

## Den godkända entreprenadens avskärande verkan

### Avskärande verkan av godkänd entreprenad

Inom entreprenadrätten spelar begreppet *godkänd entreprenad* en avgörande roll, särskilt i förhållande till beställarens rätt att göra gällande fel i det arbete som har utförts.

Standardavtalen AB 04 och ABT 06, som används frekvent i byggbranschen, innehåller bestämmelser som kraftigt begränsar beställarens möjligheter att reklamera fel efter att entreprenaden har godkänts. Detta kallas för **den godkända entreprenadens avskärande verkan**.

### Reklamationsfrister enligt AB och ABT

Efter godkännandet finns det i AB 04 och ABT 06 tydliga regler om reklamationsfrister. Beställaren måste alltid påvisa att fel föreligger och reklamera fel eller skada på grund av fel:

- inom **10 år** från godkänd entreprenad/entreprenadtidens utgång (den s.k. preskriptionsfristen).
- innan **garantitidens** slut för att inte behöva "bevisa" att fel som föreligger är entreprenörens ansvar.

Om reklamation inte sker i tid, kan beställaren förlora sin rätt att kräva åtgärd eller ersättning samt kan få stå kostnaden för fördyrande avhjälpandekostnader.

### Vad som får reklameras

Enligt AB 04 har beställaren vidare en begränsad möjlighet att göra gällande fel efter entreprenadens godkännande.

Enligt kapitel 7 § 11 får beställaren endast åberopa fel:

- som förelegat vid slutbesiktning men inte märkts eller borde märkts av besiktningsmannen. Så kallade dolda fel. (Här spelar besiktningsomfattningen och utförandet en stor roll)
- inom **6 månader** från entreprenadtidens utgång – eller inom **18 månader** om felet är av väsentlig betydelse då felet varit synliga vid slutbesiktning men inte noterats i utlåtandet.

ABT 06, som tillämpas vid totalentreprenader, ger beställaren ett något starkare skydd. Utöver vad som gäller enligt AB 04 får beställaren även göra gällande fel som:

- endast kan konstateras genom mätning, provning eller nyttjande.
- innebär avvikelse från krav i författningar eller myndighetsföreskrifter.

Garantifel, det vill säga fel som förelåg vid slutbesiktning men då inte kunnat upptäckas och som framträder under garantitiden.

### Riskövergång vid godkänd entreprenad

En viktig rättsverkan av att entreprenaden godkänns är att **risken för entreprenaden övergår till beställaren**. Detta innebär att efter slutbesiktningen, när entreprenaden är godkänd, ansvarar beställaren för eventuella skador som uppstår – såvida skadorna ej är orsakade av fel som omfattas av entreprenörens ansvar enligt avtalet, till exempel garantifel eller fel som, enligt reklamationsfristerna, inte kunnat upptäckas trots noggrann besiktning. Det är alltid beställaren som ska påvisa att skada är orsakad av fel i entreprenaden.

I praktiken innebär det att om ett fel förelåg vid godkänd entreprenad och det inte är reklamerat i rätt tid samt att det inte är ett sådant fel som omfattas av entreprenörens fortsatta ansvar enligt AB eller ABT, så är det **beställaren som bär risken och kostnaden**. Det gäller även om felet hade sin grund i något som inträffat under entreprenadtiden, så länge det inte är fråga om ett dolt fel eller en brist som omfattas av en garantiåtgärd eller i övrigt enligt reklamationsfristerna.

Detta förstärker betydelsen av slutbesiktningen ytterligare: den fungerar inte bara som en kvalitetskontroll, utan också som en **gräns för ansvar och risk** mellan parterna.

#### **Avskärande verkan**

Godkännandet fungerar alltså som en rättslig spärr: har besiktningsmannen godkänt entreprenaden – oavsett om grundlig besiktning skett eller om besiktningsmannen förlitat sig på entreprenörens dokumentation – anses beställare ha förlorat rätten att senare göra gällande sådana fel som kunde upptäckas vid slutbesiktningen, om dessa fel ej reklamerats inom 6 respektive 18 månader. Detta gäller även om det i efterhand visar sig att entreprenören varit vårdslös eller att ett allvarligt fel föreligger.

#### **Konsekvenser i praktiken**

För beställaren innebär den avskärande verkan att slutbesiktningen måste tas på största allvar. Eventuella fel måste dokumenteras och påtalas, annars riskerar man att stå utan rättsmedel i efterhand. Samtidigt bör beställaren vara medveten om den snäva reklamationsrätt som gäller, särskilt enligt AB 04. Vid totalentreprenader enligt ABT 06 finns ett visst utökat skydd, men fortfarande gäller att reklamation måste ske utan dröjsmål och inom rätt tid.

För entreprenören innebär reglerna ett slags rättssäkerhet – efter godkänd entreprenad finns ett tydligt avslut i ansvarsförhållandet, med undantag för fel som framträder under ansvarstid samt fel som beställaren har rätt att reklamera inom reklamationsfristerna.

#### **Sammanfattning**

Den avskärande verkan av en godkänd entreprenad enligt AB 04/ABT 06 innebär att beställaren i princip förlorar rätten att åberopa synliga fel som fanns vid slutbesiktningen men som inte noterades. Samtidigt måste eventuella fel reklamerats i rätt tid. Beställaren har därför ett tungt ansvar att välja en besiktningsman med lång erfarenhet och med goda kunskaper som är noggrann i besiktningsprocessen – annars kan rättigheterna gå förlorade.

Jonas Granberg

*Certifierad besiktningsman SBR*

*VD/Ägare Thulin & Granberg besiktigaren AB*