

Uppsala tingsrätt
Avdelning 2, Enhet 3
Box 1113
753 21 Uppsala

Stockholm den 22 juni 2016

YTTRANDE

Mål nr T 2389-13

Fönsterbyte Mälardalen AB ("Fönsterbyte") ./. Brf Domar nr 1 ("Föreningen") et v v

Som ombud för Föreningen får vi härmed inkomma med följande yttrande.

1 YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

1.1 Huvudkäromålet

- (1) Föreningen bestrider Fönsterbytes yrkanden. Inget belopp kan vitsordas som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta kan vitsordas som skäligt i och för sig.
- (2) Föreningen yrkar ersättning för sin rättegångskostnad med ett belopp att anges senare.

1.2 Genkäromålet

- (3) Föreningen yrkar i första hand att tingsrätten förpliktar Fönsterbyte att till Föreningen betala 1 038 610 kr inklusive mervärdeskatt jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av genstämningsansökan till dess betalning sker.

- (4) Föreningen yrkar i andra hand att tingsrätten förpliktar Fönsterbyte att till Föreningen betala 744 250 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av genstämningsansökan till dess betalning sker.
- (5) Föreningen yrkar ersättning för sin rättegångskostnad med ett belopp att anges senare.

2 PARTERNAS AVTAL

2.1 Diskussionerna i samband med avtalets ingående

- (6) Under år 2012 inledde Föreningen undersökningar om att renovera befintliga fönster i fastigheten. Det visade sig att dessa var i så pass dåligt skick att det var lämpligare att byta ut befintliga fönster. Föreningen begärde därför in offerter av ett antal olika entreprenörer. Föreningens val föll på Fönsterbyte av främst två skäl. För det första låg Fönsterbytes offert betydligt lägre i pris än övriga entreprenörers. För det andra var Fönsterbyte den enda entreprenören som inte begärde förskottsbetalning.
- (7) Samtliga offerter som begärts in av Föreningen granskades av Holmsäter, som då agerade konsult åt Föreningen (se vidare om Holmsäter i punkt (38) nedan). Holmsäter närvarade också vid ett tillfälle då företrädare från Föreningen och Fönsterbyte träffades för att diskutera entreprenaden.
- (8) Föreningens företrädare träffade Fönsterbytes företrädare vid ett antal tillfällen innan entreprenaden påbörjades. Det första mötet ägde rum hos Föreningen och det andra mötet ägde rum hos Fönsterbyte.
- (9) Vid det första mötet informerade Fönsterbytes Sonny Angelkvist Föreningen om hur entreprenaden skulle utföras och meddelade också att Fönsterbyte var totalansvarigt för entreprenadens genomförande. Sonny Angelkvist informerade också om att Föreningens åtaganden i samband med entreprenaden endast bestod i att bereda Fönsterbyte tillgång till samtliga lägenheter och informera de boende om entreprenaden, samt se till att det var undanplockat runt fönstren i alla lägenheter. Efter det första mötet (alternativt i samband därmed) var bl.a. Fönsterbytes Jan Karlsson hos Föreningen och mätte upp fönstren samt räknade antalet fönster i syfte att samla underlag till Fönsterbytes offert till Föreningen.
- (10) Ett annat möte ägde rum hos Fönsterbyte under sensommaren 2012. Vid mötet hos Fönsterbyte förevisades Föreningen olika fönster och Fönsterbyte informerade Föreningen om hur arbetet skulle utföras samt gick igenom den offert som färdigställts efter Fönsterbytes besök hos Föreningen. Vid mötet representerades Föreningen av bl.a. Christer Söderman, Daniel Stattin och Mats Roos. Fönsterbyte representerades av Sonny Angelkvist och Jan Karlsson.

