

# Grundläggande ansats för byggnadsentreprenader

ViktorHolm

Examensarbete för ingenjors (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för byggnadsteknik

Vasa 2017



## EXAMENSARBETE

Författare: Viktor Holm  
Utbildning och ort: Byggnadsteknik, Vasa  
Inriktningsalternativ: Byggnadsproduktion  
Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Grundläggande ansats för byggnadsentreprenader

---

Datum 01.05.2017

Sidantal 36

---

### Abstrakt

Det här examensarbetet behandlar byggprojektens olika skeden, entreprenadformer och allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader YSE 1998.

I allmänhet så grundar sig alla projekt i inom byggbranschen för entreprenörer på ett byggnadsavtal. Vanligtvis uppgörs alla byggnadsavtal på YSE 1998 villkor. Från framställandet av anbudsförfarandet ända fram till slutet av entreprenörens 10-åriga garantitid behövs sakkunskap om avtalsvillkoren.

Tillvägagångssättet har främst bestått av litteraturstudier omfattande litteratur om allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader i Finland, lagar och förordningar.

Examensarbetet resulterade i en genomgång av entreprenadformer inom byggbranschen och en genomgång av de enligt mig mest betydande ansvarsfrågorna i YSE 98.

---

Språk: svenska

Nyckelord: Byggentreprenader

---

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä:	ViktorHolm
Koulutus ja paikkakunta:	Rakennustekniikka, Vaasa
Suuntautumisvaihtoehto:	Rakennustuotanto
Ohjaaja:	Kimmo Koivisto

Nimike: Rakennusurakoiden lähtökohdat

---

Päivämäärä 01.05.2017

Sivumäärä 36

---

### Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö käsittelee rakennushankkeen eri vaiheita, urakkamuotoja ja rakennusurakan yleistä sopimusehtoa YSE 1998.

Yleensä kaikki rakennusurakat rakennusalalla perustuvat urakkasopimukseen. Melkein kaikki urakkasopimukset tehdään YSE 1998 -sopimusehdoilla. Jo tarjouspyyntöasiakirjojen valmistelusta alkaen tarvitaan osaamista YSE:stä aina urakoitsijan 10-vuoden vastuuajan loppumiseen asti.

Menettelytapa on pääosin koostunut rakennusalan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 koskevan kirjallisuuden, lakien ja määräyksien tutkimuksesta.

Opinnäytetyön tulos on urakkamuotojen sekä rakennusurakan yleisien sopimusehtojen mielestäni tärkeimpien vastuukysymyksien läpikäynti.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: rakennusurakka

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: ViktorHolm  
Degree Programme: Building Engineering, Vaasa  
Specialization: Building Production  
Supervisor: Kimmo Koivisto

Title: The starting points for construction works

---

Date 01.05.2017 Number of pages 36

---

### **Abstract**

This Bachelor's Thesis consists of a review of a construction projects different steps, types of calls for tenders and the General conditions for building contracts YSE1998

In general, every project in construction is based on a contract from an entrepreneur's view. Usually every contract involving constructions is based on General conditions for building contracts YSE 1998. Know-how about YSE 1998 is necessary from the making of an offer to the end of the ten-year long guarantee period.

The method has mainly consisted of literature studies about General conditions for building contracts in Finland, laws and ordinances.

The results of this Thesis is a review of different kind of entrepreneur forms in the construction line of business and an review of the most important responsibility questions according to my opinion in YSE 1998.

---

Language: swedish      Key words: Building contracts

---

# Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte.....	2
1.2	Avgränsning.....	2
1.3	Metoder och tillvägagångssätt .....	3
2	Skyldigheter för den som antar ett byggprojekt.....	4
3	Byggprojektens olika skeden .....	5
3.1	Behovsutredning.....	6
3.2	Projektplaneringsstadiet.....	7
3.3	Byggnadsplaneringsstadiet .....	7
3.4	Byggskedet.....	9
3.5	Ibruktagningskedet.....	9
4	Val av utförandeform .....	10
4.1	Val av entreprenadformen enligt omfattningen av projektet.....	11
4.1.1	Totalansvarsentreprenad .....	11
4.1.2	Projektdelsentreprenad (tuoteosakauppa) .....	12
4.1.3	Totalentreprenad (kokonaisurakka).....	13
4.1.4	Delad entreprenad .....	14
4.1.5	Projektledningsentreprenad.....	15
4.1.6	Livscykel entreprenad .....	17
4.1.7	Alliansmodellen.....	18
4.2	Entreprenadformer som grundar sig på vederlag.....	21
5	Lag om offentliga upphandlingar och koncession 2016/1397 .....	22
6	Avtal.....	23
6.1	Avtal som företagare.....	23
6.2	Upphävande av avtal .....	23
6.3	Hierarki av avtalsvillkor.....	24
6.4	Avtalspartnerns bakgrund .....	24
7	YSE 1998 – avtalsvillkor .....	24
7.1	Ikraftträdande.....	25
7.2	Undantag .....	26
7.3	Ansvar mellan avtalsparterna .....	27
7.4	Förseningsböter.....	27
7.5	Alternativa skyldigheter .....	29
8	Ansvarsförsäkring.....	30
9	Arbetsgivaren och arbetstagarens ansvar .....	31

10	Resultat.....	32
11	Slutsats.....	33
12	Referenser .....	34
12.1	Finlands Författningssamling .....	36

## Figurförteckning

Figur 1	Byggprojektets olika skeden.....	6
Figur 2	Exempel på totalansvarsentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.....	12
Figur 3	Exempel på totalentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.	14
Figur 4	exempel på delad entreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor. .....	15
Figur 5	exempel på projektledningsentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.....	17
Figur 6	Alliansmodellens olika skeden (Yli-Villaamo & Petejäniemi, 2013).....	20

## 1 Inledning

Detta är ett examensarbete som omfattar 15 studiepoäng för utbildningsprogrammet byggnadsteknik, med inriktningen byggnadsproduktion, vid yrkeshögskolan Novia, enheten i Vasa. Examensarbetet består av en beskrivning och sammanfattning av ett byggprojekts olika skeden samt en sammanfattning av olika entreprenadformer för att man ska få en bättre förståelse för när man i ett byggprojekt behöver uppgöra olika avtal. I examensarbetet har det också uppgjorts en fördjupning i YSE 1998 Allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader som är de vanligaste avtalsvillkoren som används för byggentreprenader.

Ett byggprojekt kan utföras på många olika sätt. Valet av entreprenadform har betydelse i ansvarsfrågor. I detta examensarbete har jag tagit reda på vilka olika typer av entreprenadformer det finns och hur de olika entreprenadformerna är uppbyggda. Vanligtvis så är det storleken av projektet som avgör vilken entreprenadform som man använder sig av.

Inom byggprojekt finns det många olika typer av avtalsformer med många olika avtalsvillkor och inte bara avtalsformer mellan beställare och entreprenörer. För att nämna en så finns det till exempel en avtalsmodell som heter KSE 2013 (finska: konsulttitoiminnon yleiset sopimusehdot) som används i avtal mellan beställare och konsult.

YSE 1998 Allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader används och tillämpas i allmänhet då man ingår avtal gällande byggprojekt inom byggbranschen. YSE 1998 är en uppdatering av YSE 1983 som man tidigare använde sig av vid avtal för byggentreprenader. Avtalsvillkoren i YSE 1998 är ämnade som byggnadsentreprenadavtal mellan näringsidkare, men kan också tillämpas för avtal mellan sidoentreprenörer eller underentreprenörer. Inom byggbranschen hänvisas i allmänhet nästan alla projekt till YSE 1998. Att kunna läsa och förstå avtalsvillkoren i YSE 1998 kan vara en ganska stor utmaning. Sakkunskap om avtalsvillkoren som man kommit överens om i ett byggprojekt behövs genom hela byggprojektet. Redan från framställandet av anbudsförfarandet ända fram till slutet av entreprenörens garantitid behövs kunskap om avtalsvillkoren.

## 1.1 Syfte

Syftet med det här examensarbetet är att fördjupa sig i det vanligaste byggnadsavtalsvillkoren YSE 1998. Syftet är också att ta reda på hurdana entreprenadformer som finns och skillnaderna mellan dem. Hur ett avtal ser ut och vilka är de vanligaste avtalsformerna inom byggbranschen. I allmänhet så grundar sig alla projekt i inom byggbranschen på ett byggnadsavtal och jag ville fördjupa mig i ämnet av eget intresse. Syftet är att fokusera på ansvarsfrågor gällande YSE 1998 utgående från huvudentreprenörens synvinkel. Som jag tidigare nämnde i inledningen; redan från framställandet av anbuds förfarandet ända fram till slutet av entreprenörens garantitid behövs sakkunskap om avtalsvillkoren och därför har jag valt att fördjupa mig i dem.

## 1.2 Avgränsning

Det finns många olika modeller för avtalsvillkor som man kan hänvisa till i avtal inom byggbranschen till exempel mellan beställare och konsult (KSE 2013), beställare och entreprenör (YSE 1998), konsument och entreprenör (RYS-9) och så vidare. (Helsing, 2013)

Detta examensarbete avgränsas till avtalsmodeller mellan näringsidkare. För att få en bättre bild av när man inom byggprojekt kan använda sig av olika avtalsformerna har jag i detta examensarbete med en sammanfattning av ett byggprojekts olika skeden. Jag har också uppgjort en sammanfattning av olika slags entreprenadformer för att få lättare kunna se var man kan använda sig av YSE 1998:s avtalsvillkor i de olika entreprenadformerna.

I detta examensarbete har jag valt att fokusera på avtalsmodellen YSE 1998 och tagit reda på hur olika rättsfall, tvister och situationer skulle ha tolkats utgående från YSE 1998. Detta eftersom YSE 1998 är de vanligaste avtalsvillkoren som man hänvisa till inom byggbranschen. Eftersom YSE 1998 består av ett cirka 20 sidor långt dokument med 92 olika paragrafer så har jag valt att i detta examensarbete fokusera kring ansvarsfrågor gällande YSE 1998 från huvudentreprenörens synvinkel.

Inom Norden finns det många andra avtalsmodeller som man använder sig av inom byggprojekt till exempel:



AB 04 - Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader som är ämnade för avtal mellan en beställare och entreprenör inom Sverige. ABo4 omfattar bland annat bestämmelser gällande ansvar, ändringar, förseningar och så vidare. (Sveriges Byggindustrier, 2017)

NS 84.. kontrakt, som inom Norge är de avtalsmodeller man använder sig av inom byggbranschen. För att nämna några av de norska standardmodellerna:

NS 8405. Norsk bygge- og anleggskontrakt som i Norge är huvudstandarden för bygg och anläggningsentreprenader.

