vid dröjsmål.

Vid en tvist så är det Stockholm Tingsrätt som är första instans.

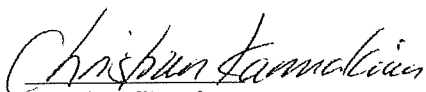
Detta renoveringsavtal har denna dag träffats mellan följande parter där vardera part har erhållit var sitt:



Beställare



Utförare



Namnförtydligande



Namnförtydligande

Stockholm 2018-08-25

Datum / Ort

Stockholm 2018-08-25

Datum/ Ort



## Påminnelse 1

Fakturanr 109  
 OCR 10959

Påminnelse datum  
 2018-10-11

SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT  
 Avdelning 3

Fakturaadress  
 Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S  
 Församling  
 Vårgatan 2-4  
 12633 Hägersten

INKOM: 2018-11-29  
 T. Paulus  
 MÅLN: T 16855-18  
 AKTBIL: 10

SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

Kundnr 14  
 Er referens Peter Youssef  
 Ert ordernr  
 Leveransvillkor  
 Leveranssätt  
 Ert VAT-nummer

Vår referens  
 Betalningsvillkor  
 Förfalldatum  
 Dröjsmålsränta  
 Leveransdatum  
 Vårt ordernr

Talaat Youssef  
 20 dagar  
 2018-10-10  
 8%

Ink 2018-11-29  
 Akt... T 16855-18  
 Aktbil... 10

Artnr	Benämning	Lev ant	Enhet	A-pris	Summa
0051	Nya köksstommar, köksluckor, kyl, frys, mikro m.m.	3.00		55 000,00	165 000,00
00202	Snickeri arbete, montering av kök	3.00		25 000,00	75 000,00
0054	Golvläggning trägolv parkett	4.00		35 000,00	140 000,00
271	Takplattor och belysning källarvåning och en lägen delsumma	1.00		55 000,00	55 000,00
006	arbetslid standard VVS	1.00		95 000,00	95 000,00
015	VVS-material, rör, ventiler	1.00		132 489,00	132 489,00
0058	Elarbete dragning av nya kablar till	1.00		65 000,00	65 000,00
275	Stenskiva / granitskiva med 3 handfat	1.00		22 000,00	22 000,00
275	Stenskiva / granitskiva	1.00		8 500,00	8 500,00

Enligt våra noteringar är denna faktura ännu inte betald. Vi ber er betala fakturan omgående.

Påminnelseavgift ingår i beloppet med 45,00 SEK

Netto	Exkl. moms	Moms	Öresavr	ATT BETALA
757 989,00	757 989,00	189 497,25	-0,25	<b>SEK 947 531,00</b>

Moms 25% 189 497,25 (757 989,00)

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366 BIC ESSESESS

Adress  
 Lilmar T & F Konstruktion och  
 fastighetsservice AB  
 VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
 16554 HÄSSELBY

Telefon  
 0735578883  
 Fax  
 E-post  
 info@lilmar.se

Plusgiro  
 -  
 Bankgiro  
 5235-8009  
 Säte  
 Stockholm

Organisationsnr  
 559127-6927  
 Momsreg.nr  
 1655912769270  
 Godkänd för F-skatt



## Faktura

Fakturanr 110  
OCR 11056Fakturadatum  
2018-10-10Fakturaadress  
Koptisk Ortodoxa Kyrkan S:ta Maria och S:T Paulus  
Församling  
Värgatan 2-4  
12633 HägerstenKundnr 14  
Er referens Beter Youssef, Christian Kamakian  
Ert ordernr ÅTA den 25 maj 2018  
Leveransvillkor  
Leveranssätt  
Ert VAT-nummerVår referens Talaat Youssef  
Betaltingsvillkor 20 dagar  
Förfallodatum 2018-10-30  
Dröjsmålsränta 8%  
Leveransdatum  
Vårt ordernr

Artnr	Benämning	Lev ant	Enhet	A-pris	Summa
220	Flytt av dopgrav samt dra om vatten och avlopp	1.00		7 000,00	7 000,00
261	Dränering och markarbete runt fastigheten Idegrane	1.00		960 000,00	960 000,00
0024	Golvvärme matsalen och söndagsskol lokal enligt ritning	1.00		110 000,00	110 000,00
005	Rivning av befintliga ventilationskanaler i källar	1.00		15 000,00	15 000,00
0020	Spotlights och innertak i matsalen och söndagssola	1.00 h		33 000,00	33 000,00
010	Bygga och kakla fyra toaletter med kakel o klinker	1.00		96 000,00	96 000,00
0150	Bygga handikapptoilet ink material	1.00		29 750,00	29 750,00
0011	Nedmontering och återmontering av takkronor i kyrk kyrkosal maj 2018	1.00		10 000,00	10 000,00
0024	Golvvärme till 12 badrm i samtliga lägenheter enda 8 badrum (5 lägenheter + 3 st. i källare)	8.00		4 500,00	36 000,00
012	Handduktork till badrum 12 st. endast material	12.00		1 500,00	18 000,00
0041	Montering av ny kablar till alarm och internet	1.00		15 000,00	15 000,00
0058	Dra kabel till kameror och högtalare	1.00		5 000,00	5 000,00

Netto	Exkl. moms	Moms	Öresavr	ATT BETALA
1 334 750,00	1 334 750,00	333 687,50	0,50	<b>SEK 1 668 438,00</b>

Moms 25% 333 687,50 (1 334 750,00)

IBAN SE14 5000 0000 0527 3104 1366 BIC ESSESESS

Adress  
Lilmar T & F Konstruktion och  
fastighetsservice AB  
VIVEKA TROLLES GRÄND 7  
16554 HÄSSELBYTelefon 0735578883  
Fax  
E-post  
info@lilmar.sePlusgiro  
-  
Bankgiro  
5235-8009  
Säte  
StockholmOrganisationsnr  
559127-6927  
Momsreg.nr  
1655912769270

Godkänd för F-skatt



## 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 anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet 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 huvudförhandling.

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.

## 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](http://www.domstol.se).