



Upphandling av entreprenad

Upphandling av byggentreprenader innebär vissa speciella svårigheter. Man kan normalt inte prova den färdiga produkten och se om den uppfyller de krav man har eller om man glömt något. Oftast är många parter inblandade och utför olika delar av byggnaden, mer eller mindre samtidigt. **Upphandlingarna** avser stora belopp och det är svårt och dyrt att rätta till fel i efterhand. Det är därför viktigt med ett väl genomarbetat underlag för upphandlingen så att missförstånd mellan parterna om vad som ingår kan undvikas.

Upphandlingen av en entreprenad kan delas upp i olika skeden, till exempel:

- upprättande av förfrågningsunderlag
- anbudsförfrågan
- anbudsprövning, förhandlingar
- slutande av avtal

Entreprenadformer

Beroende på hur man vill fördela ansvaret mellan byggherre/beställare och entreprenör skiljer man mellan olika entreprenadformer. Byggherren är normalt, men inte alltid, beställare.

- Traditionellt brukar man i branschen tala om tre entreprenadformer, **delad entreprenad**, **generalentreprenad** och **totalentreprenad**. De olika formerna förekommer mer eller mindre renodlade och gränserna mellan dem är i praktiken ofta flytande.
- Vid **delad entreprenad** upphandlar beställaren de olika delentreprenaderna (byggnadsentreprenad, VVS-entreprenad, entreprenad etcetera) var och en för sig. Entreprenörerna är sidoentreprenörer i förhållande till varandra och beställaren har samordningsansvaret.
- Vid **generalentreprenad ABo4** upphandlar beställaren hela entreprenaden av en generalentreprenör som i sin tur handlar upp, och gentemot beställaren, ansvarar för erforderliga underentreprenader. Beställaren svarar för projekteringen.
- Vid **totalentreprenad ABTo6** träffar beställaren avtal med endast en entreprenör som projekterar och utför byggnaden i överensstämmelse med funktionskrav eller ett program som beställaren tillhandahåller. Totalentreprenören anlitar vanligen i sin tur konsulter och underentreprenörer.
- Varianter på dessa entreprenadformer förekommer. En vanlig sådan är den så kallade **samordnade generalentreprenaden**. Beställaren handlar då upp på samma sätt som vid delad entreprenad men överlåter därefter upphandlingen av underentreprenaderna till en generalentreprenör, vanligen byggentreprenören. Denne ansvarar sedan ensam gentemot beställaren såväl för sina egna arbeten som för underentreprenörernas.
- **Tidig upphandling** eller **styrd totalentreprenad** innebär att viss projektering är utförd av beställaren när upphandlingen genomförs och att entreprenören sedan slutför projekteringen som en del av uppdraget.
- **Teknikupphandling** innehåller inslag av teknisk utveckling. Installation av värmeanläggning.

- Det bör dock understrykas att det avgörande inte är beteckningen på entreprenadformen utan det avtalsmässiga innehållet som lägger fast omfattningen av entreprenörens åtagande.
- Det finns mallar för administrativa föreskrifter för var och en av de fyra entreprenadformerna, **delad entreprenad, generalentreprenad, totalentreprenad och samordnad generalentreprenad.**
- Det finns även förenklade mallar för enkla projektupphandlingar och årsupphandlingar, samt kompletterande råd och kommentarer för ombyggnadsentreprenader.

AF-mallar

Mallarna är anpassade till aktuella Allmänna Bestämmelser, **AB 04** resp. **ABT 06** och till **AF AMA 18 Hus**. **AF AMA** är ett dokument under årens lopp har framtagits i branschen och kontinuerligt reviderats som underlag för framställning av fullständiga, likformade och entydiga administrativa föreskrifter för upphandling. AF AMA 12, som är den senaste versionen. Denna handling utges av Svensk Byggtjänst. Tyvärr är det för närvarande något besvärligt att upprätta AF- mall efter AB 04 eftersom Svensk Byggtjänst beslutat att avvakta med revideringen av AF AMA tills den pågående revideringen av ABT är avslutad.

Det finns även en mall för administrativa föreskrifter för rivningsentreprenader. Denna mall är anpassad till ABT 06 och till AF AMA 18 Hus eftersom det inte finns några särskilda standarddokument i branschen när det gäller rivning.

