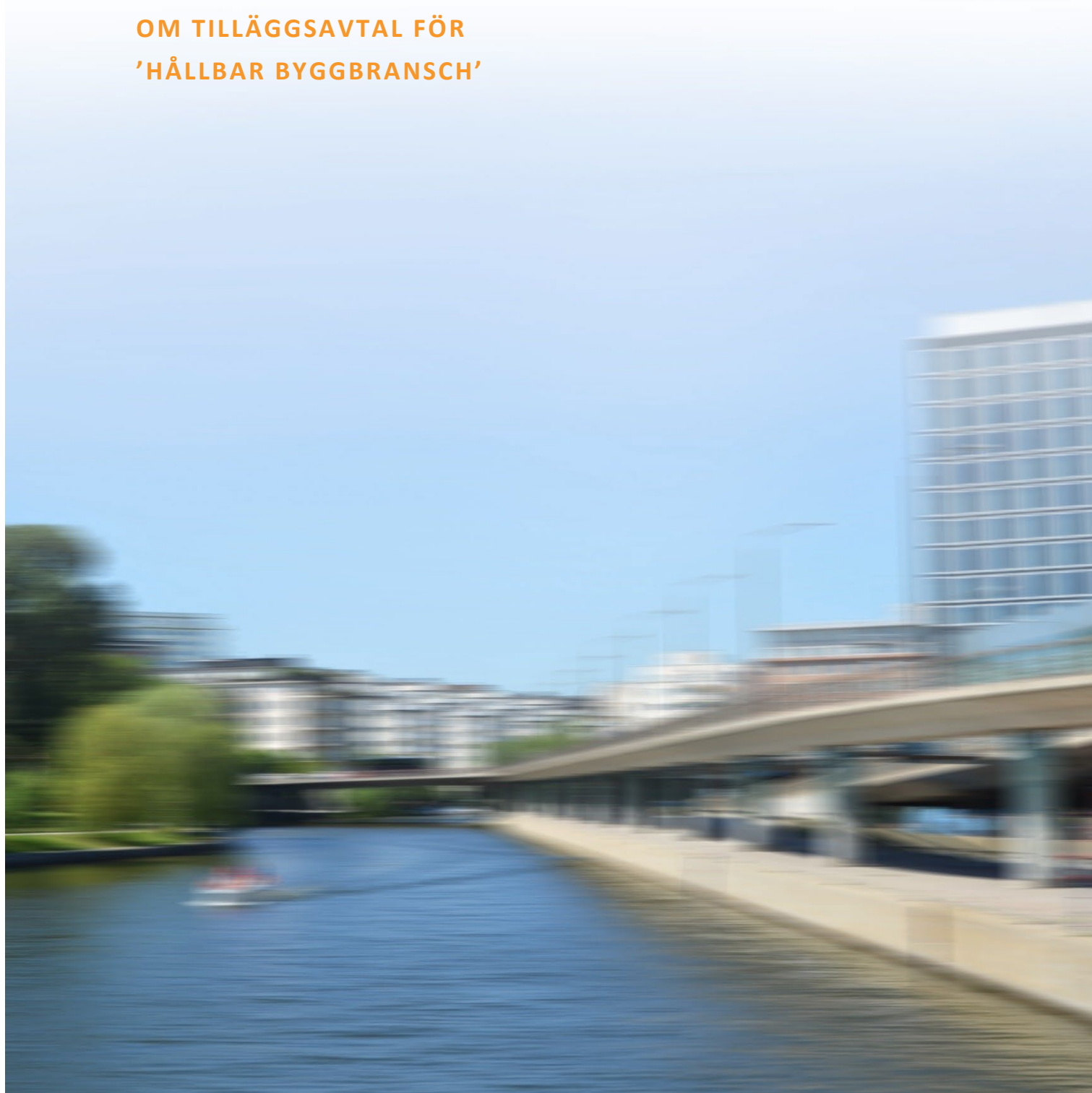


2024-12-13



Vägledning

OM TILLÄGGSAVTAL FÖR
'HÅLLBAR BYGGBRANSCH'



INNEHÅLL

1	INLEDNING	2
	Hållbar byggbransch – kreditvillkor för sund konkurrens.....	2
	Byggherren ges ett ansvar att kontrollera entreprenörerna	2
	Ansvaret måste föras vidare i entreprenörskedjan	2
	Byggherrarnas Tilläggsavtal för villkoren vidare.....	2
2	UPPLÄGGET FÖR BYGGHERRARNAS TILLÄGGSAVTAL OCH AF-DEL.....	3
	Tilläggsavtal med villkorsbilaga	3
	AF-del med sanktioner.....	4
3	NÅGRA CENTRALA NYCKELBEGREPP	4
	Kontrollsystem	4
	Projektrapport	4
	Kravspecifikation.....	5
4	NÄRMARE OM BYGGHERRARNAS TILLÄGGSAVTAL.....	6
	Formuläret	6
	Kort om avsnitten i tilläggsavtalet	7
5	NÄRMARE OM PÅFÖLJDER MED MERA.....	11
	Byggherrarnas förslag på tillägg i AF-delen	11
	Särskilt om tidskonsekvenser	12
6	KORT OM VILLKORSBILAGAN.....	12
7	VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ SOM BYGGHERRE.....	13

1 Inledning

Hållbar byggbransch – kreditvillkor för sund konkurrens

I november 2023 lanserade ett antal större banker¹ sina gemensamma villkor för kreditgivning till byggverksamhet, det s.k. Bankinitiativet Hållbar byggbransch (BHB). Syftet med initiativet och kreditvillkoren är att främja sund konkurrens i byggsektorn och förhindra att bankernas finansiering av byggprojekt används i kriminella syften. Kreditvillkoren har förhandlats mellan bankerna, Byggherrarna och andra branschrepresentanter, bl.a. Rättvist Byggande och Byggföretagen.

