

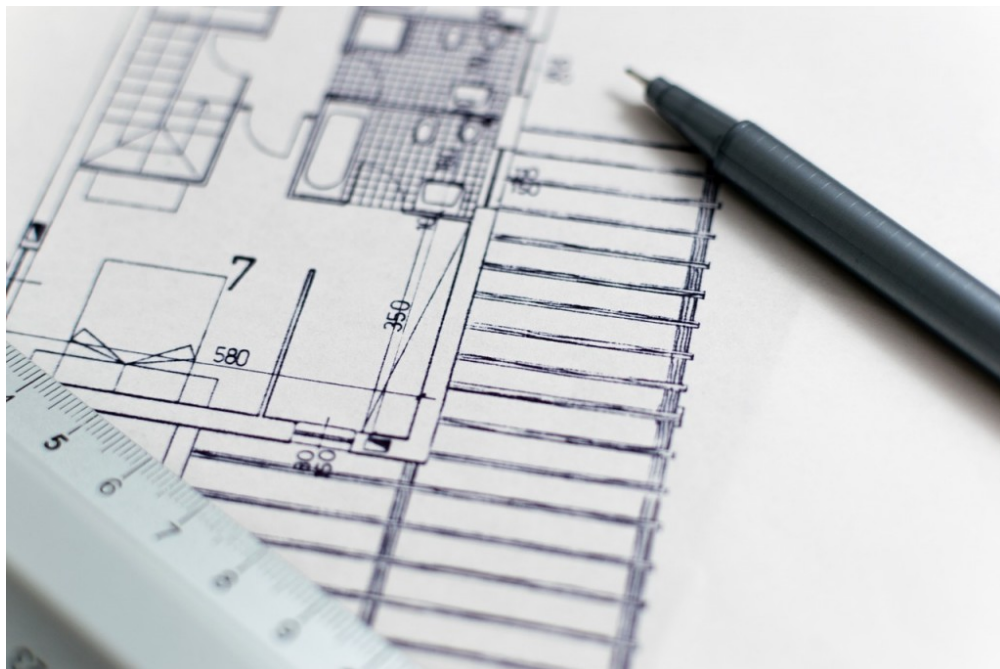
K
T

Publikation

Slutbesiktning: om att hålla tungan rätt i mun

22 september, 2020

När en entreprenör har anmält en entreprenad som färdigställd ska slutbesiktning äga rum. Vid den ska besiktningsmannen, som utses av beställaren men som ska vara objektiv i sin bedömning, bedöma om entreprenaden överensstämmer med vad parterna har kommit överens om. Med andra ord, att beställaren har fått vad han har rätt till av entreprenören.



Vid sitt arbete med slutbesiktningen har besiktningsmannen huvudsakligen tre olika alternativ; att godkänna entreprenaden, att inte godkänna entreprenaden eller att avbryta slutbesiktningen. Alternativen och skillnaden däremellan utvecklas kort nedan.

Om det inte föreligger några fel i entreprenaden ska besiktningsmannen godkänna densamma. Det gäller även om det föreligger vissa fel av mindre betydelse, eftersom AB/ABT kap. 7 § 12 st. 1 stadgar att fel av mindre betydelse som förekommer i begränsad omfattning inte får hindra att entreprenaden godkänns. För det fall besiktningsmannen anser att det i entreprenaden förekommer väsentliga fel eller om det i stor omfattning förekommer fel av mindre betydelse ska han dock inte godkänna entreprenaden utan istället föreskriva fortsatt slutbesiktning, enligt AB/ABT kap. 7 § 12 st. 4. Om besiktningsmannen däremot gör bedömningen att entreprenaden uppenbarligen inte är så färdigställd att den kan godkännas får han avbryta slutbesiktningen och föreskriva ny slutbesiktning, enligt AB/ABT kap. 7 § 12 st. 5.

Vad gäller de två sistnämnda alternativen, där besiktningsmannen alltså antingen ska föreskriva om fortsatt slutbesiktning eller föreskriva om ny slutbesiktning, kan det uppstå problem om besiktningsmannen av något skäl inte föreskriver det rätta nästkommande besiktningssteget.

En sådan situation föranledde ett hovrättsavgörande från Göta hovrätt (mål nr T 504-19, dom meddelad den 21 februari 2020) där besiktningsmannen vid flera olika besiktningsstillfällen hade blandat ihop uttrycken *fortsatt slutbesiktning* och *ny slutbesiktning* – och därför kallat parterna till "*fortsatt ny slutbesiktning*", ett begrepp som alltså inte finns i AB/ABT...

Den problematik som därmed uppstod för parterna var av stor vikt inte minst därför att om en beställare underlåter att genomföra en slutbesiktning innebär det att entreprenaden anses godkänd och avlämnad från tidpunkten då slutbesiktningen rätteligen skulle ha verkställts. Entreprenören i målet hävdade, följaktligen, att någon slutbesiktning aldrig hade ägt rum och att entreprenaden därför skulle ses som avlämnad vid det först avtalade slutbesiktningsstillfället sommaren 2016. Fastighetsägaren

hävdade däremot att en slutbesiktning hade verkställts först under försommaren 2017, från vilken tidpunkt det fanns ett godkännande slutbesiktningsprotokoll.

Hovrätten gick helt på fastighetsägarens linje och fäste därvid stor vikt vid att även om de aktuella besiktningsutlåtandena med sin hybridform "*fortsatt ny slutbesiktning*" var otydligt så hade parterna själva varit införstådda med vad besiktningsmannen menade och vad det fick för konsekvenser i frågan om slutbesiktning.

Med hänvisning till att det i målet hade hörts en sakkunnig därom noterade domstolen att det inte är helt ovanligt att begreppen "ny" och "fortsatt" slutbesiktning sammanblandas i besiktningsutlåtanden, ibland utan att ens parterna uppmärksammar det. Den aktuella begreppsförvirringen påverkade inte heller innebörden av besiktningsmannens beslut att avbryta slutbesiktningarna. Domstolen anmärkte avslutningsvis också att ABT 06 inte uppställer något krav på att ett godkännande, eller ett icke-godkännande, uttryckligen skrivs in i besiktningsutlåtandet, varför ny slutbesiktning hade verkställts först sommaren 2017.

Sammanfattningsvis kan sägas att det underlättar betänkligt för parterna om besiktningsmannen inte slinter med pennan och skapar nya begrepp som inte finns i AB/ABT. Men om så ändå sker kan det, dock först via juridiska biträden och domstolarna, bli rätt till slut.