

Riktlinje nr 49. Utgåva juni 2021

INFORMATION OM OMRÅDET

Efter avlämnandet, och ofta under garantitiden, kan det bli aktuellt att bedöma om ett oönskat förhållande är entreprenörens ansvar eller om det faktiskt är brukaren som inte har skött sina åtaganden – ett brukarfel.

Frågan är mycket komplex och berör många grundläggande delar i entreprenadrätten. Ofta är det även betydande kostnader involverat.

1. Vanvård

Om brukaren har vanvårdat del av entreprenaden är det sannolikt att entreprenören inte kan hållas ansvarig.

Det finns ingen tydlig gräns för vad som är vanvårdat. Ordet vanvård värderar Entreprenadrådet förhållandevis starkt och sneglar mot t ex vårdslöshet. Det bedöms att ett starkt ord har valts och omvänt är det inte skrivet att det räcker med bristande underhåll.

Sammantaget är Entreprenadrådets bedömning att det föreligger ett stort ansvar på entreprenören för att visa på vanvård vilket därmed exempelvis kan föreligga om beställaren:

- visat på bristande omsorg och underlåtit att utföra underhåll denne bort förstått skulle utföras,
- medvetet använt metoder eller produkter som är skadliga,
- ej utfört ronderingar och förbisett larm eller andra uppenbara missförhållanden.

Det behöver påvisas att det oönskade förhållandet har ett relevant orsakssamband med vanvården, det vill säga att förhållandet är konsekvensen av vanvården.

2. Onormalt brukande

Det finns inga tydliga direktiv angående vad som är onormalt brukande.

Allmänna bestämmelser anger att beställaren ska redovisa det planerade användandet för entreprenören. Utifrån det planerade och förväntade användandet kan samtals om vad som är ett normalt eller onormalt brukande.



Är det ett badrum förväntas en duschslang som sprutar vatten. Är det en toalett förväntas ingen duschslang.

Är det ett garage förväntas tyngre slitage bland annat med bilar. Är det ett förråd förväntas lättare slitage med kartonger och skidor. Om det däremot är så att man har använt ett utrymme beställt som förråd som bilgarage så kan följden bli oplanerat slitage med brukarfel som konsekvens.

Det saknas tydliga resonemang för hur det ska bedömas om det är onormalt brukande eller inte. Svår fråga.

3. Normal förslitning och åldrande

Målat betonggolv kommer slitas och det är vanligtvis normal förslitning.

En målad fasad åldras med tiden och kulören kommer förändras och troligtvis bli mattare.

Normalt slitage och åldrande är väntat och ska tas i beaktande. Argumentet att förhållandet är normalt kan framföras och innebär att förhållandet varken är ett fel som entreprenören ansvarar för eller ett onormalt brukande som beställaren ansvar för.

4. Felaktig projektering

Är det felprojekterat kan det ibland framträda under garantitiden. Saknas t ex skydd för ytterhörn i trånga passager i ett köpcentrum där omfattande trafik förväntas kommer det bli ett stort slitage och skador på hörnan. Frågan om felprojektering eller onormalt brukande aktualiseras.

Ett eluttag som är olämpligt placerat går upprepade gånger sönder. Samtal kan då föras om det är felaktigt projekterat eller onormalt brukande.

En laminatbänkskiva i ett kök har rengjorts med stålull och fått en ojämn yta. Är det felprojekterat med materialvalet laminat eller är det vanvårdat?

Om det kommer vatten på ett parkettgolv och vattnet inte torkas bort omedelbart, exempelvis i ett kök. Är det felprojekterat eller vanvårdat?

Ett dörrfoder placerat i ett badrum sväller i nederkanten mot golvet. Är det felaktigt projekterat eller vanvårdat?

Ett kontrolldon vilket reglerar luftflödet i en ventilationsinstallation ändras av många boende. Är det felaktigt projekterat att de boende har lätt att ändra injusteringen eller är det onormalt brukande?

Det kan resoneras och bedömas om projekteringen är lämplig för den planerade användningen alternativt att produkten är onormalt brukad eller vanvårdad.

EGENKONTROLLER OCH DOKUMENTATION

Drift- och skötselinstruktioner kommer ofta på tal vid bedömning om brukarfel. Även fast instruktionerna inte efterföljts finns inget som hindrar att en reklamation i sig kan lämnas. Förhållandet kan sedan prövas vid en besiktning om parterna inte kommer överens dessförinnan.

Den planerade användningen är ofta högre prioriterad än instruktionerna. Det som avses är att om instruktionerna inte är förenliga med den planerade användningen väger ofta den planerade användningen tyngre. Om det i instruktionerna anges att filtret i ett ventilationsaggregat behöver bytas varje dag för att klara luftflödet torde det vara en orimlig skötselinstruktion som inte är förenlig med den planerade användningen. Projektering och materialval kan därmed ifrågasättas. Instruktionerna ersätter rimligen inte en bristfällig projektering.

Drift- och skötselinstruktionerna får ofta betydelse när entreprenören vill göra sannolikt att det är vanvård eller oplanerad användning.

SLUTSATS

Bedömningen om det är ett garantifel eller ett brukarfel kan vara svår. Nedan följer möjliga frågeställningar för att nå fram till rätt bedömning. T ex frågan om islag i ytterhörn är ett brukarfel eller ett fel i entreprenaden är ett svårt förhållande att bedöma ansvaret i.

Möjligt tillvägagångssätt för att bedöma om det är ett brukarfel är att ställa sig frågorna:

1. Är förhållandet en följd av vanvård?
2. Är förhållandet en följd av onormalt brukande?
3. Är det ett normalt och förväntat slitage?
4. Är det felaktigt projekterat i förhållande till den planerade användningen?
5. Är det ett normalt garantifel som framträtt?

Med hänsyn till frågeställningen ovan kan bedömningen bli att:

Beställaren är ansvarig för förhållandet om

- 1 - brukaren vanvårdat entreprenaden
- 2 - entreprenaden har brukats på ett onormalt sätt
- 3 - det är ett normalt och förväntat slitage eller åldrande

Entreprenören är ansvarig om

- 4 - det är felaktigt projekterat i förhållande till den planerade användningen givet att entreprenören har projekteringsansvaret
- 5 - det t ex är ett materialfel som framträtt, dvs ett normalt garantifel. Se den separata riktlinjen Garantifel för mer information.

Vår avsikt med riktlinjen är att lyfta fram relevanta argument för att underlätta bedömningen om brukarfel föreligger eller ej.

Vad som är avtalat och i förekommande fall vem som ansvarar för projekteringen utgör underlag för ansvarsbedömningen.

Olycksfall och vårdslöshet vilket orsakar skador ska hållas isär från bedömning av brukarfel. Risken ligger hos beställaren.

En bra synpunkt som framförts är att det är viktigt att ta hänsyn till vem som ska bruka entreprenaden. En bostadsrättsförening är en professionell part och förväntas ha mer kunskap än en konsument. Vem som är mottagare av instruktioner är av betydelse och instruktionerna kan behöva förtydligas mellan olika led.

Frågan om det är ett brukarfel eller inte är kanske den riktlinje som haft mest varierande och starkt tyckande. Bedömningen är svår och subjektiv. Det finns inga tydliga och raka direktiv utan stor vikt läggs vid vad den därtill lämpade besiktningsmannen bedömer då utlåtandet utgör ett bevismedel i en komplex bevisvärdering.

Entreprenadrådet i Sverige AB

Org nr 559134-6407

kansli@er.se | www.er.se

Copyright © Entreprenadrådet AB

