



UPPSALA TINGSRÄTT  
Avdelning 1

**DOM**  
2018-01-26  
Meddelad i  
Uppsala

Mål nr  
T 2389-13

## PARTER

### **Kärande och gensvarande**

Fönsterbyte Mälardalen AB, 556788-6097  
Källbro 31  
755 98 Uppsala

Ombud: Advokat Ylva Lindahl  
Ahlford Advokatbyrå AB  
Box 1111  
751 41 Uppsala

### **Svarande och genkärande**

Brf Domar nr 1, 717600-2025  
Box 1914  
751 49 Uppsala

Ombud: Advokat Martin Rifall  
MAQS Advokatbyrå AB  
Box 7009  
103 86 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Fönsterbyte Mälardalen AB:s talan ogillas.
  2. Fönsterbyte Mälardalen AB ska till Brf Domar nr 1 betala 347 513 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 april 2015 till dess betalning sker.
  3. Vardera parten ska stå sin egen rättegångskostnad.
- 

Dok.Id 740774

---

**Postadress**  
Box 1113  
751 41 Uppsala

**Besöksadress**  
Kungsgatan 49

**Telefon**  
018-431 60 00  
**E-post:** uppsala.tingsratt@dom.se  
www.uppsalatingsratt.domstol.se

**Telefax**  
018-431 60 99

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

## BAKGRUND

Fönsterbyte Mälardalen AB (nedan Bolaget) utförde arbete hos Bostadsrättsföreningen Domar nr 1 (nedan Föreningen) under 2012 och 2013 i form av byte av samtliga fönster i Föreningens hus. Arbetet utfördes mot ett takpris om 1 000 000 kr exklusive mervärdesskatt. Parterna kom överens om att 95 procent av betalningen skulle ske då arbetet hade slutförts och resterande del, 50 000 kr, efter besiktning och eventuella åtgärder på grund av den. Arbetet utfördes som en totalentreprenad.

Arbetet slutfördes vid årsskiftet 2012/2013. Bolaget har fakturerat Föreningen med 1 235 763 kr, varav Föreningen betalat 1 038 610 kr.

Den 20 mars 2013 genomfördes en slutbesiktning av entreprenaden varvid besiktningsmannen konstaterade ett antal fel som han ansåg att entreprenören, det vill säga Bolaget, var ansvarigt för. Den 19 mars 2013 lät Bolaget utföra en termografering för att kontrollera isolering av fönster och dörrar. Bolaget var den 19 och 20 juni 2013 på plats för att avhjälpa fel i trappuppgång A och B och den 21 och 22 augusti 2013 för att avhjälpa fel i trappuppgång C och D. Den 21 november 2013 genomfördes en fortsatt slutbesiktning av samma besiktningsman som tidigare. Besiktningsmannen godkände entreprenaden med besiktningsanmärkningar. Bolaget var på plats för att avhjälpa kvarstående fel den 28 november 2013. Den 3 februari 2014 gjordes en efterbesiktning där besiktningsmannen i besiktningsprotokollet antecknade 34 kvarstående fel. Samtliga besiktningar utfördes okulärt, det vill säga utan att man gjorde några ingrepp i arbetena.

Föreningen lät därefter göra nya mer ingripande undersökningar under maj och juni 2014. I utlåtandena över dessa antecknades ytterligare fel.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

### Huvudkäromålet

#### Bolaget

Bolaget har yrkat att Föreningen till Bolaget ska betala 119 112 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 november 2013 till dess betalning sker. Bolaget har också yrkat ersättning för sin rättegångskostnad.

#### Föreningen

Föreningen har bestridit Bolagets yrkanden. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i och för sig. Föreningen har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad.

### Genkäromålet

#### Föreningen

Föreningen har i *första hand* yrkat att Bolaget till Föreningen ska betala 1 038 610 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av genstämningen till dess full betalning sker. Föreningen har i *andra hand* yrkat att Bolaget till Föreningen ska betala 744 250 kr, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning av genstämningen till dess full betalning sker. Föreningen har också yrkat ersättning för sin rättegångskostnad.

Föreningen har förtydligat sina yrkanden enligt följande. För det fall tingsrätten kommer fram till att fönstren och fönsterdörrarna är för små, ska tingsrätten först pröva om fullt prisavdrag eller i vart fall visst prisavdrag ska göras på den grunden. Först om förstahandsyrkandet ogillas eller endast bifalls till viss del ska tingsrätten pröva om prisavdrag ska göras enligt andrahandsyrkandet motsvarande kostnaden för att avhjälpa felet i entreprenaden. Bolagets yrkade belopp i huvudkäromålet samt de 50 000 kr som inte omfattas av Bolagets yrkande ska dras från den ersättning Föreningen ska tillerkännas.

Bolaget

Bolaget har bestridit Föreningens yrkanden. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skälig i och för sig. Bolaget har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad.

**GRUNDER****Huvudkärnålet**Bolaget

Bolaget har utfört arbete för Föreningen. Yrkat belopp motsvarar vad som återstår att betala för arbetet.

Arbetet är slutfört. Entreprenaden är godkänd av den av Föreningen anlitade besiktningsmannen år 2013.

Bolaget har åtagit sig att avhjälpa kvarstående konstaterade 34 fel i entreprenaden. Föreningen har hindrat Bolaget från att avhjälpa felen.

De fel som kvarstår är av mindre omfattning. Ett avhjälpande ryms inom de 50 000 kr som Bolaget inte yrkar betalt för.

Det föreligger därmed inte sådana fel i entreprenaden och risk för åtgärdskostnader att Föreningen har rätt att innehålla betalning, utöver de överenskomna 50 000 kr.

Föreningen

Det föreligger fel i utförandet av entreprenaden. Föreningen har inte hindrat Bolaget att avhjälpa felen. Felen kvarstår trots ett flertal avhjälpandeförsök från Bolaget sida. Föreningen är berättigad till ett prisavdrag motsvarande kostnaden för att avhjälpa felen.

Under alla förhållanden har Bolaget visat sådan oskicklighet att Föreningen inte ska tvingas tåla att Bolaget vidtar ytterligare åtgärder. Föreningen har därför rätt att

avhjälpa felet på Bolagets bekostnad. Det innehållna beloppet 50 000 kr understiger dessa kostnader. Avhjälpandekostnaden beräknas uppgå till i vart fall det innehållna beloppet.

Entreprenaden är felaktig i två avseenden. Den överensstämmer inte med vad som avtalats mellan parterna. Entreprenaden har inte heller utförts på ett fackmässigt sätt. Entreprenaden har inget värde för Föreningen och måste göras om.

## **Genkäröålet**

### Föreningen

Föreningen har anfört samma grunder som i huvudkäröålet.

