

Byggregler och entreprenadjuridik

En vägledning om hur Boverkets nya
byggregler möter entreprenadjuridiken

Innehållsförteckning

FÖRORD	2
SAMMANFATTNING	3
EN ÖVERBLICK.....	4
Skarpt läge från 1 juli 2026.....	4
Fokus på funktion.....	4
Ny struktur	5
BYGGREGLERNA MÖTER ENTREPRENADJURIDIKEN.....	6
FACKMÄSSIGHET	7
Inledning.....	7
Byggherrens ansvar mot kommunen	7
Entreprenörernas och konsulternas ansvar mot byggherren	8
TIPS: Upphandla entreprenör/konsult med omsorg.....	9
DOKUMENTATION OCH KONTROLL.....	10
Inledning.....	10
Byggherrens ansvar mot kommunen	10
Entreprenörernas och konsulternas ansvar mot byggherren	12
TIPS: Ha koll på projekterings- och kontrolldokumentationen och dess kvalitet	13
FUNKTIONSKRAV	15
Inledning.....	15
Byggherrens ansvar mot kommunen	15
Entreprenörernas och konsulternas ansvar mot byggherren	15
TIPS: Konkretisera abstrakta funktionskrav i en totalentreprenad.....	19
TIPS: Se över tekniska anvisningar	19

Förord

Sommaren 2025 infördes nya byggregler. Syftet med de nya reglerna är bland annat att främja nya tekniska lösningar och öppna upp för användandet av nya material och metoder. Tanken är att Boverket genom funktionskrav i regelverket ska förtydliga kraven i lag och förordning, varpå branschen tar fram lösningar som uppfyller funktionskraven.

Från och med den 1 juli 2026 kommer alla nya projekt att behöva tillämpa det nya regelverket. Det är därför angeläget att alla byggherrar sätter sig in i de nya reglerna.

Den här vägledningen syftar till att hjälpa till med detta och belyser de frågor som uppstår i gränslandet mellan byggreglerna och entreprenadjuridiken, särskilt hur öppet formulerade funktionskrav påverkar kravställning, ansvar och risk i entreprenaden. Förhoppningen är att vägledningen ska göra att du som byggherre känner dig bättre förberedd för att tillämpa Boverkets nya byggregler i dina projekt.

Stort tack till Kilpatrick Advokatbyrå som hjälpt oss analysera regelverket och författa vägledningen.

Byggherrarna
2026-06-30

Sammanfattning

Den här vägledningen beskriver hur Boverkets nya byggregler påverkar dig som byggherre – både gentemot kommun och gentemot entreprenör/konsult.

Vägledningen inleds med en överblick över de nya byggreglerna. Därefter behandlas tre centrala teman: fackmässighet, dokumentation samt funktion. Varje tema belyses dels ur det offentlighetsrättsliga perspektivet, det vill säga byggherrens skyldigheter gentemot kommunen, dels ur det civilrättsliga, det vill säga byggherrens avtalade krav gentemot entreprenörer och konsulter.

Löpande ges konkreta tips på åtgärder som byggherren kan vidta för att vara bättre förberedd inför de nya reglerna. I korthet består tipsen av följande:

1. Upphandla entreprenör/konsult med omsorg

Även om entreprenörer och konsulter ansvarar för att utföra sina uppdrag fackmässigt är det byggherren som bär det offentlighetsrättsliga ansvaret för att byggregelverket uppfylls. Därför är valet av kompetenta avtalspartners och tydliga krav på projektorganisationen av stor betydelse.

2. Ha koll på projekterings- och kontrolldokumentationen och dess kvalitet

Byggherren bör säkerställa att ansvar, omfattning och kvalitet för projektets kontroller och dokumentation är tydliga och anpassade till det nya regelverket. Det skapar bättre förutsättningar för uppföljning, verifiering och en effektiv myndighetsprövning.

3. Konkretisera abstrakta funktionskrav

Hur detaljerade krav byggherren väljer att ställa i enskilda projekt påverkar både ansvarsfördelningen och avtalspartens handlingsutrymme. En väl avvägd kravställning kan skapa tydligare förväntningar, minska risken för tvister och ge bättre förutsättningar för kalkylerbara anbud.

