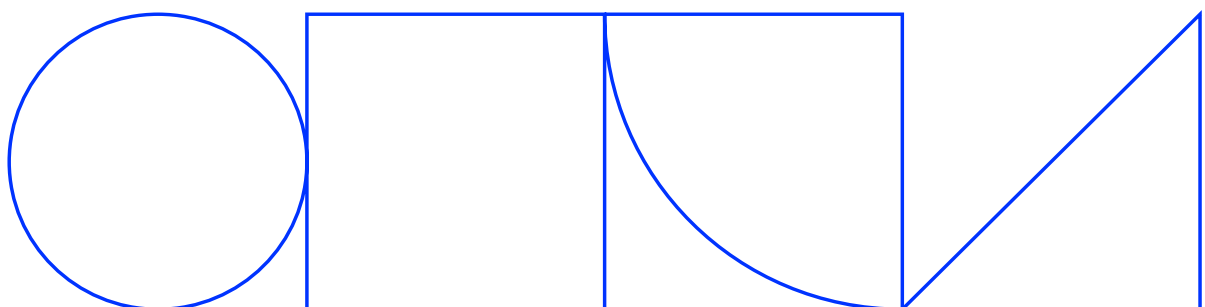


Revidering

av Allmänna bestämmelser för byggnads-, Anläggnings- och Installationsentreprenader AB 04 och Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten ABT 06

Styrelseledamöter och suppleanter
Föreningen Bygandets Kontraktskommitté ("BKK")

2024-11-11



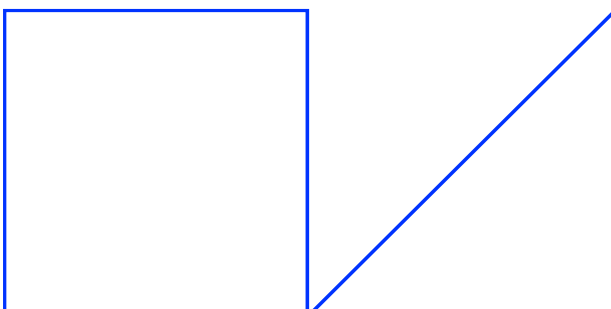
Förord

- Tack vare gediget arbete från styrelseledamöter och suppleanter (innevarande och tidigare) i BKK har framtidens standardavtal kunnat göras tillgängliga för remiss till marknaden den 15 oktober 2024. Förtjänsten är förstås fler personers; bland annat tidigare ordförandena, Charlotta Lindmark respektive Håkan Broman, juridiske sekreteraren, Staffan Myrdal, ledamoten som blev konsult, Staffan Carenholm, huvudmän för medlemsorganisationer i BKK och medverkande i referensgrupper. I arbetet med en ny tvistelösningsmodell har vidare tidigare dispasschören, justitieråd vid Högsta domstolen och lagman vid Nyköpings tingsrätt, Magnus Widebeck, deltagit med sin expertis.
- Remissen tillgängliggörs med stöd av Svensk Byggtjänst som även åtagit sig att sammanställa inkomna remissynpunkter åt BKK.
- Revideringsarbetet har främst finansierats genom BKK:s egna medel och de resurser medlemmar i BKK och dess medlemsorganisationer har tillskjutit. Men viktigt stöd har också erhållits av Byggandets utvecklingsfond ("SBUF") och Smart Built Environment.
- SBUF förtjänar ett särskilt tack för att ha följt processen med stort tålamod, förståelse för utmaningarna och entusiasm kring framgångarna. Det har betytt mycket under resans gång.
- Stockholm 11 november 2024

För BKK

Mats Karlsson (ordförande) och

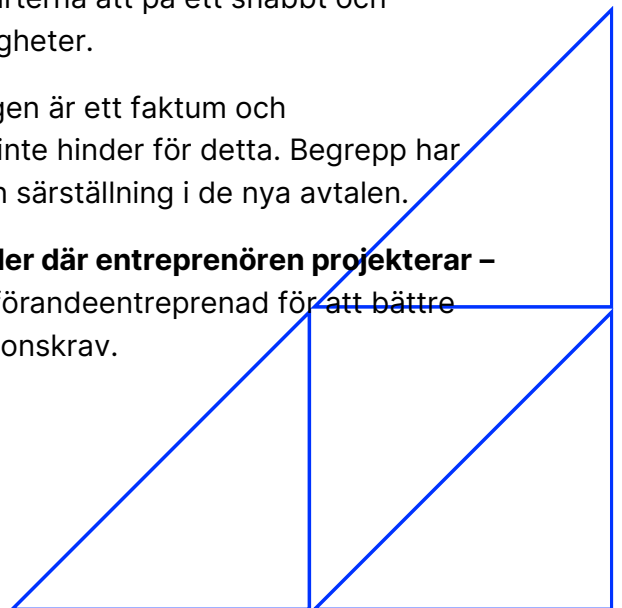
Rakel Frölich (vice ordförande)



