

Innehåll

INLEDNING 9

DEL A – ALLMÄNN GENOMGÅNG AV ENTREPRENADRÄTTEN OCH AVTALSTECKNANDE 13

1 ENTREPRENADRÄTTEN 15

2 ENTREPRENADRÄTTSLIGA TERMER 17

3 AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER 19

- 3.1 Entreprenadavtal eller entreprenadkontrakt 19
- 3.2 Vikten av tydliga avtal 19
- 3.3 Tolkning av entreprenadavtal 21
- 3.4 Företrädare 23
- 3.5 Förfrågningsunderlag 23
- 3.6 Anbud 24

4 STANDARDAVTALEN – DE ALLMÄNNA BESTÄMMELSERNA 27

- 4.1 Allmänna bestämmelser 27
- 4.2 Tillämpning av allmänna bestämmelser utan avtal 29

5 UPPHANDLINGSFORM OCH ENTREPRENADFORM 31

- 5.1 Inledning 31
- 5.2 Upphandlingsformerna 32
 - 5.2.1 Delad entreprenad 32
 - 5.2.2 Generalentreprenad 32
 - 5.2.3 Samordnad generalentreprenad 32
- 5.3 Entreprenadformerna 34
 - 5.3.1 Inledning 34
 - 5.3.2 Utförandeentreprenad 34
 - 5.3.3 Totalentreprenad 34
 - 5.3.4 Skillnaden mellan totalentreprenad och utförandeentreprenad 35
 - 5.3.5 Mer om totalentreprenad 36
 - 5.3.6 Särskilt om styrd totalentreprenad 37
 - 5.3.7 Funktionsentreprenad 38
 - 5.3.8 Entreprenadform i oklara fall 38
- 5.4 Underentreprenörer – AB-U 07 och ABT-U 07 40
- 5.5 Sidoentreprenörer 42

6 KONTRAKTSARBETENAS OMFATTNING, AVTALADE FÖRHÅLLANDEN 43

- 6.1 Utgångspunkt för parternas ansvar 43
- 6.2 Omfattningen av kontraktssarbetena 43
- 6.3 Kontraktshandlingarna kompletterar varandra – samordningsansvaret 45
- 6.4 Rangordning av kontraktshandlingar – motstridighet mellan handlingar 46
 - 6.4.1 Huvudregel 46
 - 6.4.2 Undantag från huvudregeln 48

6.5	Motstridighet inom en handling	48
6.6	Måttuppgifter	49
6.7	Sammanfattning av kontraktarbetenas omfattning	49
7	ERSÄTTNINGSFORMER	51
7.1	Fast pris och index	51
7.2	Löpande räkning och självkostnad	54
7.2	Skälighetsbedömning vid avtal om löpande räkning	53
7.4	Löpande räkning med tak	56
7.5	Mängdreglering och à-priser	56
8	ENTREPRENADENS ÖVRIGA HANDLINGAR OCH REGELVERK	59
8.1	Allmänt	59
8.2	Mängdförteckning och mät- och ersättningsregler	59
8.3	Å-prislista	60
8.4	Administrativa föreskrifter	60
8.5	Beskrivningar	61
8.6	Ritningar	61
8.7	AMA-systemet	62
8.7.1	Inledning	62
8.7.2	CoClass	63
8.7.3	Klassificering enligt AMA	63
8.7.4	AMA AF	64
8.7.5	AMA Funktion	65
8.7.6	RA	66
8.7.7	MER	66
8.7.8	Motiv	66
8.7.9	Utgivning och uppdatering	66
8.7.10	AMA-nytt	67
8.7.11	Systemets uppbyggnad	67
8.7.12	Systematik och pyramidregeln	68
8.8	Boverkets byggregler, BBR	69
9	ÄNDRINGAR, TÄCKBESTÄMMELSER OCH FASTA BESTÄMMELSER	71
10	KONTRAKTSTECKNANDE	73
11	AVISERINGAR	75
11.1	Allmänt	75
11.2	Underrättelseskylldighet	76
12	LOJALITETSPLIKT OCH KOMMUNIKATION	77
12.1	Lojalitetsplikt	77
12.1.1	Lojalitetsplikt i de allmänna bestämmelserna	77
12.1.2	Lojalitetsplikt i rättspraxis	78
12.2	Kommunikation	79
DEL B - DEN PRAKTISKA ENTREPRENADRÄTTEN OCH VANLIGA HÄNDELSE		
13	ÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR	83

