



Avtal, risker och juridik i renoveringsprojekt

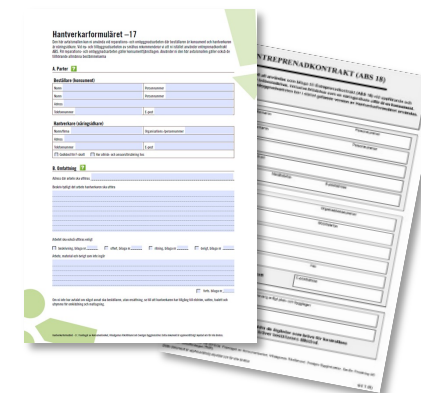
2023-04-19

Standardavtal – olika tillfällen

Näringsidkare



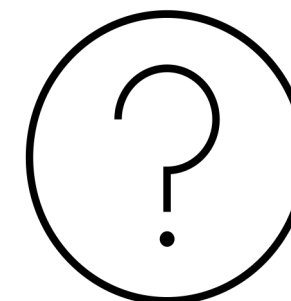
Konsumenter



Underentreprenör



Underentreprenör



A close-up photograph of a person's hand holding a stack of blueprints. The person is wearing a blue button-down shirt and a black jacket. The blueprints are spread out on a wooden surface, and the hand is pointing to a specific section. The background is slightly blurred, showing more of the wooden surface and the person's clothing.

Problem och lösningar 1: Förutsättningar och parternas förväntan

Problem 1: Förutsättningar och parternas förväntan

Problembeskrivning

- Parterna har olika uppfattningar om förutsättningarna för arbetena
- Beställaren inser inte hur beskrivna förutsättningar påverkar entreprenörens anbud
- Parterna har felaktiga förväntningar om den andre partens kännedom om byggnaden

Beställarens förväntan

- Entreprenören kan själv se byggnadens unika förutsättningar och planera utifrån dessa
- Relationsritningarna är korrekta, alternativt att entreprenören utgår från att de kan innehålla fel

Entreprenörens förväntan

- Beställaren känner till byggnadens unika förutsättningar och redovisar dessa fullt ut
- Relationsritningar är korrekta och ska användas som underlag för anbud

Lösningar 1: Förutsättningar och parternas förväntan

Beställaren

- Kartlägg och beskriv den befintliga byggnaden noggrant – ta hjälp i den mån ni själva saknar kompetens och kunskap
- Kravställ att entreprenören ska ta fram uppdaterade relationshandlingar efter utförd entreprenad – detta minskar risken i framtida entreprenader

Gemensamt

- Gå igenom anbud och andra handlingar tillsammans innan avtal – försök reda ut oklarheter
- Upprätta skriftliga avtal – detta minskar risken för missförstånd och tvister i ett senare skede
- Om missförstånd ändå uppstår? Standardavtalen har lösningar för det ska hanteras

Entreprenören

- Förklara vad priset är baserat på - vilka handlingar har använts som underlag, gör ni några reservationer eller antaganden, är det något som inte ingår?
- Ställ frågor om ni inte förstår eller om något är oklart angående förutsättningar som är viktiga för anbudet

A construction worker wearing a white safety helmet with a headlamp and a bright yellow-green high-visibility vest is seen from the side, talking on a black mobile phone. The worker is standing in front of a large piece of orange and black construction machinery, possibly an excavator. The background shows a construction site with a clear blue sky and some concrete pipes on the ground.

Problem och lösningar 2:
**Störningar och
ändrade förutsättningar**

Problem 2: Störningar och ändrade förutsättningar

Problembeskrivning

- Parterna har olika förståelse för hur pågående verksamhet hindrar/stör – restriktioner för arbetstider, ljud- och buller, personer rör sig på arbetsområdet
- Parterna har olika förståelse för hur ändrade förutsättningar påverkar tekniska lösningar, skapar behov av merarbete och påverkar tidsplanen

Beställarens förväntan

- Entreprenören kan anpassa sitt utförande och arbeta runt störningar/hinder
- Entreprenören har räknat med att förutsättningarna till viss del kommer ändras