Byggherren ges ett ansvar att kontrollera entreprenörerna

Bankernas kreditvillkor (fortsättningsvis benämnt som *BHB:s särskilda villkor*) innebär i korthet² att kredittagaren – alltså byggherren – ska se till att entreprenörer och underentreprenörer föränmäls och kontrolleras för F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Byggherren ska också under pågående entreprenadarbeten följa upp att alla entreprenörer på byggarbetsplatsen är föränmälda, kontrollerade och godkända. Om byggherren inte efterlever bankernas villkor kan banken förelägga byggherren att vidta rättelse och kalla till ett åtgärdsmöte.

Ansvaret måste föras vidare i entreprenörskedjan

BHB:s särskilda villkor är utformade som en del av kreditgivarens och kredittagarens kreditavtal. Villkoren är således utformade för att tillämpas mellan banken och byggherren. Flera av kraven i de särskilda villkoren behöver dock tillämpas genom hela kontraktskedjan, det vill säga även mellan byggherren och dennes entreprenör, samt mellan entreprenören och dennes underentreprenörer och så vidare. Dessutom kräver BHB:s särskilda villkor att entreprenörer som inte lever upp till kraven ska kunna avvisas från byggarbetsplatsen. För att säkerställa att det är möjligt bör entreprenadavtalen därför kompletteras med villkor som ger byggherren möjlighet att leva upp till BHB:s särskilda villkor.

Byggherrarnas Tilläggsavtal för villkoren vidare

Byggherrarna har till följd av BHB:s särskilda villkor tagit fram ett tilläggsavtal med villkorsbilaga som ska säkerställa att BHB:s särskilda villkor ska implementeras i hela kontraktskedjan, det vill säga även mellan byggherren och entreprenören samt mellan entreprenören och underentreprenörer (och så vidare). Ambitionen har varit att tilläggsavtalet och villkorsbilagan ska spegla bankernas villkor, Byggherrarnas dokument ska varken införa ytterligare villkor eller ta bort några av bankerna villkor. Tilläggsavtalet och villkorsbilagan ska vidare kunna tillämpas oavsett om det

¹ Ett branschinitiativ av Danske Bank, Nordea, SBAB, SEB samt Swedbank och Sparbankerna.

² För en heltäckande beskrivning av villkoren, se [BHB:s hemsida](#). Mer information finns även i kapitel 4 i denna vägledning.

är en utförandeentreprenad på AB 04 eller en totalentreprenad på ABT 06 samt oavsett om det är en privat eller offentlig beställare.

Den här vägledningen är till stöd för dig som vill förstå mer om hur Byggherrarnas Tilläggsavtal med tillhörande villkorsbilaga bidrar till att uppfylla bankernas villkor. Vägledningen visar också hur olika sanktioner kan tillämpas.

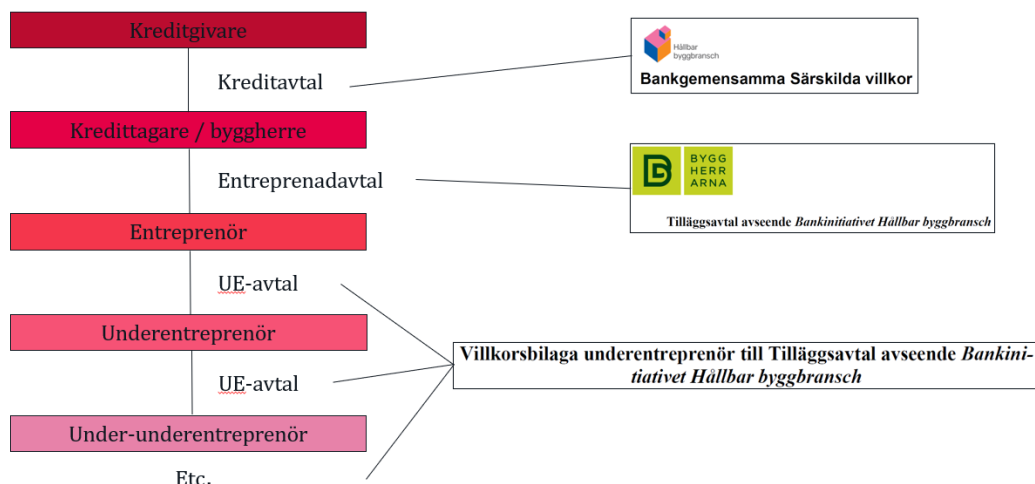
2 Upplägget för Byggherrarnas Tilläggsavtal och AF-del

Tilläggsavtal med villkorsbilaga

Byggherrarna anser att ett bra sätt att omhänderta BHB:s särskilda villkor är genom ett tilläggsavtal med villkorsbilaga, där:

- *Tilläggsavtalet* är det avtal som ska undertecknas av byggherren och entreprenören. I avtalet förtydligas byggherrens och entreprenörens olika roller och skyldigheter. Avtalet är en spegling av de villkor som bankerna ställer på byggherren, men justerat för att kunna passa mellan byggherren och entreprenören.
- *Villkorsbilagan* är det avtal som entreprenören ska underteckna med sina underentreprenörer och som dennes underentreprenör ska underteckna med sina underentreprenörer och så vidare. Villkorsbilagan är en spegling av avtalet mellan entreprenör och byggherre, men justerat för att kunna användas av entreprenören och underentreprenörerna i alla led.