- (11) Vid mötet hos Fönsterbyte framförde Föreningen sitt huvudsakliga villkor för entreprenadens utförande, nämligen att de nya fönstren skulle vara så lika de gamla fönstren som möjligt. Anledningen härtill var dels estetisk men också för att undvika eventuella bygglovsfrågor.¹ Därutöver framförde Föreningen också krav om att de nya fönstren skulle ha minst lika stora glasytor som befintliga fönster samt att de i största möjliga mån skulle vara underhållsfria. Samtliga dessa villkor åtog sig Fönsterbyte att uppfylla (se dock punkt (12) nedan) och hänvisade i detta sammanhang till att de utfört liknande entreprenader i Uppsalatrakten, bl.a. på en grannfastighet (bostadsrättsföreningen Alrik)², där de tillgodosett liknande önskemål. Jan Karlsson kom sedermera – för Föreningen oklart varför – att förneka att Fönsterbyte bytt fönster på grannfastigheten.
- (12) I samband med det senare mötet (hos Fönsterbyte) var Fönsterbyte också hos Föreningen och detaljmätte samtliga fönster. Enligt Fönsterbyte skulle det finnas en drevmån (dvs. mellanrummet mellan fönsterkarm och vägg) om ca 10-15 mm på vardera sida om fönsterkarmen. Fönsterbyte informerade också Föreningen om att glasytan skulle komma att bli något mindre än på befintliga fönster eftersom fönsterkarm och fönsterbåge är något grövre på nya treglasfönster, vilket godtogs av Föreningen. I övrigt skulle profilen på de nya fönstren vara så lika befintliga fönster som möjligt.
- (13) Företrädare från Föreningen och Fönsterbyte träffades också ytterligare en gång för att omförhandla priset på entreprenaden. Detta eftersom Fönsterbytes företrädare Jan Karlsson räknat fel på priset.

2.2 Avtalshandlingarna

- (14) Utöver vad som framgår av redogörelsen i avsnitt 2.1 ovan förde Fönsterbyte och föreningen mycket begränsade diskussioner om hur entreprenaden skulle utföras och vad den skulle innehålla. Parterna enades endast om att Fönsterbyte skulle leverera ett "fullt färdigt jobb" och Fönsterbyte informerade Föreningen (utöver vad som angetts i punkt (9) ovan) om att Föreningen endast hade att betala för entreprenaden och därefter invänta leverans av en nyckelfärdig produkt.
- (15) Det enda skriftliga avtalsunderlaget mellan Fönsterbyte och Föreningen är den offert benämnd "Offert 1804" med tillhörande bilaga som undertecknades den 13 augusti 2012 (tillsammans benämnda "Offerten").
- (16) I allt väsentligt innehåller Offerten endast uppgifter om antal fönster, modell, mått, visst material samt betalningsvillkor. Av den tillhörande bilagan framgår i allt väsentligt att Fönsterbyte ska utföra demontering och montering samt drevning. Därutöver

¹ Föreningen var bekymrad över att en ändring av fönstrens och/eller dörrarnas storlek skulle kunna leda till att Föreningen var tvungen att söka bygglov för en sådan ändring, något Föreningen ville undvika.

² Se skärmdump från Fönsterbytes hemsida tagen den 20 juni 2016, [Bilaga 1](#), där Fönsterbyte anger bostadsrättsföreningen Alrik som referensobjekt.

framgår vissa detaljer om fönstrens utseende och funktion. Fönsterbyte kom att utföra fönstermontaget med anlitan av två olika underentreprenörer – en underentreprenör som utförde arbeten i trappuppgång A och B och en underentreprenör som utförde arbeten i trappuppgång C och D. Fönsterbyte ansvarar för underentreprenörernas agerande (och/eller underlåtenhet) som för eget agerande (och/eller underlåtenhet).

- (17) Som redogjorts för i punkt (7) ovan var Holmsäter anlita som konsult av Föreningen i syfte att bistå vid fönsterbytet. I detta sammanhang vill Föreningen framföra att det, mot bakgrund av Holmsäters roll och professionella bakgrund, är anmärkningsvärt att Holmsäter inte verkade för att något regelrätt och heltäckande avtal upprättades mellan Fönsterbyte och Föreningen avseende entreprenaden.

2.3 Sammanfattning av parternas avtal

- (18) Såvitt avser Fönsterbytes åtagande har parterna avtalat om följande:
- (i) De nya fönstren skulle vara så lika befintliga fönster som möjligt.
 - (ii) Glasytan på de nya fönstren skulle vara i princip densamma på de nya fönstren som på de befintliga fönstren.
 - (iii) Fönstren skulle i största möjliga mån vara underhållsfria.
 - (iv) Fönsterbyte skulle leverera ett fullt färdigt arbete.