NS 8415. Underentreprise for enklere arbeider hvor hovedentreprisen er etter NS 8405 som i Norge används för avtal mellan huvudentreprenör och underentreprenör. (Tryti, 2012)

FIDIC Client/Consultant Model Services Agreement. Som är en avtalsmodell ämnade för internationella byggprojekt i avtal mellan beställare och entreprenör. (Fédération Internationale, 2006)

Detta examensarbete kommer dock att avgränsas till finska avtalsmodeller mellan näringsidkare inom byggbranschen.

### **1.3 Metoder och tillvägagångssätt**

Eftersom syftet med detta examensarbete är att fördjupa sig i byggnadsavtalsvillkoren i YSE 1998 och att ta reda på hurdana entreprenadformer det finns och skillnaderna mellan dem, så har metoderna främst varit litteraturstudier omfattande litteratur om allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader i Finland samt lagar och förordningar.

Tillvägagångssättet har även bestått av diskussioner med en entreprenör inom byggbranschen och min handledare. Diskussionerna med entreprenören har främst bestått av att reda ut mera specifikt vilka konkreta fall och exempel som examensarbetet skulle kunna omfatta.

## 2 Skyldigheter för den som antar ett byggprojekt

Styrningen av byggandet grundar sig på gällande lagstiftning, förordningar och byggbestämmelser. I markanvändnings- och bygglagen 117§ står det på följande sätt:

*” Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad. Den som påbörjar ett byggprojekt ska också se till att det för byggprojektets del finns projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren och att även andra aktörer inom byggprojektet har tillräcklig sakkunskap och yrkesskicklighet med hänsyn till uppgifternas svårighetsgrad.”* (Markanvändnings och bygglag 132/05.02.1999)

Den som antar ett byggprojekt har ansvaret att se till att byggnaden uppfyller den gällande lagen, dekret och myndigheternas krav. Myndighetskraven som finns för byggande fastställer miniminivån som byggnaden måste uppfylla, i entreprenadavtalen så fastställs de projektspecifika kvalitetskraven. Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar att myndighetskraven som finns för byggande uppfylls. Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar endast myndighetskraven som gäller och inte de projektspecifika kraven. (Liuksiala & Stoor, 2014)

De tekniska kraven för byggprojekt är definierade i markanvändnings och bygglagens §117. paragraf. De tekniska kraven gäller nybyggen, renoveringar, ändringsarbeten samt ändring av byggnadens användningsändamål. De här kraven ställs på de som åtar sig ett byggprojekt. Det är även de som åtar sig projektet som ansvarar för att byggnadens planering och att själva byggandet sker enligt gällande lagstiftning. Med stöd av markanvändnings och bygglagen kan miljöministeriet och statsrådet ge dekret om hur tillämpning av lagen ska ske i praktiken. (Markanvändnings och bygglag 132/05.02.1999)

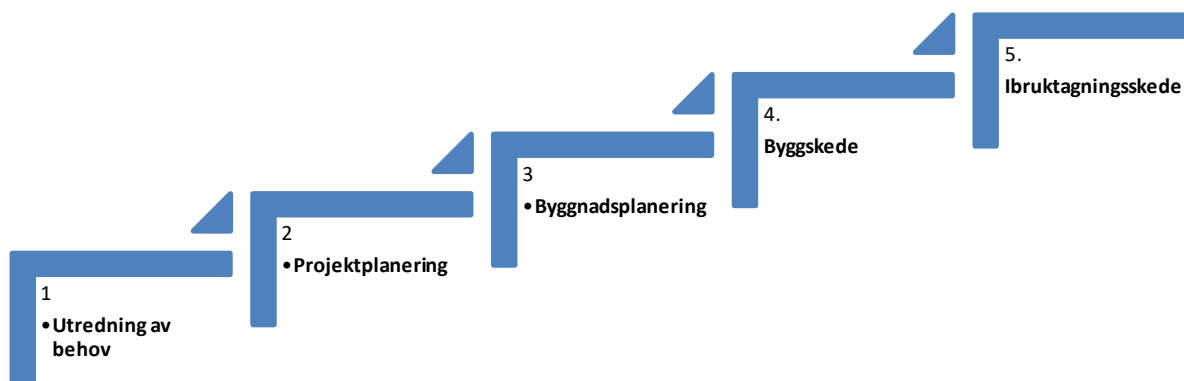
### 3 Byggprojektens olika skeden

Ett byggprojekt består av många olika typer av sammanslutningar. De olika skeden inom byggprojekt är ofta ganska komplexa och långvariga. Alla olika skeden i ett byggprojekt är viktiga och man bör vara noggrann när man genomför dem. Det lönar sig att tänka igenom projektets olika delar flera gånger och försöka komma på olika lösningar så att man sedan kan välja det bästa alternativet och för att projektet ska bli så bra som möjligt. (Teri hus, 2017)

Byggnadsprojekt delas för det mesta in i minst fem olika skeden. De olika skeden inom ett byggprojekt är vanligtvis:

- Utredning av behov
- Projektplanering
- Byggnadsplanering
- Byggskede
- Ibruktagningskedet

De här fem olika skeden kan delas in i tre olika huvudgrupper. Planeringskedet, byggnadsskedet och ibruktagningskedet. Till planeringskedet hör utredning av behov, projektplanering och byggnadsplanering. I planeringskedet uppgörs bland annat entreprenadavtalen. Till byggskedet hör själva uppförandet av byggnaden, reparationen eller det som man avtalat om att ska utföras för beställaren. Till ibruktagningskedet hör överlåtelsen av projektet från entreprenören till beställaren. De här huvudgrupperna är tillsammans själva byggprojektet. (Liuksiala & Stoor, 2014)



**Figur 1** Byggprojektets olika skeden.

### 3.1 Behovsutredning

I en behovsutredning klargör man byggprojektets nödvändighet och lämplighet samt en utredning om byggnadens utrustning och dess potential. Med behovsutredningen som grund gör man upp ett projektplaneringsbeslut. Behovsutredningen utgör grunden till byggnadsprogrammet, tidtabellen, kostnadsuppskattningen samt eventuell lönsamhetsberäkning. (Storm, 2016)

I behovsutredningen klargör man hur man ska tillfredsställa köparens behov. Sedan utreder man vilka alternativa lösningar byggherren har gällande köp eller hyring. Man utreder också om det finns möjligheter till en förnyelse av gamla utrymmen samt andra möjligheter man har utan att man behöver bygga nya utrymmen. Behovsutredningen är i byggprojektet kanske det ekonomiskt mest betydande skedet. Det är då man tar reda på om projektet över huvud taget är ekonomiskt lönsamt och tar beslutet om byggande av projektet vilket innebär betydande investeringar. I det här skedet kartlägger man även var eventuella nybyggen ska placeras och bygglovsmöjligheterna för de eventuella byggnaderna. (Liuksiala & Stoor, 2014)

I behovsutrednings skedet uppgör man en preliminär tidtabell och gör en ekonomiplan. Man gör också upp en finansieringsplan och tar reda på sina egna möjligheter att investera i projektet och kartlägger externa finansiärer. (Liuksiala & Stoor, 2014)

### 3.2 Projektplaneringsstadiet

I projektplaneringsstadiet klargör och värdesätter man projektspecifika behov och möjligheterna med projektet samt alternativa genomföranden. Med projektplaneringen som grund gör man ett investeringsbeslut. (Storm, 2016)

Resultatet av projektplaneringen används sedan som planeringsanvisning för byggnadens tekniska planering, så att planerarna i sin tur kan göra upp planer för förverkligandet av byggobjektet. (Storm, 2016)

Resultatet av planeringsarbetet i projektplaneringsstadiet är grunden till byggnadsplaneringen. Redan i planeringsstadiet kan det finnas skäl att anlita en arkitekt för att säkerställa att rumsplaneringen blir så bra som möjligt. Arkitektplaneringen i det här skedet är endast förhandsplanering. För det mesta är det samma arkitekt som sedan blir huvudplanerare i byggnadsplaneringsstadiet. I förhandsplaneringen kan det också finnas skäl att anlita sakkunniga inom konstruktionsplanering, VVS-planering, kostnadsplanerare, eventuell fastighetsköpare samt andra planerare som kan tänkas ha synpunkter om projektet. (Liuksiala & Stoor, 2014)

### 3.3 Byggnadsplaneringsstadiet

Den viktigaste delen i planeringsskedet är byggnadsplaneringen, som man utför tillsammans med olika planerare. Arkitekten står för utrymmesplaneringen, konstruktören för den byggnadstekniska planeringen, el planeraren för el och kommunikationsteknik, samt värme-, VVS-, och ventilations planerare. Beroende på vilken typ av projekt så kan man också ha sakkunniga inom geoteknik, akustik, inredning samt andra typer av specialplanerare. Huvudplaneraren ansvarar för att alla de olika planerna går att sammanfoga till projektet, till exempel så att ventilationsmaskiner enligt ventilationsplaneringen får tillräckligt utrymme. (Storm, 2016)

Byggnadsplaneringen blir mera noggrann under arbetets gång. Från de första olika alternativen i byggnadsplaneringen väljer man det alternativ man anser att lämpas bäst för projektet, och använder sedan det alternativet som grund för hela projektet. Från det alternativ man valt utarbetas de första tekniska planeringarna. Från de tekniska planeringarna gör man sedan bygglovshandlingar. Ritningar för förverkligandet av

projektet såsom arbets- och byggnadsbeskrivningar samt andra projektspecifika ritningar och handlingar uppgör man först när man fått bygglov. (Storm, 2016)

Ledningsgruppen som kan bestå av till exempel beställare och användare av byggprojektet följer och leder under planeringsskedets gång hur man framskrider med projektet samt gör nödvändiga beslut och godkännanden gällande planeringen. När den tekniska planeringen är klar gör byggherren ett beslut om byggandet av projektet. (Liuksiala & Stoor, 2014)

Då byggherren tar beslutet om byggandet av projektet, behöver inte alla projektspecifika planeringar vara klara till punkt och pricka. Planeringen kan alltså således fortlöpa under det fysiska byggandets gång. Målet med det här skedet är att alla de planeringar som kan ha betydelse för entreprenadpriset är klara. (Liuksiala & Stoor, 2014)

De planeringar som uppgjorts under byggnadsplaneringsstadiet ska man enligt de gällande reglerna bifoga till entreprenadavtalet. Även andra dokument som upprättats gällande entreprenadavtalet såsom entreprenadens anbudsbegäran och entreprenörens offerter ska bifogas till entreprenadavtalet. De dokument som man uppgjort i behovsutredningen och projektplaneringsstadiet behöver man inte bifoga till entreprenadavtalet eftersom de dokumenten är till för att byggherren ska kunna ta ett beslut om han har möjlighet till och är villig att genomföra projektet. (Liuksiala & Stoor, 2014)

