

Förslag till nya standardavtal AB 25 och ABPU 25 – de väsentligaste förändringarna i förhållande till AB 04 och ABT 06 och hur kommer de påverka dig?

Olof Johnson, MAQS Advokatbyrå, 241118

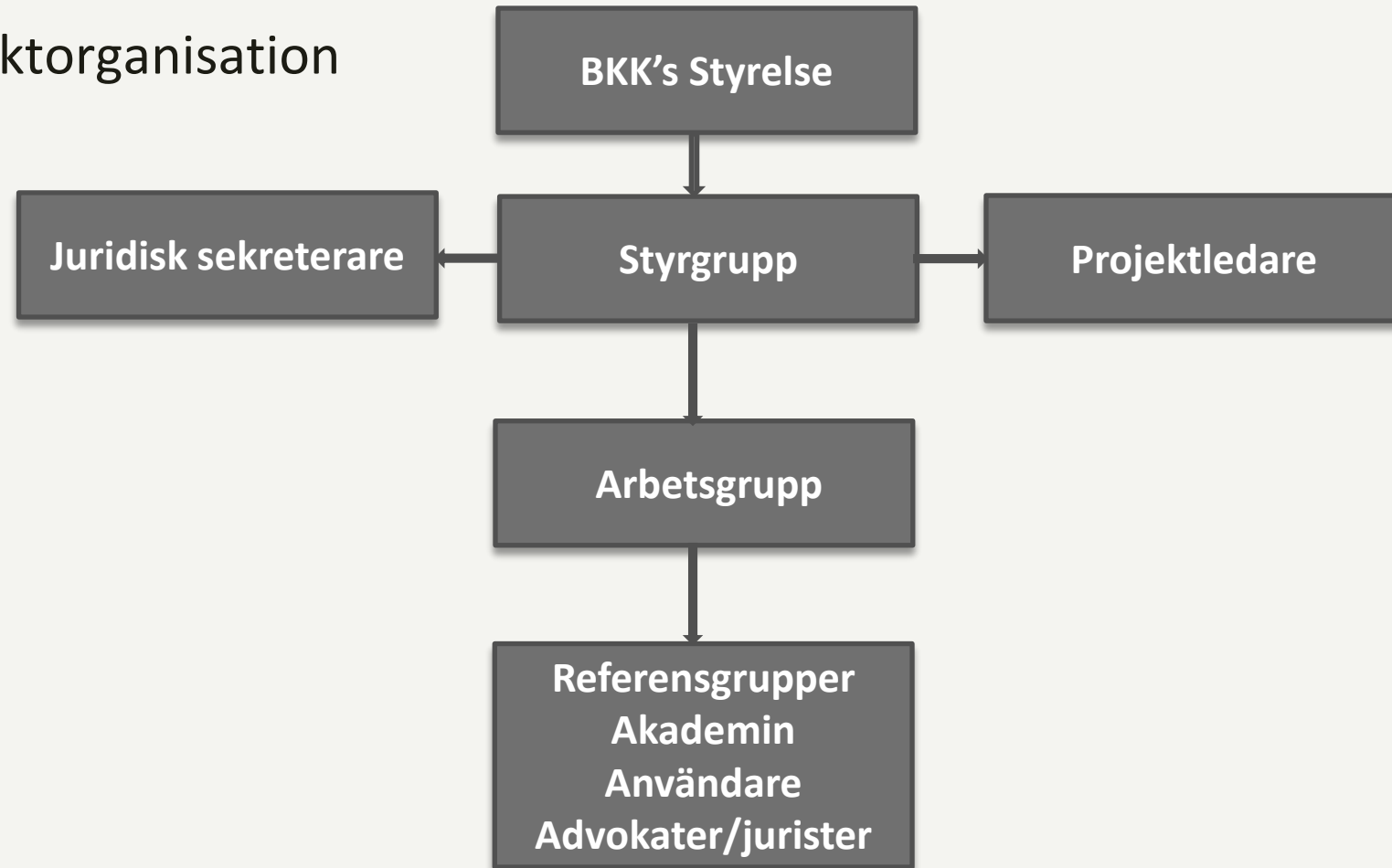


A perspective view down a long, circular tunnel. The tunnel walls are made of large, light-colored concrete segments with numerous small circular openings. The ceiling is lined with long, bright fluorescent lights that create a strong perspective effect. In the foreground, a glass walkway with a metal railing runs across the width of the tunnel. In the distance, a red rectangular object is visible on the floor of the tunnel.