2.4 Entreprenaden utgör en totalentreprenad

- (19) Mot bakgrund av vad som redogjorts för i avsnitt 2.1 och 2.2 torde det vara ostridigt att Föreningen endast träffat avtal med en entreprenör (dvs. Fönsterbyte) avseende fönsterbytet. Det framgår också att Föreningens ansvar, förutom att erlagga betalning för entreprenaden, varit begränsat till att välja fönstermodell samt att informera övriga boende i Föreningen om entreprenaden samt bereda Fönsterbyte tillgång till Föreningens lägenheter för att utföra entreprenaden.
- (20) Allt annat ansvar för entreprenadens projektering, utförande, funktion och utseende har ålegat Fönsterbyte. Således utgör entreprenaden en totalentreprenad.³ Inget i Offerten talar heller för att det skulle röra sig om någonting annat än en totalentreprenad. Detta styrks vidare av vad Fönsterbyte självt anger på sin hemsida.⁴

³ Entreprenad- och konsulträtt, s. 36.

⁴ Se skärmdump från Fönsterbytes hemsida tagen den 20 juni 2016, [Bilaga 2](#).

3 TILLÄMPLIGA (RÄTT)REGLER

- (21) Ett entreprenadkontrakt utgör ett tjänsteavtal. Det finns, som bekant, ingen svensk tjänstelag som reglerar parternas åtaganden inom ramen för ett tjänsteavtal. Vid avsaknad av avtalsreglering får ledning istället sökas i allmänna entreprenadrättsliga principer.
- (22) Svensk entreprenadrätt (såvitt avser kommersiella entreprenader) regleras i princip uteslutande av två standardavtal – AB 04 och ABT 06⁵. Dessa avtal ger bl.a. uttryck för vissa allmänna entreprenadrättsliga principer, vilka äger tillämpning oavsett om parterna har avtalat om att tillämpa AB 04/ABT 06 eller inte. Till undvikande av missförstånd påstår inte Föreningen att något av standardavtalen är direkt tillämpligt på parternas avtalsförhållande. Däremot ger avtalen uttryck för ett antal entreprenadrättsliga principer.
- (23) AB 04 tillämpas i s.k. utförandeentreprenader, där beställaren i grunden bär ansvar för projektering. ABT 06 tillämpas i s.k. totalentreprenader, där entreprenören bär projekteringsansvaret och har till uppgift att leverera en nyckelfärdig produkt (dvs. en produkt som omedelbart efter avlämnande är redo att användas av beställaren). Inom ramen för totalentreprenaden har entreprenören också ett funktionsansvar. Funktionsansvaret innebär att entreprenören ansvarar för att slutprodukten fungerar inom ramen för den av beställaren redovisade (eller av entreprenören annars kända) planerade användningen av objektet. Entreprenörens funktionsansvar innebär inte att entreprenaden ska anses kontraktsenlig så snart entreprenören levererat avtalad funktion. Endast i de fall parternas avtal inte innehåller specifika åtaganden för entreprenören kan entreprenören falla tillbaka på sitt funktionsansvar och leverera överenskommen funktion.
- (24) Som konstaterats i avsnitt 2.3 ovan utgör förevarande entreprenad en totalentreprenad. Fönsterbyte har haft det fulla ansvaret för att entreprenaden resulterat i en fullt fungerande slutprodukt. Fönsterbyte har också haft det fulla projekteringsansvaret, bl.a. bestående i uppmätning av fönster och bestämmande av infästningsmetoder.
- (25) För totalentreprenader kan bl.a. följande allmänna entreprenadrättsliga principer konstateras.
- (i) Totalentreprenadformen innebär att entreprenören har ett helhetsansvar för projektering, funktion och utförande.⁶

Principen motsvarar till del vad som följer av 17 §, andra stycket, köplagen.

⁵ Bilaga 3-4.

⁶ Se förordet till ABT 06.