Det är viktigt att alla de dokument som man uppgjort i byggplaneringsstadiet är tydliga och bra uppgjorda så att entreprenörer kan uppgöra en så bra och exakt kostnadskalkyl av projektet som möjligt, samt även för att det inte ska uppstå oklarheter och missförstånd i ett senare skede. I anbudsbegäran ska det framgå vilken typ av entreprenadform projektet ska utföras enligt, alltså om det är frågan om en totalansvarsentreprenad (finska: kokonaisvastuu- urakka), totalentreprenad (finska: kokonaisurakka), delad entreprenad (finska: jaettu- urakka), delentreprenad (finska: osaurakka) eller annan typ av entreprenadform. (Liuksiala & Stoor, 2014)

Efter entreprenadanbudsbegäran väljer byggherren utgående från de entreprenörer som givit anbud den entreprenör som i sitt anbud är mest lämplig för projektet. Den entreprenören som i offerten har lägst pris är inte nödvändigt billigast för byggherren. Då

man väljer entreprenör ska man följa branschens allmänt godkända förfaringsätt samt lagen om offentlig upphandling och koncession. RT (rakennustieto) som är en organisation inom byggbranschen har utarbetat en handbok om entreprenadtävlan (finska: urakkakilpailu) och godkännande av offerter för att underlätta för den som begär ett entreprenadanbud. Handboken som RT utarbetat heter: "RT 16–10182 rakennusalan urakkakilpailun periaatteet". (Liuksiala & Stoor, 2014)

När man valt entreprenör undertecknar man tillsammans med entreprenören ett entreprenadavtal dit man ofta bifogar en tidtabell och samt möjliga planeringsdokument som saknats. (Liuksiala & Stoor, 2014)

### **3.4 Byggskedet**

Byggskedet börjar med uppgörande av byggnadsavtal och slutar med att huvudentreprenören överlåter projektet till byggherren. Efter att man ingått ett entreprenadavtal börjar huvudentreprenören utföra byggprojektet. Huvudentreprenören har som skyldighet att hålla regelbundna arbetsplatsmöten. Förutom en huvudentreprenör brukar byggherren också anställa en övervakare, som har som uppgift att tillsammans med planerarna övervaka så att arbetet utförs enligt de överenskomna dokumenten, ritningarna, rumsbeskrivningarna och liknande enligt det man i entreprenadavtalet avtalat om. (Liuksiala & Stoor, 2014)

När huvudentreprenören slutfört arbetet håller man en slutgranskning, där man kontrollerar att arbetet utförts enligt bygglovet. Man håller också en mottagningsbesiktning där man kontrollerar att huvudentreprenören utfört arbetet enligt kontraktet. Mottagningsbesiktningen protokollförs och i protokollet framhävs vilka fel och brister som upptäcks. Byggnaden kan tas i bruk så fort myndigheternas besiktningar är godkända och beställaren godkänt mottagningsbesiktningen. (Liuksiala & Stoor, 2014)

### **3.5 Ibruktagningsskedet**

I bruktagningsskedet överlåtes projektet från huvudentreprenören till beställaren. För det mesta innehåller entreprenadavtalet en garantitid som innebär att entreprenören för en

viss tid på egen bekostnad reparerar de fel i byggnaden som uppkommer efter Ibruktagningsskedet. Från och med överlåtandet av byggnaden så börjar garantitiden för projektet som entreprenören har gentemot beställaren. Efter Ibruktagningsskedet kan kanske eventuella kvalitetsbrister komma fram och eventuella garantiarbeten kan bli aktuella. Då garantitiden gått ut har man garantibesiktning på samma sett som man hade vid mottagningen av projektet. (Liuksiala & Stoor, 2014)

#### **4 Val av utförandeform**

Ett byggprojekt kan förverkligas på två olika sätt antingen inom den egna organisationen eller genom att utföra projektet helt eller delvist med hjälp av entreprenörer. Det som avgör vilken utförandeform man väljer beror på om man inom den egna organisationen har resurser, kunskap och kapacitet att utföra projektet inom tidsramen. I många fall kan det vara mera lönsamt att utföra projektet helt eller delvist med hjälp av underentreprenörer eftersom entreprenörerna oftast är experter och projektet får således högre kvalitet och blir snabbare brukligt. Om man väljer att utföra projektet helt eller delvist med hjälp av underentreprenörer blir följande steg i kedjan att välja entreprenadform. (Liuksiala & Stoor, 2014)

Att man utför byggnadsarbete inom den egna organisationen behöver nödvändigtvis inte betyda att det blir det mest förmånligaste alternativet. Det förmånligaste alternativet kan många gånger vara att utföra arbetet helt eller delvist med hjälp av entreprenörer inom branschen vilket bero på att man för det mesta håller ett anbudsförfarande och tecknar sedan ett entreprenadavtal med den entreprenören som lämnar in det för byggherren mest förmånliga entreprenadpriset. Entreprenadpriset pressas ner så mycket som möjligt eftersom entreprenörer som lämnar in sitt anbud måste vara inom sin bransch tekniskt skicklig och samt ha de inom branschen senaste produktionsmetoderna för att hålla sig konkurrenskraftiga. Detta kan på så sett bli det förmånligaste och mest effektiva tillvägagångssättet för beställaren. (Liuksiala & Stoor, 2014)

För det mesta om man utför ett byggprojekt inom den egna organisationen behöver inte planeringen nödvändigtvis vara lika omfattande som om man utför byggprojektet med hjälp av entreprenörer. Nackdelen med att utföra ett byggprojekt inom den egna organisationen är att det är man själv som ansvarar för brister i planeringen. Brister i



planeringen kan i sin tur orsaka problem i en större omfattning som i sin tur leder till onödiga kostnader. (Liuksiala & Stoor, 2014)

#### **4.1 Val av entreprenadformen enligt omfattningen av projektet**

Entreprenadformer som innehåller planering åt entreprenören kan bestå av hela eller en del av projektets planering. I praktiken är entreprenörens delaktighet olika omfattande för varje enskilt projekt. Om endast en del av planeringen ges åt entreprenören, blir ansvarsfrågor gällande byggfel svåra att reda ut, eftersom många olika faktorer kan vara orsaken till felet. (Liuksiala & Stoor, 2014)

Anbud för ett projekt kan man få antingen genom anbudsförfarande eller förhandlat förfarande. Byggherrens planering är vanligtvis mera utförlig vid anbudsförfarande än vid förhandlat förfarande. Att ett förhandlat förfarande är mindre utförligt beror på att en del av planeringen görs tillsammans med entreprenören efter att kontraktet underskrivs. (Liuksiala & Stoor, 2014)

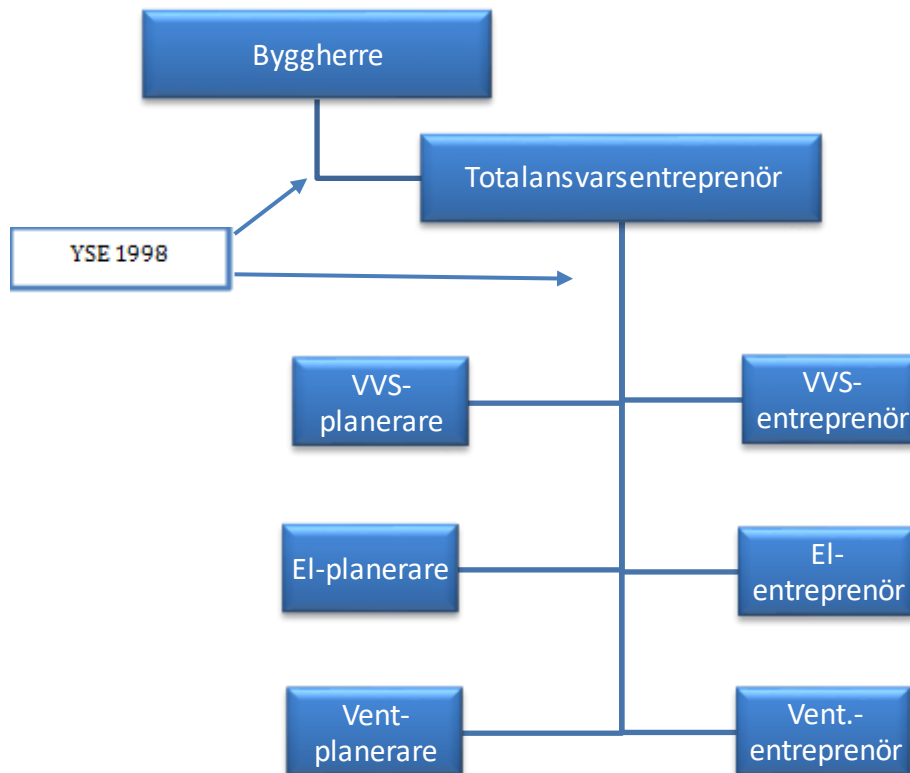
Entreprenadformer som innehåller planering delas in i KVR-entreprenad (totalansvarsentreprenad) och ST-entreprenad (planera och förverkliga entreprenad), indelningen beror på hur anbuderna värderas. Om entreprenören väljs på basen av priset eller om projektet ska bli så billigt som möjligt är det frågan om KVR-entreprenad. Om priset för projektet är fast och entreprenörerna kan förhandla endast med kvalitetentalar man om ST-entreprenad. (Liuksiala & Stoor, 2014)

##### **4.1.1 Totalansvarsentreprenad**

Totalansvarsentreprenad kallas i Finland för det mesta KVR-entreprenad (från finskans kokonaisvastuurakentaminen) eller ett så kallat nyckeln i hand projekt. I en totalansvarsentreprenad står entreprenören för både planeringen och förverkligande av projektet. Vid totalansvarsentreprenader har byggherren endast ett kontrakt med en entreprenör och entreprenören har i sin tur kontrakt med planerare och underentreprenörer. Då totalansvarsentreprenadsformen används ansvarar entreprenören för planering, funktion och på förhand överenskommet bruksändamål. Entreprenören ansvarar för funktionaliteten, vilket betyder att entreprenören ska kunna

utföra projektet ändamålsenligt och enligt de krav och mål som beställaren önskar. (Helsing, 2013)

Olika organisationer inom byggbranschen har uppgjort handböcker/avtalsmodeller som behandlar totalansvarsentreprenader till exempel: "RT 80278 KVR-urakkasopimusehdut". I den här entreprenaden använder man sig i entreprenadavtalen av allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader YSE 1998. (Liuksiala & Stoor, 2014)



Figur 2 Exempel på totalansvarsentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.