- 14 ÄTA-ARBETEN 85**
 - 14.1 Inledning 85
 - 14.2 Förutsättningar 87
 - 14.3 Beställda ÄTA-arbeten 87
 - 14.4 Föranledda ÄTA-arbeten 89
 - 14.5 Tidsmässig påverkan 90
 - 14.6 Ekonomisk påverkan 91
 - 14.6.1 Värdering av ÄTA-arbete 91
 - 14.6.2 Ersättning för ÄTA-arbete 92
 - 14.7 Ansvarsmässig påverkan 92
 - 14.8 Avisering och skriftlighetskrav 92
 - 14.9 Paragrafer 94

- 15 HINDER 95**
 - 15.1 Inledning 95
 - 15.2 Förutsättningar 96
 - 15.3 Paragrafer 99

- 16 VÄSENTLIG RUBBNING 101**
 - 16.1 Inledning 101
 - 16.2 Förutsättningar 102
 - 16.3 Hantering 102
 - 16.4 Paragrafer och rättsfall 104

- 17 FORCERING 105**
 - 17.1 Inledning 105
 - 17.2 Förutsättningar 106
 - 17.3 Hantering 106
 - 17.4 Avisering 109
 - 17.5 Paragrafer 109

- 18 TIDSFÖRLÄNGNING OCH FÖRSENING 111**
 - 18.1 Inledning 111
 - 18.1.1 Färdigställandetid 111
 - 18.1.2 Kontraktstid och entreprenadtid 112
 - 18.2 Förutsättningar 112
 - 18.3 Hantering 113
 - 18.4 Vite 115
 - 18.5 Paragrafer 116

- 19 STÖRNING 117**
 - 19.1 Inledning 117
 - 19.2 Vad är en störning? 118
 - 19.2.1 Störning som samlingsnamn 118
 - 19.2.2 Störning som självständig företeelse 119
 - 19.3 Förutsättningar 119
 - 19.4 Hantering 120
 - 19.5 Alternativ hantering 121
 - 19.5.1 Löpande räkning 121
 - 19.5.2 "Konsekvens-ÄTA" 122

- 20 ÄNDRINGAR AV AVTALAT PRIS 123**
 - 20.1 Tillämpning 123
 - 20.2 Hantering av kostnadsökning i entreprenader 123
 - 20.3 Punkt 1 – Myndighetsåtgärd 125
 - 20.4 Punkt 2 – Förnödenheter eller tjänster 125
 - 20.5 Punkt 3 – Onormala prisförändringar avseende material 126
 - 20.6 Kostnadsändringen ska ha varit oförutsebar 127
 - 20.7. Kostnadsändringen ska väsentligt ha påverkat hela kostnaden för entreprenaden 128
 - 20.8. Ändring och omfattning 129
 - 20.9. Påslag och projektvinst 130
 - 20.10. Indexreglering i avtalet 130
 - 20.11. Lojalitet i avtalet 131
 - 20.12. Avisering och preskription 131
 - 20.13. Upphandlingsrättsligt 132
 - 20.14. Praktisk reglering 133
 - 20.15. Tidsförläggning 133
 - 20.16. Översikt 134

- 21 ANSVAR I ENTREPRENADEN 135**
 - 21.1 Allmänt 135
 - 21.2 Ansvar för uppgifter 135
 - 21.3 Ansvar för entreprenaden 136
 - 21.4 Ansvar för fel 137
 - 21.5 Avhjälpande av fel 138
 - 21.6 Garantitid och ansvarstid 140
 - 21.7 Avhjälpande och åtkomst 141
 - 21.8 Ansvar för skada och försäkringsskydd 143
 - 21.9 Ansvar vid avtalsförhållande i flera led 144
 - 21.10 Paragrafer 145

- 22 LIKVÄRDIGHET 147**
 - 22.1 Allmänt 147
 - 22.2 Regler 147
 - 22.3 Bestämmande om likvärdighet 149
 - 22.4 Hantering och bedömning 149
 - 22.5 Sammanfattning 150
 - 22.6 Paragrafer 151

- 23 BESIKTNING OCH GODKÄNNANDE 153**
 - 23.1 Allmänt 153
 - 23.2 Partsförhållande och underentreprenörer 154
 - 23.3 Förbesiktning 155
 - 23.4 Slutbesiktning 155
 - 23.5 Garantibesiktning 157
 - 23.6 Särskild besiktning 157
 - 23.7 Efterbesiktning 157
 - 23.8 Överbesiktning 158