### Bolaget

Entreprenaden har utförts fackmässigt och är godkänd, varför det inte föreligger fel i entreprenaden. Det bestrids att parterna ingått det avtal om arbetenas utförande som Föreningen gör gällande, då det är Föreningen som valt fönstermodell. Föreningen har alltsedan entreprenaden genomfördes motarbetat Bolaget och hindrat Bolagets avhjälpande av besiktningsanmärkningar.

Föreningen har inte ens påstått att det skulle ha uppstått problem med eller brist i fönstrens funktion och/eller själva monteringen, trots de påstått allvarliga bristerna i infästningen och trots att fönstren nu varit monterade i byggnaden i ca fem år. Detta ska tas med i bedömningen av de påstådda bristernas allvarlighet.

## **UTVECKLING AV TALAN**

### **Föreningen**

#### Avtalet

Inför entreprenaden träffades parternas företrädare vid i vart fall två tillfällen. Vid det första mötet, som ägde rum hos Föreningen, informerade en representant för Bolaget, Sonny Angelkvist, Föreningen i allmänna drag om hur entreprenaden skulle utföras

och meddelade att Bolaget var totalansvarigt för entreprenadens planering och genomförande. Vidare informerade Sonny Angelkvist om att Föreningens åtaganden i samband med entreprenaden enbart bestod i att bereda Bolaget tillgång till samtliga lägenheter, informera de boende om entreprenaden samt se till att det var undanplockat runt fönstren i alla lägenheter. I anslutning till mötet kom Jan Karlsson till platsen för att göra en grovmätning av Föreningens fönster. Syftet var att Bolaget skulle ha ett underlag för att begära in offerter från fönstertillverkare.

Ett annat möte ägde rum under sensommaren 2012. Vid det mötet närvarade från Föreningens sida bl.a. Christer Söderman, Daniel Stattin och Mats Roos och från Bolagets sida Sonny Angelkvist och Jan Karlsson. Föreningen förevisades olika fönster och Bolaget informerade Föreningen mer i detalj om hur arbetet skulle utföras samt gick igenom en offert som Bolaget färdigställt efter det tidigare mötet. Offerten är det enda skriftliga avtalsunderlaget i målet. Av offerten framgår i allt väsentligt att Bolaget skulle utföra demontering, montering och drevning samt vissa detaljer om fönstrens utseende och funktion.

Vid mötet sensommaren 2012 framförde Föreningen sitt huvudsakliga villkor för entreprenadens utförande, nämligen att de nya fönstren skulle vara så lika de befintliga fönstren som möjligt. Detta var dels av estetiska skäl dels för att undvika bygglovsfrågor. De nya fönstren skulle ha minst lika stor glasyta som befintliga fönster och skulle i största möjliga mån vara underhållsfria. Bolaget åtog sig att uppfylla samtliga villkor. Bolaget ska i samband med detta möte ha varit hos Föreningen och detaljmätt fönstren. Bolaget informerade Föreningen om att glasytan på de nya fönstren, som till skillnad från de befintliga fönstren skulle vara treglasfönster, skulle komma att bli något mindre eftersom fönsterkarm och fönsterbåge är något grövre på treglasfönster. Enligt Bolaget skulle det finnas en drevmån, dvs. ett mellanrum mellan fönsterkarm och vägg, om ca 10 – 15 mm på varje sida.

Föreningen anlät Lasse Holmsäter för att bistå Föreningen. Lasse Holmsäter närvarade vid möten mellan parterna. Han kom också att besiktiga det provmontage

som Bolaget gjorde i den lägenhet där Mats Roos bor. Föreningen kände då inte till att Lasse Holmsäters bolag ägdes av Bolagets ställföreträdare Jan Karlsson. När Föreningen fick kännedom om detta entledigades Lasse Holmsäter eftersom hans ojävighet kunde ifrågasättas. Man kan därför bortse från resultatet av hans besiktning.

Vad föreningen haft fog för att förvänta sig

Vad en köpare har fog att förvänta sig bestäms i första hand av parternas avtal.

Bolagets utförande har inte motsvarat vad som avtalats mellan parterna. Bolagets arbeten har inte utförts på ett sådant sätt som Föreningen med fog kunnat förvänta sig avseende den grad av skicklighet, effektivitet och kunskap som kan krävas av en fönsterentreprenör (fackmässighet). Detta gäller såväl montering som funktion hos fönstren. Föreningen har haft fog för att förvänta sig att monteringen skulle ske enligt tillverkarens anvisningar och andra relevanta normer vilket inte gjorts.

Bolaget ansvarar för fel oavsett om Föreningen i någon del skulle ha accepterat något val av material, metod eller konstruktion som presenterats av Bolaget. Detta eftersom det följer av grundläggande entreprenadrättsliga principer att en part svarar för de uppgifter m.m. som denne tillhandahåller.

Felen

Arbetet utfördes under vintern 2012. Bolaget anlidade två underentreprenörer som utförde fönsterbytet i varsin halva av huset. Entreprenörerna använde sig inte av samma monteringsmetod vilket inneburit att montaget ser lite olika ut. På ena halvan av huset har man monterat fönstren direkt på fönsterhålets botten utan drevning och pallning. Fönstren på den halvan av huset sitter därför längre ned än på den andra halvan.

De nya fönstren förvarades i strid med tillverkarens instruktioner oskyddade på Föreningens tomt under monteringsarbetet på ett icke godtagbart sätt då de inte skyddades tillräckligt från väta. Det är därför tveksamt om garantin från fönstertillverkaren gäller.

Av protokollet från den första besiktningen, den 20 mars 2013, framgår att det fanns anmärkningar i 31 av 37 lägenheter och i alla fyra trapphus. Vid den fortsatta slutbesiktningen den 21 november 2013 fanns det fortfarande fel i 29 av 37 lägenheter och i samtliga trapphus. Trots det, och trots att besiktningarna enbart varit okulära och entreprenaden därför inte borde ha godkänts, godkändes entreprenaden den 21 november 2013. Vid efterbesiktning den 3 februari 2014 återstod det fortfarande fel i 17 lägenheter och i samtliga trapphus. Bolaget har både mellan besiktningarna och efter det att entreprenaden godkändes vid flera tillfällen försökt att avhjälpa de konstaterade felen men inte lyckats fullt ut. Bolaget har även erbjudits att avhjälpa de fel som omfattas av genkätromålet men avböjt detta.

Föreningen har efter den 21 november 2013 låtit göra två undersökningar eftersom man anade att det fanns ett stort antal fel som inte noterats i besiktningsprotokollen. Undersökningarna har gjorts av Ola Svensson och Börje Gustavsson. De har noggrant gått igenom hela entreprenaden och oberoende av varandra konstaterat att det föreligger allvarliga fel i entreprenaden. Felen innebär risk för följdskador i form av bl.a. att väta kan tränga in i fasaden samt att fönstren kan lossna. Isoleringen är även otillräcklig avseende ljud och kyla.