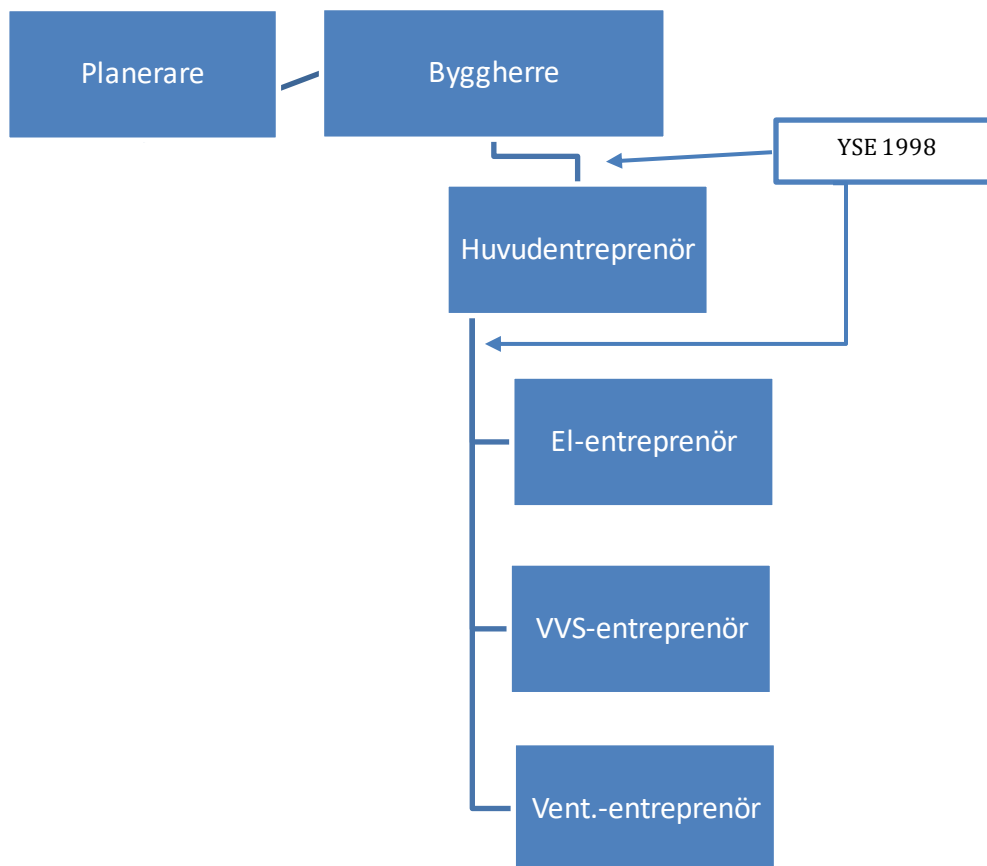
#### 4.1.2 Projektdelsentreprenad (tuoteosakauppa)

En projektdelsentreprenad är en typ av entreprenadform som innehåller planering. En projektdelsentreprenad är när entreprenören planerar, tillverkar och monterar en del av ett projekt till exempel ytterväggselement, badrumsmodul, fönster, dörrar och så vidare. Projektdelsaffärer används ofta för att få ett bättre resultat och för att projektet i sin helhet ska framskrida i snabbare takt samt för att det ofta blir förmånligare än om man själv t.ex. tillverkar fönster och dörrar. (Liuksiala & Stoor, 2014)

#### **4.1.3 Totalentreprenad (kokonaisurakka)**

Vid en totalentreprenad skriver byggherren endast ett kontrakt gällande det fysiska byggandet med en huvudentreprenör. Huvudentreprenören ansvarar alltså för hela projektets utförande. Huvudentreprenören skriver i sin tur kontrakt med underentreprenörer som till exempel el-, vs- och ventilationsentreprenörer. Underentreprenörerna har ett avtal med huvudentreprenören utan att det uppstår något avtal mellan byggherren och underentreprenören. (Liuksiala & Stoor, 2014)

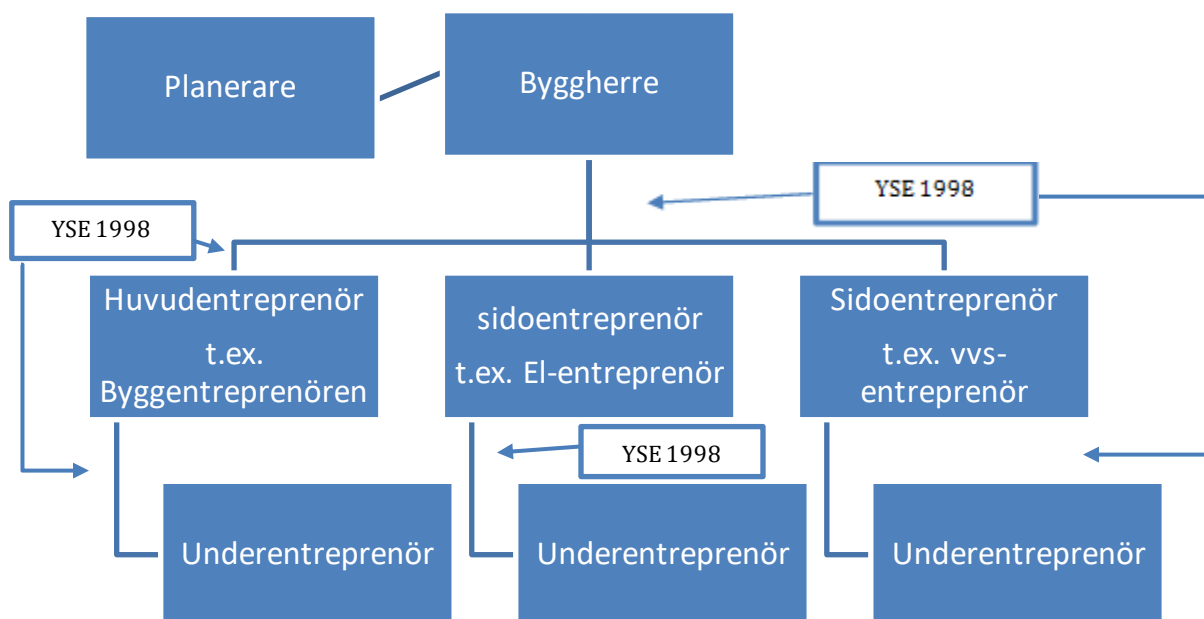
Totalentreprenader blir vanligtvis dyrare åt byggherren än om byggherren själv skriver kontrakt med flera entreprenörer eftersom huvudentreprenören ansvarar för projektets uppförande i sin helhet. Huvudentreprenören ansvarar för underentreprenörerna som om de vore hans egna anställda. Vilket innebär ett mycket stort ansvar åt huvudentreprenören eftersom han ansvarar för om det uppstår fel i underentreprenörernas prestationer. (Liuksiala & Stoor, 2014)



Figur 3 Exempel på totalentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.

#### 4.1.4 Delad entreprenad

Vid en delad entreprenad delas oftast projektet in i delar för olika entreprenader för till exempel bygg, el-, vvs- och ventilationsentreprenader. Den entreprenör som står för byggentreprenaden nämns oftast som huvudentreprenör. De som står för de andra entreprenaderna i projektet nämns som sidoentreprenörer. Beställaren har skilda kontrakt med de olika entreprenörerna. Huvudentreprenören och sidoentreprenörer behöver i en delad entreprenad inte ha något avtal mellan varandra. Var och en av entreprenörerna kan ha egna underentreprenörer utan att blanda in de andra entreprenörerna. (Lindholm, 2015)



Figur 4 exempel på delad entreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.

#### 4.1.5 Projektledningsentreprenad

Projektledningsbyggande delas in i tre olika delar projektledningsentreprenör, projektledningstjänst och byggprojektsledningen. Projektledningsbyggande har en skild fristående projektledningsorganisation i stället att utse en huvudentreprenör. Projektledningsorganisationen kan bestå av personal från beställare, projektledningsentreprenör samt konsulter för projektet. Projektledningsentreprenörerna har hand om byggherreuppgifter, arbetsplatsuppgifter samt huvudentreprenörens uppgifter. Projektet delas oftast in i flera olika entreprenadkontrakt och projektavtal. Beställaren har på så sett större möjlighet att påverka byggprojektets olika delar, som till exempel val av entreprenörer och varuleverantörer. I den här entreprenadformen använder man sig av allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader (YSE 1998). För att underlätta att ingå avtal med flera olika entreprenörer har organisationer inom byggbranschen utarbetat följande handböcker:

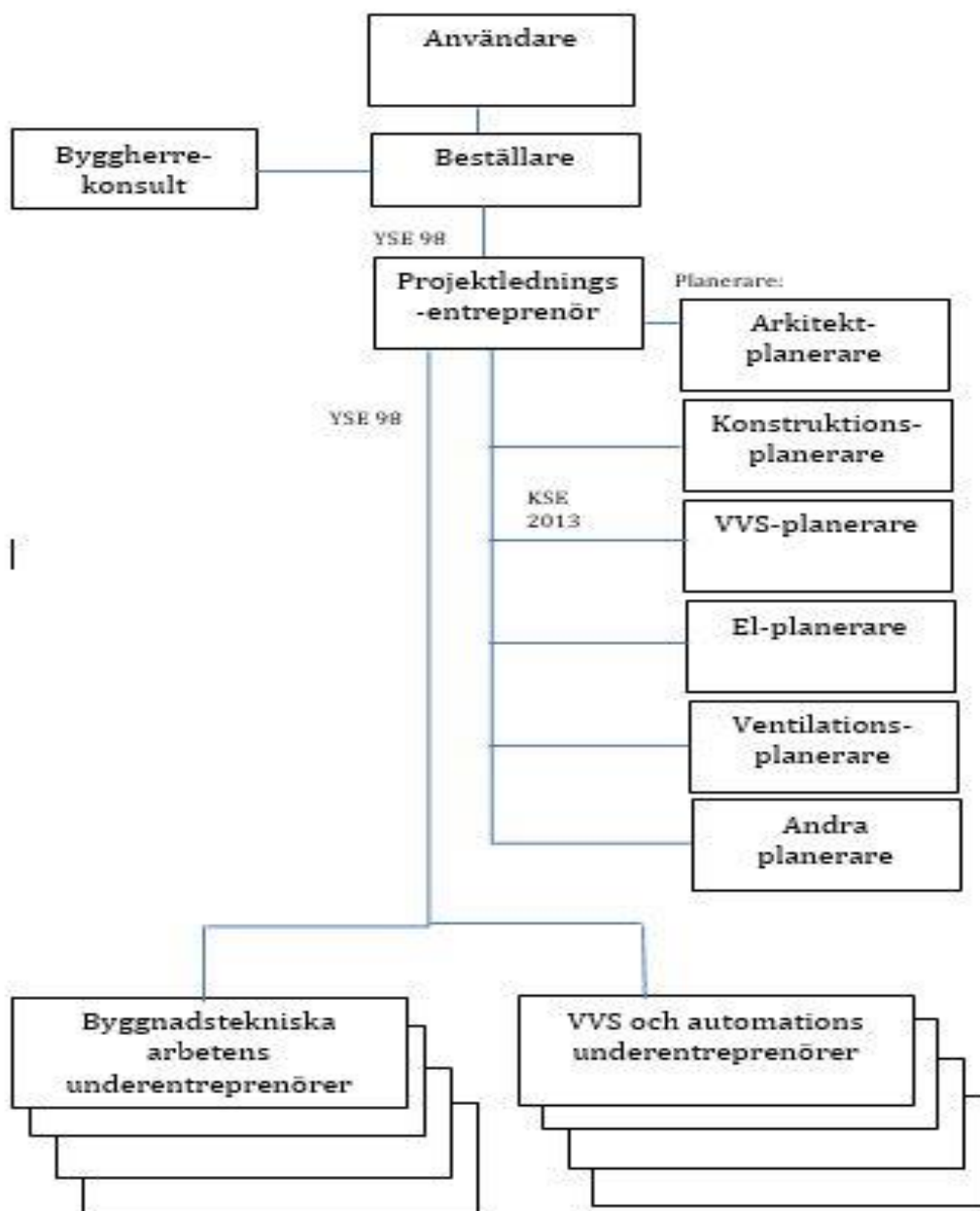
- Skapande av projektledningsentreprenadavtal, husbyggnadsarbeten RT 16–10906
- Projektledningsentreprenadens uppgiftsbeskrivning RT 10–10907

