

# Introduktion

Vi som skrivit boken, Per Ollas och Jessica Molén, jobbar med Aff, Avtal för fastighetsförvaltning och service, dagligen. Idén om denna bok föddes ur vår visshet om den kunskap många beställare och tjänsteleverantörer saknar gällande det komplexa område som tjänsteentreprenader utgör, men också ur insikten att Aff faktiskt är krångligt och ovana användare av Aff därför behöver och eftersöker mycket stöd avseende avtal för tjänsteentreprenader. Tidigare utgiven litteratur i ämnet t.ex. Boken om Aff (2007), hade ett liknande syfte som Allt om Aff, men blev inaktuell när Aff-systemet utvecklades och strukturerades om 2012 till 2014. Det nya Aff-systemet lanserades hösten 2014 och sedan dess har det saknats en komplett informationskälla inom detta område.

Vi hoppas att denna bok kan få utgöra handbok och stöd för personer som berörs av tjänsteentreprenader i någon mån.

Det här är en bok som inte ska hålla strömförsörjningen på universitetssjukhus igång, men som ska ge ett stöd i upprättande av avtal som omfattar tjänster, vilka har stor betydelse för samhället, verksamheter och den enskilda. Det ligger därför i sakens natur att det är viktigt att avtalen utformas på ett riktigt sätt och att det är tydligt vad de omfattar.

Då Aff-systemet kan upplevas som krångligt, med många detaljer, både juridiska och praktiska, vilka tillsammans utgör en helhet, så försöker vi i Allt om Aff presentera vad som är tanken bakom de olika delarna i Aff och hur man kan behöva tänka när de ska utvecklas i uppbyggnaden eller vid användandet av Aff-avtal.

Boken är uppbyggd som ett grundläggande utbildningsmaterial och riktar sig bland annat till personer som utbildar sig till förvaltare, tekniker eller upphandlare (studenter med ringa eller ingen arbetslivserfarenhet inom området). Dessutom riktar sig boken till yrkesfolk (dvs. personer med mer eller mindre god kännedom och erfarenhet av de tjänster Aff-systemet hanterar. Exempel på det är fastighetsförvaltare, upphandlare inom fastighet (FM, kostleveranser, drift och underhåll eller vad man nu vill kalla de kategorier

som behandlar tjänsterna inom Aff), förvaltningschefer, driftchefer, tekniker, fastighetsskötare och de leverantörer som levererar sådana tjänster som Aff-systemet omfattar. Syftet är att ge utbildning och vägledning av Aff-systemet och här tillkommer också ambitionen att ge en övergripande kunskap och information om tjänsterna i sig.

Vi hoppas att vi lyckats nå upp till den pedagogiska ambitionsnivå som vi satt för Allt om Aff. I de fall du som läsare har synpunkter eller önskemål om förtydliganden av olika delar i boken så får du gärna höra av dig till oss, till exempel via Svensk byggtjänst. Detta gäller även i de fall du hittar något språkligt fel eller givetvis om det smugit sig in rena sakfel i texten. Vi är också intresserade av eventuella önskemål om att utvidga boken, antingen genom fördjupning av delar av innehållet eller komplettering med områden som du tycker saknas helt. Finns önskemål om utbildningar inom Aff så vet ni var vi finns.

Boken handlar om Aff-systemet och beskriver systemets olika delar. Allt om Aff ger råd och anvisningar gällande Aff-avtal, på ett konkret och handgripligt sätt. Dessutom sätts Aff in i sitt sammanhang genom beskrivningar om hur systemet vuxit fram, vad Aff-systemet står för, hur det tillämpas och konsekvenser av tillämpningen.

Aff-systemet är konstruerat som stöd för att bygga upp avtal avseende tjänsteentreprenader. Aff-systemet innehåller ett antal dokument som kan utvecklas till ett komplett avtal, antingen av en beställare, en leverantör eller av båda parter gemensamt i samråd. Systemet innehåller också dokument med stöd för upphandling av tjänsterna som Aff-avtalet innehåller. Dessutom, för att lägga en grund med de regler och definitioner som generellt gäller inom denna kategori av avtal, finns ABFF – Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service och Aff-definitioner. ABFF ger en stomme av regler som ligger till grund för samtliga Aff-avtal, i princip i sin helhet. Aff-definitionerna ger ett stöd för parterna inom Aff-avtalen att förstå varandra genom att prata samma språk, vilket bidrar till en förenkling av tolkningen av ett avtals samtliga regler.