Föreningen gör i målet gällande följande fel.

a) Infästningar: Fönstren och fönsterdörrarna är för små i förhållande till fönsterhålen vilket innebär att drevmånen är för stor. Infästningarna i fönster och fönsterdörrar har gjorts med skruvar som är för korta på grund av den stora drevmånen och har dålig eller ingen infästning i husets stomme. Infästning ska ske i solitt material med godkänt infästningsdon med en infästningslängd om minst 45 mm. Den skruv som använts räcker inte till för detta. Felet är genomgående i hela entreprenaden och beror på att Bolaget har monterat för små fönster med för korta skruvar. Det bestrids att det saknats underliggande material att göra infästningarna i. Även om det skulle ha saknats material att fästa i, måste Bolaget ha insett att monteringen avvikit från normen. Den stora drevmånen i kombination med skruvarnas otillräckliga infästningslängd och avsaknad av pallning har medfört att monteringskonstruktionen blivit instabil. Det



föreligger stor risk för att fönster och dörrar lossnar och faller ur huskroppen med omfattande sak- och personskador som följd. Det bestrids att de anvisningar Föreningen åberopat inte skulle vara tillämpliga på aluminiumfönster med en insida av trä.

b) Kilar och pallning: Kilar och pallning saknas i samtliga trapphusfönster och lägenhetsfönster i två trapphus. Pallning innebär att man sätter klossar av trä eller plast i närheten av infästningspunkterna för att överföra fönstrets laster till husets stomme. Kilar skulle ha anbringats på visst sätt vid varje infästningsställe. Att efter montage avlägsna kilar är inte fackmässigt.

c) Drevning: Drevningen är bristfällig och felaktigt utförd. All drevning har gjorts med fogskum. För att sådan drevning ska fungera krävs att infästningar och pallning utförs korrekt, vilket inte har skett. Man har dessutom på många ställen använt för lite fogskum vilket har lett till håligheter i drevningen och därmed bristfällig värme- och ljudisolering. På vissa ställen har man använt för mycket fogskum vilket har inneburit att den två cm breda luftspalt som ska finnas mellan fönsterkarm och vägg saknas. Detta leder till otillräcklig dränering och ventilation. Fönstren kan inte justeras efter att fogskummet stelnat. Det kan inte tillgodoses med de dreh kip-gångjärn som använts. Sådana ger bara en begränsad justeringsmöjlighet. Av bilderna från termograferingen framgår att ett stort antal fönster och dörrar är bristfälligt isolerade. Det har bl.a. konstaterats att det fanns hål i isoleringen där ljud och kyla fritt kunde passera.

d) Fönsterbleck: Fönsterblecken och plåtbeslagen är felaktigt konstruerade samt felaktigt monterade. Plåtbeslagen, som ligger utanpå fönstrens överkant, är bockade i en vinkel under 90 grader. Plåtbeslagen lutar därför mot fönstren vilket innebär att vatten kan rinna ner längs med dem och tränga in i fasaden och orsaka fuktskador. Fönsterblecken är klippta i stället för vikta i hörnen och fogmassa saknas mellan fönsterbleck och fönster. Fönsterblecken saknar också fästbleck och är limmade i stället för nitade eller skruvade. Fönsterblecken har inte infästs i karmbotten med rätt skruv. Lutningen är också otillräcklig. Det finns glipor och bristfälliga anslutningar mot smygar och gavlar. Monteringens strider mot relevanta normer. Även om

dimensionering och anslutning skulle ha motsvarat tidigare utförande borde Bolaget ha insett att resultatet av arbetet avvek från norm. Dessa brister kan, tillsammans och var för sig, orsaka allvarliga läckage in i fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.

e) Fönsterdörrarna till balkongerna: Fönsterdörrarna är felaktigt dimensionerade i relation till befintlig stomme. Stomkomplettering är inte fackmässigt utförd. Det är möjligt att antingen byta fönsterdörrar eller utföra stomkompletterande åtgärder men detta påverkar inte Föreningens yrkande.

f) Hålkäl: Hålkälet på balkongplattan vid Föreningens fönsterdörrar på balkongerna har tagits bort. Det innebär stor risk för att vatten tränger in i konstruktionen vid regn och snösmältning. Problemet kan inte avhjälpas, eftersom fönsterdörrarna är för höga och inte kommer att kunna öppnas om man gör nya hålkäl.

g) Putsskador: De putsskador som konstaterats vid besiktning är ännu inte avhjälpna.

h) Gavelfönstren: Hål har borrats på plats i karmen på vissa gavelfönster utan vidtagna fuktsäkringsåtgärder. Det medför uppenbar risk för att fukt tränger in i konstruktionen.

Godkännandet av entreprenaden är utan verkan. Flera av de fel som Föreningen gör gällande omfattas dessutom inte av den besiktning som godkänts. Utöver de fel som konstaterades vid den besiktning då entreprenaden felaktigt godkändes har Föreningen, i tid, anmält ett stort antal ytterligare fel som inte avhjälpas av Bolaget.

*De yrkade beloppen (genkärålet)*

Bolaget har av sagt sig att avhjälpa felen på egen bekostnad. Under alla förhållanden har Bolaget visat sådan oskicklighet att Föreningen inte ska tvingas tåla att Bolaget utför vidare åtgärder. Föreningen har därför rätt att avhjälpa felen i entreprenaden på Bolagets bekostnad.

Genkäromålets förstahandsyrkande: Bolagets entreprenad har inget värde för Föreningen eftersom entreprenaden måste göras om i syfte att få en avtalsenlig produkt. Föreningen har rätt att återfå hela eller delar av det belopp som betalats till Bolaget, d.v.s. 1 038 610 kr.

Genkäromålets andrahandsyrkande: För att avhjälpa anmärkta fel måste samtliga fönster inklusive omgärdande plåtdetaljer lossas, infästningarna måste bytas till justerbara infästningar, pallning och kilning måste utföras, ny drevning måste göras och nya fönsterbleck och smyglister måste monteras. Därutöver måste feldimensionerade fönster monteras om, Föreningens sju fönsterdörrar bytas, stommen kompletteras och isolering och nya plåtdetaljer utföras. Föreningen har rätt att från Bolaget få ersättning motsvarande de kostnader Föreningen kommer att ha för att avhjälpa samtliga fel i entreprenaden. Kostnaderna för att utföra ovan angivna åtgärder uppgår, med utgångspunkt från en offert, till 595 400 kr plus mervärdesskatt, totalt 744 250 kr. Föreningen har inte avdragsrätt för mervärdesskatt.

## **Bolaget**

### Avtalet

Sonny Angelkvist blev uppsagd från Bolaget med omedelbar verkan den 17 september 2012 och kontakterna med Föreningen övertogs då av Jan Karlsson. Sonny Angelkvist och Jan Karlsson har inte haft något gemensamt möte med Föreningen där avtal mellan Föreningen och Bolaget har träffats.

