

Längre garantitider genom konkurrens, konsensus, statliga krav eller lagstiftning?

Janne Sundling
frilansjournalist

Stockholm mars 2003

Expertrapporterna som vi publicerar anser vi ger
viktig kunskap och nya intressanta perspektiv

Författarna ansvarar själva för innehåll och slutsatser

BYGGKOMMISSIONEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2
Gott om ömma tår	2
Mögel och fuktskador	3
Råd för byggkvalité.....	4
Två linjer.....	4
Andra kvalitetsåtgärder	5
Ställer sig i ring	6
Skamfilat rykte	7
Statliga garantikrav.....	8
Hårdare krav utreds	8
Lean production.....	9
Entreprenadformer	10
<i>Mycket delad entreprenad.....</i>	<i>10</i>
<i>Delad entreprenad</i>	<i>10</i>
<i>Generalentreprenad.....</i>	<i>10</i>
<i>Samordnad generalentreprenad</i>	<i>10</i>
<i>Totalentreprenad</i>	<i>10</i>
<i>Förhandlingsentreprenad</i>	<i>10</i>
<i>Funktionsentreprenad.....</i>	<i>11</i>
<i>Partneringentreprenad.....</i>	<i>11</i>

Längre garantitider genom konkurrens, konsensus, statliga krav eller lagstiftning?

Inledning

DU HAR JUST köpt en ny sak. Med dig får du ett kvitto eller garantibesked som talar om hur länge du kan kräva säljaren på ersättning, reparation eller en ny produkt.

Du köper en ny Mitsubishi. Och får tio års eller 20 000 mils elektronikgaranti.

Ny Audi och får tolv års rostskyddsgaranti.

En ny säng från Hästens och får 25 års garanti på fjäder- eller rambrott.

Plötsligt en dag tappar hustrun hårtorken i golvet och den slutar fungera. Ni köper en ny och får två års funktionsgaranti.

Du köper en ny bostad och får två års garantitid på byggjobbet.

Samma som på hårtorken.

Gör man just detta, jämför garantitider på byggnation med till exempel bilar, kan man vara säker på att blodet sätts i svallning hos en ganska stor del av byggbranschen.

Ännu värre blir det naturligtvis om man jämför med en hårtork.

Den som antyder något sådant får höra en hel del om byggandets komplexitet, att ett byggprojekt är en lång kedja av händelser och aktörer, och kanske något om att garantitiderna inte är det väsentliga utan något helt annat. Samt att längre garantitider bara skulle leda till dyrare byggen. Och det vill väl ingen ha?

Blir man övertygad? Vet inte, men en som inte tycks ha blivit det och som ändå måste hört det till leda är Christer Wadelius, ordförande i Rådet för byggkvalitet och tidigare generaldirektör på Statens Fastighetsverk:

”En byggnad som ska stå i minst 100 år borde rimligen ha länge garantitid än den man får på en gräddvisp”.

Gott om ömma tår

Den som närmar sig byggbranschen med åsikten att det är rimligt med längre garantitider får finna sig i att vägen kantas av oförutsedda hinder även om den mest mjuka och parerande gångstil används.

”Här finns gott om ömma tår att trampa på. Det här är så känsligt att det inte liknar någonting”, säger en som provat vägen.

I botten finns ett branschgemensamt standardregelverk. Det är genom AB 92, Allmänna bestämmelser för byggande-, anläggnings- och installationsentreprenader, som de generella garantitiderna anges. I AB 92 sägs att garantitiden är två år, om man inte i kontrakt kommer överens om något annat. Men det är alltså fullt möjligt att avtala om längre garantitid.

Den totala ansvarstiden är tio år till. Alltså tio år efter godkänd slutbesiktning kan köparen komma tillbaka och hävda att fel begåtts som inte upptäckts vid besiktning men som säljaren är skyldig till och som denne borde ha kunnat förutse skulle leda till fel.