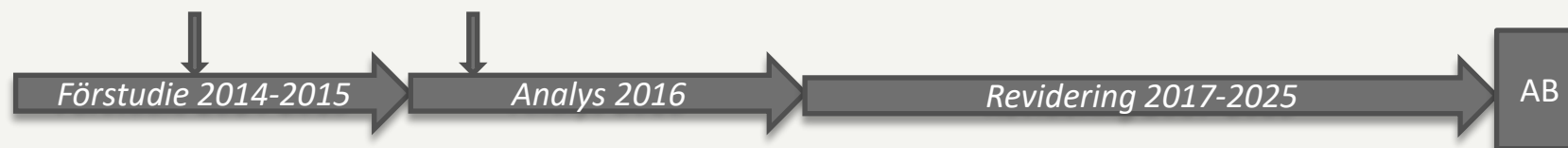
Bakgrund till revideringen av AB 04/ABT 06

Revidering av AB/ABT

Projektorganisation



Tidplan



- ❑ 2014 – 2015 Förstudie
 - Beslut om revidering juni 2015
- ❑ 2016 Uppstartskonferens
 - Start av analysskede, avslutade i december 2016
- ❑ 2017 – 2025 Revideringsskede
 - Texter och struktur revideras med utgångspunkt från analys
 - Motiv skrivs
 - Remiss
 - Slutlig bearbetning
- ❑ 2025 Publicering



Avvägningar inför starten

- Förnyelsegrad
- Kontinuitet vs förnyelse
- Komplexitet (avtalets djup)
- Detaljreglering vs generell reglering
- Omfång (avtalets bredd)
- Utvidgat vs bibehållet omfång
- Målgrupp (vem läser)
- Jurister vs praktiker
- Legal anpassning
- Likhet med köplagen och andra förmögenhetsrättsliga principer vs entreprenadrättsliga specialregler
- Projektvolym
- Stora vs små projekt
- Projekttyp
- Byggprojekt, anläggningsprojekt, installationsprojekt
- Entreprenadform
- Utförandeentreprenad vs totalentreprenad
- Klarhetsgrad (klarhet ska gälla)
- Otydliga kompromisslösningar vs klarhet
- Partshänsyn (partsneutralt)
- Entreprenörvänligt vs beställarvänligt

BKKs målsättning med revideringen

- främja sund konkurrens, hög produktivitet, innovation och kostnadseffektivitet
- främja samarbete, effektivitet och lojalitet
- vara i samklang med obligationsrätten med beaktande av entreprenadrättens särdrag
- vara transparenta och förutsägbara
- ha hög kvalitet
- vara användarvänliga
- ha en optimal riskfördelning
- sänka transaktionskostnader
- Har man lyckats ?



Nyheter

Några snabba nyheter och lite till..

- Strukturen = få kompromisskrivningar, paragrafer på egna ben, inga kommentarstexter...
- Glöm Begreppsbestämningar tänk Definitioner – Nyheter!
- AB 25 och ABPU 25 mer omfattande än AB 04/ABT 06 +20 sidor +40 paragrafer
- BKK ska ge ut Motiv vilket vi inte har haft sedan 1973
- B kan avbryta arbetena vid risk för skada person/sakskada
- Glöm ÄTA-arbeten tänk "Avvikande förhållanden"
- Felbedömning sker nu först vid avlämnande men..
- B kan kräva åtgärdande av E under entreprenadtid för avvikelser/brist
- Garantitid 5 år
- Defaultvite 0,5 % av K-summa
- B:s rätt att avhjälpa fel har blivit mer omfattande
- Förenklad tvistelösning – "miniskiljeförfarande"
- Glöm ABT nu gäller PU "Projekterings- och utförandeentreprenad"

Ny kapitelindelning 11 kap istället för 10

- 1.Allmänna utgångspunkter
- 2.Omfattning
- 3.Utförande
- 4.Kontroll
- 5.Ändring
- 6.Betalning
- 7.Dröjsmål och fel
- 8.Skadestånd i övrigt
- 9.Besiktning
- 10.Uppsägning och hävning
- 11.Tvistelösning

