

Yttrande
2025 02 11

Diarienummer:



BKK Byggandets Kontraktskommitté
c/o Anders Bengtsson
Trafikverket, avdelning juridik
781 89 Borlänge
remissABochABPU@byggjtjanst.se

Yttrande över remiss för AB 25 och ABPU 25

Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) har beretts tillfälle att yttra sig över remissen för Allmänna Bestämmelser för utförandeentreprenader avseende byggnads- anläggnings- och installationsarbeten (AB) och nya Allmänna Bestämmelser för projekterings- och utförandeentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABPU) och får med anledning härav anföra följande.

SBR anser att de föreslagna ändringarna inte tar tillräcklig hänsyn till besiktningsmän och övriga byggbranschens aktörer vid arbete i fält, som t.ex. vid byggmöten på byggarbetsplatser. Ändringarna i bestämmelserna ger större tolkningsutrymme och riskerar därför även att resultera i fler tvister.

Nedan följer 16 punkter med synpunkter.

1. Allmänt gällande kapitelindelningen

Ändringarna avseende kapitelindelning och språkliga formuleringar gör att hela bestämmelserna blir svåra att hantera. Arbetet med förändringar borde ha stannat vid att förtydliga de delar i AB04/ABT06 där tvistighet förekommer. Att ändra allt i redan väl fungerande bestämmelser är inte att föredra.

Det förekommer en enorm mängd språkliga formuleringar som lämnar rum för feltolkningar. Många av de tidigare formuleringarna som finns i AB04/ABT06 är mycket bra skrivna och är nu ändrade till formuleringar med stort tolkningsutrymme. Texterna är inte anpassade utifrån branschen och de som ska tolka texterna på byggarbetsplatser.

Även kapitelindelningen är mycket svårhanterad gällande spårbarhet av huvuddelar.

Det saknas kapitelnumrering på varje sida vilket gör det svårt att veta vilket kapitel som paragrafen finns i.

2. Namnförslaget ABPU25

Med det nya namnförslaget ABPU 25 är det lätt att bestämmelserna blandas ihop med redan befintliga bestämmelser med förkortningen ABPU 10. (allmänna bestämmelser för personaluthyrning). Även hur man vidare ska hålla isär begreppet ABPU mellan en generalentreprenör och sin beställare som mellan en generalentreprenör mot sin underentreprenör bör beaktas.

Menar BKK att den väletablerade benämningen "totalentreprenad" måste ändras, så bör man istället använda följande förkortningar:

AB 25: Allmänna bestämmelser för utförandeentreprenad avseende bygg-, anläggnings- och installationsarbeten.

AB 25-P eller AB-P 25: Allmänna bestämmelser för utförandeentreprenad och projekteringsansvar avseende bygg-, anläggnings- och installationsarbeten.

3. Yrkesrollen Besiktningsman

SBR anser att yrkesrollen besiktningsman ska vara kvar oförändrad då rollen är en föreskriven roll i bland annat konsumenttjänstlagen. Det är inte lämpligt att en besiktningsman i ena avtalsförhållandet ska vara "besiktare" och i det andra en "besiktningsman". Om en ändring ska ske i standardavtalen bör även ändring ske i samtliga andra förekommande avtal, lagar och branschregler där så föreskrivs besiktningsman.

4. AB25 Kap 5 §3 stycke 2

Gällande skrivningen i AB 25 kap 5 §3 stycke 2 i förhållande till punkt 2 i samma paragraf:

Menar BKK att en entreprenör ska ha rätt till förlängning av kontraktstiden och ersättning om parterna har OLIKA uppfattningar i frågan, om arbetet utgör en ändring? Väldigt konstigt skrivet.

5. AB25 och ABPU25 Kap 9 §8

Att låta parterna avtala fritt om när en besiktningsman ska skicka sitt utlåtande är inte förenligt med övriga avtal som t.ex. ABK09. Låt den tidigare formuleringen vara kvar och lägg hellre till en sanktion om vad som sker, om besiktningsmannen EJ skickar utlåtandet i rätt tid.

6. Kap 9

Varken i tidigare utgåvor, eller i de nya förslagen har BKK hanterat biträdande besiktningsmäns roll. I större komplexa uppdrag så förekommer i stor utsträckning besiktningsgrupper som består av en besiktningsman med samordningsansvar och biträdande besiktningsmän inom respektive specialistområde. De biträdande besiktningsmännens befogenheter bör således beskrivas och inkluderas i bestämmelserna.

