



HSB – där möjligheterna bor



2020-04-17 09:28 CEST

## Hur ska en försenad entreprenad hanteras?

I kölvattnen av den pågående coronapandemin, har många fogat sig efter Folkhälsomyndighetens råd och arbetar hemifrån. Byggnads- eller anläggningsarbeten låter sig dock inte uppföras på distans och rekommendationen att hålla avstånd och inte vistas ute i samhället mer än nödvändigt kan således få stora konsekvenser.

Givet att det är mycket svårt att sia om framtiden, pandemins framfart och om vilka ytterligare restriktioner som kan komma att införas, ser vi en ökning av frågor som rör försenade och inställda entreprenader. Sjukskrivningar och

uteblivna materialeleveranser riskerar att leda till kraftigt försenade och/eller helt inställda arbeten, vilket i förläningen kan leda till stora ekonomiska konsekvenser för mindre beställare likt bostadsrättsföreningar. Förlorade hyresintäkter från lokalhyresgäster eller krav på ekonomisk kompensation från bostadsrättshavare som hamnat i kläm, är något som kan drabba en förening mycket hårt.

## **Rättslig reglering**

Enligt AB 04/ABT 06, de så kallade AB-avtalen, vilka ofta ingår som ett komplement till det ursprungliga entreprenadavtalet, har en entreprenör rätt till förlängning av entreprenadtiden exempelvis om det föreligger någon form av hinder. En förutsättning är dock att hindret inte beror på entreprenören. Rätten är relativt vidsträckt och aktualiseras exempelvis vid vissa, av myndigheterna fattade beslut, eller vid större epidemier/pandemier. Rätten till tidsförlängning föreligger även då ett förhållande som inte beror på entreprenören eller som entreprenören varken borde kunnat räkna med eller rimligen inte kunde förutspå skulle få negativa konsekvenser för beställaren, uppstår.

Vad som är viktigt att poängtera är dock att entreprenören inte har någon rätt till ersättning för sådana hinder som inte beror på beställaren. Förutsatt att bostadsrättsföreningen inte orsakat hindret kan entreprenören således inte heller kräva föreningen på, exempelvis de kostnader entreprenören haft med anledning av de försenade eller inställda arbetena.

I vilken omfattning entreprenören har rätt till tidsförlängning, får avgöras från fall till fall. Vid bedömningen om hur mycket rätt till förlängning en entreprenör har, ska bland annat beaktas under vilka förhållanden entreprenaden kommer att slutföras. Kommer entreprenaden att kunna slutföras under gynnsammare förhållanden bör en kortare tidsförlängning medges. Motsatsvis medger således en entreprenad som slutförs under ogynnsammare förhållanden, rätt till en mer omfattande tidsförlängning.

## **Hur ska bostadsrättsföreningar agera när en entreprenad inte kan slutföras i tid?**

I syfte att förebygga tvister med anledning av hinder och de förseningar som därav drabbar entreprenaden, är det viktigt att säkerställa att frågor som rör dessa delar alltid regleras i det ursprungliga entreprenadavtalet. AB-avtalen

utgör här ett utmärkt supplement och bör såldes i princip alltid fogas till det ursprungliga entreprenadavtalet. Enligt avtalen har exempelvis en beställare, under vissa omständigheter, rätt till förseningsvite eller skadestånd då entreprenaden inte kan färdigställas i rätt tid. Det bör dock poängteras att, för att bestämmelserna ska bli tillämpbara, behöver parterna förvisso själva ange med vilket belopp vite ska utgå. AB-avtalen anger ju inga förutbestämda vitesbelopp.

AB-avtalen anger även att en beställare kan häva avtalet i sin helhet eller i vart fall vad som återstår av entreprenaden, om förseningen är av väsentlig betydelse för beställaren.

Om entreprenadarbetena stannar upp är det viktigt att som beställare agera i ett så tidigt skede som möjligt. En bostadsrättsförening bör därför exempelvis säkerställa att föreningen inte försummar aktuella tidsfrister då föreningens rätt till kompensation annars riskerar att gå förlorad. Ett sådant exempel är beställarens möjlighet att kräva entreprenören på förseningsvite. Om beställaren inte skriftligen framställer ett sådant krav senast tre månader efter det att entreprenaden godkänts, kan beställaren inte göra kravet gällande. Som beställare bör en bostadsrättsförening även ha med sig att entreprenören, för att ha rätt till tidsförlängning, inom en viss tid måste underrätta beställaren, d.v.s. föreningen, om att denne önskar utnyttja sin rätt i detta avseende.

Som ett avslutande och sammanfattande råd bör en bostadsrättsförening vilken avser att beställa en byggnads- eller anläggningsentreprenad, i syfte att undvika utdragna och kostsamma tvister, alltid ta hjälp av en jurist inför, under och efter entreprenaden.

## **Kontakta oss**

Medlemmar i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs medlemsrådgivning för generell juridisk rådgivning. Ring 0771 472 472. Tillsammans går vi igenom ärendet och ser till att ni får rätt stöd.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 650 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



**Maria Lyckesjö**  
Presskontakt  
pressekreterare  
maria.lyckesjo@hsb.se  
070-771 43 00



**André Johansson**  
Presskontakt  
Marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund  
andre.johansson@hsb.se  
070-5496404