Bolaget har inte erhållit några specifika uppgifter från Föreningen i fråga om tekniska lösningar eller utförandemetoder. Parterna har således inte avtalat något utöver offerten eller om hur monteringen av fönstren skulle ske. Det parterna har kommit överens om är en viss funktion i form av utbytta fönster monterade på ett fackmässigt sätt. Denna funktion har Bolaget levererat till Föreningen. Arbetet som utförts är renoveringsarbete i ett gammalt hus varför anpassningar till huset krävts på ett annat sätt än om arbetet utförts i en ny byggnad. Dessa anpassningar är inte sådana att funktionen påverkas. Bolaget har inte informerat Föreningen om någon specifik storlek på drevmån, då det

inte var en fråga som kommit upp till diskussion. Ett fackmässigt utförande innebär att det finns en tillräcklig drevmån, vilket det gör på Föreningens fönster.

Parterna kom överens om att huvuddelen av kontraktssumman skulle betalas när arbetet var slutfört, vilket det var vid årsskiftet 2012/2013, och att Föreningen skulle ha rätt att innehålla 50 000 kr av kontraktssumman till dess att besiktning skett och entreprenaden godkänts. Bolaget har aldrig försökt undandra sig ansvar för bristerna utan har åtagit sig att avhjälpa dem liksom att avhjälpa eventuella icke fackmässigt utförda isoleringsarbeten.

Det bestrids att några av de krav som anges i den till offerten tillhörande bilagan inte skulle ha uppfyllts av Bolaget. Bolaget bestrider också att det ingåtts något muntligt avtal om att de nya fönstren skulle vara så lika de gamla som möjligt och att fel föreligger på den grunden.

Vad Föreningen haft fog för att förvänta sig

Föreningen har haft fog för att förvänta sig en fackmässigt utförd montering av fönstren. Inga tekniska lösningar eller utförandemetoder har specificerats av Föreningen eller utlovats från Bolaget. Det bestrids att bedömning av huruvida en tjänst är fackmässigt utförd enbart ska göras utifrån huruvida tillverkarens anvisningar är uppfyllda. I stället bör den funktion Bolaget åtagit sig att leverera läggas till grund för bedömningen.

Med utgångspunkt i Bolagets funktionsavsvär kan utförandet på detaljnivå inte utgöra fel så länge funktionen, utbytta fönster, utförts. Eftersom det rör sig om ett gammalt hus har anpassningar behövt göras. Dessa anpassningar utgör inte fel då de inte påverkar funktionen. Bolaget har därför inte heller haft någon skyldighet att upplysa Föreningen om anpassningarna.

Det var Föreningen som valde vilken fönstermodell som skulle användas i entreprenaden. Parterna har således inte avtalat något om exempelvis glasytans storlek, såsom påstås av föreningen.

Felen

a) Infästningar: Fönster och fönsterdörrar är inte för små i förhållande till fönsterhålen. Skruvarna som använts är av erforderlig längd. Där skruv saknas beror detta på att det saknats bakomliggande material att fästa i. De anvisningar som Föreningen hänvisar till avser rena träfönster. Den nu aktuella entreprenaden är utförd med trä/aluminiumfönster vilka har helt andra egenskaper än rena träfönster. Dessa anvisningar är således inte tillämpliga för att bedöma fackmässigheten av entreprenaden.

b) Kilar och pallning: Olika tillverkare lämnar olika instruktioner för användande av kilar. Det framgår inte av referensverket AMA Hus att borttagande av bärklossar efter montering skulle vara annat än fackmässigt. Bolagets erfarenhet är att det är lättare att få helt tätt för drag om klossarna tas bort och hålen fylls igen. Bolaget har använt kilar under monteringen men tagit bort dem efter det att drevningsmassan blivit formfast. Det framgår av AMA Hus att erforderlig längd på skruv bestäms beroende på underlag (NCS 112) och också att skruv kan användas utan vidhängande plugg vid infästning i tegel (NCS 11).

c) Drevning: Det bestrids att drevning med fogskum utan kilar skulle utgöra icke fackmässigt arbete eftersom sådan drevning är formstabil. Även det offererade avhjälpandeförslaget innefattar drevning med samma typ av material som Bolaget använt. Luft- och ångtätning har utförts med hjälp av fogmassa. Parterna har avtalat att fogskum skulle användas vid isoleringen av fönstren. Isoleringen är inte bristfällig. Parterna var överens om att dreh kip-gångjärn skulle användas i entreprenaden. Ett eventuellt behov av justering sker med hjälp av dem och det finns därför inget behov av att använda justerbara infästningar av fönstren.

d) Fönsterbleck: Limning av fönsterbleck godkänns regelmässigt av besiktningsmän hos bl.a. Ramböll och Bjerking. Vad gäller längden på fönsterblecken och anslutningarna så motsvarar dessa de tidigare fönstrens utförande. Arbetena med fönsterbleck och plåtbeslag är godkända av den av Föreningen anlitate besiktningsmannen. De hänvisningar som Föreningen gjort avser träfönster och är inte

tillämpliga på denna entreprenad. Föreningen har inte ens påstått att det har uppstått några fuktskador under de fem år som gått sedan fönstren monterades.

e) Fönsterdörrarna till balkongerna: De fönsterdörrar Bolaget monterat har samma dimension som tidigare dörrar. Annan dimensionering skulle troligtvis kräva bygglov, vilket Föreningen inte påstått sig ha. Det bestrids såväl att dörrarna skulle ha dimensionerats annorlunda än tidigare dörrar som att stomkomplettering skulle ha utförts.

f) Hålkäl: Om hålkälen vid balkongdörrarna är borttagna medger Bolaget att detta innebär ett fel i entreprenaden.

g) Putsskador: Det bestrids att det finns kvarstående putsskador hänförliga till Bolagets arbete.

h) Gavelfönstren: Bolaget borrade ventilation i fyra av gavelfönstren på plats. Det bestrids att det skulle saknas fuktsäkringsåtgärder. Fönstren har fuktsäkrats på samma sätt som om det hade gjorts i fabriken. De är således fackmässigt monterade.

Bilderna från termograferingen som Föreningen nämner är tagna av Bolaget innan åtgärder vidtogs av Bolaget i juni 2013 (avseende trappuppgång A och B) samt i augusti 2013 (avseende trappuppgång C och D). Bilderna utvisar således inte någon slutlig status på Bolagets isoleringsarbeten.

Fönstren har inte förvarats på ett sådant sätt att tillverkarens garanti inte kan tillämpas.

De yrkade beloppen (genkärålet)

Bolaget bestrider att de åtgärder om fullständig bortmontering av samtliga fönster som omfattas av offerten från JO Fönster & Bygg AB skulle vara nödvändiga för att avhjälpa eventuella fel i monteringen. Felen kan åtgärdas när fönstren sitter på plats.