Kapitel 1 Allmänna utgångspunkter

- Entreprenadform - B projekterar E utför – men insprängd ”PU” ok
- Ersättningsform Fast pris (huvudregel)
- Självkostnadsprincipen tillämpas vid ändring av entreprenaden och avvikande förhållande (som idag).
- Om kontraktsarbetena ska utföras på löpande räkning som ersättningsform bör bestämmelserna anpassas. BKK ska ge ut Allmänna Bestämmelser för LR
- Skrivningar om MF. Angivna mängder i MF är tex. kontraktsarbete
- Ansvar för uppgifter
- Ansvar för anställda och anlitate
- Solidariskt ansvar
- Begränsning av skada
- Gamla AB 04 kap 1 § 6 finns numera i kap. 1 § 9
- Skyldighet att begränsa skada i kap. 1 § 12
- Hantering av handlingar – lite som idag
- Bestämmelse om ansvar för den som tillhandahåller en digital modell

Kapitel 2 Omfattning

- Kontraktsarbetenas omfattning
- Tolkning av kontraktshandlingarna
- Förhållandena vid kontraktsarbetenas utförande
- Kalkylreglerna i AB 04 kap. 1 §§ 1-8
- Omfattning, komplettering, rangordning, minimiregeln..etc
- Hög igenkänningsfaktor..
- Utebliven mängd = 0 ”om inte omständigheterna uppenbarligen motiverar annat”.
- Finns hänvisning till mät- och ersättningsregler (MER) gäller MER.
- Digital modell dyker upp i rangordningsregeln.

Kapitel 3 Utförande

- Omfattande kapitel om parternas agerande (29 §§ !)
- Entreprenadens organisation, planering, utförande, tidplanering och färdigställande
- Regler om samverkan, lojalitet och kommunikation !
- Underrättelse ska vara ändamålsenligt utformad och som huvudregel besvaras
- Gamla AB 04 kap. 2 § 9 finns kvar !
- Projektplan (KMA + informationshantering)
- Produktionstidplan.
- Tydlig att även om uppgift förs in i planen resp. att beställaren inte invänder = ingen verkan för tex. TF
- Förtida bruktagande kan bli ett avvikande förhållande enligt kap 5 (tid och pengar).
- Entreprenaden är färdigställd när den är i sådant skick att den kan godkännas vid slutbesiktning.
- Anmälningsskyldighet om entreprenaden inte är färdigställd vid entreprenadtidens utgång.
- Entreprenaden är avlämnad när entreprenaden godkänts vid slutbesiktning, när SB inte sker pga. av B eller när parterna avtalar om avlämnande på annat sätt än SB och avtalade förutsättningar för avlämnande föreligger (gamla AB 04 kap. 7 § 12)

Kapitel 4 Kontroll

- Entreprenörens kontroll
- Beställarens kontroll
- Tre spår: Anmärkning, åtgärdande, avbrytande
- Anmärkning, lite som idag
- Krav på åtgärdande avser arbete som är utfört men inte avtalsenligt och arbete som inte är utfört men E gör gällande är utfört eller som av tekniska skäl borde varit utfört.
- E är skyldig att åtgärda om E inte invänt att kravet saknar grund eller om det av besiktningsutlåtande framgår att åtgärdande ska ske av E.
- Åtgärdande ska ske utan dröjsmål om inte parterna kommer överens om annat eller E kan visa i produktionstidplan att senare åtgärdande inte hindrar avtalsenligt färdigställande eller det är oskäligt
- Beställarens rätt att avbryta om det behövs för att undvika:
 1. skada på person
 2. betydande skada på egendom eller miljö
 3. väsentligt fel
 4. väsentligt avtalsbrott
- B ska underrätta om inte omedelbara åtgärder måste vidtas.
- E ska svara utan dröjsmål om E anser att B har fel eller så snart åtgärder vidtagits.
- B har bevisbördan för att förutsättningar för avbrott finns.