Nedanstående illustration visar i vilket led de olika avtalen är tänkta att användas.



Genom ett tilläggsavtal med villkorsbilaga samlas alla villkor tillsammans i ett samlat dokument (till skillnad mot om kraven ligger utspridda under flera avsnitt i en AF-del). Det ökar tydligheten för alla parter och underlättar möjligheterna att leda villkorsbilagan vidare i alla kontraktsled.

Tilläggsavtalet ska anses utgöra en integrerad del av parternas kontrakt, vilket innebär att handlingen som utgångspunkt ska ha företräde framför exempelvis parternas administrativa föreskrifter (jfr 1 kap. 3 § AB 04/ABT 06).

AF-del med sanktioner

Utöver tilläggsavtalet med villkorsbilaga finns ett antal avtalsklausuler för AF-delen. Avtalsklausulerna för AF-delen innehåller sanktioner vid brott mot tilläggsavtalet. Sanktionerna har placerats i ett separat dokument då de är valfria för byggherren. Bankerna ställer alltså inte krav på exempelvis viten och hävning av kontrakt. Se kapitel 5 för mer information om möjliga sanktioner.

3 Några centrala begrepp

Det finns ett antal begrepp i BHB:s särskilda villkor som är centrala för att förstå hur såväl byggherrar som entreprenörer förväntas arbeta. Nedan följer en sammanfattning av begreppen. Mer information finns på BHB:s hemsida, se [här](#).

Kontrollsystem

Ett kontrollsystem är ett digitalt system som används för att kontrollera entreprenörerna på byggarbetsplatsen vad gäller bland annat F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Systemet ska vara sammankopplat med den elektroniska personalliggaren för byggarbetsplatsen och kunna skilja på föranmälda och icke föranmälda entreprenörer. Det ska också vara möjligt att utifrån informationen i kontrollsystemet producera projektrapporter.

Exempel på kontrollsystem som enligt utgivarna själva lever upp BHB:s särskilda villkor är ID06 Bolagsdeklaration och Infobric.

Projektrapport

Projektrapport är en digital rapport som genereras av kontrollsystemet. Projektrapporten ska innehålla ett signalljussystem som innehåller minst tre signalljus:

- (a) **Grön färg** – OK (tillämpliga krav uppfylls);
- (b) **Gul färg** – Undersök (eventuell avvikelse);
- (c) **Röd färg** – Varning (avvikelse)

Gröna signaler innebär att kontrollsystemet inte upptäckt några avvikelser från *BHB:s särskilda villkor*. Byggherren behöver då bara vidta åtgärder som denne har annan anledning att misstänka brott mot *BHB:s särskilda villkor*, till exempel om en arbetsplatskontroll eller ett tips avslöjar att kontrollsystemet registrerat felaktiga uppgifter och att avvikelse föreligger i verkligheten.

Gula signaler avser sådant som registreras i kontrollsystemet som kan, men inte alltid behöver, vara en avvikelse. Det måste då utredas om det är fråga om en

avvikelse. Om utredningen visar att det inte föreligger någon avvikelse kan den gula signalen "släckas" och göras om till grön signal. Om det däremot är fråga om en avvikelse så måste den hanteras på samma sätt som vid en röd signal.

Röda signaler innebär att det föreligger en avvikelse mot *BHB:s särskilda villkor*. När det förekommer en röd signal måste byggherren/kredittagaren enligt *BHB:s särskilda villkor* vidta åtgärder för att undanröja avvikelsen. Genom *Byggherrarnas Tilläggsavtal och villkorsbilaga* förs denna skyldighet att vidta åtgärder vidare i kontraktskedjan. Om avvikelsen sedan åtgärdas kan den röda signalen "släckas" och göras om till grön signal.

Vad som krävs för en grön, gul eller röd färg framgår av den gällande kravspecifikationen.

Exempel på gröna, röda och gula ljus

Enligt punkt 4.1 i *BHB:s särskilda villkor* och motsvarande punkt 3.2 (c) i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* ska entreprenören vara registrerad som arbetsgivare om det krävs enligt svensk lagstiftning. Förenklat kan man säga att lagen kräver detta när entreprenören ska betala ut ersättning för arbete till någon person eller något företag som inte är godkänt för F-skatt. Om t.ex. lön betalas ut till någon (inklusive ensamma ägare till aktiebolag som tar ut lön ur bolaget) ska registrering som arbetsgivare i regel ske.

Enligt den kravspecifikation som är tillämplig vid författandet av denna vägledning får en viss entreprenör ett grönt ljus (dvs. ok) avseende kravet på registrering som arbetsgivare i Sverige om denna är registrerad som arbetsgivare och har registrerat arbetsgivaravgifter under de senaste 10 månaderna.

Om det däremot exempelvis saknas uppgift om entreprenören är registrerad som arbetsgivare, eller om entreprenören är registrerad som arbetsgivare men det saknas uppgift om antalet anställda, så får entreprenören ett gult ljus (dvs. undersök). Det blir då upp till byggherren/kredittagaren att utreda om det är korrekt av entreprenören att inte vara registrerad som arbetsgivare eller inte. Är det inte korrekt så föreligger en avvikelse.