Bolaget ifrågasätter att den i offerten angivna arbetstiden, vilket skulle motsvara drygt nio timmars arbete per fönster, skulle vara rimlig för att utföra de föreslagna åtgärderna.

Förstahandsyrkandet betyder en total återbetalning. Detta innebär att Föreningen vill ha nya fönster. Föreningen har dock inte påstått några fel på fönstren.

## **UTREDNINGEN**

På Bolagets begäran har förhör hållits med Jan Karlsson och Lasse Holmsäter.

På Föreningens begäran har förhör hållits med Christer Söderman, Daniel Stattin, Mats Roos, Sonny Angelkvist, Börje Gustavsson och Dan Jungersand.

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning och på Föreningens begäran har syn hållits.

## **DOMSKÄL**

### **Inledande utgångspunkter**

Bolaget har utfört en totalentreprenad avseende byte av fönster och fönsterdörrar hos Föreningen. Föreningen har innehållit 197 153 kr av den avtalade ersättningen. Bolaget har gjort gällande att Föreningen inte har rätt att innehålla ersättningen. Föreningens grund för att innehålla betalning är att det föreligger fel i entreprenaden som ger rätt till prisavdrag. Denna grund görs gällande av Föreningen även i genkåromålet. Bolaget har bestridit att Föreningen har rätt till prisavdrag. Frågan som tingsrätten därför har att pröva, i såväl huvudkåromålet som genkåromålet, är om Föreningen har rätt till prisavdrag.

För att Föreningen ska vara berättigad till prisavdrag måste det först konstateras att det föreligger fel i entreprenaden, varför tingsrätten inleder bedömningen med att pröva den frågan.

Då det rör sig om en totalentreprenad mellan ett bolag och en bostadsrättsförening är varken köplagen eller konsumenttjänstlagen direkt tillämplig. Det standardavtal som vanligtvis avtalas mellan näringsidkare rörande totalentreprenad är ABT 06. Parterna har dock inte avtalat att ABT 06 ska vara tillämplig. Även om varken köplagen, konsumenttjänstlagen eller ABT 06 är direkt tillämplig kan det göras analogiska tolkningar utifrån dessa bestämmelser för att få vägledning för bedömningen i målet.

### **Fel i entreprenaden**

#### Vad har avtalats?

Föreningen har påstått att parterna, utöver vad som framgår av offerten, har avtalat att de nya fönstren skulle vara så lika de befintliga som möjligt samt att glasytan skulle vara i princip oförändrad. Bolaget har bestridit att detta har avtalats. Mot Bolagets bestridande är det Föreningen som har att visa vad Föreningen menar har avtalats.

Christer Söderman, Mats Roos, Daniel Stattin och Sonny Angelkvist har alla berättat om ett, alternativt två, möten i Bolagets lokal där delar av Föreningens styrelse och företrädare för Bolaget närvarade. Enligt Christer Söderman var parterna överens om att Föreningen hade beställt fönster utan förändrat utseende jämfört med de befintliga och att glasytan skulle vara någon procent mindre. Christer Söderman har även uppgett att han inte har upptäckt några direkta fel på fönstren utan att Föreningen valde bra fönster. Mats Roos har uppgett att det var viktigt att de nya fönstren, på grund av bygglovsfrågor, var snarlika de befintliga samt att Föreningen diskuterade detta med Bolaget. Daniel Stattin har berättat att man diskuterade tekniska specifikationer, men att det inte rörde sig om några egentliga avtalsförhandlingar. Sonny Angelkvist, som företrädde Bolaget vid tidpunkten då parterna ingick avtalet, har berättat att Föreningen ville att de nya fönstren skulle vara så lika de befintliga som möjligt.



Enligt Sonny Angelkvist kom parterna överens om att fönstren skulle vara i vart fall nästan exakt likadana som de befintliga.

Jan Karlsson har berättat att Föreningen inte hade några krav på att de nya fönstren skulle ha en specifik glasstorlek eller att de skulle vara exakt lika som de befintliga samt att det var Föreningen som valde ut fönstren.

Fönstrens utseende och glasyta har diskuterats av parterna. Christer Söderman, Mats Roos och Sonny Angelkvist har samtliga varit av den uppfattningen att utseendet och glasytan utgjort avtalsinnehåll mellan parterna. Tingsrätten konstaterar dock att ingen av dessa personer har kunnat ange några detaljer kring hur diskussionerna blivit del av parternas avtal. De har enbart berättat allmänt hur fönstrens utseende och storlek diskuterades. Daniel Stattin har också han nämnt att dessa frågor diskuterades, men uppgett att det inte rörde sig om några egentliga avtalsförhandlingar. Av utredningen framgår även att det gjordes ett provmontage i bostadsrättsinnehavaren Mats Roos lägenhet innan entreprenaden påbörjades. Provmontaget besiktigades av Lasse Holmsäter. Närvarande var även delar av styrelsen. Syftet med provmontaget var, enligt Lasse Holmsäter, framförallt att kontrollera att Föreningen fått de fönster som hade beställts. För det fall fönstren, sett till utseende och glasytans storlek, inte överensstämde med parternas avtal borde detta ha påpekats av Föreningen vid besiktningen vilket, såvitt framkommit, inte gjordes. Sammantaget finner tingsrätten att Föreningen inte har visat att parterna har avtalat om fönstrens utseende och storlek, jämfört med befintliga fönster, eller om glasytans storlek.

#### De påstådda felen

Föreningen har utöver att påstå att entreprenaden inte har utförts i enlighet med vad parterna har avtalat även påstått ett antal fel i entreprenaden. Bolaget har bestridit att det föreligger fel, med undantag av de 34 fel som kvarstod efter besiktningen den 3 februari 2014. Föreningen har därför att visa att det föreligger ytterligare fel.

Enligt köplagen är en vara att anse som felaktig om den avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta och enligt ABT 06 ska entreprenören utföra sitt åtagande

fackmässigt. Enligt konsumenttjänstlagen ska näringsidkaren utföra tjänsten fackmässigt. Föreningen har således med fog kunnat förvänta sig att entreprenaden ska utföras fackmässigt. För det fall Föreningen kan visa att entreprenaden inte gjort det föreligger det fel.

*Storleken på fönstren*

Föreningen har inte kunnat visa att någon specifik storlek på fönstren har avtalats.

Fönstrens storlek kan dock utgöra ett fel för det fall fönstren är för små i förhållande till de fönsterhål som de ska monteras i. Vad avser storleken på fönstren är drevmånen vid nyproduktion, enligt Börje Gustavssons utlåtande och vittnesmål, normalt ca 10 – 20 mm på varje sida och i detta fall är drevmånen ca 30 – 40 mm på varje sida. Enligt Ola Svenssons utlåtande är fönsterdimensionerna fel i förhållande till befintliga öppningsmått i stomme. Han föreslår dock inte att fönstren ska bytas ut.