4. Se över tekniska anvisningar

Byggherrens tekniska anvisningar och projekteringsanvisningar bör ses över och anpassas till de nya byggreglerna. På så sätt säkerställs att kravställningen är aktuell, konsekvent och ger rätt förutsättningar för projektering och utförande.

En överblick

SKARPT LÄGE FRÅN 1 JULI 2026

Boverkets nya byggregler började gälla den 1 juli 2025 med en övergångsperiod på ett år och ersätter Boverkets gamla bygg- och konstruktionsregler BBR och EKS. Under övergångsperioden, till och med den 30 juni 2026, är det möjligt för byggherren att välja att använda antingen BBR och EKS eller Boverkets nya regler. För ärenden där ansökan om bygglov eller dylikt¹ inkommit *den 1 juli 2026 eller senare* ska de nya byggreglerna alltid tillämpas.

FOKUS PÅ FUNKTION

Boverkets nya byggregler innehåller funktionskrav, vilket också fanns i de gamla reglerna. Skillnaden är dock att Boverket inte längre anger *hur* kraven ska uppfyllas. Med få undantag finns det alltså inte längre allmänna råd, hänvisningar till specifika standarder eller liknande. Nedan följer ett exempel på hur reglerna har ändrats. Notera särskilt att hänvisningen till standarden SS-EN 81-70 inte längre finns med.

Exempel ur BBR

3:144 Hissar och andra lyftanordningar

Då hissar eller andra lyftanordningar krävs för att bostäder, arbetslokaler och publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara ska minst en av dem rymma en person som använder rullstol och en medhjälpare. En sådan hiss eller annan lyftanordning ska också utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda den.

Allmänt råd

Vilka hissar och andra lyftanordningar som ska vara tillgängliga och användbara regleras i 3 kap. 4 och 18 §§ PBF.

Hissar som uppfyller kraven finns i SS-EN 81-70. Typ 2 (1,1 × 1,4 meter) och 3 (2,0 × 1,4 meter) i SS-EN 81-70 uppfyller kraven på tillgängligt och användbart utrymme i hissen. I SS-EN 81-70 finns även lämpliga manöver- och signalorgan, där bilaga G bör användas för hissar i publika lokaler.

Exempel ur Boverkets nya byggregler (BFS 2024:12)

5 §

Hissar, som är till för att uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska vara projekterade och utförda så att de kan användas av

1. personer med nedsatt rörelseförmåga, och
2. personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Transport med sjukbår ska kunna ske i hiss, i ett bostadshus som har fler än fyra plan.

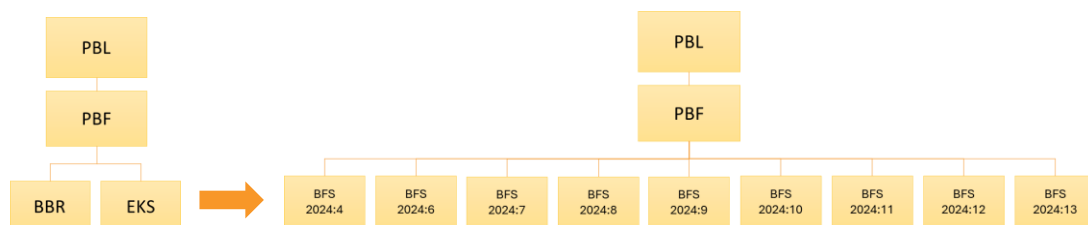
¹ För åtgärder som kräver anmälan är i stället den relevanta tidpunkten när anmälan inkom till kommunen, och för åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan är den relevanta tidpunkten när arbetena påbörjas.

Tanken är att de nya reglerna ska främja nya tekniska lösningar och öppna upp för användandet av nya material och metoder. Ett av skälen till att ta fram nya byggregler, utan allmänna råd, har varit att de nuvarande allmänna råden ses som mer styrande än de var avsedda att vara. En följd är att byggandet, enligt Boverket, har låsts till befintliga lösningar, i stället för att främja utveckling och användande av nya lösningar. Med de nya reglerna är tanken att byggsektorn ska få utrymme att bryta ned kraven för att konkretisera dem i det enskilda fallet.