Om entreprenören till exempel inte redovisat några arbetsgivaravgifter men fortfarande är registrerad som arbetsgivare så får denne ett rött ljus (dvs. avvikelse).

Kravspecifikation

Kravspecifikationen är ett dokument som återfinns på BHB:s hemsida och som med utgångspunkt i kontrollpunkter för arbetsgivaravgifter, F-skatt och skatteskulder, innehåller gränsvärden för vad som ska få grön, gul respektive röd färg i projektrapporten (se exemplet ovan).

BHB:s kravspecifikation innehåller även ett antal övriga kontrollpunkter, såsom momsregistrering. Det är för närvarande punkter som vid en eventuell avvikelse inte behöver hanteras, men bankerna ser positivt på att det görs ändå.

Byggherrarnas Tilläggsavtals definition av "kravspecifikation" skiljer sig delvis från definitionen i *BHB:s särskilda villkor*. I *BHB:s särskilda villkor* definieras kravspecifikationen som "den kravspecifikation som finns publicerad på Hållbar

byggbransch hemsida [...] vid datum för ingående av dessa särskilda villkor". I *Byggherrarnas Tilläggsavtal* definieras kravspecifikationen som "den kravspecifikation som finns publicerad på Hållbar byggbransch hemsida [...] vid det datum som anges på sida 1 ovan".

Syftet med ändringen är att undvika olika versioner av kravspecifikationen är tillämpliga i olika avtalsled – i en entreprenad kan de olika avtalen i kontraktskedjan nämligen tecknas vid olika tidpunkter (typiskt sett tecknar byggherren först avtalet med entreprenören som därefter löpande kan ingå avtal med olika underentreprenörer).

4 Närmare om Byggherrarnas Tilläggsavtal

Beskrivningen i det här kapitlet är ett stöd för att underlätta förståelsen för innehållet i *Byggherrarnas Tilläggsavtal*. Nedan beskrivs *Tilläggsavtalet* i relation till *BHB:s särskilda villkor* eftersom *Tilläggsavtalet* huvudsakligen är en spegling av *BHB:s villkor*. Kapitlet belyser viktiga frågor, men är inte en uttömmande beskrivning av avtalen.

Formuläret

Tilläggsavtalet inleds med en sida där projektspecifik information fylls i. Den projektspecifika informationen är exempelvis firmanamn och organisationsnummer på kredittagaren (i denna vägledning benämnd som byggherre).

Det finns även en kolumn för vilket kontrollsystem som ska användas för projektet och vem som ska vara ansvarig för kontrollsystemet. Som byggherre behöver man se till att uppge ett kontrollsystem som lever upp till bankernas krav och fundera igenom om man själv ska vara ansvarig eller om entreprenören ska vara ansvarig. Den som är ansvarig för kontrollsystemet ska exempelvis se till att kontrollpunkterna fastställs (se punkt 2.5). Enligt *BHB:s särskilda villkor* är det byggherren som ansvarar för kontrollsystemet och kontrollpunkterna. Beställaren/byggherren kan genom att stå som ansvarig även i *Byggherrarnas tilläggsavtal* säkerställa att kontrollsystemet och kontrollpunkterna uppfyller bankernas krav. Om det däremot exempelvis är så att entreprenören önskar nyttja ett kontrollsystem som entreprenören (till skillnad från beställaren) är van att

Tilläggsavtal avseende Bankinitiativet Hållbar byggbransch

Komplet bolagsnamn _____ Org.nr _____ ("Beställaren") och
Komplet bolagsnamn _____ Org.nr _____ ("Entreprenören")
har denna dag träffat följande tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") till kontrakt¹ dat. _____ avseende
_____ ("Entreprenaden").
Projektnamn eller motsvarande _____

Entreprenaden omfattas av de särskilda villkoren i Bankinitiativet Hållbar byggbransch, benämnda "BHB Särskilda villkor v231108b" ("de Särskilda Villkoren"). Bankinitiativet är ett branschinitiativ i samverkan mellan bank-, fastighets- och byggssektorn som syftar till att motverka arbetsmarknadskriminalitet och förhindra att finansiering används i kriminella syften. Bankinitiativet syftar på så sätt till att bidra till en sund konkurrens. Mer information finns på Bankinitiativet Hållbar byggbransch hemsida (www.bankinfrastruktur.se/hallbar-byggbransch).

Beställaren har i sin roll som kredittagare i förhållande till sin kreditgivare åtagit sig att uppfylla de Särskilda Villkoren för det projekt som Entreprenaden ingår i. Tilläggsavtalet syftar till att spegla de Särskilda Villkoren i Beställarens och Entreprenörens avtalsförhållande samt att säkerställa att de Särskilda Villkoren uppfylls i samtliga avtalsled. Beställaren och Entreprenören har genom Tilläggsavtalet inkorporerat de Särskilda villkoren i sitt avtalsförhållande avseende Entreprenaden.

Beställaren och Entreprenören är överens om att Tilläggsavtalet ska anses utgöra en integrerad del av deras ovan angivna kontrakt. Vidare är Beställaren och Entreprenören införskaffade med att tilläggsavtal enligt *Villkorshylliga underentreprenör* ska ingås mellan beställare och entreprenörer i resten av kontraktskedjan för Projektet.

Till undanröjande av tvivel är Entreprenören i förhållande till Beställaren ansvarig för åtgärder i fråga om Tilläggsavtalet som vidtas eller underläts av Entreprenörens anställda samt av Entreprenörens anställda underentreprenörer, leverantörer och andra personer (i samtliga kontraktsled).