- 24 HÄVNING 159**
 - 24.1 Att häva 159
 - 24.2 Att avbryta 160

25 FORCE MAJEURE 163

26 KONKURS I ENTREPRENAD 165

- 26.1 Grundläggande begrepp 165
- 26.2 Avtalsförhållandet i konkurs 166
- 26.3 Fördelning av tillgångar och förmånsrätt 166
- 26.4 Följder av entreprenörens konkurs 168
- 26.5 Följder av beställarens konkurs 168
- 26.6 Återvinning 168
- 26.7 Konkursboets inträde in i avtalet 169
- 26.8 Nya avtal och hopp i kontraktskedjan 170
- 26.9 Garantiansvar 170
- 26.10 Rätten till tidsförlängning vid underentreprenörs konkurs 171
- 26.11 Kvittning mellan entreprenader 171
- 26.12 Hävning 171
- 26.13 Efter hävning 172
- 26.14 Separationsrätt 172
- 26.15 Inför avtal 173
- 26.16 Säkerhet och innehållande 174
 - 26.16.1 Säkerhet 174
 - 26.16.2 Innehållande 175
- 26.17 Under entreprenadtiden 175
- 26.18 Sammanfattningsvis 176

DEL C – PARTNERING, KONSULTUPPDRAG, ANDRA ENTREPRENADTYPER M.M. 177

27 PARTNERING 179

- 27.1 Allmänt 179
- 27.2 Behov av partnering? 180
- 27.3 När väljs partnering och vad krävs? 180
- 27.4 Projektuppdelning 182
- 27.5 Mer om faserna 182
- 27.6 Upphandlingen 183
- 27.7 Avtal och faserna 185
- 27.8 Avtal och genomförande 186
- 27.9 Avtal och regleringsfrågor 187
- 27.10 Risk och möjlighet 187
- 27.11 Ersättning 188
- 27.12 Principer för riktkostnadsjustering och hantering av ÄTA-arbete 189
- 27.13 Konfliktlösning 191
- 27.14 Avslutningsvis 192

28 KONSULTUPPDRAG – ABK 09 193

- 28.1 Allmänt 193
- 28.2 Innan uppdrag 194
 - 28.2.1 Uppdrag preciserade i samråd 194
 - 28.2.2 Uppdrag preciserat i förfrågningsunderlag 194
 - 28.2.3 Definition av uppdraget 196
- 28.3 Under uppdraget 196
 - 28.3.1 Utförande 196
 - 28.3.2 Avisering och skriftlighet 197
 - 28.3.3 Ändringar av uppdraget 197
 - 28.3.4 Ansvarsfrågor 199
- 28.4 Efter uppdraget 200

29	SMÅHUSENTREPRENAD ENLIGT ABS 18	203
30	ANDRA TYPER AV ENTREPRENADER OCH BESTÄMMELSER	207
30.1	Allmänna bestämmelser för köp av varor i yrkesmässig byggverksamhet – ABM 07	207
30.1.1	Allmänt	207
30.1.2	Särskilt om felansvaret och åtkomst	208
30.2	Entreprenad i samband med fastighetsköp	209
30.3	Köp av monteringsfärdigt husmaterial – AA 12	210
30.4	Entreprenad inom fastighetsförvaltning – ABFF 15	211
31	TVIST OCH DEN RÄTTSLIGA PROCESSEN	213
31.1	Allmänt om tvist	213
31.2	Förenklad tvistelösning	214
31.3	Allmän domstol	215
31.4	Särskild medling vid allmän domstol	216
31.5	Skiljeförfarande	217
31.6	Den rättsliga processens uppbyggnad	218
31.7	Rättegångskostnader	220
32	IT och AI i byggbranschen	223
32.1	Inledning	223
32.2	Förändring	223
32.3	Tillämpliga internationella standarder	224
32.4	Avtal	225
32.5	Avslutningsvis	226
	AVSLUTNING	229
	LITTERATUR	231
	SAKORDSREGISTER	235

Inledning

Den första upplagan av denna bok skrevs 2019. Sedan dess har mycket hänt i världen. Saker vi inte kunde ana 2019 och som påverkat allt och alla, även entreprenadrätten långt utöver sedvanligt lunkande rättsutveckling. Nu 2024 har boken fått en uppdatering för att fånga upp de förändringar som skett på entreprenadrättens område. Större tillägg har gjorts vad avser partnering, konkurs i entreprenad, lojalitetsplikt och inte minst frågan om hur man hanterar uppkomna kostnadsökningar i ett projekt. Även IT och AI i byggbranschen ges en summarisk belysning i slutet av boken. Boken följer samma upplägg som tidigare och som även nu redovisas nedan.