Men det innebär att bevisbördan faller på köparen, denne ska kunna bevisa felaktigheten.

Principerna är desamma i det avtal som gäller för totalentreprenader – ABT 94.

AB fastställs av en förening, Byggandets kontraktskommitté, BKK, med representanter för byggherrar, installatörer och entreprenörer.

AB 92 är som namnet säger från 1992. Att standardvillkoren i dag har ett decennium på nacken gör att BKK utarbetat ett nytt förslag till AB, som enligt förhoppningarna ska kunna börja gälla från i höst. Det blir alltså ett AB 03. Mer om detta längre fram.

De lagar som omfattar ansvaret på området är dels jordabalken, som säger att köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att köparen tillträtt fastigheten.

Dels är det de regler som gäller i köp- och konsumentlagarna. Den ger köparen rätten att reklamera en felaktig vara eller tjänst inom två år efter han mottagit den.

Varken i AB 92 eller i ABT 94 finns alltså något som motsäger längre garantitider. Om båda parter är överens om det finns inga hinder för att avtala om längre garantitid. Och så sker också. Ett exempel är Vägverket som generellt kräver fem års garantitid vid byggande.

Mögel och fuktskador

Så långt regelverket, det som förhandlats fram och det som styrs av lagarna.

De flesta är också djupt medvetna om de händelser på senare år som satt fokus på frågan om byggarnas ansvar.

I februari 1998 invigdes det nya Moderna museet och Arkitekturmuseum på Skeppsholmen i Stockholm. Ganska snart stod det klart att många bland personalen upplevde hälsoproblem som kunde kopplas till inomhusmiljön. När mer grundliga undersökningar gjordes upptäcktes omfattande fuktproblem liksom sprickbildningar och förekomst av skadliga kemiska ämnen som bildats när ämnen i mattlimmet frigjorts av fukten. I januari 2002 fick museerna stängas helt för att skadorna skulle åtgärdas.

Något år tidigare hade liknande problem upptäckts i det nybyggda kombinerade häktet och polishuset i Huddinge.

Hösten 2000 upptäcktes fuktskador på ännu ej färdigbyggda hus längst Sickla Kanalgränd i det nya bostadsområdet Hammarby Sjöstad.

Redan ett år tidigare hade bostadsrättsinnehavarna på Sankt Eriksområdet på Kungsholmen misstänkt att allt inte stod rätt till i deras hus.

”Två år efter inflyttning, 1999, såg vi tecken på fuktskador i fasaden, och började dokumentera vad vi upptäckte”, säger Madelene Magnusson, i Bostadsrättsföreningen Strandparkens styrelse.

”I samma veva skulle slutbesiktningen göras. Vi från föreningen blev inte ens kallade, och vi underkände den.”

En ny besiktningsman togs in på föreningens initiativ. Han konstaterade att fel hade gjorts i plåtarbeten vid de större balkongerna, och att det i fasaden använts en färg som inte slöt tätt, vilket ledde till mögelbildning.

År 2000 kom det upp nya byggnadsställningar på de knappt tre år gamla husen. Det första halvåret handlade det mest om provtagning, för att fastställa vad som var fel och hur det skulle åtgärdas.

Än i dag pågår arbetet. Ställningarna på husen är däremot borta. Det som nu återstår är att åtgärda murarna mellan husen.

”Om inte vi hade bråkat vid besiktningen hade vi legat pyrt till i dag. Två års garantitid är på tok för lite”, säger Madelene Magnusson.

Råd för byggkvalité

De återkommande rapporterna om byggfel fick också regeringen att reagera. På miljödepartementets uppdrag tog fem statliga verk, däribland Statens Fastighetsverk, initiativ till att Rådet för byggkvalité, BQR, bildades i maj 2001. Rådet ska främja samverkan och kvalitetsutveckling i byggbranschen.

Att se över möjligheterna att lämna längre garantitider blev en av rådets uppgifter.