7. Kap 9 §5

Kostnader för besiktningen som entreprenören ansvarar för ska ej ha skrivelsen "ska betalas av entreprenören". Enligt konsultavtalen som besiktningsmannen har med sin uppdragsgivare så har besiktningsmannen konsultansvar mot sin uppdragsgivare och ej mot entreprenören. Därmed ska inte entreprenören betala till besiktningsmannen. Skrivelsen bör istället vara "kostnaden för besiktningen betalas av beställaren enligt gällande konsultavtal, men entreprenören ansvarar för kostnaden parterna emellan".

8. Kap 9 §15 (m.fler) Garantibesiktning

Det grundläggande syftet med garantitid, reklamationsrätt inom garantitid och att utföra garantibesiktning behöver ses över.

Som förslaget är, kommer det vara omöjligt för parterna, som t.ex. även är styrelser i bostadsrättsföreningar, att förstå när, hur och i vilken utsträckning garantibesiktning ska ske. Se över detta förslag:

- Reklamationer inom 6 månader respektive 18 månader tidsbegränsas till "efter det att entreprenaden eller del av den avlämnats eller tagits i bruk" (kap 7 §10)
- Varför samma garantitid i både AB25 och ABPU25? (Kap 7 §6)
- Garantibesiktning ska verkställas inom 2 år från entreprenadtidens utgång. (förslag)
- Särskild besiktning verkställs vid den 5 åriga garantitidens utgång, om så avropas av beställaren. (Förslag)
- Ett mycket bra förslag från er är att ta bort texten i ABT 06 "entreprenadens status i ett visst avseende" från särskild besiktning. Ett nytt förslag till ABPU 25 är att en särskild besiktning endast ska omfatta "av beställaren påtalade fel" och / eller "kontroll av om funktionskrav uppfylls"
- Särskilda besiktningar ska även få användas under entreprenadstiden då flertalet bostadsutvecklare har så kallade "Brukarbesiktning" eller "kundbesiktning" för att säkerställa om fel har missats vid en slutbesiktning. I dag saknas ett besiktningsförfarande för detta och branschen utför dessa besiktningar som särskilda besiktningar. Ändringar av detta faller väl ut med ändring av reklamationsrätten om 6 respektive 18 månader. (Förslag)
- Att låta en beställare ha rätt att reklamera fel 1 månad efter garantitidens utgång är en väldigt konstig syn på begränsningar av reklamationer. Även att ändra tider för reklamationsrätten för arbeten som beställaren tar i bruk till att låta beställarens reklamationsrätt gälla till entreprenaden avlämnats är fel. (kap 7 §10)

9. Kap 9 §14 Kompletterande slutbesiktning

Begreppet "kompletterande slutbesiktning" saknar sanktion helt och hållet. Det har inte i AB04/ABT06 och finns inte i nya bestämmelserna en egen paragraf med sanktion om det är fel i funktionen vid en kompletterande slutbesiktning. Kompletterande slutbesiktning ska därmed utföras som en särskild besiktning där det finns sanktion om tex kostnader för besiktningen. För varför ska beställaren stå för kostnaden för en kompletterande slutbesiktning om det föreligger fel i funktion?

10. Kap 9 §11 Normerande förbesiktning

Det är mycket positivt att det i Kap 9 §11 har ändrats så att normerande förbesiktning får en "avtalsstatus".

11. Kap 2 §3 Digital modell

En digital modell ska ej gälla före beskrivningar och ritningar. En digital modell förändras hela tiden och den är sällan låst vid anbudstidens utgång. Det kommer bli mycket rörigt för t.ex. utförare, beställare och besiktningsmän att hålla isär vad som är avtalat vid anbudet och vad som är ändrat under byggnation.

12. kap 7 §10 Förtida ibruktagande

Här anser vi att reklameringsrätten ska begränsas till 6 respektive 18 månader för fel som borde upptäckas vid för- eller slutbesiktning vid tiden för avlämnande eller ibruktagande.

13. Kap 9 §14

Det är inte upp till en besiktningsman att föreskriva tid för ny slutbesiktning. Det ansvaret åvilar parterna ensamt. Besiktningsmannen ska endast föreskriva ny slutbesiktning.

14. Kap 4 Kontroll

Anmärkning §6

Anmärkning uttrycker normalt sett och i besiktningsssammanhang endast en synpunkt. Här bör förtydligas att man talar om ett felpåstående, dvs anmärkning av fel.

Krav på åtgärdande / Skyldighet att åtgärda / Beställarens rätt att åtgärda §7 / §8 / §9

Det är en stor skillnad på att "åtgärda" och att avhjälpa ett fel. Att åtgärda förknippas vanligtvis med att göra det nödvändiga för att lösa ett problem eller förbättra något medan avhjälpa är ett mer lämpligt uttryck för det som det handlar om här: att vidta de åtgärder som krävs för att få ett kontraktsevenligt resultat.