Sammanfattning

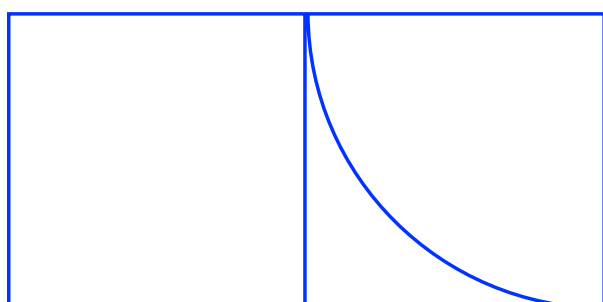
De nya avtalen skiljer sig åt från de äldre formaten (AB 04 respektive ABT 06) i många avseenden. Sammanfattningsvis kan följande lyftas fram;

1. **Struktur** – De nya avtalen har en struktur som är mer logisk och bättre anpassad efter affären. En omställning såklart, men tanken är att avtalen ska bli mer lättillämpade för alla.
2. **Språk** – Språket har setts över och moderniserats och förenklats för ökad användarvänlighet.
3. **Tydlighet och förutsebarhet** – Förutsebarhet och jämförbara anbud är grundbultar i AB-systemet. De nya avtalen har därför anpassats efter rättspraxis och generell avtalsrätt om inte branschens särskilda förutsättningar motiverar annat. Oklara skrivningar som ett resultat av parternas kompromisser har undvikits så långt möjligt. Kommentartexterna utgår. Förklarande motiv ska ges ut.
4. **Omfattning och ändringar** – Anpassning har skett för att öka klarhet kring vilken part som svarar för vad och entreprenörens möjligheter att få ersättning vid störningar som beställaren svarar för har ökat för att främja sund konkurrens.
5. **Problem och fel** – Ökat fokus på kvalitet i entreprenader och på verktyg för att så snabbt som möjligt kunna komma till rätta med problem i produktionen. Entreprenörens ansvar för fel skärps och beställaren får ökade möjligheter att avhjälpa på entreprenörens bekostnad.
6. **Ny tvistelösningssmodell** – Effektivare och mer lättillgängliga tvistelösningssregler för att underlätta för parterna att på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt lösa meningsskiljaktigheter.
7. **Digitaliserad arbetsprocess** – Digitaliseringen är ett faktum och standardavtalen ska vara möjliggörare och inte hinder för detta. Begrepp har därför justerats och digitala modeller fått en särställning i de nya avtalen.
8. **Tydligare ansvarsfördelning i entreprenader där entreprenören projekterar** – Totalentreprenad blir projekterings- och utförandeentreprenad för att bättre motsvara hur branschen arbetar med funktionskrav.



Innehåll

Revideringen	5
Dokumentation	6
AB 25	6
ABPU 25	6
Slutsatser:	7



Revideringen

Revideringen inleddes med en analysfas 2016. Det aktiva revideringsarbetet drog igång 2017 och har pågått sedan dess. Hur projektet har bedrivits har varierat över tid utifrån vad som bedömts mest ändamålsenligt. Genomgående har projektet krävt ett stort engagemang från individer som på grund av erfarenhet, kompetens och befattning hos branschorganisationer bedömts lämpliga som ledamöter och suppleanter i BKK:s styrelse. Översiktligt kan dock konstateras att BKK i projektets inledning hade en anlitaad juridisk sekreterare som intog en mer framträdande roll och på ett föredömligt sätt ifrågasatte, vidgade perspektiven och lyfte på nya och gamla stenar. Tack vare detta arbete kom en ny struktur som bättre följer affären på plats. Efter hand blev dock behovet av parternas egen aktiva inblandning påtagligt och ansvaret för att hitta den mest ändamålsenliga lösningen i olika frågor kom alltmer att hamna på ledamöter och suppleanter i BKK:s styrelse. I BKK:s stadgar finns krav på enhällighet för beslut, vilket är centralt för den breda förankring standardavtalen har i byggbranschen. I och med att ledamöternas och suppleanternas roller blev mer framträdande fick den juridiske sekreteraren en mer rådgivande roll. Så småningom fasades den juridiske sekreteraren ut. Utöver en anlitaad juridisk sekreterare har expertis inhämtats via konsulter med särskild spetskompetens och via referensgrupper som är sammansatta och samordnas av de olika branschorganisationerna som är framträdande medlemmar i BKK och involverade i revideringen.