NY STRUKTUR

Till skillnad från BBR och EKS är Boverkets nya byggregler uppdelade i flera olika författningar, i stället för två övergripande författningar. Syftet är pedagogiskt, uppdelningen i flera författningar är tänkt att underlätta när byggnadsnämnder, projektörer och byggherrar arbetar med dessa frågor eftersom man ska hitta allt som är relevant om ett ämne på ett ställe.

Boverket arbetar för närvarande med att ta fram en ny grundförfattning om energihushållning, som är samordnad med ett omarbetat EU-direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD). Reglerna förväntas träda i kraft senare under 2026.



Byggreglerna möter entreprenadjuridiken

Genom byggreglerna ställer samhället minimikrav på byggnadsverk och tomter. Det är byggherren som bär det yttersta ansvaret för att säkerställa att byggreglerna efterlevs. Kraven behöver till exempel uppfyllas för att kommunen ska meddela bygglov samt start- och slutbesked.

Även om det är byggherren som ansvarar för att byggreglerna efterlevs är det i praktiken oftast en entreprenör eller en konsult som projekterar och utför byggprojektet. Byggherren måste därmed genom avtal med dessa aktörer säkerställa att kraven efterlevs.

Boverkets nya byggregler kan således betraktas från två olika perspektiv: ett offentligrättsligt perspektiv, det vill säga det allmännas krav mot byggherren för att byggnaden ska få uppföras och tas i bruk, och ett civilrättsligt perspektiv, det vill säga byggherrens avtalade krav mot entreprenören/konsulten. Båda perspektiven måste byggherren hantera.

Perspektiven kommer att belysas nedan med utgångspunkt i följande centrala delar av det nya regelverket:

1. Fackmässighet
2. Dokumentation
3. Funktion

Vägledningen utgår från standardavtalen AB 04, ABT 06 och ABK 09. I texterna återkommer begreppet "entreprenören/konsulten". Det ska läsas som byggherrens avtalspart; antingen en entreprenör på utförandeentreprenad enligt AB 04 eller totalentreprenad enligt ABT 06, eller en konsult enligt ABK 09. De olika aktörernas uppgifter skiljer sig åt, vilket även påverkar deras uppgifter. Till exempel ansvarar en utförandeentreprenör i regel inte för projektering, vilket innebär att denne inte kommer ha samma ansvar för att upprätta projekteringsdokumentation som en totalentreprenör eller konsult.

Om dessa standardavtal inte tillämpas i avtalen med konsulten/entreprenören bör byggherren särskilt avtala om motsvarande mekanismer som beskrivs nedan.

Fackmässighet

INLEDNING

Fackmässighet är ett krav som tydligt löper genom det nya regelverket – det krävs genomgående att projektering, utförande och kontroll sker på ett fackmässigt sätt.

Att något ska göras fackmässigt innebär att arbetet är gjort på ett sätt som kan förväntas av en kompetent fackperson, det vill säga en person som är erfaren inom området. Ett sätt att påvisa fackmässighet är genom att visa att byggnaden projekterats och utförts i enlighet med etablerade metoder och standarder.

Boverket beskriver det som att fackmässighet kan uppnås till exempel genom att använda vetenskapligt baserade metoder, lämpliga branschstandarder, branschregler eller andra accepterade metoder för att utföra arbetsmoment på ett professionellt sätt. Metoder ska vara tillförlitliga.

Ett syfte med regelverket är dock att främja nya lösningar. Om en ny lösning nyttjas borde fackmässigheten snarare ligga i hur denna lösning tagits fram, exempelvis hur risker har hanterats och hur det säkerställts att slutresultatet blir godtagbart.

BYGGHERRENS ANSVAR MOT KOMMUNEN

Byggherren ansvarar för att alla led – projektering, utförande och kontroll – sker fackmässigt. Om byggherren inte själv besitter de kunskaper och färdigheter som krävs för detta ansvarar byggherren för att sådan kompetens finns i projektorganisationen.

