

Eksjö tingsrätt
Box 230
575 23 EKSJÖ

Kalmar den 30 november 2010

Mål T 1577-10

Annika Ljungkrantz m.fl. ./ Myresjöhus AB

I min egenskap av ombud för Myresjöhus får jag härmed inför den muntliga förberedelsen komplettera bolagets talan. Denna komplettering inges skriftligen för att rätten och käreandeparterna därigenom före förhandlingen skall få möjlighet att närmare överväga vad som nu anförs. I likhet med tidigare betecknas käreandeparterna där detta för framställningen är lämpligt som "beställarna". I denna inlägga sammanfattas bolagets inställning och ersätter således denna inlägga bolagets kompletterande svaromål av den 9 september 2010. Ändrad eller nytillkommande text har markerats särskilt med kursiv stil.

1. Inställning

- 1.1 Myresjöhus AB bestriider käromålet i dess helhet.
- 1.2 De enskilda kapitalbelopp som anges i ansökan om stämning kan inte vitsordas som skäligen i sig. Däremot vitsordas sättet att yrka ränta.
- 1.3 Myresjöhus AB yrkar ersättning för bolagets rättegångskostnader.



2.2.4 Myresjö vitsordar i sig att fråga är om ett väsentligt fel enligt ABS 95 kap. 5 § 7. Då Myresjöhus inte har förfarit vårdslöst svarar bolaget inte felet.

2.3 Utförandet

2.3.1 De fel i utförandet som beställarna gör gällande var besiktningsbara vid respektive slutbesiktning. Då dessa fel inte antecknades som fel i utlåtandena över slutbesiktningarna och inte heller påtalades inom tre månader från respektive entreprenadtids utgång äger beställarna inte göra felen gällande, ABS 95 kap. 7 § 10.

2.3.2 Besiktningsmannen har trots att felen var synliga vid slutbesiktningarna inte anmärkt mot felen. Besiktningsmannen har uppenbarligen inte funnit anledning att notera dessa som fel i entreprenaderna. *Besiktningsmannen utgick därvid från vad som var ansågs vara ett fackmässigt utförande vid de tidpunkter då respektive entreprenad blev föremål för slutbesiktning.* Felen medför därför inte att bolaget inte skulle ha förfarit fackmässigt och underlåtitt att med tillbörlig omsorg tagit tillvara beställarnas intressen.

2.3.3 Myresjöhus vitsordar i sig att fråga är om ett väsentligt fel enligt ABS 95 kap. 5 § 7. Mot bakgrund av att besiktningsmannen inte fann anledning att anmärka mot dessa synliga fel i utförandet kan felen inte heller medföra att Myresjöhus vid utförandet av entreprenaden skulle kunna anses ha förfarit vårdslöst.

2.4 Skyldighet att begränsa skadan

2.4.1 Om fel som kan göras gällande mot Myresjöhus skulle anses föreligga hävdar bolaget att beställarna inte har vidtagit skäliga åtgärder för att begränsa sina skador genom att utnyttja byggförsäkringen och därigenom få skadorna på husen avhjälpna. Då de har försummat detta har de ingen rätt att rikta några ekonomiska anspråk mot bolaget.



2.5 Omfattningen av Myresjöhus skyldighet att avhjälpa fel

2.5.1 Myresjöhus är under inga förhållanden skyldigt att avhjälpa fel på sådant sätt att den avtalade fasadkonstruktionen ersätts med en annan fasadkonstruktion. Bolaget är inte heller skyldigt att utge ersättning till beställarna om de själva vid ett avhjälpande väljer att byta fasadkonstruktion.

2.6 Utvecklingsfel

2.6.1 *Myresjöhus gör i vart fall gällande att bolaget inte bär något ansvar för vare sig konstruktion eller utförande då fråga är om ett utvecklingsfel. De fel som görs gällande i entreprenaderna är fel som bolaget vid tidpunkten för respektive slutbesiktning inte hade kunnat förutse med då känd teknik och vetenskap. Såväl konstruktion som utförande var vid dessa tidpunkter fackmässigt.*

3. Bristande partsställning

3.1 Talan i målet omfattar ägarna till 34 fastigheter. Fastighetsägarna med nr 2 – 4, 6 – 10, 16, 25 och 26 saknar ostridigt en avtalsrelation med Myresjöhus. Av entreprenadkontraktet, bilaga 36 till aktbilaga 2, framgår att ”Detta kontrakt får inte av någondera parten överlåtas på annan utan den andra partens godkännande.”

3.2 Någon närmare redogörelse för hur dessa fastighetsägare skulle ha ”förvärvat samtliga rättigheter och skyldigheter hänförliga till respektive entreprenadavtal från den ursprungliga avtalsparten” lämnas inte i aktbilaga 13. Myresjöhus har inte mottagit någon denuntiation från bolagets ursprungliga avtalsparter.