(Liuksiala & Stoor, 2014)

Projektledningstjänsten delar in byggprojektets entreprenader i mindre delar och inköpen delas upp i mindre skilda helheter. Projektledningskonsulten har hand om projektledning, byggherreuppgifter samt ledning av arbetsplatsen. Beställaren ingår avtal med entreprenörer i sitt eget namn, och i dessa avtal hänvisar man oftast till allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader. I avtal mellan beställare och konsult hänvisas det till konsultverksamhetens allmänna avtalsvillkor (konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot, KSE 2013). För att underlätta att göra upp avtal för projektledningstjänsten har organisationer inom byggbranschen (rakennustieto, RT) uppgjort följande handböcker:

- Uppgörande av projektledningstjänstavtal, husbyggnadsarbeten RT 13–10845
- Projektledningstjänstens uppgifter RT 10–10846

Med projektledningsentreprenad som avtalsform uppfyller inte projektledningskonsulten YSE:s 4§ skyldigheter att leda byggplatsen, dessa skyldigheter har beställaren hand om antingen själv eller genom att anställa någon yrkeskunnig projektledningsentreprenör. Projektledningsentreprenören gör upp förslag på hur man kan göra kostnadsbesparingar under byggtiden. (Liuksiala & Stoor, 2014)



Figur 5 exempel på projektledningsentreprenad och var man kan använda YSE 1998 avtalsvillkor.

#### 4.1.6 Livscykel entreprenad

På liknande sätt som KVR-byggnad står entreprenören i ett livscykelentreprenad för byggprojektets planering och byggande. Men med en livscykelentreprenad står entreprenören förutom planering och byggande också för underhållet av byggnaden. Entreprenören kan också åta sig att utföra tjänster relaterade till projektets bruksändamål för en viss tid efter ibruktagningen. Hur lång tid tjänsterna ska utföras framkommer i entreprenadavtalet. Livscykelprojekt formas avtalsmässigt vanligtvis till en mycket komplicerad helhet, där man tar i beaktande ändringar som görs inom avtalstiden.

Livscykelmodellen har inte ännu riktigt fått fotfäste i Finland men blir vanligare och vanligare. För att nämna några projekt där den förekommit:

- riksväg 4 från Järvenpää till Joutjärvi.
- Kuninkaantien lukio.

(Liuksiala & Stoor, 2014)

Karleby stads statsstyrelse lade år 2016 fram ett förslag att genomföra ett byggprojekt enligt livscykelmodellen. Modellen skulle användas för att bygga en allaktivitetsarena och en skola som ett gemensamt projekt eftersom skolan som ett fristående projekt var för litet för att använda sig av livscykelmodellen. Statsstyrelsen menar att om man utför projektet som en helhet skulle det främja en ekonomiskt hållbar lösning. (Karleby, statsstyrelse, mötesprotokoll, 2016)

I Borgå stad byggs en del skolor och daghem enligt livscykelmodellen. För att nämna några exempel så har bland annat Gammelbacka daghem, Pepot Daghem, Majbergets daghem med flera byggts enligt livscykelmodellen. (Borgå, statsstyrelse, 2016)

Vid byggandet av vägen E18 från Koskenkylä till Kotka använde man sig av livscykelentreprenad. Livscykelentreprenadavtalet började år 2011 med byggandet av vägen och fortlöper ända fram till år 2026. Byggekostnaderna för vägsträckan uppgick till 340 miljoner euro. (Lehtikankare & Nygård, 2013)

#### **4.1.7 Alliansmodellen**

Alliansmodellen är en avtalsmodell för byggprojekt i som grundar sig på att involvera alla parter i ett projekt i ett så tidigt skede som möjligt. Med alliansmodellen arbetar alla olika parter inom projektet som en helhet vilket gör att parterna delar på riskerna men också på nyttan. (Oksanen, 2016)

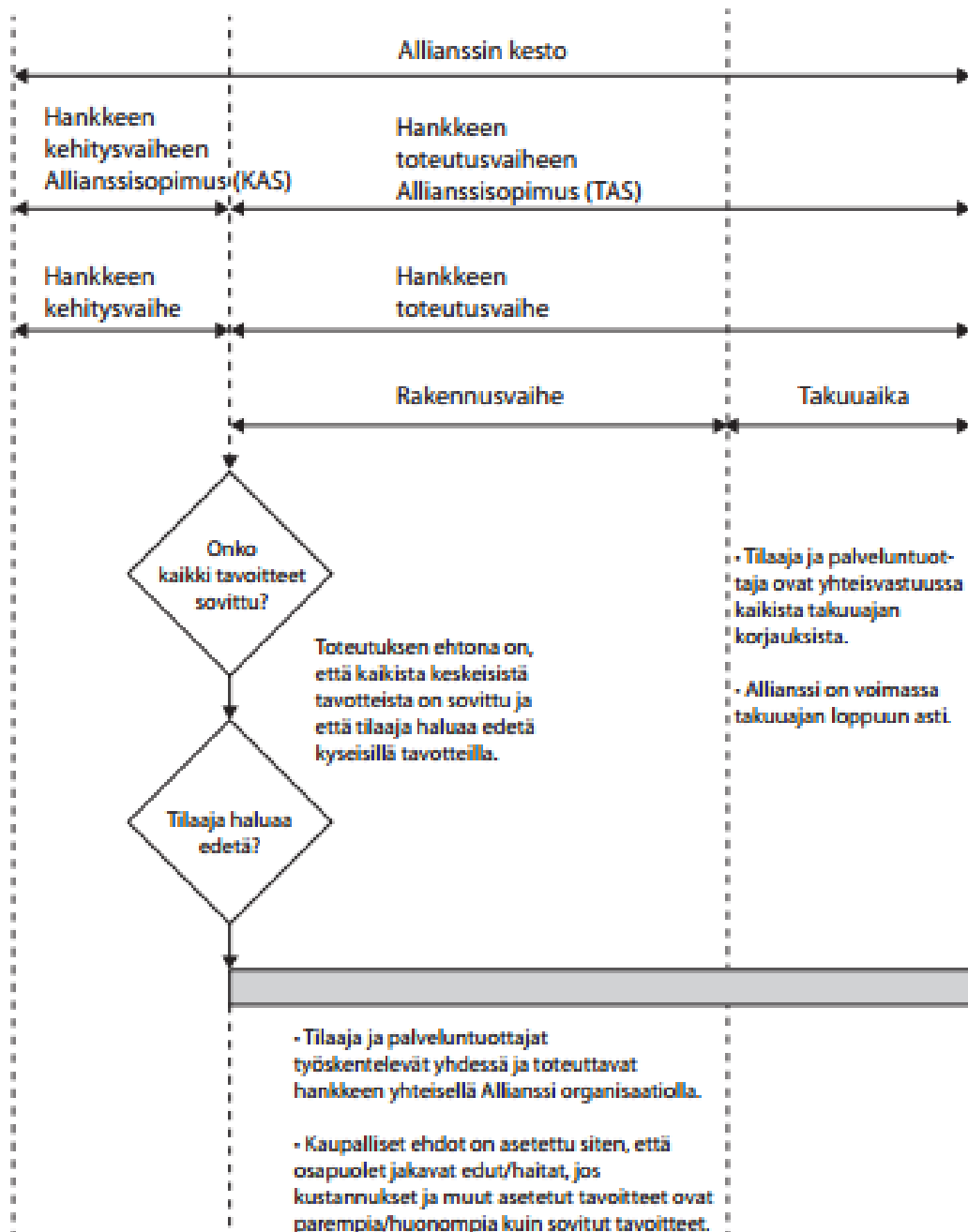
De olika parterna i ett projekt som utförs enligt alliansmodellen kan bestå av beställare planerare, entreprenörer samt i vissa fall även materialleverantörer. Istället för att dela upp projektet i flera separata avtal med de olika parterna som i de övriga entreprenadformerna, ingås i alliansmodellen endast ett avtal där alla parter är delaktiga



de ingår alltså en allians med varandra. I ett alliansavtal delar man inom alliansen således både riskerna och nyttan. (Yli-Villaamo & Petejäniemi, 2013)

De grundläggande principerna i alliansmodellen är genomsådlig het, förtroende, lojalitet, att tillsammans komma överens om riskfördelningen och att tillsammans fatta beslut. (Yli-Villaamo & Petejäniemi, 2013)

Alliansmodellen lämpar sig för krävande projekt med stora risker och osäkerheter. Modellen används för komplexa projekt som till exempel för byggandet av ett sjukhus eller för en omfattande grundrenovering där osäkerheten är stor. Alliansmodellen lämpar sig också för projekt där man vill pröva innovativa lösningar där risken är stor. (Jänkelä, 2016)



Figur 6 Allianssmodellens olika skeden (Yli-Villaamo & Petejäniemi, 2013).