## Läsanvisningar

Dispositionen är uppbyggd kring de olika komponenterna i Aff-systemet samt med olika aspekter på Aff i dess helhet och har alltså inte tagit hänsyn till den eventuella kompetens en läsare kan tänkas ha.

För att grundligt kunna sätta sig in i Aff med dess regelverk förutsätts att läsaren har tillgång till ABFF och Aff-definitioner. Den version av regelverken som refereras till i boken är Aff-definitioner 15 och ABFF 15.

Ibland görs hänvisningar till termer och paragrafer, ibland skrivs regler och definitioner ut direkt för att kunna fullgöra sammanhanget i boken. För att kunna använda Aff fullt ut och förstå de detaljer och bestämmelser som ett avtal innebär så krävs det att regelverken innehas, används och kan läsas. Regelverken går att köpa såväl digitalt som i pappersformat via [www.aff-forum.se](http://www.aff-forum.se), webbplatsen för Aff – forum för förvaltning och service.

I boken förekommer det en del upprepningar, vilket beror på att viss information är relevant på många ställen. Eftersom boken är tänkt att kunna följa sin ägare som en handbok, så är det också relevant att om man slår upp ett specifikt kapitel för vägledning så ska den mesta informationen finnas att hämta däri.

Nedan följer en uppräknig av kapitlen i boken med en förklaring av syfte och innehåll.

### **Kapitel 1 – Aff i ett sammanhang**

För en användare av Aff-systemet är det relevant att förstå när ett avtal ska/kan upprättas enligt Aff. Här beskrivs hur branscherna (bygg och fastighet) med olika upphandlings- och avtalssystem, angränsar till varandra. Bygg- och fastighetsbranschen kopplas kortfattat ihop och ger en tydlig process där olika entreprenadformer florerar, beroende på var i processen man befinner sig.

### **Kapitel 2 – Strategi- och upphandlingsprocessen**

Här kan läsaren hämta övergripande kunskap avseende hur olika strategier för tjänsteentreprenader arbetas fram och få insikt i hur strategi- och upphandlingsprocessen hänger ihop. I detta kapitel beskrivs också en del fallgropar och hur dessa kan undvikas.

### **Kapitel 3 – Vad är Aff?**

Kapitlet beskriver de olika komponenterna i Aff-systemet. Läsaren ges en snabb inblick i och förståelse för systemets uppbyggnad samt för vilken typ av tjänster och tjänsteområden som kan ingå i ett Aff-avtal.

### **Kapitel 4 – Grundläggande principer**

Aff bygger på vissa grundprinciper som genomsyrar hela strukturen. Principerna har samlats ihop i detta kapitel för att ge läsaren en samlad bild av detta. Principerna tangerar också entreprenadjuridiken och den svenska rättstraditionen.

## Kapitel 5 till 10 – Beskrivning av delarna

De olika delarna i Aff-systemet beskrivs genomgående i varsitt kapitel. Det är här läsaren lär sig strukturen och dokumenten mer i detalj. Varje grundmodul i Aff-systemet beskrivs i respektive kapitel, 5–10. Den här delen av boken kan också användas som uppslagsverk när ett Aff-avtal arbetas fram och då djupare förståelse krävs för de olika delarna i Aff-systemet.

## Bilagor

### Historien om Aff

Kapitlet beskriver hur Aff successivt har vuxit fram sprunget ur den svenska traditionen av allmänna bestämmelser. Historien om Aff är inte kritiskt för förståelse av Aff-systemet, men ger en inblick i systemets bakgrund.

### Övningsuppgifter och facit

Här ges några exempel på övningsuppgifter för den som vill testa sina kunskaper i Aff-systemet.

### Kloka ord och fakta

”Kloka ord” och mer faktabetonade tips ligger insprängt i anslutning till de texter/kapitel de relaterar till. Denna information ligger lite här och var för att göra det enkelt för en läsare att snabbt få sammanhang och konkret, erfarenhetsgrundad information.

## Definitioner

Det finns en del ord som är vanliga i Aff-sammanhang, vilka är viktiga och som nämns på många ställen. Vi har försökt att genomgående använda oss av vissa begrepp för att behålla språkbruket lättförståeligt, enkelt och enhetligt. Att alla inte pratar samma språk är nämligen ett stort problem i alla branscher, varför vi här kommer att beskriva de begrepp som vi valt att använda oss av i boken. De begrepp som beskrivs nedan är begrepp med en betydelse som vi i flera fall själva stipulerat, vilket kan innebära att de har en annan betydelse i andra situationer, utanför denna plattform som boken utgör.