Ersättningsformer

Beroende på hur ersättningen skall beräknas brukar man dela in entreprenaderna i följande kategorier.

- **Fast pris utan indexreglering** - ett till beloppet fast pris. Reservation, 2/71, som entreprenörerna vanligtvis bifogar till sina fastprisanbud. Som framgår av reservationen är ett fast pris utan indexreglering inte fast i alla lägen.
- **Fast pris med indexreglering** – det fasta priset är knutet till en viss tidpunkt och regleras därefter med hjälp av indexserier. I detta fall kallas reservationen, 1/74, som entreprenörerna vanligtvis bifogar. Det finns även tillämpningsföreskrifter för entreprenadindex E 84, som är avsett för indexberäkning av kostnadsändringar vid entreprenader. Löpande indextal publiceras i Statistiska Centralbyråns BYGGINDEX.
- **Löpande räkning** – beställaren erlägger betalning till entreprenören enligt entreprenörens verifierade självkostnad för arbetstid, material, arbetsledning mm samt ett entreprenörarvode. Det finns ett formulär för ersättningsgrunder för arbeten på löpande räkning, formulär, vilket framtagits av Byggentreprenörerna i samråd med Vägverket och Svenska Riksbyggen, vilka godkänt formuläret. Årliga procenttal framtas som komplettering. Formuläret finns under 6:28.
- **Löpande räkning kan kombineras med ett tak eller incitament.** Taket innebär att ersättningen maximeras. Vid löpande räkning med incitament får entreprenören en bonus om den verkliga kostnaden blir mindre än ett överenskommet riktvärde. Arvodet reduceras om riktvärdet överskrids. • **Å-priskonstruktioner** av olika slag förekommer också för att bestämma ersättning, till exempel vid årsupphandlingar, markarbeten etcetera

Kontrakt

För så kallade utförandeentreprenader, till exempel delad entreprenad, **samordnad generalentreprenad** och **generalentreprenad**, vilka bygger på färdiga handlingar upprättas entreprenadkontrakt vanligen på basis av Allmänna Bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04, upprättade av Föreningen

Byggandets Kontraktskommitté, BKK, där Sveriges Allmännyttas förening är representerad. Kontraktens formulär finns att tillgå på BKK:s hemsida foreningenbkk.se

För **totalentreprenader**, där även projektering ingår i uppdraget, har BKK tagit fram Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader avsedda för byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten, ABT 06 finns också på BKK:s hemsida. För småhusentreprenader, där enskild konsument är köpare, finns speciella Allmänna Bestämmelser, ABS 09, jämte kontraktens formulär. Dessa dokument finns att tillgå på Sveriges byggindustrier hemsida www.bygg.org.

Lagen om offentlig upphandling

Regler om upphandling av byggentreprenader med bland annat beloppsgränser finns i lagen om offentlig upphandling.

Tänk på det här när du tecknar avtal med en entreprenör:

- Ta referenser. **Mycket viktigt**
- Kontrollera bolagets status och ekonomi till exempel hos Kronofogdemyndigheten, Bolagsverket och Skatteverket. Det är vanligt med konkurser i byggbranschen.
- Anlita opartisk **byggkonsult, besiktningsman och kontrollansvarig**.
- Se till att förhandla fram ett avtal där man sanktionerar mot förseningar och felaktigheter, där det ingår delbesiktningar, kostnadsförslag och vitesförelägganden.
- Gör en opartisk bedömning och genomgång av kontraktet, av en **byggkonsult** eller **jurist**.
- Kräv att löften från entreprenörer, med flera dokumenteras **skriftligt**.

Göte Johansson, av SITAC certifierad kontrollansvarig, källa bland annat Sveriges Allmännyttas förening

I Materialbanken Fastighet ingår

- Ansökan om investeringsstöd hos Boverket
- Årlig genomgång av fastigheten
- Checklista för tillgänglighet
- Bygga om
- Reperationsfonder
- Upphandling av entreprenader
- Vad gör en kontaktperson för fastighetsfrågor
- Digital fastighetspärm

I Materialbanken hittar du dem och annan information:

<https://bygdegardarna.se/materialbank/fastighet>