Övergripande projektspecifik information	
Projektet:	Det entreprenadprojekt för vilket Beställaren och dess kreditgivare ingåt kreditavtal och som Entreprenaden är en del av.
Datum för Kravspecifikation: ²	
Kontrollsystem för Projektet:	
Ansvarig för Kontrollsystemet (bolagsnamn och org.nr):	<input type="checkbox"/> Beställaren <input type="checkbox"/> Annan: _____

arbeta i, och beställaren kan tänka sig att överlåta ansvaret till entreprenören, kan det finnas skäl att ange att entreprenören ska vara ansvarig för kontrollsystemet.

Eftersom tilläggsavtalet kommer vara en del av upphandlingsunderlaget bör val av kontrollsystem och information om vem som ska vara ansvarig för systemet framgå av försättsbladet eller på annan lämplig plats i upphandlingsunderlaget.

I formuläret ska även datum för kravspecifikationen anges. Avsikten är att byggherren i avtalet med entreprenören anger det datum som denne ingick kreditavtalet med kreditgivaren (dvs. det datum som BHB:s definition av kravspecifikationen utgår från) och att detta datum sedan förs vidare genom kontraktskedjan. Det är lämpligt att byggherren sparar rätt version av kravspecifikationen och ser till att alla entreprenörer och underentreprenörer får del av den version som är gällande för entreprenaden.

Resterande delar av tilläggsavtalet behöver inte projektanpassas.

Kort om avsnitten i tilläggsavtalet

Avsnitt 1 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* definierar vissa nyckeltermier.

Avsnitt 2 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller villkor om kontrollsystem och projektrapporter, exempelvis hur anslutning till kontrollsystemet ska gå till.

Enligt *BHB:s särskilda villkor* ska det finnas ett kontrollsystem för projektet som ska användas för att kontrollera entreprenörerna på byggarbetsplatsen. Systemet ska dagligen uppdateras med aktuell information om entreprenören och samtliga underentreprenörer. *Byggherrarnas tilläggsavtal* speglar bestämmelserna och ger entreprenören ett ansvar att uppdatera systemet. Villkorsbilagan ger underentreprenörerna motsvarande ansvar. För att det ska bli verkningfullt bör villkorsbilagan tillämpas konsekvent genom avtalskedjan.

Vad gäller kostnaderna för licenser och dylikt anger *Byggherrarnas Tilläggsavtal* att parterna som huvudregel bär sina egna kostnader, om de inte skriftligen avtalat om annat (se punkt 2.7).

Avsnitt 3 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller huvudsakligen villkor om föransmälan, kontroll och godkännande, alltså det arbete som ska ske inför att ett arbete påbörjas på en byggarbetsplats. Avsnittet innehåller också villkor för avsteg från föransmälan, vad som ska ske när entreprenörer och underentreprenörer inte föransmälts samt hur godkännande på felaktiga grunder ska hanteras.

BHB:s särskilda villkor innehåller ett krav på byggherren att se till att alla entreprenörer föransmäls och godkänns, oavsett vem de anlitas av. Det måste alltså finnas processer för att kontrollera alla underentreprenörer innan de ges tillträde till arbetsplatsen.

Enligt *Byggherrarnas Tilläggsavtal* ska beställaren föranmäla entreprenören, entreprenören föranmäla underentreprenörer och så vidare. Detta ska ske innan respektive aktör påbörjar byggverksamhet för första gången. Entreprenören ska säkerställa att denne samt underentreprenörerna uppfyller ett antal krav som följer av punkt 3.2 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* (t.ex. att den aktuella entreprenören är registrerad för svensk F-skatt). I samband med föranmälan ska dessa entreprenörer också kontrolleras och godkännas av byggherren. Om byggherren inte godkänner entreprenören ska denne inte tillåtas påbörja arbete på arbetsplatsen.

Alla entreprenörer i kontraktskedjan kommer alltså, med rätt tillämpning av villkorsbilagan, i praktiken att kontrolleras dubbelt; först kommer den aktuella entreprenörens beställare att kontrollera entreprenören i samband med föranmälan och därefter kommer byggherren att kontrollera och godkänna entreprenören. Även om själva kontrollen görs av byggherren kommer den entreprenör som överväger att föranmäla en underentreprenör i regel att behöva kontrollera att villkoren uppfylls för att undvika att underentreprenören inte godkänns. På så sätt bör så få avvikelser som möjligt att hamna hos byggherren.

Föranmälan är som utgångspunkt obligatorisk, om inte synnerliga skäl föreligger som gör att en viss entreprenör måste börja byggverksamheten innan föranmälan har skett (se punkt 3.4 och 3.5 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal*). Det är byggherren som har rätt att besluta att en viss entreprenör inte behöver föranmälas och kontrolleras i förväg.

Enligt punkt 3.4 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* ska entreprenören löpande kontrollera och verifiera att samtliga underentreprenörer är föranmälda och godkända. Om det visar sig att någon entreprenör godkänts på felaktiga grunder ska entreprenören vidta "rimliga och lämpliga åtgärder" för att säkerställa att felaktigheten åtgärdas eller att den berörda entreprenören annars lämnar byggarbetsplatsen. Vad som är "rimliga och lämpliga åtgärder" kommer att variera från fall till fall. Det bör i vart fall påtalas för entreprenören att den kan komma att avvisas från arbetsplatsen om den inte uppfyller de ställda kraven.