Det är orimligt att entreprenören ska åtgärda ett av beställarens felaktigt felpåstående, även om entreprenören inte skriftligen underrättat beställaren om felaktigheten. Beställaren måste väl ändå rimligen styrka sitt felpåstående innan ett avhjälpansvar kan krävas av entreprenören?

15. Kap 7 Dröjsmål och fel

Fel i entreprenaden §5

Vad menas med att bedömningen av om entreprenaden är felaktig ska göras "[...] med hänsyn till förhållandena [...]"? Vi antar att det är fråga om funktioner och icke besiktningsbara delar vilkas bedömning kvarstår till kompletterande slutbesiktning, men det bör förtydligas vad som menas.

Ansvar och Garanti §8

Denna extra månad för att reklamera fel som visat sig under garantitiden ifrågasätter vi syftet med. Räcker det inte med 5 år för att planera för att se över en fastighet inför garantitidens utgång så att man hinner reklamera eventuella fel i tid? Det är väl ytterst sällan ett fel visar sig efter 4 år, 11 månader och 29 dagar och att man då måste fundera i en månad på hur man ska framställa reklamationen till entreprenören? Denna regel kommer bara att röra till det och saknar ett rättfärdigt syfte.

Det saknas en text om vikten av att skötsel och underhåll utförs i enlighet med de instruktioner som överlämnas och det bör även förtydligas att garantier överlag inte kan göras gällande om skötsel och underhåll inte utförs.

Längre garantitider ställer i regel högre krav på beställaren/fastighetsägaren att sköta om och underhålla fastigheten, om man vill kunna göra gällande garantierna. Vi kan av erfarenhet säga att det idag i förvaltningsskedet sällan finns driftsplaner baserade på de överlämnade drifts & underhållsinstruktionerna framtagna utan i de fall det överhuvudtaget finns driftsplaner så är de baserade på färdiga förvaltningsmallar. Detta leder till att skötsel och underhåll inte utförs i erforderlig utsträckning, vilket entreprenören inte rimligen ska behöva ta ansvar för.

Reklamation §10

Det måste väl handla om entreprenörens merkostnad som ska ersättas, inte hela kostnaden för avhjälpandet.

Det bör stå "Förhållande som i utlåtande från besiktning antecknats [...]". Om detta ska vara kvar så ska det gälla samtliga typer av besiktningar. Vi anser att det som i dag finns i AB04/ABT06 är mycket bättre formulerat för att undvika misstolkningar.

En viktig fråga som ligger till grund för många infekterade ansvarsdiskussioner och tvister idag är att det i AB04/ABT06 inte har skrivits något om att beställaren har bevisbördan för sina felpåståenden under garanti- och ansvarstid. Därför har HD i flertalet domar varit tvungna att fastslå detta och förtydliga att det är först när beställaren har lyckats styrka sitt felpåstående som entreprenörens presumtionsansvar blir gällande. Det vore förstås önskvärt att detta togs upp i AB25/ABPU25 så att vi kanske kan förenkla tolkningen av avtalen och minska antalet tvister.

Beställarens avhjälpande §14

Andra punkten: "[...] beställaren annars har befogad anledning att anta att entreprenören inte kommer att avhjälpa felet i tid,"

Det här öppnar dörren för en massa irritation, diskussioner och tvister mellan parterna. Punkten bör därför tas bort.

Tredje punkten: Om parterna vill hitta den här typen av samarbete bör det diskuteras fram så att de själva får ställa upp villkoren för när det är lämpligt, vilket i vissa fall sker redan idag. På det här sättet kommer det bara att bli motsättningar och diskussioner kring huruvida ett fel verkligen förelåg och vad som är en rimlig avhjälpandekostnad. Punkten bör tas bort.

Prisavdrag §15

Som det är idag är det väldigt sällsynt att parterna är överens om hur stort prisavdraget ska vara och det är sällan någon är riktigt nöjd när de slutligen förlikas. Att öppna för ännu fler sådana diskussioner istället för att utgå ifrån att entreprenören ska avhjälpa sina fel är ett steg i fel riktning. När parterna är överens görs den typen av förlikningar ändå. Punkten bör tas bort.

16. Kapitel 9 §1besiktning

Kallelse ersätts med besiktningsplan och det innebär att samtliga mindre uppdrag där det endast sker en slutbesiktning ändå ska ha en besiktningsplan.

Utlåtande är ändrat till avsaknad av numrering av rubriker gällande beteckningar, vilket kommer förvirra de som arbetar med utlåtanden.

Frågan om JÄV är borta från utlåtandet. Varför då? Ska man inte behöva notera om jävsfrågan?

Å SBR Kompetensrådets vägnar

Björn Edebrand
VD SBR

Jonas Granberg
Handläggare

Johan Smeds
Handläggare