Entreprenörens förväntan

- Beställaren förstår att entreprenadens olika delar behöver samordnas och att störningar i en del kan påverka bortom den delen
- Beställaren förstår att entreprenören enbart kan kalkylera med sådant som är förutsägbart

Lösningar 2: Störningar och ändrade förutsättningar

Beställaren

- Var aktiv under utförandet – ställ frågor och besvara entreprenörens frågor skyndsamt

Entreprenören

- Berätta för beställaren vad som händer – förklara varför och hur en störning eller ändrat förhållande påverkar
- Förklara varför ni inte har räknat med en viss störning eller att ett förhållande kan komma att ändras
- Försök minimera skada så långt det går
- Följ formaliakraven som gäller enligt ert avtal

Gemensamt

- Var tydlig i avtalet med vem som ansvarar för samordning
- Prata med varandra under utförandefasen – en aktiv dialog kan reda ut många missförstånd
- Dokumentera skriftligen vad ni enas om
- Standardavtalen har lösningar om missförstånd ändå uppstår



Problem och lösningar 3:
Hyresgäst Anpassningar

Problem 3 : Hyresgäst Anpassningar

Problembeskrivning

- Beställarens hyresgäster/kund beställer anpassningar direkt av entreprenör eller underentreprenör, vilket skapar oklarheter kring avtalsrelation och betalningsskyldighet (vem får beställa, vem är betalningsansvarig, vilket ansvar gäller?)

Beställarens förväntan

- Man vill ha kontroll över kostnaderna i projektet och hyresgästernas/kundernas önskemål

Entreprenörens förväntan

- Så länge som man jobbar på och försöker gå alla till mötes kommer alla bli nöjda i slutändan och entreprenören kommer få betalt.

Lösningar 3: Hyresgäst Anpassningar

Beställaren

- Informera hyresgästerna/kunder om hur anpassningar ska beställas och vem som ansvarar för dessa

Entreprenören

- Om beställning ska gå via beställaren – dokumentera skriftligen
- Om hyresgästerna själva kan beställa – följ avtalade rutiner eller skriv individuella avtal med hyresgästerna vid behov
- Informera beställaren om hur anpassningar påverkar deras entreprenad

Gemensamt

- Kom skriftligen överens om tydliga rutiner för hur önskemål från hyresgäster/kunder ska hanteras – vem är betalningsansvarig, vad får beställas, vem får beställa och hur ska det beställas?

A person wearing a blue and white plaid shirt and a brown tool belt is holding a rolled-up white document. The background shows a ceiling with a grid of lights.

Problem och lösningar 4:

Beställaren - Generalentreprenören - Underentreprenören

Problem 4 :

Beställaren – Generalentreprenören – Underentreprenören

Problembeskrivning

- Beställaren har kontakt direkt med UE – oklarheter kring avtalsrelationen – vad är beställt, vem har rätt till tilläggsersättning och vem ansvarar om det inte blir rätt?
- Information når inte rätt part – missförstånd uppstår
- Ansvaret ”matchar” inte i hela kontraktskedjan

Beställarens förväntan

- GE informerar innan arbete som kostar extra utförs

Entreprenörens förväntan

- Beställaren förstår att instruktioner till UE uppfattas som tilläggsbeställningar som berättigar till extra ersättning
- UE informerar löpande GE om kontakter med beställare

Lösningar 4:

Beställaren – Generalentreprenören – Underentreprenören

Beställaren

- Var noga med att upplysningar och beställningar skickas till rätt företag

Entreprenören

- Skriv tydliga avtal med UE - fundera över vilket ansvar ni har gentemot B och vilket ansvar som är rimligt att UE har gentemot er
- Om kontakt sker direkt mellan beställare och UE – följ skriftligen upp med beställare och tydliggör vad ni menar är ÄTA-arbete, om möjligt innan arbetet utförs

Gemensamt

- Ha regelbundna möten där alla involverade deltar – aktiv dialog minskar risken för missförstånd
- Skapa tydliga rutiner för hantering av information



Installatörs
företagen

BYGGFÖRETAGEN

Tack!