BQR ser en möjlighet till effektivisering i kvalitetsutvecklingen. Underförstått innebär det att längre byggarantier inte behöver innebära fördyringar, tvärtom:

”De garantisystem med korta garantitider för entreprenader och ingående produkter som tillämpas i dag stöder inte en positiv kvalitetsutveckling inom sektorn”, konstaterade man i en PM inför bildandet.

BQR bedömer den totala kostnaden för kvalitetsbristerna till större än tio procent. Räknat på en bransch som omsätter närmare 200 miljarder per år i investeringar och 150 miljarder i drift innebär det stora pengar.

BQR började förutsättningslöst utreda om det var möjligt att införa tioåriga garantiåtaganden. Men som ett första steg såg man möjligheten att relativt snabbt öka från nuvarande två till fem års garanti.

Ett förslag med den innebörden formulerades i ett brev till BKK, Byggandets kontraktskommitté, alltså de som fastställer de branschgemensamma avtalsvillkoren.

Två linjer

Men när frågan om garantitiderna hamnade på BKK:s bord var det inte lika självklart och enkelt längre. Här formerades två helt olika linjer, två helt olika åsikter i garantifrågan.

På ena sidan finns beställarna och byggherrarna. De är överens om att längre garantitider är önskvärda.

På den andra sidan finns entreprenörerna. Här finns ett tämligen kompakt motstånd mot att generellt lämna längre garantitider.

Denna motsättning har nu permanentats. När BKK i februari 2003 går ut med förslag till nya allmänna bestämmelser (AB) på remiss lämnar man öppet för båda lösningarna i förslaget.

I denna centrala fråga har de olika aktörerna inte kunnat enas. Och när branschorganisationerna nu ska remissbehandla BKK:s förslag tyder det mesta på att oenigheten består.

De helt olika inställningarna bekräftas av ledamöter i BKK. Thomas Odelius, chefsjurist på HSB, och suppleant i BKK, tillhör förespråkarna för fem års garanti.

”I HSB har vi haft en femårig garanti ganska länge, och jag menar att det är ett minimum”, säger Thomas Odelius. ”Med längre garantitider får entreprenörerna ett större ansvar för att åtgärda fel.”

”Självklart vore det bästa om vi kunde få en tioårig garanti. Men där kan det finnas komplikationer. Ju längre tid som går desto svårare är det att bevisa att någon annan inte är skyldig till att felet har uppkommit.”

Men en tioårig garantitid tror han är möjlig på sikt.

”Argumentet att det skulle bli dyrare tror jag inte på. Vi har i alla fall inte märkt det i våra projekt”, säger Thomas Odelius.

Åke Rådberg, chefsjurist på Sveriges Byggindustrier, vill inte ha generella regler om längre byggaranti.

”Vid totalentreprenader är det rimligt med längre garantitid. Handlar det om utförandeentreprenader kan det bli svårt att reda ut om utförandet är rätt upp till fem år efter det är klart”, säger Åke Rådberg.

”Jag tror vi kommer att få se en utveckling mot garantitider som tillåts variera. Längre vid totalentreprenad, och kortare vid utförandeentreprenad.”

Och svenska byggare har ett långt ansvarsåtagande i internationell jämförelse, menar han.

”Entreprenören har ansvar för byggfel i tio år. Det svenska ansvaret är det tuffaste i Norden, och entreprenörerna kan inte springa ifrån sitt ansvar efter två år.”

”Det enda som är säkert om garantitiden förlängdes är att det skulle bli dyrare. Entreprenörerna måste återförsäkra sig i sin tur, och försäkringsbolagen blir vinnare. Man säger också att det skulle leda till större noggrannhet i byggandet. Men jag tror inte det, ingen chansar på att något ska hålla i två år”, säger Åke Rådberg.