Kapitel 5 Ändring

- Glöm ÄTA-arbeten tänk:
- *Ändring av entreprenaden*
- *Avvikande förhållande*
- Justering av ersättning och tid
- Beställda ÄTA-arbeten blir ändring av entreprenaden
- Vid mängdreglerat arbete blir avvikande och utelämnad mängd ändring av entreprenaden.
- För digital modell gäller att kravet på skriftlig beställning är uppfyllt genom avisering av vilken det framgår att entreprenaden ändrats.
- Dagens likställda ÄTA-arbeten, hinder, väsentlig rubbning, nya författningar och förtida ibruktagande blir avvikande förhållande. Nytt begrepp: "störning" kap. 5 § 4 p. 3
- Aktivitetsplikt ! Bedömer E att det finns ett avvikande förhållande som medför rätt till justering av tid eller ersättning ska E underrätta om det. B ska därefter lämna behövliga anvisningar till E.

Kapitel 5 Ändring forts.

- Vid justering av kontraktstiden ska hänsyn tas till E skyldighet att vara lojal och på ett rationellt sätt använda resurser avsatta för entreprenaden.
- Parterna ska utan dröjsmål försöka komma överens om vilken justering av kontraktstiden ändringen av entreprenaden eller avvikande förhållandet medför.
- E:s rätt till ersättning omfattar kostnader för ändring av entreprenaden och avvikande förhållande och samtliga följder därav.
- Kostnader ersätts även om de kan härledas endast till den *samlade effekten* av ändringar och avvikande förhållanden.
- Vid fastställande av ersättningen till följd av avvikande förhållande ska hänsyn tas till om entreprenören gör en besparing till följd av detta.
- Forcering kvar. Ersättning till entreprenören för forcering avser E:s kostnad samt entreprenörarvode.

Kapitel 5 Ändring forts.

- Uppsägning av à-pris p.g.a 25%- / 0,5 %- regeln gäller endast vid ökning och kan få retroaktiv verkan om uppsägning sker utan dröjsmål från det att part fick eller borde fått kännedom om överskridandet.
- Utförs ändring av entreprenaden eller arbete till följd av avvikande förhållande under andra förhållanden än dem som priset är grundat på ska priset justeras utifrån de ändrade kostnader som de nya förhållandena medför. Är skillnaden väsentlig får part säga upp à-priset.
- En överenskommelse om ersättning eller avdrag för ändring eller avvikande förhållande är som huvudregel slutlig. Överenskommelsen omfattar dock inte kostnader som part varken insåg eller borde insett skulle uppkomma.
- Oförutsebar kostnadsändring (gamla AB 04 kap 6 § 3)
- Ersättning vid underskriden kontraktssumma utgår med 10 % av det understigande beloppet (gamla slutavräkningsregeln AB 04 kap. 6 § 11).

Kapitel 6 Betalning

- Betalning
- Innehållande
- Säkerhet – som i AB 04/ABT 06
- Värdet av utfört arbete i förhållande till kontraktssumman ska delbetalas om inte betalplan anger annat.
- Om betalplan inte överenskommits får B hålla inne 5 % av fakturerade belopp som säkerhet för framtida avhjälpande av fel.
- Skadas arbete som E står risken för (enligt kap. 7 § 1, fareansvaret) så att värdet väsentligt avviker från vad B betalat för ska E på B:s begäran ställa säkerhet. Gäller inte så länge E kan visa att avtalad försäkring täcker skadan.
- Försäkringsplikt som i AB 04/ABT 06 – knutet till BKKs minimiomfattning (bilaga 1 i AMA AF)

Kapitel 7 Dröjsmål och fel

- Risken för entreprenaden
- Dröjsmål
- Fel
- Entreprenören står inte risken för skada som beror på krig, terror, naturkatastrof etc.
- Förseningsvite utgår med 0,5 % av kontraktssumman per vecka till dess att entreprenaden är färdigställd och E anmält detta till B eller som längst till dess avlämnade skett. Parterna kan avtala om tak för vite.

Kapitel 7 Dröjsmål och fel forts.