Hur kommunen kommer att förhålla sig till det ökade fokuset på fackmässighet återstår att se. För att start- och slutbesked ska beviljas kommer det att vara upp till byggherren att övertyga byggnadsnämnden om att arbetet är fackmässigt utfört. För att lyckas är det viktigt att byggherren kan leverera strukturerad dokumentation som påvisar hur kraven uppfyllts. Se vidare under "Dokumentation och kontroll".

Exempel – Projektering och utförande (BFS 2024:10)

8 §

Byggnader ska projekteras

1. på ett **fackmässigt** sätt,
2. så att arbetet kan utföras på ett sådant sätt att kraven i denna författning uppfylls, och
3. så att förutsatt underhåll kan ske.

Projekteringen ska dokumenteras.

Första och andra styckena gäller inte om det är obehövligt.

Vid ändring av en byggnad får erfarenheter från den befintliga byggnaden användas.

9 § Byggnader ska utföras

Exempel – Kontroll (BFS 2024:10)

11 §

Kontroll av att kraven på skydd mot buller uppfylls ska göras

1. under projektering och utförande enligt 12–14 §§,
2. i den färdiga byggnaden enligt 15 §, eller
3. med en kombination av punkt 1 och 2.

Kontroll ska utföras **fackmässigt**

Resultatet av kontrollen ska dokumenteras.

ENTREPRENÖRERNAS OCH KONSULTERNAS ANSVAR MOT BYGGHERREN

Byggherren säkerställer genom avtal med entreprenörer och konsulter att kravet på fackmässighet efterlevs av dessa aktörer. Branschens standardavtal innehåller både krav på fackmässighet och författningsefterlevnad (se till exempel AB 04 kap. 1 § 13, AB 04 kap. 2 § 1 och ABK 09 kap. 2 § 1 nedan).

ABK 09 kap. 2 § 1

Konsulten ska genomföra uppdraget fackmässigt och med omsorg samt även i övrigt iakttä god yrkessed.

AB 04 kap. 1 § 13

Entreprenören ansvarar för att författningar följs i den utsträckning de berör hans åtagande.

AB 04 kap. 2 § 1

1 § Entreprenadens utförande

Entreprenaden skall utföras i överensstämmelse med entreprenadhandlingarna. Om kvalitetsangivelser i visst avseende inte lämnats, skall arbetet i detta avseende utföras i klass med entreprenaden i övrigt.

Entreprenaden skall utföras fackmässigt. Detta inskränker inte beställarens ansvar enligt 1 § 6.

Begreppet "fackmässigt" har samma innebörd i standardavtalen som i Boverkets nya byggregler. Redan av standardavtalen följer alltså att entreprenören/konsulten antingen ska utföra sitt arbete enligt etablerade lösningar eller på ett fackmässigt sätt ta fram nya lösningar.

Begreppet "författning" inbegriper inte endast lagar utan även myndighetsföreskrifter, såsom Boverkets byggregler. Kravet på författningsefterlevnad innebär därmed att byggherrens konsulter och entreprenörer som utgångspunkt måste uppfylla samma krav vid utförandet av sitt uppdrag som byggherren ska uppfylla enligt Boverkets nya byggregler.

Sammantaget innebär det att om Boverkets nya byggregler exempelvis föreskriver att ett moment ska projekteras på ett visst sätt, eller att en viss arbetsuppgift ska utföras fackmässigt, så åligger det som utgångspunkt även konsulten och entreprenören att göra detsamma i förhållande till byggherren. Om entreprenören eller konsulten inte utför sitt arbete fackmässigt utgör det ett fel i entreprenaden/uppdraget.

TIPS: UPPHANDLA ENTREPRENÖR/KONSULT MED OMSORG

Byggherren ansvarar för att alla led agerar fackmässigt enligt byggregelverket. Det innebär att även om entreprenörer och konsulter är skyldiga att projektera och utföra entreprenaden fackmässigt så är det i slutändan byggherren som drabbas av eventuella brister, till exempel att slutbesked inte kan meddelas. Det är alltså viktigt att byggherren väljer kunniga avtalspartners för varje projekt. Det finns därmed skäl att noggrant se över de krav som ställs på entreprenörens/konsultens projektorganisation.

Dokumentation och kontroll

INLEDNING

Det nya byggregelverket innehåller dokumentationskrav för projektering och kontroll. Den här typen av krav har tidigare funnits utspridda i BBR och EKS, men finns nu tydligare samlat. Utöver kraven på dokumentation av projektering och kontroll innehåller det nya regelverket även andra dokumentationskrav.