Andra kvalitetsåtgärder

Han tror istället på andra åtgärder för att utveckla kvalitetsarbetet. Att få till stånd nya lönomodeller som premierar kvalitet istället för snabbhet är en viktig fråga. Men där bromsar Byggnads. Fast också på andra områden måste byggarna tänka över byggtiderna.

”Men vi vet också, genom undersökningar som Chalmers gjort, att mer än hälften av alla fel som uppkommer orsakas av fel i projekteringen. Och det kommer man inte åt med längre garantitider.”

”En stor del av ett bygge i dag är olika former av installationer. Det byggs in olika system och maskiner. De som tillverkar dem har inga tankar på längre garantitider än ett år. Men de som svarar för installationen skulle själva bli tvungna att lämna fem års

garanti. Det leder bara till högre anbud och dyrare försäkringspremier för entreprenörerna.”

Det är också orsaken till att man på anläggningssidan ofta tillämpar längre garantitider, menar Åke Rådberg.

”Där upplevs det inte heller av entreprenörerna som något större problem. En bro som byggs innehåller knappast några maskindelar som kan gå sönder. För en motorväg som byggs med totalentreprenad är det säkert inga problem med en tioårig garanti. Men till exempel en modern kontorsbyggnad har i dag en massa installationer. Om då entreprenören som installerar dem inte får garantier bakåt måste han med längre garantitider gardera sig på andra sätt.”

En internationell jämförelse ger en ganska brokig bild. Finland och Norge har garantitider som är som våra eller kortare. I Danmark finns ingen garantitid men en femårig ansvarstid, där beställaren har bevisbördan att visa på felet.

”Inom EU har man gjort försök att reglera detta. Ett sådant försök gjordes för ett tiotal år sedan, men man gav upp. Garantierna ges under så olika förutsättningar. Och det tycks heller inte finnas något behov att reglera detta på europeisk nivå”, säger Åke Rådberg.

När det handlar om byggande av nya bostadsrätter kan dock Åke Rådberg se ett ”systemfel” som riskerar att ge slutkunden en svag ställning.

I allmänhet är det byggherren/entreprenören som bildar den ursprungliga bostadsrättsföreningen som i sin tur blir beställare och motpart under byggnationen.

”Det kan finnas en svaghet i detta, att föreningen består av ”mig själv” som byggare. Då kan man ifrågasätta om motståndskraften mot entreprenören blir särskilt stark. Det kanske behöver finnas en person i den ursprungliga styrelsen för bostadsrättsföreningen som kommer utifrån”, säger Åke Rådberg.

Ställer sig i ring

Kai Ödeen, professor i byggnadsteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, har inte mycket till övers för byggarnas motargument till längre garantitider.

”De hävdar att de flesta fel på ett nybyggt hus uppstår under de första två åren. Men då är det väl bara att utöka garantitiden. De hävdar också att det skulle bli för dyrt.” Då blir motargumentet: ”Jaha, så ni vet att era grejer inte funkar längre än två år?”

Han pratar om en segmenterad bransch med en strikt uppdelning mellan de olika leden.

”Blir det fel ställer sig alla i ring och pekar på varandra: Det är hans fel! Jag tror att det kommer stora systemförändringar mot en mer samlad styrning av kvalitetsfrågorna i byggbranschen.”

Och att bygga med kvalitet behöver inte alls betyda fördyringar, menar Kai Ödeen.

”Ofta hackar man på dyra byggmaterial, men ibland gör man felaktiga jämförelser. När produkten kommer till bygget har man kanske redan gjort av med halva kostnaden. Men en stor del av felet uppkommer när leverantören tappar greppet om sin produkt. Materialleverantörerna har ofta bra kontroll fram till bygget. Felet ligger

i det sekventiella systemet där olika aktörer lämnar över ansvaret till varandra. Alla kan göra nästan rätt – ändå blir det fel.”

Han tar exemplet när man upptäckte att bara 5 till 10 år gamla träfönster började ruttna på 70- och 80-talen. Samtidigt fanns det träfönster som hållit i massor av år.

