

Delphi

Standardavtal i bygg- och fastighetsbranschen – vad är vad?

Oskar Frankki / Partner / Advokat & **Marcus Lindkvist** / Associate



Standardavtal i bygg- och fastighetsbranschen – vad är vad?

Oskar Frankki / Partner / Advokat & Marcus Lindkvist / Associate

Inom bygg- och fastighetsbranschen finns ett antal allmänna bestämmelser och villkor, ofta kallade *standardavtal*, som reglerar relationen mellan olika aktörer, såväl kommersiella som konsumenter.

Eftersom det i viss utsträckning saknas lagstiftning inom bygg- och fastighetsområdet gynnas båda parter av att använda ett standardavtal som kan fylla de ut luckor lagstiftaren har lämnat. I sammanhanget är det viktigt att komma ihåg att ett standardavtal bara blir tillämpligt om parterna faktiskt avtalar att standardavtalet ska gälla dem emellan.

Om ett standardavtal ska användas är det viktigt att använda rätt avtal för det aktuella ändamålet. Att använda "fel" standardavtal kan lätt ge upphov till oönskade problem.

Nedan listas några av de vanligaste standardavtalen som används på den svenska marknaden tillsammans med en kortfattat beskrivning av i vilka situationer de är tänkta att användas.

- **AB 04** – Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader. Bestämmelserna är avsedda att användas vid entreprenader där beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören för utförandet (utförandeentreprenader). Byggandets

Kontraktskommitté som har utarbetat AB 04 arbetar för närvarande med en revidering av bestämmelserna som förväntas vara färdig under 2021,

- **AB-U 07** – Allmänna bestämmelser för underentreprenader i utförandeentreprenader. Bestämmelserna är ett tillägg till AB 04 som reglerar förhållandet mellan underentreprenör och dennes beställare. AB-U 07 ska bara användas om det ovanstående avtalsledet regleras av AB 04,
- **ABT 06** – Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Bestämmelserna är avsedda att användas vid entreprenader där entreprenören i förhållande till beställaren ansvarar för projekteringen och utförande (totalentreprenader). Byggandets Kontraktskommitté som har utarbetat ABT 06 arbetar för närvarande med en revidering av bestämmelserna som förväntas vara färdig under 2021,
- **ABT-U 07** – Allmänna bestämmelser för underentreprenader på totalentreprenad. Bestämmelserna är ett tillägg till ABT 06 som reglerar förhållandet mellan underentreprenör och dennes uppdragsgivare. ABT-U 07 ska bara användas om det ovanstående avtalsledet regleras av ABT 06,

- **ABK 09** – Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag. Avtalet är avsett att användas vid konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvetenskap men används även vid uppdrag avseende exempelvis tekniska utredningar, projektledning, byggledning och besiktning,
- **ABM 07** – Allmänna bestämmelser för köp av varor till yrkesmässig byggverksamhet. Bestämmelserna är avsedda att användas för upphandling och köp av varor till yrkesmässig byggverksamhet. Om AB 04 eller ABT 06 har avtalats behöver inte ABM 07 användas eftersom entreprenören som utgångspunkt ska tillhandahålla allt som behövs för entreprenadens utförande dvs även material,
- **ABFF 15** – Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service. Bestämmelserna är avsedda att användas för återkommande tjänster såsom drift, underhåll och servicetjänster. Om det huvudsakliga syftet med tjänsten är byggnation bör istället AB 04 eller ABT 06 användas,
- **Hantverkarformuläret 17** – Allmänna bestämmelser med formulär. Formuläret och bestämmelserna är avsedda att användas för avtal vid reparations- och ombyggnadsarbeten där beställaren är konsument och hantverkaren (entreprenören) är näringsidkare,
- **ABS 18** – Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader. Bestämmelserna är avsedda att användas för avtal vid uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader) där beställaren är konsument och hantverkaren (entreprenören) är näringsidkare. Till de allmänna bestämmelserna finns även ett kontraktsformulär som kan användas kallat *Entreprenadkontrakt ABS 18*,
- **AA 12** – Allmänna avtalsvillkor vid köp av monteringsfärdigt husmaterial. Villkoren är avsedda för köp där även visst monteringsarbete på byggplatsen, exempelvis stommontering, kan ingå. När arbetena på byggplatsen utgör den övervägande delen av säljarens åtagande bör istället ABS 18 användas.

Utöver dessa standardavtal finns det flera andra som kan användas i specifika situationer tex *CONTAB 2003* (container och transport), *Energiavtal 12* (energianvändning), *PV 14* (betongpumpning), *SRAH 19* (uthyrning av maskiner) osv.

Eftersom allmänna bestämmelser och villkor är standardiserade, och syftar till att balansera parternas olika intressen, tar de inte hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Av den anledningen bör standardavtal inte ensamt utgöra avtalsinnehåll.

Istället bör det standardavtal som är aktuellt hänvisas till i ett skriftligt kontrakt som återspeglar vad parterna i den enskilda situationen kommit överens om. Det bör tydligt anges om ett visst standardavtal ska utgöra avtalsinnehåll. Det är fullt möjligt att ändra och göra tillägg till standardavtal, men det är viktigt att följa den systematik och de föreskrifter standardavtalet anger ska gälla för eventuella avsteg.

Kontakt:

Oskar Frankki / Partner / Advokat
oskar.frankki@delphi.se

Marcus Lindkvist / Associate
marcus.lindkvist@delphi.se