3.3 Myresjöhus vidhåller att aktuella kändeparter saknar materiellrättslig talerätt mot bolaget och att kändeparternas talerätt skall prövas genom en mellandom som reduceras tvistens omfattning och därmed rättegångskostnaderna. De det att elva av tvistemålen prövas i mellandom behöver inte påverka de handläggningen av övriga 23 tvistemål. Handläggningen av dessa senare



vetvis fortgå utan hinder av mellandomsprövningen. Av den hittillsvarande skriftväxlingen drar bolaget slutsatsen att tingsrätten kan pröva denna fråga på handlingarna. Fastighetsägarna åberopar uppenbarligen inte några skriftliga handlingar i detta avseende.

4. Omständigheter

4.1 Bakgrund

4.1.1 Myresjöhus vitsordar att bolaget med fastighetsägarna 1, 5, 11 – 15, 17 – 24 och 27 – 34 har ingått entreprenadkontrakt med det formella innehåll som framgår av bilaga 36 till aktbilaga 2. För avtalsförhållandet gäller Allmänna Bestämmelser för småhusentreprenader där konsument är beställare, ABS 95.

4.1.2 Myresjöhus vitsordar vidare att bolaget enligt entreprenadkontrakten skulle tillhanda beställarna putsade, enstegstätade regelväggar.

4.2 Putsade, enstegstätade regelväggar

4.2.1 Såvitt avser den valda fasadkonstruktionen åberopar Myresjöhus SP RAPPORT 2009:16, *bilaga 1*. Med hänvisning till denna vill bolaget särskilt framhålla följande omständigheter.

4.2.2 Den aktuella fasadkonstruktionen var vedertagen och användes i mycket stor omfattning. Även om det rör sig om uppskattningar framgår av SP RAPPORT 2009:16, *bilaga 1*, s. 32 att det rör sig om ett mycket stort antal byggnader, varav flertalet är småhus. För den av Myresjöhus använda konstruktionen förelåg typgodkännandebevis 4291/82 den 16 februari 1996, *bilaga 2*, och den 21 juni 2001, *bilaga 3*. Boverket saknar därför stöd för påståendet att den putsade, enstegstätade regelväggen inte skulle vara en beprövad lösning. Boverkets uttalande har ifrågasatts från sakkunnigt håll.



4.2.3 Av SP RAPPORT 2002:15 gällande Hammarby Sjöstad, *bilaga 4*, framgår att det under den där aktuella entreprenadtiden sommaren och hösten 2000 inträffade kraftiga regn som orsakade fuktskador i framför allt dåligt väderskyddade ytterväggar. SP framhöll särskilt att entreprenören Skanska borde ha haft bättre kontroll under transport och montering så att skadorna inte fått denna stora omfattning. I övrigt innehåller inte rapporten annat än allmängiltiga konstateranden rörande fuktsäkerheten i konstruktioner. SP framhåller i avsnittet 1.4 visserligen att valda konstruktioner i vägg och takterrass var känsliga för uppfuktning framför allt under byggskedet men drar slutsatsen att "När väl byggnaderna är färdigställda är risken för skador liten". Enligt Myresjöhus ledde denna rapport inte till något ifrågasättande av den i målet aktuella fasadkonstruktionen.

4.2.4 Myresjöhus och byggbranschen saknade före våren 2007 all kännedom om att det skulle föreligga särskilda risker med den aktuella konstruktionen. Bolaget vill i detta avseende hänvisa till SP RAPPORT 2009:16, *bilaga 1*, s. 99, varav framgår att det vid tiden för aktuella entreprenaders projektering och utförande inte förelåg någon litteratur som då kunde ha gett bolaget anledning att avstå från att använda den aktuella fasadkonstruktionen. Enligt bolaget saknar vad som kan ha framkommit efter denna tid all relevans i fråga om bedömningen av om entreprenaderna utförts fackmässigt eller om vårdslöshet kan läggas bolaget till last.

4.3 Erlandsdal

4.3.1 Myresjöhus medgavs den 1 september 2010 tillträde till berörda fastigheter för en okulär besiktning.

4.3.2 Av PM från Värderingsbyrån den 18 oktober 2010, *bilaga 7*, framgår att av totalt 690 fuktmätningpunkter med förhöjda värden var 634 stycken eller 91 % väl smilla och borde av besiktningsmannen ha påtalats som fel i entreprenaden enl men inte dåvarande krav på fackmässighet.



4.4 Byggförsäkringen

4.4.1 Föreskrifter om byggförsäkringen finns i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m..

4.4.2 Enligt lagens 2 § skall en byggförsäkring skall omfatta

1. skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och
2. skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet.

4.4.3 Vidare gäller enligt lagens 3 § att försäkringen skall omfatta fel eller skador som visar sig efter det att byggnadsarbetet godkändes vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning och som anmäls inom tio år efter ett sådant godkännande.