Jan Karlsson har uppgett att fönstren generellt har rätt storlek men att de skulle ha kunnat vara lite större. Dock är fönsterhålet enligt honom större på utsidan än på insidan. Om Bolaget hade valt större fönster hade det därför enligt honom inte gått att isolera runt fönstret.

Vid den syn som hållits kunde man se att det satt en smal list runt fönstren invändigt. Vid synen visades även ett fönster i en av trappuppgångarna. Under detta fönster satt det två breda lister, den ena under den andra.

Av utredningen framgår att drevmånen runt fönstren är större än vad som är normalt vid nyproduktion. Det framgår varken av förhöret med Börje Gustavsson eller av hans utlåtande att den aktuella drevmånen skulle utgöra ett fel då det rör sig om montering av fönster i en befintlig byggnad. Ola Svensson har inte i sitt utlåtande föreslagit att fönstren ska bytas ut. Mot denna bakgrund finner tingsrätten att Föreningen inte har visat att fönstrens storlek i lägenheterna utgör fel i entreprenaden. Vad avser fönstret i trappuppgången som visades vid synen finner tingsrätten dock att den omständigheten att det behövts två breda lister för att dölja drevmånen innebär att fönstret är för litet, jämfört med vad Föreningen med fog kunnat förvänta sig. Bolaget har inte gett någon

förklaring till den stora drevmånen avseende detta fönster. Det observerade fönstret i trappuppgången utgör därför ett fel i entreprenaden.

#### *Infästningar*

Börje Gustavsson har i sitt utlåtande och i sitt vittnesmål uppgett följande.

Infästningarna av fönstren har skett genom att skruvar har dragits in i fastighetens tegelvägg. Fästet som skruven gett är mycket ringa och någon hållfasthet kan inte tillgodoräknas. Fönstren är borrade med infästningshål i enlighet med svensk standard och antalet fästpunkter är anpassade till den belastning och vikt som fönstren medför. Fönstren är inte monterade med skruv i samtliga anvisade hål. Då fönstren är drevade med fogskum, och skruvarna endast ger ringa fäste, är montaget hållfasthet helt beroende av fogskummet. Det föreligger därför en risk att fönstrens fäste kan släppa i framtiden.

Ola Svensson har i sitt utlåtande uppgett att skruvarna saknar eller har dålig infästning till materialet i sidorna.

Bolagets inställning är att det inte föreligger fel avseende infästningen. Jan Karlsson har dock uppgett att skruvarna som använts har varit för korta samt att det saknas skruvar vid vissa infästningar.

Mot bakgrund av att montaget hållfasthet är beroende av fogskummet, då skruvarna som använts är för korta och det saknas skruvar på vissa ställen, finner tingsrätten att infästningarna av fönstren utgör fel i entreprenaden.

#### *Kilar och pallning*

Av fönstertillverkaren Leiabs anvisningar för montage av fönster, vilka finns bifogade till Ola Svenssons utlåtande, framgår att samtliga montage bör utföras med klossning. Enligt Börje Gustavssons utlåtande har klossning till uppgift att föra över lasterna från fönstret till byggnadens stomme. Avsaknad av klossning medför enligt utlåtandet på sikt att fönstret kan sätta sig och att fönstrets funktion då äventyras. Enligt Börje Gustavssons och Ola Svenssons utlåtanden saknas det klossning på flera ställen, vilket

även framgår av de bilder som bifogats till det ena utlåtandet. Enligt Ola Svenssons utlåtande påverkar det förhållandet att klossning inte utförts möjligheten till framtida efterjusteringar av fönstren.

Jan Karlsson har uppgett att de klossar som har använts har tagits bort efter att fönstren har monterats. Ihåligheten som har uppstått när klossen har tagits bort har sedan enligt honom fyllts igen med fogskum. Jan Karlsson har vidare berättat att den metod Bolaget har använt ger samma resultat, statisk montering, som fönstertillverkarens anvisning.

Då det framgår av fönstertillverkarens anvisning att montage av dess fönster bör ske med klossning, dvs. pallning, får det anses krävas pallning för att fönstren ska monteras fackmässigt. Det är utrett att pallning saknas. Jan Karlsson har påstått att Bolagets metod ger samma resultat som enligt fönstertillverkarens anvisning. Någon ytterligare bevisning i denna del har Bolaget inte fört. Den alternativa metod som Bolaget därför har valt kan inte anses likvärdig med de krav på montering som fönstertillverkaren ställer. Att klossarna tagits bort och att det inte finns någon pallning utgör därför fel i entreprenaden.

#### *Drevning*

I Bolagets offert till Föreningen anges att drevning ska utföras med fogskum. Bolaget har också uteslutande använt fogskum vid drevningen. Börje Gustavsson har i sitt utlåtande och sitt vittnesmål uppgett följande. Fogskummets placering och kontinuitet har varit bristfällig och på vissa ställen finns det håligheter där fogskum saknas. Det ska finnas en kanal i ytterkanten på fönstret för att ta hand om eventuellt inläckande vatten samt för att ge en tryckutjämning över de yttre plåtbeslagen. Sådana kanaler finns inte eftersom fogskummet går hela vägen ut mot plåten.

Av bilderna från termograferingen kan det även utläsas, vilket både Börje Gustavsson och Jan Karlsson uppgett, att vissa bilder visar luftläckage, vilket indikerar att isoleringen vid dessa fönster är bristfällig. Enligt Ola Svenssons utlåtande har ingen luft- eller ångtätning utförts mellan karm och vägg.

Jan Karlsson har berättat att vissa av termograferingsbilderna visar otillräcklig drevning. Han har inte kunnat besvara om bristerna som framgår av bilderna är avhjälpna. Vidare har han sagt att då drevning utförs med fogskum kan det inte bli någon kondens, varför någon kanal inte behövs. Att använda fogskum till drevning är inte fel enligt honom.

Av utredningen framgår att det finns håligheter i isoleringen och att kanaler som ska finnas för att leda bort eventuell kondens saknas. Jan Karlsson har påstått att det inte är nödvändigt med en kanal då drevning skett med fogskum. Någon ytterligare bevisning i denna del har Bolaget inte fört. Tingsrätten finner att det föreligger sådana brister i drevningen att den är att anse som ett fel i entreprenaden.

#### *Fönsterbleck*

Av Börje Gustavssons och Ola Svenssons utlåtanden samt Börje Gustavssons och Dan Jungersands vittnesmål framgår följande. Lutningen av ett antal fönsterbleck var undermålig, hörnen var klippta istället för vikta, infästningarna var för få, vissa fönsterbleck satt löst och fönsterblecken var inte tätslutande mot fasaden. Detta kunde även observeras vid den syn som hållits. Vid synen kunde man också se att fönsterblecken i många fall var påtagligt bredare än fönstren.