Många begrepp eller termer som används i denna bok finns redan definierade i Aff-definitioner, som ligger till grund för det språkbruk man använder i Aff. Sådana termer kommer, med vissa få undantag, inte att redovisas här. Andra begrepp eller termer som finns definierade i upphandlingslagarna eller andra regelverk kommer inte heller att redovisas just här, men genomgående

i boken kan sådana definitioner dyka upp. Däremot behöver följande ord förklaras för läsaren för ökad förståelse:

### **Aff**

Samlingsbegrepp för både Aff-systemet och Aff avtalssystem. Aff är en förkortning för Avtal för fastighetsförvaltning och service.

### **AFF Forum**

Den organisation som äger Aff-systemet och Aff avtalssystem. I boken benämner vi ibland AFF Forum bara som "Aff".

### **Aff-systemet**

Sammantaget den text och de (kod-) strukturer som utgör innehållet i Aff. I Allt om Aff kommer vi i huvudsak att använda detta begrepp när vi avser helheten i Aff.

### **Aff avtalssystem**

Ett datasystem som hanterar Aff-systemet. I Aff avtalssystem kan man utforma sina egna avtal i strukturerade dokument, med hjälp av råd och anvisningar. För att få tillgång till systemet krävs ett abonnemang som man beställer via AFF Forum.

### **Aff-struktur**

En eller flera av de kodstrukturer som finns i Aff-systemet.

### **Aff-avtal**

De handlingar (kontraktshandlingar) som sammantaget utgör ett avtal vilket normalt är tecknat av beställare och leverantör.

I arbetet med boken har vi stött på en del detaljer som på olika sätt inte är optimalt genomarbetade i Aff-systemet. Ett sådant exempel är att man i Aff valt att separera Övergripande tjänstekrav från Tjänstebeskrivningarna, vilket innebär att dessa blir två fristående delar i ett Aff-avtal. Vår uppfattning är att dessa delar bör hållas ihop som en handling, vilket skulle betyda att Övergripande tjänstekrav ska ingå i det som kallas för Tjänstebeskrivningarna (där också tjänsteområdena utgör viktiga delar) och det är också så vi jobbar när vi skriver Aff-avtal. Eftersom denna bok ska följa den formella Aff-strukturen och systemet som sådant, har vi i boken behövt hålla de Övergripande tjänstekraven separerade från Tjänstebeskrivningarna, men de ligger ändå inom samma kapitel (kapitel 8). Skulle det dock någonstans

antydas att dessa två delar är en sammanhängande enhet ber vi om ursäkt, det är en praktisk vana.

### **Förfrågningsunderlag**

I Aff kallas underlaget till ett Aff-avtal för förfrågningsunderlag; en Aff-term enligt Aff-definitioner 15. I upphandlingslagstiftningen kallas dock förfrågningsunderlaget sedan den nya lagen infördes 2017 för upphandlingsdokument. Vi har valt att i boken använda oss av Aff-termen, istället för den upphandlingsjuridiska termen.

### **Parterna**

Med begreppet menas just de beställare och leverantörer i branschen, vilka har intressen i och kan utgöra part av Aff-avtal. Dvs köpare och leverantörer av tjänster som ingår i den typ av tjänsteentreprenader som Aff omfattar.

# 1 Aff i ett sammanhang

## Inledning

För att kunna sätta Aff i ett sammanhang och förstå systemets räckvidd och avgränsningar, behövs en förståelse för i vilka branscher Aff används och vilka andra branscher som angränsar till Aff samt de avtalssystem som förekommer vid sidan om Aff.

De delar i Aff-systemet som främst angränsar till andra upphandlings- och avtalssystem är de tjänster som avser fastigheten och den verksamhet som fastigheten är avsedd för. Detta kapitel ger en grundläggande beskrivning av gränssnitten.

Fastigheten är en företeelse som är gemensam för Aff likväl som för de andra avtalssystemen (mer om dessa nedan). För att förstå gränssnittet mellan Aff och de andra avtalssystemen är begreppet fastighet viktigt. För att det ska vara rätt och riktigt använder vi oss av den definition av ”fastighet” som vi hittar i jordabalk (1970:994):

### **fastighet**

1 § Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt

Det som byggs på fastigheten har som syfte att tjäna en eller flera verksamheter, som kan bestå av exempelvis en skola (exempel på offentlig verksamhet), privat boende (exempel på privat verksamhet) eller kontor (exempel på kommersiell verksamhet).

De avtalssystem som finns vid sidan om Aff används i stor utsträckning för byggprojekt på fastigheter. För att förstå hur gränssnittet mellan dessa avtalssystem och Aff ser ut, beskrivs inledningsvis hur byggprocessen är uppbyggd.