Avsnitt 4 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller huvudsakligen villkor om hur svensk F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter ska hanteras under den tid som det pågår byggverksamhet på byggarbetsplatsen.

Avsnittet speglar i sak de krav på F-skatt m.m. som ställs i *BHB:s särskilda villkor*. Enligt *Byggherrarnas Tilläggsavtal* ska entreprenören själv uppfylla dessa krav och löpande tillse att underentreprenörerna uppfyller dem. Om underentreprenören efter begäran om rättelse fortfarande inte uppfyller kraven ska entreprenören vidta rimliga och lämpliga åtgärder för att tillse att underentreprenören antingen rättar bristen eller annars upphör att bedriva verksamhet på arbetsplatsen. Även i detta avseende kommer vad som är 'rimliga och lämpliga åtgärder' att variera från fall till

fall, men om dessa åtgärder misslyckas kan en beställare ha rätt att kräva att entreprenörer eller underentreprenören upphör att bedriva verksamhet på byggarbetsplatsen (se avsnitt 8).

Avsnitt 5 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller villkor om kontroller av byggarbetsplatsen, både de kontroller som ska utföras av externa kontrollanter och de inspektioner som kreditgivaren har rätt att utföra.

Enligt *BHB:s särskilda villkor* ska byggherren säkerställa att det utförs fysiska arbetsplatskontroller via oberoende tredjepartskontrollanter. Vid projekt med en kontraktssumma över 50 000 000 kr ska det ske *minst* en gång per år och vid projekt med en kontraktssumma över 500 000 000 kr ska det ske *minst* två gånger per år.

Rent entreprenadjuridiskt utförs dessa kontroller med stöd av 3 kap. 5 § första stycket AB 04/ABT 06, enligt vilken beställaren utövar den kontroll över entreprenaden som denne anser lämplig. Eftersom det rör sig om kontroller som syftar till att stävja kriminalitet bör byggherren inte i förväg meddela entreprenörerna på arbetsplatsen hur många kontroller som man avser att göra och när de kommer att göras.

Enligt *Byggherrarnas Tilläggsavtal* ska kontrollerna parterna emellan bekostas av beställaren. Entreprenören ska dock bära sina egna kostnader i samband med kontrollerna. Om *Byggherrarnas Tilläggsavtal och villkorsbilaga* tillämpas konsekvent genom avtalskedjan innebär det att byggherren bekostar arbetsplatskontrollerna (framför allt kostnaden för den oberoende externa kontrollanten) medan varje enskild entreprenör bär sina egna kostnader i samband med kontrollerna (exempelvis sådana kostnader som kan hänföras till att arbetet tillfälligt stannar upp för legitimationskontroll).

Enligt *BHB:s särskilda villkor* ska även kreditgivaren ha möjlighet att inspektera byggarbetsplatsen. En sådan rätt har därför tagits med i punkt 5.5 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal*. Eftersom det är upp till en extern part, kreditgivaren, att genomföra dessa kontroller går det inte för avtalsparterna att i förväg avtala om frekvensen av dessa besök.

Avsnitt 6 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller vissa generella klausuler om informationslämnande; entreprenören ska på beställarens begäran tillhanda information om de förhållanden som regleras i tilläggsavtalet samt omgående rapportera till beställaren om entreprenören får veta att tilläggsavtalet inte efterlevs. Detta är ett komplement till de klausuler i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* som rör vissa specifika typer av informationslämnande (se till exempel punkt 5.4 om Arbetsmiljöverkets inspektioner samt punkt 7.3 om avtal med underentreprenörer).

Avsnittet innehåller även en klausul om personuppgiftshantering, av vilken det framgår att entreprenören godkänner att all information om entreprenören eller dennes underentreprenörer som samlas in med anledning av tilläggsavtalet delas till beställaren samt till kreditgivaren. På så sätt blir avtalet förenligt med GDPR.

Avsnitt 7 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* reglerar huvudsakligen entreprenörens förhållande till underentreprenörerna. För att säkerställa att samtliga involverade bidrar till att uppfylla kraven i *BHB:s särskilda villkor* och *Byggherrarnas Tilläggsavtal* åtar sig entreprenören att se till att rättigheterna och skyldigheterna förs vidare genom kontraktskedjan. Detta sker med hjälp av villkorsbilagan. I praktiken sker det genom att entreprenören avtalar med underentreprenören om att även den sistnämnda ska uppfylla kraven, vilket innefattar ett krav på underentreprenören att föra vidare kraven mot under-entreprenörerna och så vidare.

Enligt *BHB:s särskilda villkor* har kreditgivaren rätt att kräva en kopia på alla entreprenörers avtal. Till följd av detta föreskrivs det i punkt 7.3 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* att entreprenören på beställarens begäran ska tillhandahålla en kopia i relevanta delar av underentreprenörsavtalen. Avsikten med villkorsbilagan i kombination med formuleringen "i relevanta delar" är att beställaren enbart ska behöva samla in denna bilaga från underentreprenörerna. Entreprenören ska således inte behöva oroa sig för att deras hela avtal med underentreprenörerna samlas in rutinmässigt.

Avsnitt 8 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller påföljder. Detta är ett avsnitt där det finns stora skillnader mellan *BHB:s särskilda villkor* och *Byggherrarnas Tilläggsavtal*. Det beror på att det behöver finnas en möjlighet för byggherren (och i enlighet med villkorsbilagan även beställarna i alla led) att agera vid avvikelser från kraven i *BHB:s särskilda villkor* och *Byggherrarnas Tilläggsavtal*.