Jan Karlsson har uppgett att lutningen inte är för liten även om den inte är enligt nyproduktionsstandard. Om lutningen skulle göras större skulle det enligt honom krävas arbeten i fasaden.

De fel som framkommit avseende fönsterblecken är sådana att fönsterblecken inte kan anses vara fackmässigt monterade. Tingsrätten finner därför att monteringen utgör fel i entreprenaden.

#### *Fönsterdörrarna*

Enligt Börje Gustavssons och Ola Svenssons utlåtanden är drevmånen på varje sida av fönsterdörrarna ca 70 – 100 mm, medan normal drevmån är ca 15 – 30 mm. Enligt Ola

Svenssons utlåtande överensstämmer inte dimensionen på fönsterdörrarna med de öppningsmått som tidigare dörrar haft. De stomkompletteringar som gjorts till följd av den stora drevmånen är enligt utlåtandet inte fackmässigt utförda, med tveksamma träkonstruktioner. I utlåtandets åtgärdsförslag anges att dörrarna måste bytas ut.

Jan Karlsson har uppgett att om det går att sätta in större dörrar är detta att föredra, men att han är tveksam till om det är möjligt.

Då drevmånen är så stor som upp till 100 mm på vardera sida av fönsterdörrarna och den stomkomplettering som gjorts inte framstår som fackmässig, finner tingsrätten att fönsterdörrarnas storlek utgör fel i entreprenaden.

#### *Hålkäl*

Bolaget har vitsordat att om hålkälen är borttagna utgör detta fel i entreprenaden.

Av utredningen framgår att hålkälen är borttagna. Detta utgör därmed fel i entreprenaden.

#### *Putsskador*

Av Börje Gustavssons utlåtande framgår att skadorna i putsen är sparsamt reparerade och att detta medför att montaget får ett antal punkter där läckage kan ske vid regn. Till såväl Börje Gustavssons som Ola Svenssons utlåtande finns det bifogade bilder på putsskadorna. Skador i putsen kunde även observeras vid den syn som hållits.

Genom utredningen är det visat att det finns putsskador kring de monterade fönstren. Tingsrätten finner att dessa skador utgör fel i entreprenaden.

#### *Gavelfönster*

Föreningen har gjort gällande att de hål som borrats på plats i gavelfönstren inte är fuktsäkrade.

Vid den syn som hållits kunde man se att vissa gavelfönster hade borrade hål med ”ögonlock” för hålen medan vissa gavelfönster saknade ”ögonlock”.

Jan Karlsson har uppgett att om det saknas ”ögonlock” är fönstret inte fuktsäkrat. Samtidigt har han sagt att om ”ögonlock” saknas och det kommer in vatten är det ingen fara, då vattnet inte kommer i kontakt med något trä.

Mot bakgrund av att det finns ”ögonlock” på vissa gavelfönster men inte på andra, samt att Jan Karlsson uppgett att monteringen inte är fuktsäkrad om ”ögonlock” saknas, finner tingsrätten att de fönster som saknar ”ögonlock” inte är fackmässigt utförda och därmed utgör fel i entreprenaden.

#### *Förvaring av fönster under montering*

Föreningen har gjort gällande att fönstren har förvarats felaktigt så att fukt kan ha trängt upp i dem och att garantin därför eventuellt inte kommer kunna göras gällande i framtiden.

Frågan om garantin kommer att kunna göras gällande eller inte i framtiden är, så som Föreningen får förstås, avhängig huruvida fukt har trängt upp i fönstren. Någon utredning avseende eventuella fuktskador har inte åberopats. Att undersöka om fuktskador uppstått är en åtgärd som relativt enkelt hade kunnat vidtas av Föreningen. Mot denna bakgrund finner tingsrätten att Föreningen inte visat att förvaringen av fönstren utgör fel i entreprenaden.

Sammanfattningsvis föreligger det ett antal fel i entreprenaden. Nästa fråga tingsrätten därmed har att ta ställning till är om Bolaget har blivit förhindrat att avhjälpa felen.

### **Rätt att avhjälpa felen**

Bolaget har gjort gällande att Föreningen har hindrat Bolaget att avhjälpa de fel som anmärkts i besiktningsprotokollen samt att Bolaget inte har fått möjlighet att avhjälpa de fel som konstaterats efter slutbesiktningen. Bolaget menar att Föreningen därmed

inte kan göra gällande prisavdrag. Föreningen har invänt att Bolaget fått rimliga möjligheter att avhjälpa felen och visat sådan oskicklighet att Föreningen inte behövt låta Bolaget få ytterligare möjlighet till avhjälpande.

Enligt såväl köplagen, konsumenttjänstlagen som ABT 06 har säljaren/entreprenören rätt att försöka avhjälpa reklamerade fel. Enligt 36 § köplagen har köparen rätt till avhjälpande om det kan ske utan väsentlig olägenhet för beställaren. Väsentlig olägenhet kan till exempel vara när det är fråga om upprepade rättelser eller om avhjälpanDET inte kan utföras inom skälig tid. Enligt 37 § köplagen kan köparen kräva prisavdrag om ett avhjälpanDE inte kommer i fråga eller inte sker inom skälig tid efter reklamation. Vid en analogi utifrån köplagens bestämmelser förlorar beställaren därmed rätten att göra gällande prisavdrag för det fall beställaren vägrar entreprenören att avhjälpa felet utan befogad anledning.

Parterna är överens om att Bolaget till följd av de anmärkningar som gjorts i den första besiktningen som genomfördes den 20 mars 2013 beretts tillfälle att avhjälpa vissa fel den 19 och 20 juni 2013 samt den 21 och 22 augusti 2013. Ytterligare en besiktning genomfördes den 21 november 2013. Bolaget gavs därefter möjlighet att den 28 november 2013 återigen avhjälpa felen. Vid efterbesiktningen den 3 februari 2014 kvarstod dock 34 fel.

Vad avser de fel som konstaterats i besiktningsprotokollen från Bjerking gör tingsrätten följande bedömning.

Jan Karlsson har uppgett att Bolaget inte beretts tillfälle att avhjälpa felen. Han har dock inte kunnat konkretisera vid vilka tillfällen, utöver ett tillfälle i april 2013, Bolaget hindrats att avhjälpa felen eller på vilket sätt Bolaget hindrats. Enligt Jan Karlsson hade Bolaget vid tillfället i april 2013 planerat att avhjälpa ett antal fel men inte fått nycklarna av Föreningen. Detta stöds av ett åberopat e-postmeddelande. Efter det tillfället har dock Bolaget vid fem tillfällen beretts möjlighet att avhjälpa felen utan att så har skett. Bolaget har mot denna bakgrund inte visat att Bolaget har hindrats att



avhjälpa felen. Bolaget har trots upprepade försök inte lyckats avhjälpa de anmärkningar som kvarstod vid efterbesiktningen den 3 februari 2014. Detta har enligt tingsrättens bedömning utgjort en sådan olägenhet för Föreningen att Bolaget har försuttit sin rätt att avhjälpa dessa fel.