”Alla skyllde på varandra, men det visade sig att alla faktiskt hade ett delansvar. Det trämaterial man använde var annorlunda än tidigare liksom färgen. Tillsammans fick de helt andra fuktegenskaper, och samtidigt fick vi andra krav på inomhustemperaturen.”

Kai Ödeen, som andra, säger att byggvärlden är en konservativ bransch.

”Men samtidigt ser vi en allt starkare kundfokusering, inte minst inom bostadsbyggnad. På bilmarknaden har garantitiderna blivit ett konkurrensmedel om kunderna. I det fallet handlar det inte bara om att köpa en bil, jag köper också en servicefunktion. Om man radikalt ökar garantitiderna inom byggsektorn föreställer jag mig att det måste kopplas till serviceinsatser. Våldigt mycket av det som händer hänger samman med hur byggnaden används”, säger Kai Ödeen.

Han är övertygad om att högre kvalitet på slutprodukterna kommer att minska totalkostnaden, inte öka den.

”Jag jobbade en tid inom Asea och jag minns att Curt Nicolin blev högröd i ansiktet så fort någon hävdade att högre kvalitet skulle kosta mer pengar.”

Och han ser en möjlighet i att byggmaterialindustrin går före och visar vägen. Redan nu finns det exempel på materialleverantörer som lämnar tioåriga garantier.

”Byggsektorn verkar på en lokal marknad med enskilda byggen där mycket är lokalt betingat. Byggmaterialektorn har internationaliserats, med allt större internationella aktörer. De har stora finansiella och utvecklingsmässiga muskler och kan driva på utvecklingen. Jag upplever inte något motstånd mot längre garantitider därför”, säger Kai Ödeen.

Skamfilat rykte

Christer Wadelius är tidigare generaldirektör för Statens Fastighetsverk och ordförande i Rådet för byggkvalité, BQR.

”Vi har sett längre garantitider som ett sätt att upprätta byggbranschens något skamfilade rykte. Och våra medlemmar har ställt sig bakom förslaget om längre garantitider. Nu hoppas vi att BKK ska komma till samma slutsats.”

Att det var det statliga verket som tog initiativet till BQR var ingen tillfällighet. Regeringen menade att staten som beställare kunde gå före och ställa krav på bättre kvalitet på det som byggs.

Och lyckas inte branschen enas kring garantitiderna kan staten gå före med krav på femåriga garantier för det som byggs med staten som beställare.

”Den frågan diskuteras i dag, och verken har ett uppdrag att utarbeta en statlig byggherrepolicy. Det är inte uteslutet att det där ställs krav på längre garantitider”, säger Christer Wadelius.

Och bland byggherrarna finns generellt samma åsikt.

”Byggherrarna har länge velat ha längre garantier. Frågan var uppe redan inför revideringen av AB 92. Det var då vi fick åtminstone en öppning genom att man kunde avtala om längre garantitid. Gamla statliga Byggnadsstyrelsen krävde också fem års garantitid som beställare mot slutfasen av sin existens.”

Statliga garantikrav

Samverkansforum, som samlar 13 statliga verk och myndigheter, överväger alltså att kräva fem års garanti på alla statliga byggjobb om inte branschen frivilligt kan enas.

Rickard Johansson, kvalitetschef på Statens Fastighetsverk, är ordförande i Samverkansforums ledningsgrupp.

”Vi avvaktar vad man kommer fram till i översynen av standardavtalet AB. Men kan man inte enas där måste vi i samverkansforum diskutera hur vi kan öka trycket på byggarna”, säger Rickard Johansson.

Lennart Kjellin företräder de statliga beställarna, i hans fall Fortifikationsverket. Men han är också ordförande i Byggnadets kontraktskommitté, BKK. I månads-skiftet februari-mars gick BKK:s förslag till nya allmänna bestämmelser, AB, ut på remiss.