Punkt 8.1 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* föreskriver att om entreprenören underlåter att vidta någon åtgärd som denne är skyldig att vidta enligt avtalet kan beställaren förelägga entreprenören att vidta rättelse samt kalla till ett åtgärdsmöte.

Enligt punkt 8.2–8.4 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* har beställaren också rätt att kräva att entreprenören på egen bekostnad byter ut en underentreprenör vid ett antal situationer (till exempel om underentreprenören inte godkänns efter föransmälan eller inte rättar vissa brister). Beställaren har enligt punkt 8.5–8.7 också rätt att i vissa situationer kräva att entreprenören upphör att bedriva byggverksamhet på byggarbetsplatsen. Beställarens rätt att kräva att en underentreprenör byts ut eller att entreprenören upphör att bedriva byggverksamhet gäller dock inte i de fall detta vore en orimlig och olämplig åtgärd utifrån projektets förutsättningar. Vid oenighet om huruvida åtgärden är orimlig och

olämplig ska beställarens skäliga uppfattning gälla (se punkt 8.9 i Byggherrarnas Tilläggsavtal).

Om tilläggsavtalet via villkorsbilagan inkorporeras i samtliga kontraktsled kan dessa rättigheter och skyldigheter föras vidare i kontraktskedjan. Om det exempelvis är en underentreprenör som inte uppfyller avtalade krav kan byggherren alltså med stöd av tilläggsavtalet kräva av entreprenören att underentreprenören byts, medan entreprenören med stöd av villkorsbilagan kan kräva av underentreprenören att den upphör att bedriva byggverksamhet på arbetsplatsen.

5 Närmare om påföljder med mera

Byggherrarnas förslag på tillägg i AF-delen

De påföljder som följer av *Byggherrarnas Tilläggsavtal* går inte längre än vad som krävs för att byggherren ska kunna uppfylla sina skyldigheter mot kreditgivaren enligt *BHB:s särskilda villkor*. Det kan dock tänkas att en byggherre vill ha tillgång till ytterligare påföljder för att exempelvis öka trycket på regelefterlevnad.

Byggherrarna har därför tagit fram förslag på sanktioner som kan placeras i AF-delen.

1. Den första sanktionen i AFC/D.5 är en skyldighet för entreprenören att ersätta den skada som byggherren drabbas av till följd av att entreprenören bryter mot någon skyldighet i *Byggherrarnas Tilläggsavtal*. Det skulle exempelvis kunna vara merkostnader som uppkommer om långgivaren föreskriver att överträdelser av *BHB:s särskilda villkor* leder till försämrade lånevillkor (exempelvis högre räntor) eller om entreprenörens överträdelser leder till skador för beställaren i en sidoentreprenad.
2. Den andra sanktionen i AFC/D.518 innebär att ett eller flera viten faller ut om entreprenören bryter mot *Byggherrarnas Tilläggsavtal*. Byggherrarna lämnar dock inga förslag på beloppsgränser, vitesbeloppen får fastställas utifrån förutsättningarna i varje projekt.
3. Den tredje sanktionen i AFC/D.8 innebär att beställaren har rätt att häva kontraktet såvitt avser återstående arbeten. Hävning kan påkallas om entreprenören, trots skriftlig anmodan om rättelse, inte upphör att bedriva byggverksamhet på byggarbetsplatsen eller inte byter ut en underentreprenör trots skyldighet att göra detta enligt tilläggsavtalet och entreprenören trots skriftlig anmodan inte kan förmås till rättelse. Som angetts ovan föreskriver *Byggherrarnas Tilläggsavtal* att entreprenören kan åläggas att *upphöra* med arbetet. Genom AFC/D.8 kopplas detta till den entreprenadrättsliga påföljden *hävning*.

Ovan beskrivna avtalsklausuler ska föras in under rätt kod i parternas administrativa föreskrifter och projektpassas utifrån om AB 04 eller ABT 06 är tillämpligt. Sanktionerna kan kombineras eller användas var för sig. Om vite och skadestånd används parallellt bör det klargöras om vitet är tänkt att uttömmande reglera beställarens rätt till ersättning i en angiven situation eller om beställaren utöver vitet även ska ha rätt till ersättning för eventuella skador som överskrider vitesbeloppet.

Särskilt om tidskonsekvenser

Vare sig *BHB:s särskilda villkor* eller *Byggherrarnas Tilläggsavtal* innehåller för närvarande regleringar av hur tidskonsekvenser ska hanteras, till exempel om vad som gäller om entreprenaden fördröjs på grund av att en underentreprenör behöver bytas ut. Detta får lösas med tillämpning av de vanliga reglerna i AB 04/ABT 06. Byggherrarnas bedömning är att om entreprenaden försenas på grund av att entreprenören eller en underentreprenör inte uppfyller något krav i *BHB:s särskilda villkor* eller *Byggherrarnas Tilläggsavtal* så kommer detta inte att berättiga entreprenören till tidsförlängning i något kontraktsled. Om parterna inkorporerat *Byggherrarnas Tilläggsavtal* så åligger det entreprenören att uppfylla kraven i detta samt se till att dennes underentreprenörer gör detta. Om så inte sker är detta en entreprenörrisk som inte täcks in i någon punkt i 4 kap. 2-3 §§ AB 04/ABT 06 och således inte berättigar entreprenören till förlängning av kontraktstiden. Om beställaren uttryckligen vill slå fast detta i kontraktshandlingarna kan det förslagsvis anges i de administrativa föreskrifterna.

