

Är det klart snart?

Förseningar i byggprojekt är en vanlig företeelse. Orsakerna kan vara många men konsekvensen är alltid merkostnader för inblandade aktörer. Hur ska man agera för att på bästa sätt ta tillvara sina intressen i en förseningssituation? Det är en fråga som branschens samtliga aktörer bör kunna svara på.

TEXT: DANIEL ORRÖ, ASSOCIATE, ADVOKATFIRMAN DELPHI

Min erfarenhet är att beställare och entreprenörer många gånger agerar juridiskt inkorrekt i förseningssituationer. Ett sådant agerande kan i värsta fall få stora negativa ekonomiska konsekvenser. Med utgångspunkt i bestämmelserna om tidsförlängning i det branschomfattande standardavtalet AB 04 ger jag i det följande några handfasta tips på hur beställare och entreprenörer bör ta tillvara sina respektive intressen i vissa förseningssituationer.

För beställaren kan en försening innebära stor ekonomisk skada i form av till exempel produktionsbortfall eller uteblivna hyresinkomster. För entreprenörens del är den största skadan typiskt sett ökade kostnader för personal, bodar, maskiner med mera. Vem som får stå kostnaden för en försening avgörs av vem som bär ansvaret för den omständighet som orsakat förseningen. Det är nämligen avgörande för om entreprenören ska ha rätt till tidsförlängning eller inte, vilket i så fall befriar entreprenören från ersättningsskyldighet. Frågan om entreprenörens rätt till tidsförlängning är en av de absolut vanligaste frågorna i entreprenadtvister.

ENTREPRENÖREN KAN HA rätt till tidsförlängning på två grunder. Den första är om kontraktarbetenas omfattning ändras till följd av ändrings- eller tilläggsarbeten ("ÄTA-arbeten"). Den andra är om entreprenören hindras från att utföra kontraktarbetena i rätt tid. I både ÄTA- och hinderssituationen är entreprenören skyldig att utan dröjsmål underrätta sin motpart om förhållande som entreprenören insett eller bort inse skulle medföra försening.

En vanlig missuppfattning är att bestämmelsen enbart gäller hinderssituationen. Missförståndet beror sannolikt på att

bestämmelsen om underrättelse följer direkt efter hinderbestämmelsen i AB 04 och att den har marginalrubriken "Underrättelse om hinder". I själva bestämmelsen om underrättelse nämns dock inte "hinder", utan "förhållanden som medför rubbning av tidplan eller försening av entreprenaden". Bestämmelsen gäller följaktligen i både ÄTA- och hinderssituationen. Entreprenören bör därför i båda situationerna underrätta beställaren om behovet av och kravet på tidsförlängning. Gör man inte det löper entreprenören stor risk att förlora rätten till tidsförlängning och tvingas betala förseningsvite eller skadestånd om vite inte är avtalat. Beställaren kan alltså invända att underrättelse inte gjorts eller att den gjorts för sent.

Entreprenören är vidare skyldig att försöka begränsa behovet av tidsförlängning. Beställaren kan alltså dessutom göra invändningen att begärd tidsförlängning inte godtas eftersom entreprenören kunde ha använt redan avsatta resurser på ett mer rationellt sätt.

UTÖVER DE JURIDISKA aspekterna av hinderanmälningar finns naturligtvis även kommersiella dito. Det är inte ovanligt att en entreprenör drar sig för att framställa hinderanmälningar på grund av en rädsla att uppfattas som formalistisk och besvärlig. Entreprenören bör dock göra en ordentlig riskanalys av ett sådant förhållningssätt till hinderanmälningar eftersom det ofta står mycket stora värden på spel.

I en entreprenad för tio miljoner kronor och med ett avtalat förseningsvite om en procent av kontraktssumman innebär fem veckors försening ett vite på totalt en halv miljon kronor. Det motsvarar fem procent av kontraktssumman vilket i många fall är ungefär lika med beräknad slutlig vinst i projektet. Ett bra sätt att hantera frågan



Daniel Orrö, Associate, Advokatfirman Delphi.

är att parterna vid startmötet noga går igenom kontraktet och då även diskuterar frågan om hinderanmälningar.

Sammanfattningsvis är det många gånger svårt för entreprenören att göra en avvägning mellan de juridiska och de kommersiella aspekterna av frågor som rör försening och tidsförlängning. Hur tar då entreprenören på bästa sätt tillvara sina intressen i en förseningssituation? Svaret varierar från fall till fall. Med tanke på de stora värden som står på spel är det viktigt att prioritera frågan och tänka igenom sina alternativa förhållningssätt. Ett korrekt juridiskt agerande är trots allt i slutändan det bästa sättet att minimera den ekonomiska risken.

För beställarens del finns flera invändningar att göra mot entreprenörens begäran om tidsförlängning. En av dem är att entreprenören inte underrättat om behov av tidsförlängning eller i vart fall underrättat för sent. En annan gångbar invändning kan vara att entreprenören inte gjort tillräckligt för att begränsa behovet av tidsförlängning. ■