- Fel är en avvikelse från vad som avtalats avseende entreprenaden på grund av ett förhållande för vilket entreprenören svarar.
- Bedömningen av om entreprenaden är felaktig ska göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden avlämnas.
- Garantitiden är fem år.
- Avvikelse från vad som avtalats avseende entreprenaden som visar sig under garantitiden och reklameras inom en månad från garantitidens utgång ska anses vara fel om inte entreprenören kan visa att entreprenaden var avtalsenlig när den avlämnades eller göra sannolikt att avvikelsen beror på beställaren eller förhållande på beställarens sida.
- Beställaren ska skriftligen reklamera fel utan dröjsmål från när det upptäcktes/borde upptäckts.
- B:s rätt att åberopa fel som visat sig under garantitiden upphör om det inte reklameras inom en månad från garantitidens utgång om det inte är väsentligt + uppkommit pga att E varit vårdslös.
- Fel som reklameras efter ansvarstiden får inte åberopas.
- Förhållande som i utlåtande från SB eller senare besiktning antecknats som fel eller som anmärkning som B påtalat som fel ska anses reklameras när E har fått del av utlåtandet.

Kapitel 8 Skadestånd i övrigt

- Skadestånd i de fall skadeståndsskyldighet inte finns på annan grund i AB 25
- Part som av vårdslöshet orsakar den andra parten skada är skyldig att ersätta skadan.
- Ersättningskyldigheten är begränsad till 15 % av kontraktssumman per skada och 30 % av kontraktssumman för samtliga skador.
- Gäller inte skada som part orsakar den andra vid utförande av eget arbete.
- Vid bedömning av om vårdslöshet är grov ska bland annat tas hänsyn till om entreprenören har åsidosatt vad som gäller för kvalitetskontroll enligt 4 kap.

Kapitel 8 Skadestånd i övrigt forts.

- Beställaren kan i kontraktshandlingarna ange att vite ska utgå med anledning av annat kontraktsbrott än dröjsmål.
- Har vite avtalats finns därutöver inte rätt till skadestånd för avtalsbrottet,
- Vitet ska jämkas om B inte utan dröjsmål meddelar om B får kännedom om förhållande som medför att vite kan utgå. Gör inte B det ska jämkning ske
- Mellan parterna ansvarar E för parts utomkontraktuella skadeståndsskyldighet om inte E kan visa att E inte rimligen kunnat förebygga eller begränsa skada

Kapitel 9 Besiktning

- Gemensamma bestämmelser om besiktning, besiktningsformer och vad som gäller särskilt för dessa
- Besiktning utförs nu av *besiktare* istället för *besiktningsman*
- Parterna kan komma överens om att låta utföra normerande förbesiktning av visst arbete som återkommer i ett stort antal, som gäller principer eller kvalitetskrav eller där det annars är lämpligt.
- Överbesiktning avskaffas men ersätts av kapitel 11
- Hög igenkänningsfaktor
- Notera att frågan om entreprenadens avlämnande regleras i kap. 3 § 28

Kapitel 10 Uppsägning och hävning

- Uppsägning
- Hävning
- Entreprenörens rätt att avbryta arbetena
- Part har rätt att säga upp avtalet avseende återstående arbeten
 1. vid krig, terror etc som väsentligt ändrar förutsättningar för fullgörande,
 2. om myndighet tar B:s eller E:s organisation i anspråk
 3. entreprenaden på grund av omständighet som har uppkommit utan parternas vållande inte kan påbörjas eller måste avbrytas så länge att förutsättningarna för fullgörande väsentligt ändras.
- Entreprenaden är avlämnad när uppsägningen mottagits av den andra parten
- Omfattning och skick av utförda arbeten ska bedömas av besiktare
- Hävningsgrund för både E och B om den andra parten brister vad avser människors liv och hälsa eller arbetsmiljö
- Hävningskatalogen har både för B och E kompletterats med annat väsentligt avtalsbrott.
- Rätt att häva föreligger även vid befarat avtalsbrott som ger rätt till hävning.