När BKK tagit till sig synpunkterna från remissvaren ska de vägas samman och förhoppningsvis finns det ett AB 03 klart att användas i höst.

Men i fråga om garantitiden går BKK ut med ett delat förslag: både en förlängning till fem år och de nuvarande två åren finns med i BKK:s förslag.

Kommittén har helt enkelt inte kunnat uppnå enighet.

”Visst är det olyckligt. Även om det här är en täckbestämmelse, man kan avtala om andra garantitider, hade det haft ett symbolvärde om vi kunnat enas. BQR har lagt stor tyngdpunkt vid detta, men samtidigt sagt att de förutsätter konsensus, att branschens ska kunna enas”, säger Lennart Kjellin.

”Kanske kan de synpunkter som kommer från remisserna bidra till att vi kan enas. Annars får vi ta ställning till om detta är en fråga som är av så stor vikt att man inte kan avstå från att reglera dem i AB. Ska det finnas gemensamma regler och man inte kan komma överens stjälpes man hela regelverket.”

Hårdare krav utreds

Lennart Kjellin säger att frågan har fått stort symbolvärde.

”Men fem års garantitid står inte i strid med AB, alla som vill kan använda det redan i dag. Det hänger också ganska mycket på vad det är för projekt. Normalt sett räcker det ofta med två år, de flesta fel upptäcks redan i byggskedet.”

Även den statliga byggkommissionen tar upp frågan om garantitiderna och hävdar att de är otillräckliga:

”Det system av regler som de olika standardvillkoren sammantagna utgör, bildar snäva gränser för entreprenörers och konsulters ansvar för fel i byggnadsverk och innebär i många fall att byggherren slutgiltigt får svara, också ekonomiskt, för att felen åtgärdas. De beskrivna förhållandena leder till brister i konsulters och entreprenörers incitament att rita, beräkna, konstruera och bygga med en hög kvalitet”, skriver den statliga byggkommissionen.

Förutom att statliga byggkommissionen vill få till stånd en allmän statlig byggherrepolicy vill de också att en utredare ska ”föreslå en lagstiftning med tvingande minimiregler för parternas ansvar för fel vid projektering och utförande av byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader”.

Underförstått: Om inte branschen kan enas om längre och bättre garantiåtaganden kan det bli en lagstiftning på området.

Lean production

Inom byggbranschen kan man nu ana en tendens till att stämma i bäcken. De stora byggföretagen har alla utvecklat sina modeller för att skapa större öppenhet mellan beställare och entreprenörer i ett projekt.

Skanska kallar det för partnerskap, NCC för partnering, PEAB talar om förtroendeentreprenader. Alla har de inspirerats av de partnermodeller som nu används i bland annat Storbritannien och Danmark. Fast att använda garantitiderna som ett konkurrensmedel tycks bara vara aktuellt i byggherreledet, knappast bland entreprenörerna.

”Entreprenörerna står för att två år räcker. Det finns redan möjlighet att lämna längre om man så vill”, säger en representant för ett av de största företagen. Men i övrigt vore det ”synd att kommentera garantidiskussionen i detta läge”.

Men Arcona, åtta på listan över de största byggföretagen i Sverige, tycker att partnering utan att först utveckla själva byggprocessen inte ger några förbättringar för kunden.

Håkan Birke, VD på Arcona, gör istället det som branschen så ofta värjer sig för – jämför byggbranschen med biltillverkarna. Arconas ”lean construction” har mer än förnamnet gemensamt med bilbranschens ”lean production”.

”Vi vill ha kontroll och ta ansvar över hela projektet. Det gör vi genom långsiktiga relationer med samma leverantörer hela tiden. Det ger lägre kostnader, säkerställd kvalitet och vi vet att alla medverkande i projektet ser till helheten. Andra byggföretag ger sig hela tiden in i nya konstellationer”, säger Håkan Birke.