4.5 Fastighetsägarnas försäkringsskydd hos GAR-BO AB

4.5.1 *Beställarnas aktuella försäkringsnummer hos GAR-BO framgår av förteckning, bilaga 8. Fjorton av fastigheterna omfattas av garantibrev, bilaga 5, avseende fastigheten Svedala Erlandsdal 100:183 medan övriga 20 fastigheter omfattas av byggförsäkringen. I det senare avseendet relevanta villkor bifogas, bilaga 9-11.*

4.5.2 Av villkoren framgår att försäkringen lämnar ersättning för sådana skador som tvisten omfattar. Vidare framgår att det är GAR-BO som övertar möjligheten att rikta regresskrav mot entreprenören.

4.5.3 För samtliga fastigheter har skadeanmälningar lämnats till GAR-BO från fastighetsägarnas sida.

4.5.4 *Av särskilt intresse är att vare sig garantin eller byggförsäkringen omfattar vecklingsfel.*



4.6 Fastigheterna Svedala Erlandsdal 100:201 och 100:208

4.6.1 GAR-BO låtit avhjälpa felen i fastigheten Erlandsdal 100:208. Fastigheten ägdes då av Johan Jaremo. GAR-BO har i anledning av felavhjälpan det inte riktat några regresskrav mot Myresjöhus.

4.6.2 Av bilaga 1 till aktbilaga 2 framgår att de nuvarande fastighetsägarna Quy Truong och Thuy Nguyen väckt talan mot Myresjöhus med samma yrkanden som övriga käreandeparter. Quy Truong och Thuy Nguyen har emellertid inte åberopat någon teknisk utredning till stöd för sin talan. Av den förteckning, *bilaga 6*, som var fogad till de pärmar som käreandombuden tillställde undertecknat ombud före talans väckande framgår att denna fastighet inte har blivit föremål för någon utredning. Bolaget påkallar därför besked om Quy Truong och Thuy Nguyen vidhåller sin talan mot bolaget.

4.6.3 Det är inte känt för Myresjöhus varför något felavhjälpan det ännu inte kommit till utförande.

4.7. Utvecklingsfel och relevanta tidpunkter

4.7.1 *Det är vedertaget i svensk rätt att en näringsidkares ansvar inte omfattar utvecklingsfel. Det är därvid fråga om fel för konstruktioner och arbeten vars utförande inte avvek från vad som ansågs vara fackmässig standard när konstruktionen tillämpades och arbetet utfördes.*

4.7.2 *Myresjöhus hänvisar i detta avseende till prop. 1990/91:189, avsnittet 9.5 i SOU 2005:30 samt avsnitten 5.2.11 och 6.3.3 i prop. 2003/04:45.*

4.7.3 *Såvitt avser den relevanta tidpunkten för frågan om Myresjöhus förfa något avseende liksom frågan om fackmässigt utförande hänvisar bolaget 2003/04:45 s. 65, varav framgår att frågan om en tjänst är felaktig med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget avslutades.*



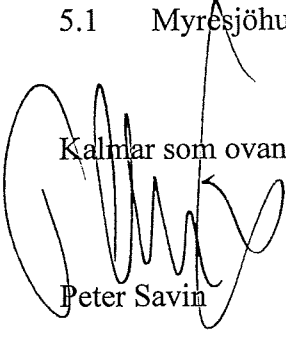
12 § konsumenttjänstlagen. Det framhålles särskilt att kravet på fackmässighet torde vara att hänföra till den kunskap som föreligger då tjänsten utförs och inte till sådan kunskap som tillkommer senare och som visar att tjänsten har utförts på ett mindre lämpligt sätt (se prop. 1989/90:77 s. 28). Det innebär att om näringsidkaren kan visa att arbetet har utförts på ett sätt som var fackmässigt enligt de normer som var vedertagna vid tidpunkten för besiktningen får konsumenten själv ansvara för de bristfälligheter som tjänsten senare visar sig vara behäftad med.

4.7.4 Enligt nuvarande 58 § första stycket konsumenttjänstlagen skall bedömningen av om en småhusentreprenad är felaktig göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning. Enligt Myresjöhus var detta gällande rätt också vid de tidpunkter som de i målet aktuella entreprenaderna slutbesiktigades.

5. Bevisuppgift

5.1 Myresjöhus åberopar för närvarande inte någon bevisning.

Kalmar som ovan


Peter Savin

Tel. 0480 44 28 48
peter@savin.se
Post: Kalmarkontoret



Bilagor till inlaga 2010-09-09

1. SP RAPPORT 2009:16.
2. Tygodkännandebevis 4291/82 den 16 februari 1996.
3. Tygodkännandebevis 4291/82 den 21 juni 2001.
4. SP RAPPORT 2002:15.
5. Garantibrev GAR-BO AB t.o.m. 2000.
6. Förteckning.

Bilagor till denna inlaga

7. Värderingsbyrån 2010-10-18.
8. Förteckning över gällande försäkringar.
9. Allmänna försäkringsvillkor februari 2000.
10. Allmänna försäkringsvillkor december 2002.
11. Allmänna försäkringsvillkor december 2003.