Reglerna om kontroll finns för att kvalitetssäkra byggprocessen, och reglerna om dokumentation är tänkt att ge kommunen bättre möjlighet att granska arbetet.

BYGGHERRENS ANSVAR MOT KOMMUNEN

Projekteringsdokumentation

Exemplet till höger visar att byggherren ska dokumentera projekteringen i sig. Motsvarande regel finns i övriga föreskrifter.

Det är svårt att förutspå om, eller hur, kommunernas krav på dokumentation kommer att förändras med anledning av de nya byggreglerna. Reglerna om projekteringsdokumentation kan dock komma att bli en central

del i kommunens bedömning av om byggreglerna kan antas uppfyllas och därmed utgöra underlag för startbesked. Projekteringsdokumentationen kommer sannolikt också vara nödvändig för att verifiera att funktionskraven i byggreglerna uppfylls. Det kan inte uteslutas att det ökade fokuset på dokumentation kan medföra att kommuner ställer andra krav på dokumentationen framöver, exempelvis genom att efterfråga en samlad projekteringsdokumentation. Såvitt Byggherrarna känner till har denna typ av dokumentation efterfrågats av åtminstone vissa kommuner i bygglovsärenden där Boverkets nya byggregler varit tillämpliga.

Ett sätt att minska osäkerheten gällande vilken dokumentation som kommer krävas är genom att ha en dialog med kommunen om vad för dokumentation som denne förväntar sig. Byggherren kan även skapa sig en beredskap för höjda dokumentationskrav genom att i avtalen med entreprenören och konsulten skärpa kraven på den dokumentation som avtalsparterna ska leverera.

Exempel – Projektering och utförande (BFS 2024:10)

8 §

Byggnader ska projekteras

1. på ett fackmässigt sätt,
2. så att arbetet kan utföras på ett sådant sätt att kraven i denna författning uppfylls, och
3. så att förutsatt underhåll kan ske.

Projekteringen ska dokumenteras.

Första och andra styckena gäller inte om det är obehövligt.

Vid ändring av en byggnad får erfarenheter från den befintliga byggnaden användas.

Kontrolldokumentation

Utöver att dokumentera projekteringen ska byggherren även dokumentera de kontroller som görs för att säkerställa att reglerna uppfylls (se exempel till höger, motsvarande regler finns i övriga föreskrifter).

Kontrollen kan genomföras på tre alternativa sätt:

1. Under projektering och utförande
2. I den färdiga byggnaden
3. Med en kombination av punkt 1 och 2

Kontroll under *projektering* utförs genom att exempelvis kontrollera att dimensionerande förutsättningar, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

Kontroll under *utförandet* fokuserar i stället på att kontrollera att arbetet utförs enligt gällande handlingar.

Därutöver ska *byggprodukter och material* kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. En kontroll ska göras av att byggprodukter och material har förutsatta egenskaper.

När det gäller kontroll i den *färdiga byggnaden* ska kontroll göras genom provning, mätning eller besiktning.

Eftersom kontroller kan ske under olika stadier måste byggherren tydliggöra för sina avtalsparter vilka kontroller som förväntas av denne, så att exempelvis projektören inte förväntar sig att kontrollen ska ske uteslutande i den färdiga byggnaden och så vidare.

Det finns inga specifika formkrav på kontrolldokumentationen, men enligt Boverket ska det framgå att kraven kontrollerats och på vilket sätt de kontrollerats, exempelvis vilken kontrollmetod som använts, tidpunkt för kontrollen och vem som utfört den. Som beskrivits för projekteringsdokumentationen är det i nuläget svårt att förutspå om, eller hur, kommunernas krav på dokumentation kommer att

Exempel – Kontroll (BFS 2024:10)

11 §

Kontroll av att kraven på skydd mot buller uppfylls ska göras

1. under projektering och utförande enligt 12–14 §§,
2. i den färdiga bygganden enligt 15 §, eller
3. med en kombination av punkt 1 och 2.

Kontroll ska utföras fackmässigt.