Allianssmodellen är en avtalsform som i Finland håller på att vinna mark speciellt för stora och krävande projekt. Modellen har använts eller tänkt användas för utförandet av följande projekt:

- Spårjokern som är en snabbspårvangs sträcka mellan Esbo och Helsingfors projektet beräknas omfatta allt som allt 275 miljoner euro. Man har som mål att bli klar med spårjokern 2021. (Oksanen, 2016)

- Ranta tunneli som är ett pågående projekt gällande en vägtunnel på ungefär 2,3 kilometer längs riksväg 12 i Tammerfors och beräknas omfatta 180,3 miljoner euro. Rantatunneli togs i bruk för trafik 15.11.2016. (Liikennevirasto, 2016)

Erkki Virtanen som har på begäran av Juha Sipilä gjort en utredning om planering och genomförande samt kostnadsproblem för statligt finansierade byggprojekt. I Virtanens utredning rekommenderades det att man skulle använda sig av alliansmodellen för krävande projekt. Staten borde också i huvudregel använda sig av alliansmodellen i sådana projekt där staten är delfinansiär menar Virtanen i sin utredning. Alliansmodellen kan också vara en lösning för att i fortsättningen förebygga mögel och fuktproblem. (Statsrådets kommunikationsavdelning, 2017)

#### **4.2 Entreprenadformer som grundar sig på vederlag**

Beroende på omfattningen av prestationsskyldigheter, om planering hör till entreprenören eller inte, kan byggherren ha olika betalningsgrunder för olika entreprenadprestationerna. Byggherrens betalningsskyldigheter kan uppgöras på tre olika sätt:

- Med helhetspriset som grund
- Enligt enhetspris
- Den faktiska kostnaden i kostnadskalkylen plus skilt med entreprenören överenskommen provision

Det finns många olika entreprenadformer som grundar sig på vederlag. De fem vanligaste är:

- Helhetsprisentreprenad (fritt översatt från finskans kokonaishintaurakka)
- Enhetsprisentreprenad (fritt översatt från finskans yksikköhintauraka)
- Entreprenad enligt faktura (fritt översatt från finskans laskutyöurakka)
- Arbetsledningsentreprenad (fritt översatt från finskans työnjohtourakka)
- Riktprisentreprenad (fritt översatt från finskans tavoitehintaurakka)

(Liuksiala & Stoor, 2014)

## 5 Lag om offentliga upphandlingar och koncession 2016/1397

Lagen om offentliga upphandlingar och koncession grundar sig på EU direktiv med syftet att säkerställa att upphandlingarna konkurrensutsätts och att de som deltar blir behandlade likvärdigt och rättvist. Syftet med lagen om offentliga upphandlingar och koncessioner är att få användningen av allmänna medel att bli så effektiv som möjligt. Ett annat syfte med lagen är också att understöda nyskapande och hållbar upphandling av hög kvalitet. Lagens ändamål är att för offentliga upphandlingar säkerställa en lika stor möjlighet för olika företag och organisationer att via ett anbudsförfarande för offentlig upphandling erbjuda till exempel en byggentreprenad. (Finlands Kommunförbund – Arbets och näringsministeriet, 2017)

Den som gör en offentlig upphandling ska eftersträva att göra sin upphandling på ett sätt så att upphandlingen kan genomföras så kostnadseffektivt, systematiskt och av så hög kvalitet som möjligt med miljö- och sociala aspekter i beaktande. För att de administrativa uppgifterna inte ska bli för omfattande och invecklade finns det avtalsmodeller som den som gör upphandlingen kan använda sig av. Vid ett anbudsförfarande för offentliga upphandlingar finns det också möjligheter till samarbete till exempel genom gemensamma upphandlingar. (Lagen om offentlig upphandling och koncession 1397/29.12.2016)

När det gäller offentliga upphandlingar ska alla behandlas lika. Ingen har rätt till någon typ av särbehandling inte ens fastän anbudsgivaren på något sätt skulle vara relaterad till den som uppgjort upphandlingen till exempel genom att vara en del av en större organisation. (Lagen om offentlig upphandling och koncession 1397/29.12.2016)

De nationella tröskelvärdena för när en upphandling ska konkurrensutsättas enligt lagen om offentliga upphandlingar och koncessioner 25 § är för byggentreprenader 150 000€ exklusive mervärdesskatt.

EU tröskelvärdena är enligt lagen om offentliga upphandlingar och koncessioner 26 § för byggentreprenader 5 186 000€ exklusive mervärdesskatt.

Lagen om offentlig upphandling gäller alltså inte för byggentreprenader där projektet ifråga inte uppnår det nationella tröskelvärdet. (Finlands Kommunförbund – Arbets och näringsministeriet, 2017)

## 6 Avtal

Vad är egentligen ett avtal? Ett avtal är en överenskommelse mellan två eller flera olika parter. Parterna i avtalet kan vara en fysisk eller juridisk person, en juridisk person är till exempel ett företag. Avtal kan göras skriftligt eller muntligt. Muntliga avtal gäller likvärdigt med skriftliga avtal, men muntliga är betydligt svårare att bevisa ifall man hamnar i tvist. (Arbets- och näringsministeriet, 2014)

### 6.1 Avtal som företagare

En företagare kan sluta olika typer av avtal relaterade till företagsverksamheten varje dag, för att nämna några exempel; vid anställning av personal, avtal med leverantörer, med kunder och så vidare. Kunderna kan vara konsumenter (business to consumer) eller andra företag (business to business). Om man som företagare ingår avtal med konsumenter skall man ta hänsyn till konsumentskyddslagen.

För företag är avtal alltid ömsesidiga rättshandlingar, vilket betyder att båda parterna i avtalet ska godkänna för att avtalet ska vara giltigt. För företag är det viktigt att noga gå igenom avtalsrättsliga frågor innan man ingår avtalet eftersom det inte kan ändras utan att båda parterna i avtalet samtycker.

Avtal får vara fritt formulerade i sitt innehåll och sin form förutom vissa undantag som till exempel för fastighetsaffärer ställs vissa formkrav enligt lagen.

(Arbets- och näringsministeriet)

### 6.2 Upphävande av avtal

Ett avtal kan inte upphävas utan att den part som häver avtalet blir ersättningskyllidig ifall det inte avtalas skilt om det i avtalet. Men det finns undantag i avtalets bindande rätt till exempel ett oförutsett hinder (force majeure) eller genom ogiltighet och jämkning av avtalet om ett avtalsvillkor bevisas vara oskäligt för en part.

Avtal kan bli ogiltigförklarade ifall:

- Avtalet innehåller formfel

- Avtalet strider mot lagen
- Den ena parten saknar rättshandlingsförmåga

(Arbets- och näringsministeriet)

### 6.3 Hierarki av avtalsvillkor

Om det uppstår oklarheter i avtal följer avtalsvillkoren följande hierarkiska ordning .

1. Tvingande bestämmelser
2. Avtalsvillkor som specifikt nämns i avtalet
3. Handelsbruk (branschspecifik sedvana)
4. Dispositiva lagbestämmelser

(Arbets- och näringsministeriet, 2014)

### 6.4 Avtalspartnerns bakgrund

Om man är på väg att ingå ett avtal med en sedan tidigare okänd avtalspartner kan det finnas skäl att göra en bakgrundskontroll av denna okända part. Orsaken till att göra en bakgrundskontroll är beställansvarslagen där man som beställare är skyldig att utreda om företaget man anlitar är infört i registret för mervärdesskatteskyldiga, förskottsuppbörsregistret samt arbetsgivarregistret. Denna information om företag kan man hitta i b.la. patent- och registerstyrelsens handelsregister, olika kreditupplysningsregister, FODS (företags- och organisationsdatasystemet). (Arbets- och näringsministeriet).

## 7 YSE 1998 – avtalsvillkor

YSE 1998 är allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader inom byggbranschen. YSE 1998 avtalsvillkoren används och tillämpas i allmänhet då man ingår avtal om byggprojekt inom byggbranschen. Avtalsvillkoren i YSE 1998 är ämnade som byggnadsentreprenadavtal mellan näringsidkare, men kan också tillämpas för avtal

mellan beställare och sidoentreprenörer eller entreprenör och underentreprenörer. Inom byggbranschen hänvisas i allmänhet nästan alla projekt till YSE 1998. YSE 1998 består sammanlagt av 92 paragrafer och är ett dokument på cirka 20 sidor. YSE 1998 har skapats för att förtydliga och klargöra praxis av avtal inom byggbranschen. Avtalsvillkoren i YSE 1998 innehåller bestämmelser om bland annat entreprenörens skyldigheter och byggprojektets beställares skyldigheter, bestämmelser om hur man går till väga om man vill göra ändringar i entreprenaden eller avtala om eventuella tilläggsarbeten. I YSE 1998 ingår även bestämmelser av hur och när betalningen av ett byggprojekt ska äga rum, hur man går till väga med eventuella konstruktionsfel som kan uppstå, hur och på vilket sätt man tar emot en entreprenad och även bestämmelser om ansvarstiden som entreprenören har. (Levänen, 2016)

YSE 1998 sakkunskap behövs genom hela byggprojektet, redan från framställandet av anbudsförfrågan ända fram till slutet av entreprenörens garantitid behövs kunskap om avtalsvillkoren. (Klementjeff, 2012)

Eftersom YSE 1998 avtalsvillkor består sammanlagt av hela 92 paragrafer på cirka 20 sidor så har jag valt att avgränsa arbetet, i detta examensarbete kommer jag att fokusera på de enligt mig mest intressanta frågorna gällande YSE 1998.

## 7.1 Ikraftträdande

I allmänhet om en entreprenad uppgörs enligt YSE 1998 avtalsvillkor så får man reda på det redan i anbudsbegäran. Om man i en entreprenad använder sig av YSE 1998-avtalsvillkor så påverkar YSE 1998 hur en del av anbudsbegäran ska se ut till exempel. med villkoren i 2 §, 4 § och 38 §. På så sätt kan man konstatera att YSE 1998:s avtalsvillkor är i kraft redan i anbudsbegäran. (Klementjeff, 2012)

I ett rättsfall gällande YSE 1998 13§ kontrakthandlingarnas inre giltighetsordning i högsta domstolen där en entreprenör hade räknat det billigare av två alternativ till sitt helhetspris för entreprenaden kan man läsa:

(HD 2007:5) Då en entreprenör hade lämnat sitt entreprenadanbud hade han valt det billigare av de två golvalternativ som angetts i beställarens byggnadsbeskrivning. Byggherren hade avsett ett golv enligt det dyrare

alternativet, vilket enligt honom framgått ur entreprenadhandlingarna. Fråga om förverkligandet av det dyrare alternativet utgjorde ett sådant tilläggs- och ändringsarbete som entreprenören hade rätt att få ersättning för. (Finlex, 2007)

Utgående från detta fall kan man tydligt se att YSE 1998 gäller redan i anbudsförfarandet. (Klementjeff, 2012)

## 7.2 Undantag

Enda sättet att göra undantag från YSE 1998 avtalsvillkor är om man nämner om det i entreprenadkontraktet, vilket berör YSE 1998 13 § som behandlar kontraktshandlingarnas inre giltighetsordning. Enligt YSE 1998 13 § första momentet är giltighetsordningen följande:

”Om innehållet i kontraktshandlingarna är motstridigt, är den inbördes giltighetsordningen för de olika handlingarnas bestämmelser, såvida inte annat föreskrivs i entreprenadkontraktet, följande:

A. Kommersiella handlingar

- a) entreprenadkontrakt;
- b) entreprenadförhandlingsprotokoll;
- c) föreliggande allmänna avtalsvillkor;
- d) anbudsbegäran och skriftliga tilläggsutredningar som givits före offerten;
- e) entreprenadprogrammet eller övriga avtalsvisa entreprenadvillkor;
- f) entreprenadgränsbilaga;
- g) offert;
- h) mängd- och måttförteckningar;
- i) förteckning över enhetspris på ändringsarbeten.