Som redovisats ovan förväntas beställaren ta en aktiv roll och godkänna samtliga entreprenörer före de tillåts påbörja arbete på arbetsplatsen.

6 Kort om villkorsbilagan

Villkorsbilagan utgör det avtal som entreprenören åtar sig att föra vidare i underentreprenörsleden. Avtalet är spegling av avtalet mellan byggherre och entreprenör, men formulerat för entreprenören och dess underentreprenör som sinsemellan är beställare och entreprenör. Till följd av detta har begreppen "Kredittagaren" (vilken är byggherren) och "Huvudentreprenören" (vilken är byggherrens entreprenör) tagits med i villkorsbilagan.

Exempel på klausuler som anpassats till avtalsrelationen är:

- Enligt punkt 3.1 i *Byggherrarnas Tilläggsavtal* och *villkorsbilagan* ska entreprenören och underentreprenörerna föränmälans och godkännas innan byggverksamhet påbörjas. Enligt tilläggsavtalet ska beställaren (dvs. byggherren/kredittagaren) godkänna entreprenörerna. I avtalsrelationen mellan exempelvis entreprenören och underentreprenören – där villkorsbilagan är tänkt att tillämpas – är dock entreprenören att anse som

beställare. Det har därför i villkorsbilagan angetts att det är kredittagaren (dvs. byggherren) som ska godkänna entreprenören och underentreprenörerna. På motsvarande sätt har det i punkt 3.5 i villkorsbilagan klargjorts att det är kredittagaren/byggherren som får medge avsteg från kravet på föransmälan.

- I punkt 5.1 i *villkorsbilagan* har det dessutom klargjorts att det är kredittagaren som ska se till att det utförs oannonserade fysiska kontroller på arbetsplatsen, inte beställaren i avtalsledet entreprenör–underentreprenör etc. I samma punkt har även skrivningen om att beställaren bekostar den externa kontrollanten strukits (i och med att det ska bekostas av byggherren). Det framgår dock alltså att entreprenören ska bära sina egna kostnader i samband med kontrollerna.
- Av punkt 6.2 i *villkorsbilagan* följer att om entreprenören får kännedom om att tilläggsavtalet inte efterlevs ska denne rapportera det till beställaren, huvudentreprenören *samt* kredittagaren. På motsvarande sätt följer det av punkt 7.2 i *villkorsbilagan* att beställaren, huvudentreprenören och kredittagaren är berättigade att genomföra kontroller för att säkerställa att entreprenören tar med skyldigheterna från tilläggsavtalet i avtalen med dess underentreprenörer.

7 Viktigt att tänka på som byggherre

Inför upphandling

Tilläggsavtalet kommer att vara del av byggherrens förfrågningsunderlag. Inför upphandlingen behöver byggherren därför fundera på vilket kontrollsystem som ska användas och vem som ska vara ansvarig för det. Det är viktigt att se till att kontrollsystemet lever upp till de krav som bankerna ställt på systemet.

Det kan också finnas skäl att kontrollera att övriga kontraktshandlingar inte innehåller motstridiga uppgifter mot vad som föreskrivs i *Byggherrarnas Tilläggsavtal*, exempelvis vad gäller personalliggaren. Tilläggsavtalet har förvisso företräde framför övriga kontraktshandlingar, inklusive kontraktet som sådant, men det är alltid bra att undvika motstridigheter då de kan leda till missförstånd avseende parternas rättigheter och skyldigheter.

Rutiner under entreprenadtiden

BHB:s särskilda villkor och *Byggherrarnas Tilläggsavtal* kan skapa ett behov av nya rutiner, exempelvis för godkännande av entreprenörer och hantering av eventuella avvikelser. Om byggherren godkänner företag slentrianmässigt (trots att det finns avvikelser) så kommer det att synas i rapporten till kreditgivaren. Det är i förhållande till kreditgivaren byggherren som är ansvarig för dessa avvikelser, inte entreprenören.

Det är också viktigt att det finns medel och rutiner för att organisera **arbetsplatskontrollerna**. Ett moment är att upphandla de externa kontrollanterna. Det kan vara en god idé att undersöka vilka företag som erbjuder arbetsplatskontroller och ta referenser på dem.

Det är även centralt att det finns rutiner för att vid behov påkalla byte av underentreprenör eller se till att entreprenörer upphör att bedriva arbete på byggarbetsplatsen. Det är också bra att ha koll på vilka eventuella sanktioner som kan tillämpas.

Därutöver bör det finnas rutiner för de **informationsflöden** som avtalen reglerar, exempelvis rutiner för att skicka projektrapporter till kreditgivaren (2.4) och redovisa avsteg från föransökan (3.5), redovisa hur arbetet med att öka andelen föransömda bedrivs (3.8), informationsinhämtning från entreprenör om utstationering och F-skatt m.m för vidare rapportering till kreditgivare (4.4–4.5), sammanställning av information om kontroller och avvikelser från arbetsplatskontroll för vidare rapportering till kreditgivaren (5.3–5.4) samt inhämtning av avtal från entreprenör och dess underentreprenör för vidare rapportering till kreditgivaren (7.3).

Byggherrarna är en intresseförening för professionella byggherrar som arbetar för att stärka och utveckla byggherrerollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar är kontinuerliga byggherrar och beställer årligen byggprojekt för mer än 100 miljarder kronor.