Resultatet av kontrollen ska dokumenteras.

12 §

Vid kontroll under *projektering* ska det kontrolleras att dimensionerande förutsättningar, projekteringsmetoder, provningsmetoder och beräkningar är relevanta och redovisade i handlingarna.

13 §

Vid kontroll under *utförande* ska det kontrolleras att arbetet utförs enligt gällande handlingar.

14 §

Byggprodukter och material ska kontrolleras när de tas emot på byggarbetsplatsen. Kontroll ska göras av att byggprodukter och material har förutsatta egenskaper. För byggprodukter med förhandsbedömda egenskaper kan kontrollen inskränkas till identifiering, kontroll av märkning och granskning av dokumentationen av de bedömda egenskaperna.

15 §

Vid kontroll *i den färdiga byggnaden* ska kontroll göras genom provning, mätning eller besiktning.

förändras, men byggherren gör klokt i att ha en dialog med den aktuella kommunen om vilken dokumentation som förväntas, samt i avtalen med entreprenören och konsulten skapa sig beredskap för eventuella skärpta dokumentationskrav.

Andra dokumentationskrav

I de nya byggreglerna finns även krav på dokumentation av exempelvis luft-, fukt- och vattensäkerhet i den färdiga byggnaden. Vissa dokumentationskrav, såsom krav på konstruktionsdokumentation, finns kvar sedan tidigare. Syftet med den här typen av dokumentationskrav är att underlätta framtida förvaltning samt kommunens handläggning av slutbesked och tillsyn. Det är viktigt att dokumentationen tas fram utan att bli allt för omfattande och därmed fördyrande.

Övrig dokumentation

Konstruktionsdokumentation (BFS 2024:6)
Brandskyddsdokumentation (BFS 2024:7)
Luftkvalitetsdokumentation (BFS 2024:8)
Fuktsäkerhetsdokumentation (BFS 2024:8)
Vattensäkerhetsdokumentation (BFS 2024:8)
Bullerskyddsdokumentation (BFS 2024:10)

Kontrollreglerna gäller parallellt med reglerna om kontrollplan i PBL

Föreskrifterna om kontroller i Boverkets byggregler gäller parallellt med reglerna om kontrollplan i plan- och bygglagen. Kontrollplanen ska endast avse kritiska moment, vilket innebär att kontrollplanen sannolikt endast kommer omfatta en liten del av alla kontroller som byggherren måste genomföra för att uppfylla kraven på kontroll enligt Boverkets föreskrifter. Det innebär att byggnadsnämnden kan begära att få se dokumentation av kontroll med grund i byggreglerna men också begära underlag med grund i kontrollplanebestämmelserna.

ENTREPRENÖRERNAS OCH KONSULTERNAS ANSVAR MOT BYGGHERREN

Som framgått ovan ansvarar entreprenören/konsulten för att följa tillämpliga författningar. Det innebär att entreprenören/konsulten behöver kunna verifiera att valda lösningar uppfyller Boverkets byggregler samt utföra och dokumentera de kontroller som krävs. Byggreglerna öppnar dock upp för att kontroller kan ske i olika stadier – under projektering, under utförande eller i den färdiga byggnaden. Valet av entreprenadform gör att avtalsparterna och ansvaret kan vara uppdelat. För att undvika oklarheter bör byggherren klargöra vilka kontroller som åligger respektive avtalspart.

Enligt AB 04/ABT 06 kap. 2 § 2 ska entreprenören dessutom upprätta en kvalitets- och miljöplan (KMA-plan) och arbeta in de KMA-åtgärder som beställaren

föreskrivit. Det kan exempelvis handla om rutiner för att verifiera att kontraktsarbetena uppfyller avtalade krav och att varor överensstämmer med specificerade krav. Entreprenören ska under entreprenadtiden utföra och dokumentera åtaganden enligt KMA-planen. KMA-planen kan därmed med fördel vara ett verktyg för att planera och följa upp kontrollerna av arbetet.

Många entreprenörer och konsulter har redan etablerade kvalitetsledningssystem, och det ställs ofta krav på sådana system i entreprenader, exempelvis ISO 9001-certifiering. De kontrollkrav som följer av dessa system kan delvis sammanfalla med kraven i Boverkets nya byggregler. Kontrollkraven i de nya byggreglerna behöver därför inte nödvändigtvis innebära att arbetssättet ändras i grunden.

