

Byggherrarna 2009-10-14

Vem bär ansvaret för fuktskador i träregel­fasader?

Många byggnader med putsade enstegstätade träregel­väggar har fuktskador.

Det konstateras i rapporten ” Putsade regelväggar” (SP 2009:16) som gjorts av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och som presenterades i augusti.

Men vem som bär det juridiska ansvaret för skadorna har inget givet svar.

– Det varierar från fall till fall, säger Håkan Albrecht, juridisk rådgivare hos Byggherrarna.

Fuktproblem i så kallade enstegstätade fasader, en konstruktion som nyligen dömts ut av Boverket men som använts flitigt i både flerbostads- och småhusbyggandet under den senaste tioårsperioden har fått stor uppmärksamhet. Enligt Boverket finns i dag ca 13 000 hus med den här fasadkonstruktionen och i ungefär en tredjedel av dem har större eller mindre fuktskador konstaterats. Kostnaderna för att åtgärda skador har Boverket uppskattat till mellan svindlande 1 och 2,5 miljarder kronor. Det framgår av utredningen ”Hur mår våra hus” som nyligen överlämnades till regeringen.

Det är många inblandade parter i en byggprocess: byggherre, entreprenör, projekterande konsult, materialleverantörer osv. Nu är frågan vem eller vilka som bär det juridiska ansvaret och ska betala för reparationerna av de fuktskadade fasaderna?

– Frågan har inget givet svar utan kommer att skilja sig från fall till fall, säger Håkan Albrecht, juridisk rådgivare hos Byggherrarna.

Utförandefel vanliga enligt SP

Han har nyligen skrivit ett PM för Byggherrarnas medlemmar där han tar upp de juridiska aspekterna på problemet med fuktskador och vad bestämmelserna säger i olika regelverk (AB 92, AB 04, ABT 94, ABT 06, ABK 96, ABM 92 och ABM 07).

– Syftet är att ge underlag för hur man själv kan göra en preliminär bedömning av ansvarsfrågan.

Håkan Albrecht konstaterar att det ligger nära till hands att utpeka den som föreskrivit den enstegstätade fasadkonstruktionen som ansvarig juridiskt sett. Men verkligheten är ofta mer



– Flera parter kan bära ansvaret för eventuella fuktskador i putsade träregelväggar, konstaterar Byggherrarnas juridiska expert advokat Håkan Albrecht.

komplicerad än så. SP har i sin rapport pekat på att fuktproblemen i stor utsträckning har sitt upphov i ”bristfälligt projekterade detaljer” eller ”felaktigt utförda” anslutningar, infästningar, genomförningar etc. Det betyder sannolikt att även projektörer och entreprenörer har skuld i de uppkomna problemen.

– Man kan inte heller utesluta att materialleverantörerna har ett ansvar om det exempelvis visar sig att deras bruksanvisningar varit otillräckliga. Eftersom flera parter är inblandade kan ansvarsfrågan i vissa fall bli komplicerad att utreda. Eftersom det handlar om stora pengar tror jag vi kommer att få se en del tvister som går till domstol framöver, säger Håkan Albrecht.

Viktigt att hantera frågan innan garantitiden går ut

Han betonar vikten av att ägare av fastigheter med enstegstättade träregelfasader tar itu med problemen direkt, i synnerhet om den preliminära bedömningen av ansvarsfrågan ger vid handen att det handlar om exempelvis projekterings- eller utförandebrister.

– Enligt branschens allmänna bestämmelser är byggherren skyldig att omgående underrätta konsulten och/eller materialleverantören om problemen. Det är också av största vikt att ta upp frågan med entreprenören innan garantitiden gått ut, säger Håkan Albrecht.

Under garantitiden har byggherren betydligt större möjlighet att nå framgång i en eventuell process än efter garantitidens utgång.

– Efter garantitidens utgång ligger bevisbördan på byggherren. Denne måste då kunna visa att fuktskadorna uppkommit genom vårdslöshet, det vill säga genom icke fackmässigt agerande.

Vägledande praxis saknas

Sprickor, hål och otäta anslutningar är sådant som kan vara resultatet av icke fackmässig projektering eller utförande.

– Problemet är bara att begreppet fackmässighet juridiskt sett är mycket vagt preciserat. Det är också så att bedömningen av vad som kan karakteriseras som fackmässigt förändrar sig över tid, säger Håkan Albrecht.

Innan något fall hamnat i domstol är det svårt att veta vilken bedömning de rättsvårdande myndigheterna kommer att göra av ansvarsfrågan.

– Tyvärr har vi inom entreprenadjuridiken alldeles för få praxisskapande rättsfall som kan ge vägledning. De flesta

tvister avgörs i skiljedomsförfarande vilket inte ger någon vägledning eftersom uppgörelserna är hemliga, säger Håkan Albrecht.

Han konstaterar att det också är osäkert om en eventuell byggförsäkring täcker fuktskador i enstegstätade fasader.

– Det vet vi inte förrän försäkringsbolagen utrett saken.

Mer info: [SPs pressmeddelande och länk för att ladda ner rapporten](#). Läs också Boverkets rapport: [Så mår våra hus - redovisning av regeringsuppdrag beträffande byggnaders tekniska utformning m.m.](#)

Text: JOHAN A. LUNDBERG