Kapitel 11 Tvistelösning

- Bestämmelser om hur oenighet (tvist) mellan parterna kan lösas
- Tvistetrappa i olika steg
- En part kan påkalla förenklad tvistelösning
- BKK Regler för förenklad tvistelösning (ej publicerade)
- Enas parterna inte om skiljeperson ska BKK på ansökan utse skiljeperson. Beslut ska meddelas inom tio dagar från det att förfarandet avslutats.
- Beslutet är att ses som ett klarläggande av avtalet. Skyldighet att följa.
- Missnöjesanmälan inom 30 dagar.
- Under 500 pbb allmän domstol
- Över 500 pbb skiljeförfarande om inte annat anges i kontraktshandlingarna

Kapitel 1 Allmänna utgångspunkter. Projekterings- och utförandeentreprenad

- Projekterings- och utförandeentreprenad är en entreprenad där entreprenören ansvarar för projektering och utförande.
- ABPU är avsett för projekterings- och utförandeentreprenad. Men insprängd utförande ok.
- Om beställaren har angett en teknisk lösning har entreprenören endast utförandeansvar för denna. Entreprenören ansvarar dock för att entreprenaden i övrigt uppfyller ställda krav på funktion om inte det vid en fackmässig bedömning framstår som att en teknisk lösning är avsedd att uppfylla ett visst krav på funktion, eller omständigheterna uppenbarligen motiverar annat. (gamla ABT 06 kap. 1 § 8)

Kapitel 2 Omfattning Projekterings- och utförandeentreprenad

Beställarens krav kan redovisas i form av beskrivning av funktion eller av viss teknisk lösning.

Beskrivning av funktion kan ske genom:

- specificerade funktionskrav
- åberopande av referensobjekt
- redovisad planerad användning

Förekommer mängdförteckning i kontraktshandlingarna ska den vara komplett avseende det arbete som förteckningen omfattar

Kapitel 2 Omfattning Projekterings- och utförandeentreprenad forts

- Rangordningsregel saknar MF och MER men beskrivning och ritning i samma grupp.
- Förekommer MF i FU ska vid motstridighet mellan mängd i MF och uppgift i övrigt FU omfattningen bestämmas till den mängd som anges i förteckningen.
- Om inte annat anges i kontraktshandlingarna förutsätts entreprenören inte göra uppmätningar, demonteringar, förstörande åtgärder, markundersökningar eller liknande.
- Entreprenören förutsätts även i skälig omfattning skaffa sig kännedom om förhållanden som är av betydelse för entreprenörens val av tekniska lösningar.

Kapitel 3 Utförande Projekterings- och utförandeentreprenad

- Entreprenören ska hålla beställaren väl underrättad om sina val av tekniska lösningar.
- Beställarens godkännande av en teknisk lösning som entreprenören föreslår ändrar vad som tidigare avtalats endast om sådan ändring uttryckligen avtalats eller det annars uppenbart motiveras av omständigheterna.
- Bestämmelse om utsättning. Entreprenören ska tillhandahålla alla utsättningar som behövs för entreprenaden. Om så anges i kontraktshandlingarna ska E inom AO tillhandahålla utsättning som B eller SE behöver. B ska medverka om det behövs.

Kapitel 5 Ändring Projekterings- och utförandeentreprenad

- Ändring av entreprenaden ska beställas skriftligen.
- Påverkar beställd ändring av entreprenaden entreprenörens val av tekniska lösningar ska entreprenören utan dröjsmål och innan ändringsarbetet påbörjas underrätta beställaren om detta. Beställaren ska efter en sådan underrättelse utan dröjsmål lämna besked om beställningen vidhålls eller inte.
- Beställaren kan innan besked lämnas beställa särskild utredning avseende ändringens påverkan på entreprenörens val av tekniska lösningar.
- E ska underrätta om avvikande förhållande.
- Påverkar det avvikande förhållandet entreprenörens val av tekniska lösningar ska E underrätta utan dröjsmål och senast innan projekteringen med anledning av det avvikande förhållandet redovisa de åtgärder entreprenören avser att vidta.

Fördjupningskurs den 10 september 2025:

Nya standardavtal i samhällsbyggnadssektorn

- AB 25 och ABPU 25

Under kursen får du kunskap om bland annat:

- Den nya strukturen, kapitelindelningen och betydelsen av att Motiv AB ska ges ut.
- Genomgång av de viktigaste förändringarna i de olika kapitlen i AB 25 och ABPU 25.
- Påverkan på AMA AF samt branschspecifika avtal och tillägg till AB/ABT som AB-U 07 och ABT-U 07.

Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på frågorna i chatten.

Tack för dina synpunkter!

Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se