Det är därtill ofta lämpligt att entreprenörerna och konsulterna utför stora delar av kontrollerna och tar fram stora delar av dokumentationen, eftersom de har bäst inblick i det dagliga arbetet. Byggherren bör dock alltjämt följa upp entreprenörens eller konsultens arbete, åtminstone i form av punktkontroller av avtalspartens egenkontroller. Detta för att säkerställa att kontrollerna genomförs och att resultaten av kontrollerna är godtagbara. Det rekommenderas att byggherren redan i upphandlingsskedet klargör vilka kontroller och vilken dokumentation som respektive part ansvarar för.

Standardavtalen ger också byggherren stöd för egen kontroll. Enligt AB 04/ABT 06 kap. 3 § 5 har beställaren rätt att utöva den kontroll över entreprenaden som denne anser lämplig, så länge det så långt som möjligt sker utan att hindra entreprenadens utförande. En kontrollant har fritt tillträde till arbetsområdet.

TIPS: HA KOLL PÅ PROJEKTERINGS- OCH KONTROLLDOKUMENTATIONEN OCH DESS KVALITET

Mot bakgrund av standardavtalens krav på författningsefterlevnad är utgångspunkten att konsulten och entreprenören ska följa de offentligrättsliga krav som gäller för byggherren. Detta innebär att konsulten/entreprenören ansvarar för att genomföra kontroller och ta fram dokumentation i den utsträckning detta berör dennes åtagande.

Under en övergångsperiod kan det vara oklart hur dokumentationen ska samlas och struktureras för kommunen. Därför finns det skäl att ha dialog med kommunen om deras förväntningar och var uppmärksam på att dokumentationen inte blir onödigt omfattande och därmed kostnadsdrivande.

Det finns även skäl att tydliggöra vem som gör vad i projekten och säkerställa att dokumentationen håller rätt nivå och kvalitet.

För att skapa tydlighet och underlätta uppföljning kan byggherren exempelvis klargöra vilka kontroller och vilken dokumentation entreprenören/konsulten ska ansvara för samt när dessa ska genomföras och levereras.

Projekteringsdokumentationen kan exempelvis omfatta hur utformningskrav och tekniska egenskapskrav uppfylls, hur projekteringen genomförts och kontrollerats, om och hur mindre avvikelser hanterats samt vilka centrala riskbedömningar som genomförts. Nya tekniska lösningar bör särskilt uppmärksammas eftersom större avsteg från etablerade lösningar sannolikt kräver en tydlig redovisning hur den valda lösningen uppfyller byggreglernas funktionskrav.

Byggherren bör även vara på det klara med vilken uppföljning, kontroll och dokumentation som denne behöver genomföra eller ta fram på egen hand. Byggherren bör även bestämma vem på byggherresidan som lämpligen ansvarar för dessa kontroller och uppföljningar, exempelvis om det är något som ska åligga en separat extern konsult, den kontrollansvariga, eller hanteras direkt av byggherrens egen organisation.

Det är också vanligt att kontraktshandlingarna listar vilken dokumentation som ska tas fram. I och med att det nya regelverket innehåller nya krav på dokumentation, såsom bullerskyddsdokumentation, bör denna typ av avtalsföreskrifter ses över så att listorna är aktuella och kompletta.

Funktionskrav

INLEDNING

De tidigare byggreglerna (BBR) innehöll både funktionskrav och allmänna råd om hur dessa kunde uppfyllas. De allmänna råden var inte bindande, men gav i praktiken uttryck för etablerade sätt att uppfylla kraven i byggreglerna.

Regelverket nu är mer abstrakt och saknar huvudsakligen allmänna råd. Syftet med detta är att främja nya tekniska lösningar och öppna upp för användandet av nya material och metoder.

Det innebär i praktiken att en byggherre som inte föreskriver något särskilt i en totalentreprenad överläter till entreprenören/konsulten att avgöra hur kraven i byggreglerna kan uppfyllas och leverera den dokumentation som krävs. Det illustrerar hur de nya byggreglerna flyttar fokus från regelstyrning till behov av kravställning och ansvarsfördelning.