B. Tekniska handlingar

- j) arbetsvisa kvalitetskrav och redogörelser;
- k) avtalsritningar;
- l) allmänna kvalitetskrav och arbetsbeskrivningar.” (YSE, 1998)



Om beställaren av en entreprenad vill göra undantag i YSE 1998 13 § måste det framgå redan i anbudsbegäran och entreprenören måste också nämna om det i sitt anbud för att det skall framgå att båda parterna är överens om undantagen. Men i offentliga upphandlingar kan en entreprenör aldrig göra undantag från en anbudsbegärans bestämda villkor eftersom anbudet då ska förkastas. (Klementjeff, 2012)

Gällande ändringar av till exempel allmänt kostnadstillägg i YSE 1998 47 § räcker det med att man i entreprenadprogrammet nämner om dessa undantag fast enligt YSE 1998 13 §, allmänna avtalsvillkor gäller över entreprenadprogrammet. Detta eftersom man i förhandlingsskedet tar upp och går igenom dessa undantag. Helst ska man i förhandlingsskedet ta upp de undantag man vill ha från YSE 1998 och skriva ner det i till exempel ett entreprenadförhandlingsprotokoll. (Klementjeff, 2012)

### 7.3 Ansvar mellan avtalsparterna

I YSE 1998 25§ kan man läsa följande angående ansvar mellan avtalsparterna:

”Såvida inte i entreprenadkontraktet eller dessa allmänna avtalsvillkor annat bestäms, omfattar avtalspartens ansvar förpliktelse att ersätta den andra avtalsparten alla de skador som åsamkas därav att byggnadsåtagandet i något avseende inte blir kontraktsevenligt fullgjort, eller de övriga skador som han förorsakar den andra avtalsparten.” (YSE, 1998)

Om man som byggherre vill avtala någonting skilt om till exempel sanktioner för kvalitetsbrister skall man se till att avtala om det i entreprenadavtalet. Då det är frågan om kvalitetsbrister så har entreprenören alltid rätt att först och främst åtgärda bristerna genom att reparera eller byta ut den bristfälliga delen, men om det är frågan om skada har beställaren rätt att få ersättning för skadan enligt YSE 98 25§. (Klementjeff, 2012)

### 7.4 Förseningsböter

Då det gäller förseningsböter finns det många olika tolkningar av YSE 1998:s 18§ och 25§. Bestämmelserna om förseningsböter tillämpas på ansvar för försening för tidsperiod med skilt avtalade förseningsböter. Orsaken till varför sakkunniga strider om hur villkoren i YSE

1998:s 18§ och 25§ ska tolkas är oklarheter gällande begreppet "tidsperiod" i bestämmelserna. (Klementjeff, 2012)

I YSE 1998 25§ 3momentet kan man läsa följande angående förseningsböter:

*"Bestämmelserna om förseningsböter tillämpas på ansvar för försening för tidsperiod med skilt avtalade förseningsböter."* (YSE, 1998)

I boken Rakennussopimukset har man tolkat bestämmelserna så att man endast skulle betala förseningsböter för den tiden som man skilt avtalat om för förseningsböter. Det måste alltså i kontraktet finnas ett skilt datum eller en skild tidpunkt för när skyldigheten att betala förseningsböter inleds. Om entreprenören inte hinner fullgöra sin entreprenad inom de 75 dagarna som entreprenören betalar förseningsböter så blir entreprenören skyldig till skadestånd. (Liuksiala & Stoor, 2014)

I YSE 1998 18§ står det följande gällande förseningsböter:

*"För varje arbetsdag som entreprenadens fullgörande försenas från de i entreprenadkontraktet avtalade tidpunkterna, har beställaren rätt att av entreprenören erhålla förseningsböter i enlighet med kontraktsbestämmelserna. Om i kontraktet inte något annat nämns, är förseningsböterna 0,05 procent för varje arbetsdag, dock 0,1 procent för sido- och underentreprenader, av entreprenadpriset utan mervärdesskatt. Förseningsböterna beräknas för högst 50 arbetsdagar i fråga om slutförande av entreprenaden och mellanetapperna medräknade för högst 75 arbetsdagar. Beställaren har inte rätt till annan ersättning om inte entreprenören förorsakat förseningen uppsåtligt eller genom grovt vållande."*  
(YSE, 1998)

En annan tolkning av YSE 1998 gällande förseningsböter är att de i 18 § nämnda tidpunkterna är utgångsläget för entreprenörens förseningsansvars maximala längd alltså förseningstiden börjar efter överskridandet av entreprenadtiden och att 25 § 3 momentet endast är till för att påminna villkorens betraktare att förseningar behandlas i en annan paragraf i YSE 1998. (Klementjeff, 2012)

## 7.5 Alternativa skyldigheter

I YSE 1998 14§ kan man läsa följande angående alternativa skyldigheter:

*”Så vida i de övriga kontraktshandlingarna inte annat föreskrivs, är entreprenören berättigad att använda det i sin mening ändamålsenligaste av de olika alternativen i kontraktshandlingarna. Om olika priser har begärts för alternativen och de kommersiella handlingarna inte fastställer vilket alternativ som ingår i det sammanlagda offertpriset, skall entreprenören anses ha inkluderat det billigaste alternativet i sitt sammanlagda pris. Då beställaren bestämmer att något av de andra alternativen skall förverkligas har entreprenören rätt att erhålla prisskillnaden mellan alternativen.” (YSE, 1998)*

Det vanligaste missförståndet med YSE 1998 14 § är att entreprenören tolkade det som en viss produkt eller motsvarande, alltså att det finns möjligheter att använda sig av andra produkter än vad som står i entreprenad dokumenten. Den tolkningen är fel, det som menas med den 14 § är att om det i entreprenad dokumenten tydligt finns två eller flera alternativ ska entreprenören räkna med det billigaste alternativet i sin helhetskalkyl. Alternativen behöver inte nödvändigtvis vara produkter utan kan också vara till exempel ett arbetsutförande. (Klementjeff, 2012)

I ett fall i högsta domstolen gällande YSE 1998 14§ kan man läsa följande:

*(HD 2007:5) I en entreprenad för byggandet av en idrottshall hade det i byggnadsbeskrivningen nämnts följande om golvet ”joustorakenne + muovimatto, esim. Tarkett Sommer Combisport Elite tai Upofloor Pulastic 2000”. Entreprenören hade enligt YSE 14 § valt det billigare av de två alternativen i sin helhetskalkyl för entreprenaden, så han hade således med priset för upofloor Pulastic 2000. Byggherren hade ändå beslutat att man skulle använda sig av Upofloor Robbins Combi System för byggandet av golvet. Det här resulterade i att entreprenaden blev ca. 31.400 € dyrare för entreprenören.” (Finlex, 2007)*

Alltså är beställaren skyldig att betala det golvalternativ han valt eller är entreprenören skyldig att förverkliga det dyrare alternativet till det billigare priset. Högsta domstolen

tolkade att det i byggnadsbeskrivningen fanns två olika alternativ och att entreprenören enligt YSE 1998 14 § fick valfrihet gällande hur han handskades med de olika alternativen. Högsta domstolen konstaterade att utgående från de exempelprodukter som nämnts kan man dra slutsatsen att åtminstone de produkter som nämnts och möjligen andra motsvarande produkter uppfyller beställarens krav. (Klementjeff, 2012)

YSE 1998 14 § betvingar inte entreprenören att godkänna beställarens val. Om det inte i något dokument framgår vilket alternativ som ska innefattas i helhetspriset. Entreprenören ska enligt YSE 1998 14 § inkludera det billigaste alternativet i sitt helhetspris. För att undvika oklarheter skulle det vara bra om entreprenören skulle på något sett framhäva vilket alternativ han inkluderat i sitt helhetspris. (Liuksiala & Stoor, 2014)

I YSE 1998 finns det inget om situationer där man i avtal skriver att en viss typ av produkt eller motsvarande ska användas. Entreprenören ansvarar själv för att den produkt som han tänkt använda sig av är motsvarig till produkten som nämns i avtalsbilagorna. Om det uppstår oklarheter gällande motsvarande till ett alternativ är entreprenören skyldig att bevisa att hans alternativ verkligen motsvarar beställarens alternativ. Det rekommenderas att entreprenören frågar av beställaren och att beställaren godkänner alternativet entreprenören tänkt använda sig av före entreprenören använder sig av det motsvarande alternativ. (Klementjeff, 2012)

## 8 Ansvarsförsäkring

Det finns inget som säger att man som företagare måste ha ansvarsförsäkring men det rekommenderas. Om man ingår ett avtal med YSE 1998 avtalsvillkor kan man i 38 § 10 moment läsa följande villkor:

”På byggnadsarbetsplatsen verksam entreprenör skall ha gällande ansvarsförsäkring för sin verksamhet.” (YSE, 1998)

En ansvarsförsäkring kan täcka företagets utgifter om företaget blir ersättningsskyldig, ifall att företagets verksamhet förorsakar någon annan en skada. (Liuksiala & Stoor, 2014)

För att en ansvarsförsäkring ska täcka kostnaderna krävs det att företaget är ersättningsskyldigt enligt gällande rätt. För det mesta krävs det också att företaget själv

vållat skadan för att få ersättning från försäkringen. Skadan ska alltså vara något som företaget borde gjort men inte gjorde eller något som företaget gjorde men inte borde gjort.