Denna bok behandlar inte allt om entreprenadrätten, och gör inga anspråk på det heller, utan behandlar snarare lite om mycket. Tanken är att belysa den entreprenadrättsliga resan från förfrågningsunderlag och avtal till utförande, besiktning och, i värsta fall, en rättslig process på grund av en tvist.

Förhoppningen är att läsaren kommer att bättre förstå och kunna tillämpa de entreprenadrättsliga reglerna, mekanismerna och publikationerna. Förhoppningen är också att detta ska leda till att läsaren står bättre rustad att undvika problem och få ett bättre utfall och slutresultat i sina projekt, eller bara svar på entreprenadrättsliga frågor. För den som vill fördjupa sig mer finns hänvisningar till utmärkt litteratur och praxis att dyka ner i.

Boken är uppdelad i tre huvuddelar som i sin tur är indelade i kapitel. De tre delarna är benämnda A, B och C.

- Del A – Allmän genomgång av entreprenadrätten och avtalstecknande.
- Del B – Den praktiska entreprenadrätten och vanliga händelser.
- Del C – Partnering, konsultuppdrag, andra entreprenadtyper m.m.

I del A behandlas entreprenadrättens grunder och de allmänna bestämmelserna i ett bredare perspektiv. Dessutom behandlas vissa viktiga aspekter av avtalstecknande utifrån hur avtalsslutande och avtalsgranskning bör fungera för att medföra ett framgångsrikt samarbete mellan parterna i en entreprenad.

I del B företas en genomgång av olika praktiska situationer som vanligen brukar uppstå vid entreprenader samt de regleringar som finns kring dessa och vad man bör tänka på. Utgångspunkten här är AB 04 och ABT 06. I denna del tas bland annat upp innebörden och hanteringen av ändrade förutsättningar för entreprenadens utförande. Därutöver berörs ansvarsfördelning, oenighet, hävning och besiktning. I del B har frågan om likvärdighet fått ett utökat kapitel, samt tillkommande kapitel om konkurs och ändring av avtalat pris.

I del C görs slutligen en genomgång och beskrivning av partnering, konsultuppdrag enligt ABK 09, konsumententreprenad och entreprenad i samband med fastighetsköp. Här tas även upp några vanligt förekommande allmänna bestämmelser för vissa branscher och syften såsom ABM 07 för yrkesmässig byggverksamhet och ABS 18 för småhusentreprenader. Del C avslutas med en kortare genomgång av den rättsliga processen och hur en tvist är uppbyggd och hanteras vid domstol eller i skiljenämnd samt en summarisk syn på IT och AI i byggbranschen.

Denna översikt av entreprenadrätten riktar sig till entreprenörer såväl som beställare; möjligen med viss liten slagsida åt entreprenörernas synvinkel. Men här finns nyttigheter även för tekniska konsulter, besiktningsmän och jurister som behöver en översiktlig sammanställning av entreprenadrättens olika delar. Även studenter som behöver en smidig introduktion till de centrala delarna av entreprenadrätten kan ha nytta av boken.

Avslutningsvis ett tack till de vars hjälp är ovärderlig och uppskattad. Ett bestående tack till Tommy Hansson, min mentor och den som en gång i tiden förledde mig in på den entreprenadrättsliga banan och vars kloka tankar alltid uppskattas. Tack till kollegorna Alexander Wagner, Andreas Magnusson, Robert Nylinder, Hampus Ek och inte minst Katrin Berglund Karlsson för löpande råd, dåd och diskussioner samt hjälp med korrektur-

läsning. Kapitlet om konkurs bygger på seminarie jag och kollegan Axel Frank Almqvist har haft och ett tack till Axel för hans granskning av texten. Det reviderade kapitlet om partnering bygger på en serie workshops som vi genomförde i samarbete med Björn Renvert och Per Larsson vid Cagere AB, vilka vänligen också hjälpt till att granska texten i boken och kommit med kloka inspel avseende den praktiska hanteringen av partneringprojekt.

Tack inte minst till Svensk Byggtjänst som gav mig möjligheten att publicera denna bok. Inte bara en gång, utan två! Det är ett nöje att samarbeta med er alla!

Stefan Olsson

Malmö i mars 2024