Vad avser de fel som påtalats efter slutbesiktningen gör tingsrätten följande bedömning.

Bolaget har inte visat att Bolaget hindrats att avhjälpa felen. Mot bakgrund av Bolagets upprepade försök att avhjälpa de fel som konstaterats i de första besiktningsprotokollen, har Föreningen med fog kunnat utgå ifrån att Bolaget inte skulle lyckas avhjälpa de senare påtalade felen inom skälig tid. Bolaget har därför försuttit sin rätt att avhjälpa de fel som påtalats efter slutbesiktningen.

Föreningen har mot bakgrund av de konstaterade felen rätt till prisavdrag. Nästa fråga är då hur prisavdraget ska beräknas.

### **Felens omfattning och kostnaden för avhjälpande**

Enligt köplagen ska ett prisavdrag beräknas genom den proportionella metoden; värdeminskningen. Enligt konsumenttjänstlagen ska prisavdraget motsvara vad det kostar konsumenten att få felet avhjälp. Prisavdraget bör i sådana fall motsvara vad det skulle kosta att få felet avhjälp på det minst kostnadskrävande sättet (prop. 1984/85:110 sidan 241). Då den proportionella metoden inte passar för fel i en entreprenad finns det anledning att i stället göra en analogi utifrån konsumenttjänstlagen. Prisavdraget bör därför motsvara vad det skulle kosta att avhjälpa felen. Föreningen har bevisbördan för felens omfattning samt kostnaden för avhjälpande.

Enligt Föreningen måste fönstren monteras ned och därefter monteras på nytt, på ett fackmässigt sätt. Bolaget har invänt att felen kan avhjälpas utan att fönstren monteras

ned. Jan Karlsson har uppgett bl.a. att felen i infästningarna kan avhjälpas genom att de skruvar som är för korta byts ut mot längre skruvar samt att, där skruvar saknas, nya skruvar sätts in. Enligt tingsrättens bedömning är de fel som finns i entreprenaden sådana att fönstren måste monteras ned och därefter monteras på ett korrekt sätt för att felen ska kunna avhjälpas. Samma bedömning görs gällande fönsterdörrarna som ska bytas ut då de är för små.

Nästa fråga är då kostnaden för att avhjälpa felen. Föreningen har åberopat ett anbud om 765 000 kr inklusive mervärdesskatt. Då anbudet omfattar bl.a. åtta nya fönsterdörrar men det är endast sju som omfattas av entreprenaden yrkas 744 250 kr inklusive mervärdesskatt för att få felen avhjälpna. Någon specifikation av arbetskostnad eller materialkostnad framgår inte av anbudet. Christer Söderman har berättat att Föreningen begärt offerter från ca åtta olika bolag och att Föreningen endast fick det åberopade anbudet. Bolaget har åberopat en kostnadsberäkning motsvarande samma åtgärdsförslag som avser Föreningens anbud med skillnaden att förslaget endast avser sju nya fönsterdörrar. Kostnaden har beräknats till 510 625 kr inklusive moms varav 286 875 kr avser arbetskostnad motsvarande 540 timmar och 223 750 kr materialkostnad. Föreningen har invänt att Bolagets kostnadsberäkning inte är realistisk, sett till hur många timmar entreprenaden ursprungligen tog att utföra och vilken uppskattad tidsåtgång som framgår av kostnadsförslaget. Bolaget har anfört att kostnadsförslaget är realistiskt med en beräknad arbetstid om ca 4,3 timmar per fönster. Bolaget menar att tidsåtgången i Föreningens åberopade anbud, ca nio timmars arbete per fönster, är orimligt stor för att utföra de föreslagna åtgärderna.

Någon bevisning för Föreningens påstående att Bolagets kostnadsförslag är orealistiskt har inte förts. Det är inte uppenbart orimligt att de aktuella felen skulle kunna åtgärdas med en tidsåtgång om ca 4,3 timmar per fönster. Tingsrätten finner därför inte skäl att ifrågasätta att felen kan avhjälpas till den kostnad som Bolaget har anfört. Då felen ska avhjälpas på det minst kostnadskrävande sättet finner tingsrätten därför att prisavdraget ska motsvara kostnaden enligt det av Bolaget åberopade kostnadsförslaget, dvs. 510 625 kr.

Vad avser det fönster i en av trappuppgångarna som ovan konstaterats vara för litet uppskattar tingsrätten att ett skäligt prisavdrag är 6 000 kr.

### **Sammanfattning**

Föreningen har rätt till ett prisavdrag i entreprenaden som överstiger Bolagets yrkade belopp i huvudkäromålet. Huvudkäromålet ska därför ogillas.

Såsom Föreningen lagt upp talan i genkäromålet ska tingsrätten, för det fall tingsrätten kommer fram till att fönstren och fönsterdörrarna är för små, först pröva om fullt prisavdrag eller i vart fall visst prisavdrag ska göras på den grunden. Först om förstahandsyrkandet ogillas eller endast bifalls till viss del ska tingsrätten pröva om prisavdrag ska göras enligt andrahandsyrkandet motsvarande kostnaden för att avhjälpa felen i entreprenaden. Bolagets yrkade belopp i huvudkäromålet samt de 50 000 kr som inte omfattas av Bolagets yrkande ska dras från den ersättning Föreningen ska tillerkännas.

Tingsrätten har funnit att endast ett fönster i en trappuppgång var för litet samt att sju fönsterdörrar var för små. I kostnaden för att åtgärda felen ingår det sju nya fönsterdörrar. Föreningen ska därför endast tillerkännas 6 000 kr enligt förstahandsyrkandet. Då tingsrätten funnit att kostnaden för att avhjälpa felen, samt byta sju dörrar, motsvarar 510 625 kr ska föreningen tillerkännas ett prisavdrag motsvarande detta belopp enligt andrahandsyrkandet. Efter de avdrag som ska göras ska Bolaget till Föreningen betala 347 513 kr ( $510\,625 + 6\,000 - 119\,112 - 50\,000$ ).

### **Rättegångskostnader**

Föreningen har fått full framgång i huvudkäromålet men har endast vunnit framgång med drygt 3/10 i genkäromålet sett till det yrkade beloppet. I sak har Föreningen dock vunnit framgång rörande de flesta påstådda felen. För att tillvarata Föreningens rätt i denna del har det varit nödvändigt att åberopa omfattande bevisning. Vid en

sammantagen bedömning anser tingsrätten att vardera part ska stå sin egen rättegångskostnad.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (DV 401)

Ett överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 16 februari 2018.

Karin Göransson

Johan Rosén

Caroline Nisell



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

**Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla** uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.