I projektets inledning fanns en särskilt allokerad projektledare, men även detta uppdrag kom efter hand att förvaltas av BKK. Dock fortsatte den ledamot som lett planeringsarbetet, den så kallade framdriftsgruppen, att fortsätta leda planeringen av arbetet även efter att uppdraget som ledamot upphörde. Uppdraget att leda framdriftsgruppen pågick fram till årsmötet 2024 då det främsta delmålet (slutmålet i SBUF-projektet) att få ut avtalen på remiss var i sikte.

I slutfasen har BKK:s ledamöter och suppleanter verkat i relativt stora grupperingar medan flertalet frågeställningar i tidigare faser hanterades i mindre grupperingar.

Den 15 oktober 2024 remitterades framtidens standardavtal för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenader till marknaden med stöd av Byggtjänst. Avtalen är tillgängliga via följande länk

[Remiss på AB 25 och ABPU 25 | Svensk Byggtjänst](#)

Senast den 28 februari 2025 ska marknaden ha lämnat synpunkter till BKK. Därefter beräknas slutförhandlingar äga rum och förhoppningen är att avtalen ska vara färdiga att ges ut sommaren 2025.

Dokumentation

Avtalsutkastens bifogas rapporten.

AB 25

AB 25 är ersättningsavtal för AB 04 och det avtal som är avsett för utförandeentreprenad avseende bygg-, anläggnings- och installationsarbeten som upphandlas på fast pris. Av avtalet framgår att det krävs en hel del anpassningar om en entreprenad istället ska upphandlas på löpande räkning. Värt att notera är att avtalet ska fungera för entreprenader som varierar väsentligt både i typ och storlek.

För mer detaljer se Bilaga 1

ABPU 25

ABPU 25 är ersättningsavtal för ABT 06 och det avtal som är avsett för projekterings- och utförandeentreprenad avseende bygg-, anläggnings- och installationsarbeten som upphandlas på fast pris. Av avtalet framgår att det krävs en hel del anpassningar om en entreprenad istället ska upphandlas på löpande räkning. Värt att notera är att avtalet ska fungera för entreprenader som varierar väsentligt både i typ och storlek liksom i vilken utsträckning de bygger på beställarens projektering eller krav på funktion.

För mer detaljer se Bilaga 2

Slutsatser:

Bilagda avtalsutkast bedöms – efter att remissynpunkter har förvaltats – ha god potential att leva upp till BKK:s målsättning med revideringen om sammanhållna bestämmelser som ska:

- främja sund konkurrens, hög produktivitet, innovation, kvalitet och kostnadseffektivitet i byggprocessen
- främja samarbete, effektiv kommunikation och lojalitet
- vara i samklang med obligationsrätten med beaktande av entreprenadrättens särdrag
- vara transparenta och förutsebara
- ha hög kvalitet
- vara användarvänliga
- ha en optimal riskfördelning
- sänka transaktionskostnader

Redan i remisstadiet har avtalen en struktur som är mer logisk och bättre anpassad efter affären och ett moderniserat och förenklat språk för ökad användarvänlighet. Avtalen har anpassats efter senare rättspraxis och generell avtalsrätt om inte branschens särskilda förutsättningar motiverar annat, vilket ökar förutsebarheten. Att oklara skrivningar som ett resultat av parternas kompromisser har undvikits och förklarande motiv ska ges ut är ytterligare parametrar som bör bidra till förutsebarhet. Avtalen har genomgående anpassats för att tydliggöra vilken part som svarar för vad och entreprenörens möjligheter att få ersättning vid störningar som beställaren svarar för är bättre med de nya avtalen. Dessa förändringar bör också bidra till att främja sund konkurrens. Detsamma gäller det faktum att fokus på kvalitet i entreprenader också ökat och att det i de nya avtalen finns tydliga och konkreta verktyg för att så snabbt som möjligt kunna komma till rätta med problem i produktionen. Frågor som verkligen ligger i tiden. Samtidigt som entreprenörens ansvar för fel skärps får beställaren ökade möjligheter att avhjälpa på entreprenörens bekostnad. Är meningsskiljaktigheter ändå ett faktum finns i de nya avtalen lättillgängliga tvistelösningsregler för att underlätta för parterna att på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt lösa detta. Då digitaliseringen går framåt i en rasande fart och standardavtalen ska vara möjliggörare och inte hinder för denna har begrepp justerats och digitala modeller fått en särställning i de nya avtalen. I ABPU finns en tydligare ansvarsfördelning än i ABT som är bättre anpassad till hur branschen arbetar med funktionskrav. Sammantaget har revideringsarbetet lett till stora förbättringar av byggbranschens standardavtal.