Försäkringsbolagen gällande ansvarsförsäkring utreder vanligtvis ersättningsskyldigheten och underhandlar med den som kräver ersättning. Försäkringsbolagen behandlar också eventuella rättegångar eller står för rättegångskostnaderna ifall frågan om ersättning går till domstolsbeslut. (Fennia, 2014)

Det finns många typer av ansvarsförsäkringar men man kan inte försäkra sig mot alla tänkbara ansvarsrisker. Bästa sättet att få de rätta försäkringarna för företaget är att själv ta kontakt med försäkringsbolagen och reda ut behovet. (Folksam skadeförsäkring Ab, 2017)

## 9 Arbetsgivaren och arbetstagarens ansvar

Företag fungerar inom byggbranschen ofta som arbetsgivare och som arbetsgivare har man som skyldighet att ersätta en skada som en arbetstagare förorsakat via fel eller försummelse, med andra ord betala skadestånd. Arbetsgivare anses även enligt lag vara den som ger uppdrag åt en självständig företagare. I skadeståndslagens tredje kapitel §1 första momentet står det följande om arbetsgivare:

*”Såsom arbetsgivare anses även den som giver uppdrag åt sådan självständig företagare, vilken med beaktande av uppdragsförhållandets bestående art, arbetets karaktär och övriga förhållanden bör jämföras med en arbetstagare,”* (Skadeståndslagen 412/31.05.1974)

Som arbetstagare inom ett företag eller som privatföretagare anställd åt annan företagare slipper man ändå inte undan skadeståndslagen om man orsakar fel medvetet eller inte tar i beaktande att de fel man gör indirekt skapar skador av tillräckligt stor omfattning. Eftersom om man medvetet orsakat skadan eller om den är av stor omfattning gör man sig ändå skyldig till ersättning. I skadeståndslagens fjärde kapitel § 1 först och andra moment står det följande om arbetstagare:

*”För skada som en arbetstagare i sitt arbete vållar genom fel eller försummelse är han ansvarig i den mån det med hänsyn till skadans storlek, handlingens*

*beskaffenhet, skadevållarens ställning, den skadelidandes behov och övriga omständigheter prövas skäligt. Har arbetstagaren endast gjort sig skyldig till lindrigt vållande, skall inget skadestånd dömas ut. Detsamma gäller, om skadan vållas av en självständig företagare som avses i 3 kap. 1 § 1 mom.”*

*”Har skadan orsakats uppsåtligen, utdömes fullt skadestånd, om det ej av särskilda skäl prövas skäligt att skadeståndet nedsättes.” (Skadeståndslagen 412/31.05.1974)*

Det finns många HD prejudikat där beställare kräver skadestånd av entreprenörer. Ett exempel på ett fall där en beställare yrkar på skadestånd till entreprenör:

*(HD 2014:26) En byggnadsentreprenör hade orsakat en vattenskada för vilken beställaren hade krävt ersättning. Grunden för kravet hade framlagts vid mottagningsgranskningen och kravet var under handläggning vid entreprenörens försäkringsbolag då slutuppgörelsen för entreprenaden förrättades. Enligt entreprenören hade beställaren mist sin talan eftersom något ersättningskrav inte hade framställts i slutuppgörelsen. Fråga om hur avtalsvillkoret i 73 § i de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader YSE 1998 om att krav ska läggas fram i slutuppgörelsen skulle tolkas och om beställaren hade förlorat sin talan då ersättningskravet inte hade lagts fram på nytt i slutuppgörelsen. (Finlex, 2017)*

## 10 Resultat

Målet med detta examensarbete var att upprätta en ”handbok” om ansvarsfördelningar inom byggbranschen. Med detta examensarbete kan man konstatera följande. Först och främst om man vill ha reda på vilka olika ansvarsfördelningarna det finns inom byggprojekt måste man ta reda på vilken entreprenadform det specifika projektet har. När man tagit reda på entreprenadformen kan man sedan ta reda på vilken del av entreprenadformen man har frågor om gällande avtal till exempel om det handlar om ansvarsfrågor mellan huvudentreprenör och byggherre. När man sedan tagit reda på vilken del av entreprenadformen frågan gäller kan man ta reda på vilken typ av avtalsvillkor som används mellan parterna i avtalet om man till exempel använt sig av YSE 1998, KSE 2013, RYS-9 eller andra typer av avtalsvillkor. Eftersom det här examensarbetet handlar om

ansvarsfrågor gällande huvudentreprenören har jag fokuserat på avtalsvillkoren i "allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader YSE 1998". YSE 1998 avtalsvillkor används nästan alltid i avtal som man som entreprenör inom byggbranschen undertecknar.

Tillvägagångssättet har bestått av litteraturstudier omfattande böcker om YSE 1998, lagar och förordningar, diskussioner med en entreprenör och handledare. Diskussionerna med entreprenören har främst bestått av att reda ut mera specifikt vilka konkreta fall och exempel som examensarbetet skulle kunna omfatta.

Examensarbetet resulterade i en genomgång av entreprenadformer inom byggbranschen och en genomgång av de enligt mig mest betydande ansvarsfrågorna i YSE 1998.

## 11 Slutsats

Syftet med det här examensarbetet var att göra en fördjupning inom byggnadsavtal och byggnadsjuridik. Syftet var också att ta reda på hurdana entreprenadformer som finns och skillnaderna mellan dem. Hur ett avtal ser ut och vilka är de vanligaste avtalsformerna. Alla projekt inom byggbranschen grundar sig på ett byggnadsavtal och jag ville fördjupa mig ämnet av eget intresse.

Jag valde att fokusera på olika entreprenadformer, betydelsen av dem och på ansvarsfrågor i mitt examensarbete. Eftersom de flesta byggentreprenadavtal grundar sig på allmänna avtalsvillkor för byggentreprenader (YSE 1998) beslöt jag därför att fokusera och fördjupa mig i de avtalsvillkoren. De största källorna i mitt examensarbete har varit boken Rakennussopimukset av Liuksiala Aaro och Pia Stoor samt boken 50 Kysymystä YSE:stä av Pia Klementjeff. I examensarbetet så har jag haft med prejudikat från Högsta domstolen och från dem har jag kunnat konstatera att varje enskilt fall är unikt och att det alltid finns rum för tolkning av avtalsvillkoren. I en del av frågorna i boken 50 Kysymystä YSE:stä av Pia Klementjeff så fanns det inte några enskilda fall eller prejudikat om fallen att hänvisa till så det fanns rum för tolkning.

Med examensarbete kan man konstatera att byggentreprenadavtalen och deras innehåll och innebörd är en mycket komplex helhet. Det är svårt att sammanfatta hela YSE 1998 i ett examensarbete eftersom det finns så mycket och omfattande detaljerade villkor.

## 12 Referenser

Arbets- och näringsministeriet, 2014. *Företagsfinland*. [Online]  
Available at: <https://www.yrityssuomi.fi>  
[Använd 15 03 2017].

Arbets- och näringsministeriet, 2017. *HILMA julkaiset hankinnat*. [Online]  
Available at: [www.hilma.fi](http://www.hilma.fi)  
[Använd 30 03 2017].

Borgå, statsstyrelse, 2016. *Budget och ekonomiplan*, Borgå: Borgå stad.

Fédération Internationale, d. I.-C., 2006. *FIDIC*. [Online]  
Available at: [www.fidic.org](http://www.fidic.org)  
[Använd 18 04 2017].

Fennia, 2014. Ansvarsförsäkringar. *Företagsskydd*, pp. 27-29.

Finlands Kommunförbund – Arbets och näringsministeriet, 2017. *hankinnat.fi*.  
[Online]  
Available at: [www.hankinnat.fi](http://www.hankinnat.fi)  
[Använd 06 04 2017].

Finlex, 2007. *HD 2007:5*, Helsingfors: Högsta domstolen.

Finlex, 2017. *HD 2014:26*, Helsingfors: Högsta domstolen.

Folksam skadeförsäkring Ab, 2017. *Folksam*. [Online]  
Available at: <https://www.folksam.fi>  
[Använd 15 03 2017].

Företags- och organisationdatasystem, 2017. *FODS*. [Online]  
Available at: <https://tietopalvelu.ytj.fi>  
[Använd 01 05 2017].

Helsing, M., 2013. *Byggnadssanering*. Vasa: Novia.

Jänkelä, A.-M., 2016. *Prodeco*. [Online]  
Available at: [www.prodeco.fi](http://www.prodeco.fi)  
[Använd 19 04 2017].

Karleby, statsstyrelse, mötesprotokoll, 2016. *Projektet Idrottsgården / Chydenius skola*, Karleby: Karleby stad.

Klementjeff, P., 2012. *Viisikymmentä kysymystä YSE:stä*. 2:a red. Helsinki: Lexmentor Oy.

Lehtikankare, H. & Nygård, M., 2013. *Elinkaarimalli*, Helsingfors: Rakennustieto.

Levänen, I., 2016. *Kotitalolehti*. [Online]  
Available at: [www.kotitalolehti.fi](http://www.kotitalolehti.fi)  
[Använd 17 04 2016].



Liikennevirasto, 2016. *Liikennevirasto*. [Online]  
Available at: <http://www.liikennevirasto.fi>  
[Använd 19 04 2017].

Lindholm, J., 2015. *Rakennushankkeen eri urakkamuodoista*, Helsingfors: Kiinteistölehti.

Liuksiala, A. & Stoor, P., 2014. *Rakennus sopimukset*. 7 red. Helsingfors: Rakennustieto Oy.

Oksanen, T., 2016. *Yle nyheter*. [Online]  
Available at: [www.svenska.yle.fi](http://www.svenska.yle.fi)  
[Använd 19 04 2017].

Rakennustieto, 1982. *RT 16-10182 Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet*. Helsingfors: Rakennustieto.

Rakennustieto, 2001. *RT 80278 KVR-urakkasopimus*. Helsingfors: Rakennustieto.

Rakennustieto, 2007. *RT 10-10907 Projektinjohtourakan tehtävälueetelo*. Helsingfors: Rakennustieto.

Rakennustieto, 2007. *RT 16-10906 Projektinjohtourakkasopimuksen laatiminen, talonrakennustyö*. Helsingfors: Rakennustieto.

Rakennustieto, 2015. *RT 10- 10846 Projektinjohtopalvelun tehtävälueetelo*. Helsingfors: Rakennustieto.

Rakennustieto, 2015. *RT 13-10845 Projektinjohtopalvelusopimuksen laatiminen, talonrakennustyö*. Helsingfors: Rakennustieto.

Statsrådets kommunikationsavdelning, 2017. *Valtioneuvosto*. [Online]  
Available at: <http://valtioneuvosto.fi>  
[Använd 01 05 2017].

Storm, J., 2016. *Kostnadshantering och projektuppföljning*. Vasa: Novia.

Sveriges Byggindustrier, 2017. *Vi Bygger Sverige*. [Online]  
Available at: [www.sverigesbyggindustrier.se](http://www.sverigesbyggindustrier.se)  
[Använd 18 04 2017].

Teri hus, 2017. *Teri hus*. [Online]  
Available at: [www.terihus.fi](http://www.terihus.fi)  
[Använd 01 05 2017].

Tryti, H. A., 2012. *Proffenterprise*. [Online]  
Available at: [www.proffenterprise.no](http://www.proffenterprise.no)  
[Använd 18 04 2017].

Yli-Villaamo, H. & Petejäniemi, P., 2013. *Rakennustieto*. [Online]  
Available at: [www.rakennustieto.fi](http://www.rakennustieto.fi)  
[Använd 19 04 2017].

YSE (1998) Rakennustieto.

## 12.1 Finlands Författningssamling

Lag om offentlig upphandling och koncession 29.12.16/1397 [Online]

Available at: [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

[Använd 20 03 2016].

Markanvändnings- och bygglag 05.02.1999/132 [Online]

Available at: [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

[Använd 30 03 2017].

Skadeståndslag 31.05.1974/412 [Online]

Available at: [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

[Använd 04 04 2017].