

Entreprenader – dess olika former, upphandling, reglerande avtal och kontroller

Maria Mickelåker
Hushållningssällskapet Kristianstad



Vad förväntas av byggherren?

Om inget annat avtalats är byggherren ansvarig för:

- Projektering, samordning och organisering av bygget.
- Ytterst ansvarig för att krav enligt lagar och byggregler uppfylls:
 - Bärförmåga, stadga och beständighet
 - Djurmiljö och djurskydds krav
 - Brandsäkerhet
 - Miljölagstiftning
 - Arbetsmiljö, under byggnationen och då byggnaden tas i bruk
 - I offentliga lokaler – handikappsanpassning

...O.S.V.

Tänk efter om du vill vara aktiv eller passiv byggherre!



Entreprenadtyper

- Anger vem som ska svara för projekteringen. Utgångspunkten är vilket och hur stort ansvar entreprenören ska ta och vilken typ av handlingar den utgår ifrån.
 - Utförandeentreprenad – beställaren ansvarar för projekteringen och därefter utför entreprenören arbetet efter de handlingar som byggherren tillhandahåller. Byggherren har därmed projekterings- och funktionsansvar. Entreprenören har utförandeansvar och bygger efter föreskriven teknisk lösning. (AB 04.)
 - Funktionsentreprenad – kallas även totalentreprenad. Här tar byggherren fram och har ansvar för funktionskraven. Entreprenören tar ansvar för projektering och utförande och utgår från de funktionskrav som byggherren har angett. Entreprenören har projekterings- och utförande- ansvar. (ABT 06.)

Projektering/upphandling

teknisk och funktionell beskrivning, ex innehåll :

- konstruktionskrav/förutsättningar: snözon, klimatklass, säkerhetsklass, lastpåverkan mm
- tekniska och funktionella krav, t ex u-värden, ytbehandlingar, osv.

innehållet beror på entreprenadformen

Projektering/upphandling

fördelar med skriftligt förfrågningsunderlag:

- Tydliga dimensioneringsförutsättningar nedskrivna som underlättar ditt ansvar som byggherre när det gäller dimensioneringskontroll.
- klara förutsättningar för entreprenören
- alla entreprenörer, leverantörer räknar utifrån samma förutsättningar → lättare för B att jämföra priser
- tydligt underlag för den fortsatta processen, mindre risk för fel och missförstånd
- Beställaren tvingas tänka igenom anläggningen!

BBR – boverkets byggregler

- BBR gäller
 - vid uppförandet av en ny byggnad
 - vid mark- och rivningsarbeten
 - för obebyggda tomter som ska förses med en eller flera byggnader
 - vid ändring av en byggnad (till viss del)
- BBR har följande delar
 - Allmänna regler för byggnader
 - Tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen
 - Bärförmåga, stadga och beständighet (hänvisar till EKS)
 - Brandskydd
 - Hygien, hälsa, miljö, fukt, luftväxling, vatten och avlopp
 - Bullerskydd
 - Säkerhet vid användning
 - Energihushållning

Konstruktionsregler, EKS inkl eurokoder (BFS 2011:10 EKS 8)

- Eurokoderna är de europeiska konstruktionsstandarderna som tillsammans med nationella val utgör gällande konstruktionsregler
- I EKS specificeras hur man ska dimensionera olika konstruktioner t ex vilka laster man ska räkna med liksom vilka säkerhetsklasser olika byggnader eller byggnadsdelar hör till
- Här finns uppdelningen i olika snözoner beroende på snölasten liksom referensvindhastigheten för olika områden
- Inget undantag för lantbrukets byggnader!



Affärsjuridik

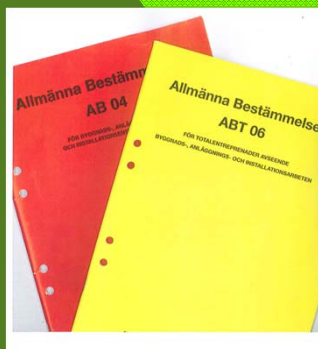
- Ett kontrakt skapar tydliga ramar och säkerhet för alla inblandade parter
- Muntligt avtal är juridiskt bindande, men är svåra att bevisa
- Det saknas direkt lagstiftning om entreprenader, därför tillämpas standardsavtal:
 - AB 04 (Allmänna bestämmelser 04) – gäller för utförandeentreprenader
 - ABT 06 (Allmänna bestämmelser totalentreprenad 06) – gäller för totalentreprenader

I dessa avtal regleras t.ex. olika kostnader, tilläggsarbeten, garantitider, ansvarsfördelning mellan entreprenör och byggherre o.s.v. För att avtalen ska gälla måste hänvisning till dessa göras i kontraktshandlingarna!
I kontraktshandlingarna kan dessutom särskilda regler skrivas in.



Affärsjuridik

- Kontrakt = enskilda avtal + AB/ABT
- enskilda avtalet: särskilda regler om t ex
åtagandets omfattning och utförande som
pris, tider, ÅTA mm
+ hänvisning till förfrågningsunderlag
- AB, ABT : kompletterande regler till entreprenadavtal, bl a
tolkningsregler, skadeståndsregler, föreskrifter om besiktning



Besiktning och kontroll

Besiktning/kontroll

syftet är att undersöka att entreprenaden uppfyller det som angivits i kontraktet

förbesiktning – om någon del inte är årkomlig vid slutbesiktningen

slutbesiktning - när entreprenaden är färdigställd

B kallar till besiktning, B utser besiktningsman
efter godkänd slutbesiktning överlämnas entreprenaden till B och
garantitiden börjar gälla

Besiktning och kontroll

Vid slutbesiktning (innan byggnaden tas i bruk) skall drift- och underhållsinstruktioner överlämnas

- hur och när skall skötsel och underhåll göras?
- ev funktionsprov/kontroller
- ev säkerhetsbestämmelser
- bör innehålla brandskyddsdokumentation
- Entreprenörens egenkontroll och egna eller entreprenörens ritningar och beskrivningar

Försäkring

- Försäkringen gäller för plötslig och oförutsedd skada på byggnaden
- Sker en olycka kontrolleras byggnationen
- Försäkringen gäller bara om de regler som gällde vid uppförandet uppfylldes
- Krav på underhåll ska vara uppfyllt



Försäkring – snötryck och storm

- Byggnaden är konstruerad och utförd enligt vid byggtiden gällande regler
- Byggnaden är underhållen så att bärförmågan inte försämras
- Eventuella ingrepp i stomme görs korrekt
- Tak ska skottas om stora mängder snö samlas på taken

!!!Det är först vid en eventuell skada som försäkringsbolaget kontrollerar att ovanstående punkter är uppfyllda och därefter beslutar om ersättning!!!

Sammanfattning

- Det är byggherren som ansvarar för att gällande regler uppfylls!
- Även om bygglov och anmälan oftast inte krävs för ekonomibyggnader så gäller de tekniska kraven ändå!
- Viktigt med dokumentation för att kunna visa att man uppfyllt gällande regler!
- Även vid åtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan (t ex uppförande av ekonomibyggnader) kan det vara en god idé att anlita en kontrollansvarig!

Några råd på vägen till dig som skall bygga

- Gör en upphandling med förfrågningsunderlag, ritningar och teknisk beskrivning.
- Skriv ett tydligt kontrakt.
- Låt en extern, oberoende konstruktör göra en dimensioneringskontroll.
- Låt en oberoende person besiktiga byggnaden, framförallt vid slutbesiktningen
- Det är viktigt att själv skaffa sig kunskap, t.ex. genom att delta på kurser eller informationstillfällen.

Lycka till!