

Oenighet om priset vid entreprenad

Större entreprenader regleras normalt av något av de ledande standardavtalen såsom AB 04 eller ABT 06 eller deras föregångare. Beträffande mindre entreprenader, särskilt då privatpersoner är inblandade eller då det är småföretag som tillhandahåller entreprenadtjänster som underentreprenörer är det inte ovanligt att det slarvas med dokumentationen. Vid entreprenadkontrakt mellan två företagare anses det sedan några år tillbaka att den part som hävdar att avtal har träffats om priset eller beräkningsgrunden för detta har bevisbördan för sitt påstående. Enligt ett rättsfall från Högsta domstolen ("HD") anses samma princip nu även gälla i konsumentförhållanden.

Entreprenadavtal mellan företagare

HD fastställde i ett viktigt mål från 2001 att vid entreprenadavtal eller andra avtal som direkt eller indirekt regleras av 1990 års köplag - bl.a. entreprenadavtal - skall den part som hävdar att avtal har träffats om priset eller beräkningsgrunden för detta ha bevisbördan för sitt påstående. HD ändrade därmed tidigare praxis att det var den part som inte ansåg att ett pris hade avtalats som hade bevisbördan för detta.

Målet handlade om huruvida Entreprenören, som i egenskap av underentreprenör hade utfört vissa elinstallationer åt Beställaren, hade rätt till ett annat, högre belopp än Beställaren godtog att betala. I målet påstod Entreprenören bl.a. att ett muntligt avtal om färdigställande av elentreprenaden träffats, att någon överenskommelse om fast pris inte hade träffats och att detta innebar att arbetet utfördes på löpande räkning. Beställaren, å andra sidan, gjorde gällande att man överenskommit om ett fast pris uppgående till det belopp som betalats. HD fann att det var Beställaren som skulle styrka att fast pris avtalats. HD konstaterade närmare bestämt att vid köp och arbetsbeting som direkt eller indirekt omfattas av 1990 års köplag skall huvudregeln vara den att den part som hävdar att avtal har träffats om priset eller beräkningsgrunden för detta har bevisbördan för sitt påstående. HD kom fram till denna slutsats i och med den nya köplagen från 1990 skyddar köparen på så sätt att denne inte riskerar att betala mer än som är skäligt för en vara/tjänst även om han inte förmår styrka sitt påstående om bestämt pris. Därmed skulle en inte alltför stor börda påläggas köparen. Eftersom Beställaren inte förmått styrka att Entreprenören gått med på att slutföra entreprenaden för fast pris ålades Beställaren att betala vad som var skäligt.

I ett mål från Svea Hovrätt från 2004 ansågs denna princip gälla även då Entreprenören lämnat ett budgetpris. Målet handlade om ett konsultbolag som hjälpte ett förvaltningsbolag med projektledning och bygglledning vid ombyggnation av en fastighet. Fastigheten såldes under projektiden och den nye ägaren slutade efter en tid att betala konsultbolagets fakturor. Skälet till detta var bl.a. att man ansåg att konsultbolaget överskridit den fasta prisuppgift för underkonsulter som de tidigare gett för arbetet. Konsultbolaget hävdade å sin sida att prisuppgiften som lämnats vid avtalets ingående

endast var ett icke bindande budgetpris ("grovkalkyl"). De hävdade vidare att eftersom uppdraget inte varit helt tydligt definierat det endast varit möjligt att upphandla konsulter på löpande räkning. Hovrätten, som fastställde tingsrättens dom, konstaterade att fastighetsägaren hade bevisbördan för att avtal träffats om priset. Eftersom fastighetsägaren inte lyckats visa att konsultbolaget åtagit sig att anlita underkonsulter till fast pris skulle fastighetsägaren därför betala ett skäligt pris för arbetet.

Entreprenadavtal i konsumentförhållande

I ett pleniavgörande från den 1 april 2005 har HD fastställt att bevisbördan även i konsumentförhållanden, d.v.s. mellan en konsument och företagare, tvärtemot vad som tidigare har gällt för konsumenter, skall ligga på den part som anser att ett fast pris har avtalats.

I målet hade två makar ingått ett muntligt avtal med en Entreprenör om att denne skulle utföra vissa ombyggnadsarbeten på makarnas bostadshus på löpande räkning. Makarna hävdade att parterna dessutom hade avtalat om ett takpris. Makarna påstod vidare att parterna senare hade avtalat om ett nytt högre takpris. Entreprenören hävdade att något takpris inte hade avtalats. HD konstaterade att vad som fastställts i praxis angående avtal mellan företagare även borde gälla i ett konsumentförhållande, bl.a. med anledning av att det genom konsumenttjänstlagen införts ny lagstiftning till skydd för konsumenter. Av konsumenttjänstlagen följer att konsumenten endast skall betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäknings sätt för motsvarande tjänster vid avtalsstillfället samt omständigheterna i övrigt. HD fann bl.a. mot denna bakgrund att det inte förelåg något skäl att bevisbördan skulle läggas annorlunda än vad som numera gäller för avtal mellan företagare. En konsument som anser sig ha avtalat ett lägre pris än vad som följer av lagens utfyllande bestämmelser skall därför, som huvudregel, få bära bördan att säkra bevisning om avtalet och dess innebörd. Endast om det föreskrivs annat i lag eller särskilda förhållanden föranleder en annan bedömning skall denna huvudregel frångås.

Den 1 januari 2005 trädde nya regler ikraft i konsumenttjänstlagen avseende småhusentreprenader. Enligt dessa regler gäller att vid avtal om småhusentreprenad (nybyggnad eller tillbyggnad av småhus) ingångna efter den 1 januari 2005 skall det konsumenten påstår har avtalats om bl.a. priset eller grunderna för hur priset bestäms gälla såvida inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller omständigheterna i övrigt. För avtal om småhusentreprenad ingånget efter den 1 januari 2005 är det således företagaren och inte konsumenten som har bevisbördan för vad som har avtalats avseende bl.a. priset. På avtal ingångna före den 1 januari 2005 gäller dock den bevisbördan som följer av HD:s dom från 2005. Den i detta fall fastlagda principen för bevisbördans placering kommer troligen även vara tillämplig på avtal som inte anses utgöra småhusentreprenad eller som utgör tilläggsavtal till småhusentreprenadavtal, dvs renoveringsarbeten och mindre ombyggnationer.

Slutsats

HD:s praxis rörande bevisbördans placering vid frågan huruvida ett visst pris har avtalats eller inte är positiv i den bemärkelsen att det är lättare för en part att säkra bevisning rörande en omständighet som har inträffat, såsom att ett avtal om bestämt pris har slutits, än för den andra parten att säkra bevisning om att något avtal inte har träffats. Å andra sidan ställs det numera högre krav på den part som önskar ett fast pris (huvudsakligen beställaren) att denne säkerställer bevisning om detta, t.ex. i ett skriftligt avtal. För Entreprenörer finns vid ingående av avtal med konsumenter, trots det nya rättsfallet från HD, all anledning att fästa en överenskommelse om att avtalet skall utföras på löpande räkning på pränt - även om avtalet inte skulle omfattas av reglerna om småhusentreprenad.

Advokat Marita Gröndahl, Gruppen för Kommersiell fastighetsrätt, Stockholm