Arcona menar att det rätta är att jobba industriellt för att utveckla och effektivisera byggprocessen. Och här faller jämförelsen med bilbranschen väl in.

”Det gäller att ta bort de icke värdeskapande aktiviteterna i byggprocessen, och vi jobbar med så kort produktionstid på byggarbetsplatsen som möjligt. Visst har vi lärt oss av bilindustrins just-in-timefilosofi och att utveckla samarbetet med underleverantörerna. Men i huvudsak har vi tänkt ut arbetssättet själva.”

Just nu bygger Arcona nytt huvudkontor åt Posten vid Tomtebodan till fast pris. Fastighetsägare och beställare är AP-fastigheter. Garantitiden är fem år.

”Vi i branschen borde gå före och lämna längre garantitider. Vi ska avlasta beställarna, inte skyffla över allt ansvar på kunden. Vi har inte heller fem års garanti i alla projekt. Men vi driver frågan och strävar mot längre garantitider”, säger Håkan Birke.

Av frilansjournalist Janne Sundling

Tfn 08-406 75 66, 0733-50 24 28, janne.sundling@gazetta.nu

Entreprenadformer

Mycket delad entreprenad

Byggherren sluter själv avtal med både projektörer och samtliga entreprenörer, för dem blir det en utförandeentreprenad. Byggherren handlägger all samordning. Denna form ger byggherren möjlighet att finna bästa anbud för varje delentreprenad och den tillåter en successiv projektering under entreprenadtiden vilket gör att byggstarten kan ske förhållandevis snabbt.

Delad entreprenad

Byggherren sluter även här själv avtal med de olika delentreprenörerna. De normala "byggmästararbetena" är dock samlade i en enda entreprenad, vilken ofta kallas huvudentreprenaden. Samordningen som normalt åligger byggherren, kan föras över till huvudentreprenören.

Generalentreprenad

Byggherren behöver endast sluta ett avtal med generalentreprenören, vilken då automatiskt får ansvaret för samordningen av underentreprenörerna. Administrationskostnaderna för byggherren blir mindre, men samtidigt måste generalentreprenören ta ut ett risktillägg, då han får större ansvar.

Samordnad generalentreprenad

Byggherren får in anbud på samma sätt som vid delad entreprenad. I samband med upphandlingen låter han sedan byggnadsentreprenören (mot ersättning) ta över upphandlingen och ansvaret för sido- och underentreprenörer. Byggherren får således en bättre överblick över de olika entreprenadkostnaderna och slipper samordningsansvaret.

Totalentreprenad

Byggherren sluter endast ett avtal som omfattar både projektering och produktion. Byggstart kan ske relativt snart då projektering delvis kan ske parallellt med produktionen.

Förhandlingsentreprenad

Denna entreprenadform kräver gott förtroende mellan parterna då den innebär att byggherren endast vänder sig till en entreprenör redan i projekteringsstadiet. Avtal sluts då de ekonomiska ramarna har tagit form, vilket kräver att byggherren har tillgång till kunskap för bedömning av entreprenörens ersättningskrav.

Funktionsentreprenad

Vid denna form låter man entreprenören även sköta drift och underhåll av byggnaden under hela, eller del av brukstiden. Större hänsyn tas därmed till vad det kommer att kosta att driva byggnaden, vilket i allmänhet är den största kostnaden. Denna entreprenadform är dock fortfarande ovanlig.

Partneringentreprenad

Samarbetsformen innebär att beställaren och utföraren jobbar tätare än vanligt i projektet. Tillsammans gör parterna detaljprojekteringen. Målet är att få samma kvalitet med bättre ekonomi. Incitamentet för parterna är att beställaren och utföraren gemensamt delar alla besparingar som kan göras utan att ge avkall på kvaliteten.

Källa: Institutionen för Byggnad och Arkitektur, Lunds Tekniska Högskola samt Vägverket