

Nytt standardavtal för entreprenader?

Byggherrar och entreprenörer har svårt att enas om ett nytt standardavtal för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenader, som ska ersätta AB 92. Oenigheten mellan parterna ledde till att förhandlingarna avbröts före sommaren. Oenigheterna gäller främst vilka garantier som ska gälla. Men även i övrigt innehåller förslaget till AB 04 ett flertal ändringar jämfört med AB 92.

Garantiansvaret

I AB 92 var garantitiden två år från entreprenadens godkännande, och entreprenören ansvarade för de fel som framträdde under garantitiden. Ansvaret täckte utöver utförandet också varor och material som valts av entreprenören samt dåliga exemplar av varor och material som beställaren valt. Under de två garantiåren fanns ett presumtionsansvar för entreprenören, dvs han måste för att undgå ansvar visa att felet inte orsakats av honom. Därefter ansvarade denne för väsentliga fel som orsakats av entreprenörens vårdslöshet. Samtidigt har slutbesiktning enligt AB 92 den funktionen att fel som inte antecknats i besiktningssprotokollet bara får återopas antingen om de påtalas inom tre månader från entreprenadtidens utgång, eller om det rör sig om dolda fel.

I den arbetsgrupp som tillsatts inom Byggnadens Kontraktskommitté BKK för att ta fram ett nytt standardavtal (AB 04) diskuterades att förlänga garantitiden till fem år och minska slutbesiktningens rättsverkan. I arbetsgruppens förslag från i januari i år behölls en garantitid på två år, men med ett tillägg om att entreprenören efter garantitiden fram till att fem år gått från entreprenadens godkännande, hade att svara för fel i utförandet utan att felet behövde vara väsentligt och utan krav på vårdslöshet.

I remissbehandlingen krävde byggherrarna, bland andra Byggherreforum, att garantitiden skulle förlängas till fem år – som ett led i att öka förtroendet för och kvaliteten i byggandet. Entreprenörerna, bland andra Sveriges Byggindustrier, ville ha kvar en garantitid på två år.

Dessutom innebar janariförslaget att tiden som synliga fel kunde göras gällande förlängdes från tre månader till 18 månader efter entreprenadtidens utgång. Även här finns oenighet. Byggherreforum vill förlänga tiden till två år, medan byggindustrin vill tillbaka till tre månader, bland annat med hänvisning till att i förslaget för ändrad konsumentlagstiftning har motsvarande tid satts till sex månader. I vart fall vill byggindustrin se en reklamationskyldighet inom skälig tid.

Innehållande av betalning

I janariförslaget finns också en rätt för beställaren att innehålla fem procent av entreprenadsumman i avvaktan på att fel i slutbesiktningssprotokollet ska avhjälpas. Den rätten är begränsad till två månader – därefter får betryggande belopp för avhjälpande innehållas. AB 92 stadgade en rätt att innehålla ett betryggande belopp för avhjälpande av fel. Från beställarsidan vill man att rätten att innehålla fem procent av beloppet ska gälla utan någon tvåmånadersgräns.

Fler entreprenadmål till domstol

En annan nyhet är att mindre entreprenadvister kan bli vanligare i allmän domstol. AB 92 angav skiljeförfarande med tre skiljemän som tvistlösning så snart tvisten översteg

tio basbelopp. I förslaget till AB 04 har gränsen höjts kraftigt till 150 prisbasbelopp exklusive moms. Det innebär att mål där tvisten gäller mindre än cirka 5,9 miljoner kronor avgörs i allmän domstol, om inte parterna gjort upp om annat.

Dessutom finns enligt januariförslaget en möjlighet till förenklad tvistlösning med en skiljeman som utses gemensamt av parterna eller av någon organisation. Ett sådant förenklat förfarande utesluter dock inte att tvisten senare prövas genom ett vanligt skiljeförfarande eller i domstol utan förutsätter alltså att parterna är eniga om att tvisten skall lösas på detta sätt.

Andra förändringar

Förslaget till AB 04 innehåller ett flertal större och mindre ändringar, och det kan vara värt att nämna ytterligare några:

- * Beställarens ansvar för projekteringen ökar.
- * Beställaren ska kalla till startmöte där kontraktshandlingarna går igenom och behörighets- och informationsfrågor diskuteras.
- * En kvalitets- och miljöplan ska upprättas av entreprenören och överlämnas till beställaren för godkännande.
- * Beträffande ändrings- och tillägsarbeten som inte beordrats av beställaren utan orsakas t ex av att dennes uppgifter inte varit riktiga – kan entreprenören på egen hand utföra dem om värdet understiger ett halvt prisbasbelopp. Rör det sig om högre belopp ska beställaren underrättas. Underrättelsen behöver bara vara skriftlig om det angetts i entreprenadhandlingarna. Om ingen underrättelse lämnas i de fall sådan krävs, har entreprenören normalt inte rätt till extra betalt för arbetet.
- * Entreprenören får rätt att, i vissa fall, i stället för att häva stoppa arbetet i avvaktan på till exempel betalning under upp till en månad.
- * Om parterna är oeniga om entreprenören har rätt till förlängning av kontraktstiden eller inte och entreprenören forcerar arbetet, ska denne underrätta beställaren om detta och om beräknade kostnader. Visar det sig att entreprenören hade rätt till förlängning av tiden ska kostnaderna ersättas av beställaren.

Strandade förhandlingar

Förhandlingarna strandade i början av sommaren då beställar- och entreprenörssidan inte kunde enas om främst garantitidens längd och omfattningen av entreprenörens garantiansvar samt beställarens rätt att innehålla betalning.

Efter det att förhandlingarna strandade har beställarsidan med Byggherreforum i spetsen tagit fram en rekommendation till sina medlemmar som går ut på att beställarna i AF-delen skall kräva fem års garantitid, två års frist för att påtala synliga fel samt en rätt att hålla inne fem procent av kontraktssumman tills alla fel som noterats vid slutbesiktningen avhjälpes. Avsikten är att denna rekommendation ska börja tillämpas från den 1 september 2004 om inte parterna dessförinnan återupptar förhandlingarna.



Marita Gröndahl
Advokatfirman Delphi & Co