

Nyhet

Coronavirusets konsekvenser för beställare av byggentreprenader

3 april, 2020

Mot bakgrund av spridningen av coronaviruset (Covid-19) vill vi uppmärksamma hur situationen kan påverka beställare av entreprenader. Vi fokuserar på avtalsrelationer där AB 04 och ABT 06 är tillämplig.

En beställare kan vilja eller bli tvungen att vidta åtgärder på grund av viruset och åtgärderna kan påverka entreprenörens möjlighet att färdigställa arbetena. Det kan till exempel röra sig om ett tillfälligt stopp av arbetena, en avbeställning av en del av entreprenaden eller kanske till och med ett avbrott av hela entreprenaden. Den här artikeln fokuserar på beställarens agerande och de konsekvenser som de kan få på entreprenörens möjlighet att rikta krav mot beställaren.

Beställarens agerande kan ge entreprenören rätt till tidsförlängning

AB 04/ABT 06 räknar i fem punkter (kap. 4 § 3) upp ett antal omständigheter som ger entreprenören rätt till tidsförlängning. Punkten 1 avser omständigheter som beror på beställaren eller något förhållande på beställarens sida. För att entreprenören ska ha rätt till tidsförlängning enligt punkten 1 krävs det att entreprenören kan visa att beställaren i något avseende brustit i vad entreprenören kan anses ha rätt att kräva av beställaren. Förhållandet måste ligga inom beställarens kontroll.

Hinder på beställarens sida kan ge entreprenören rätt till ersättning

Om entreprenören hindras från att färdigställa sina arbeten inom kontraktstiden på grund av omständighet som beror på beställaren eller något förhållande på beställarens sida, har entreprenören rätt till ersättning för kostnader som hindret orsakat (se kap. 4 § 3 punkten 1 och kap. 5 § 4). Om beställaren kan visa att denne inte skäligen kunnat räkna med hindret och inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna följderna av det, ska kostnaderna delas lika mellan beställaren och entreprenören. Övriga hindergrunder i AB 04/ABT 06 ger bara rätt till tidsförlängning.

Beställaren kan tvingas tåla prisändringar



En situation som kan

uppkomma är att tillgången till ett visst material blir begränsat till följd av att exempelvis produktionsstopp i länder drabbade av Covid-19, vilket kan påverka priset på det aktuella materialet. Entreprenören kan då, även i de fall parterna avtalat om fast pris för entreprenaden, ha rätt till prisändring (kap. 6 § 3 AB 04/ABT 06). Kostnadsändringen ska antingen vara orsakad av krig eller annat krisförhållande med liknande effekt och ska avse förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden, eller onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden. Möjligheten till prisändring är dock mycket begränsad.

Parternas rätt att häva avtalet

Av AB 04/ABT 06 följer att såväl beställaren som entreprenören kan ha rätt att häva avtalet om entreprenaden, på grund av omständighet som uppkommit utan parternas vållande, måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för kontraktets fullgörande väsentligt rubbas (se kap. 8 § 1 p. 11 och kap. 8 § 2 p. 9).

Det är en objektiv bedömning som görs om hävningsgrunden är tillämplig. Beställaren ska då gottskrivas för betalda delikvider. Entreprenören ska gottskrivas för dels värdet av utförd del av entreprenaden, dels kostnader för material och varor som anskaffats eller beställts men inte byggts in samt för underentreprenader (se kap. 8 § 5). Ingen av parterna har rätt till skadestånd (se kap. 8 § 6 och 7).

Underrättelseskyldighet

Både beställare och entreprenörer har en skyldighet enligt AB 04/ABT 06 att underrätta motparten om att entreprenaden kan försenas eller tidplanen rubbas (se kap. 4 § 4). Som part är man även skyldig att utan dröjsmål underrätta motparten om omständigheter av betydelse för entreprenaden ändras eller tillkommer. Underlåter part detta ska denne ersätta den skada som uppkommer (se kap. 2 § 9 AB 04 och kap. 2 § 10 ABT 06).

Detta är en översiktlig genomgång av regelverket i AB 04 och ABT 06. Enskilda avtal innehåller ofta avsteg från standardavtalen och detta måste alltid kontrolleras. Vi på Kilpatrick Townsend kan hjälpa er i diskussioner med motparten om hur en uppkommen situation kan hanteras på bästa sätt.