BYGGHERRENS ANSVAR MOT KOMMUNEN

Som tidigare beskrivet kommer byggnadsnämnden att bedöma om byggherren kan antas uppfylla funktionskraven. Det betyder att byggherren behöver kunna visa, genom relevant och tillförlitligt underlag, att lösningarna uppfyller byggreglernas funktionskrav och därmed samhällets minimikrav. Alltså kommer verifiering – exempelvis genom beräkning och mätning – bli central. Byggnadsnämnden ska inte granska lösningar i detalj, utan göra en bedömning av om kraven kan antas uppfyllas.

Här kommer alltså byggherrens ansvar gentemot kommunen handla om att leverera den nivå av underlag som kommunen behöver för att göra den bedömningen. Som beskrivits i tidigare avsnitt ingår det i konsultens/entreprenörens åtagande att ta fram den dokumentation som behövs.

ENTREPRENÖRERNAS OCH KONSULTERNAS ANSVAR MOT BYGGHERREN

Det är viktigt att särskilja funktionskrav i byggregelverket från entreprenadrättsliga funktionskrav. Det förra avser vilka krav som ska uppfyllas enligt lag, medan det senare avgör vad som ingår i entreprenörens eller konsultens åtagande. I

entreprenader är skillnaden särskilt betydelsefull i totalentreprenader, där totalentreprenören ansvarar för att uppfylla avtalad funktion.

Skillnad på funktionskrav och funktionskrav

En *funktion* definieras i ABT 06 som en "sådan användbarhet eller sådan för användbar nödvändig egenskap, som normalt konstateras genom mätning, provning eller nyttjande". En funktion beskrivs normalt med angivande av relevanta egenskaper eller prestanda.

Det kan jämföras med en *teknisk lösning*, vilket enligt ABT 06 är "material, vara, konstruktion eller utförande som angetts på en ritning, i en beskrivning eller på annat sätt". En teknisk lösning utmärks av att den utvisar det avsedda utförandet av del av entreprenaden utan angivande av motiv.

Ett krav på att ett fordon med två meters bredd ska kunna passera genom en garageöppning är därmed ett funktionskrav. Ett krav på att garageöppningen ska vara tre meter bred är en föreskriven teknisk lösning.

Boverkets funktionskrav är samhällets minimikrav – ofta uttrycka som mer abstrakta funktionskrav än de som i regel förekommer i entreprenadavtal. Till exempel föreskriver Boverkets nya byggregler att fast belysning ska vara utformad "för den avsedda användningen så att det inte uppstår oacceptabla hälsorisker". Den byggherre som inte föreskriver något särskilt överlåter till totalentreprenören/konsulten att avgöra hur kravet ska uppfyllas.

Byggherren kan däremot välja att exempelvis föreskriva vad lamporna ska ha för högsta belysningsstyrka och högsta ljusreflektion i rummet. Det blir då en mer specifik avtalad funktion som syftar till att uppfylla det mer abstrakta funktionskravet i byggreglerna. Det blir sedan upp till totalentreprenören/konsulten att i övrigt projektera entreprenaden så att kravet i Boverkets byggregler uppfylls.

En byggherre kan också välja att i detalj föreskriva hur arbetet ska utföras, dvs. vilka tekniska lösningar som ska användas, ned på val av lamptyp. Det är i regel fallet i en utförandeentreprenad (AB 04) där byggherren ansvarar för projekteringen. Om byggherren i en totalentreprenad föreskrivit tekniska lösningar ansvarar byggherren för riktigheten av dessa lösningar (ABT 06 kap. 1 § 6). Det som inte styrs av byggherren är upp till entreprenören och dennes konsulter att utforma och ansvara för.

Ospecifika krav i totalentreprenad skapar risk

Eftersom Boverkets funktionskrav i regel är abstrakta kan olika aktörer och personer ha olika uppfattning om vad det innebär. En byggherre behöver specificera de abstrakta kraven och vara medveten om riskerna med att inte göra det.

Få anbud och svårt att kalkylera

Abstrakta funktionskrav försvårar för kalkylerbarheten i en entreprenad. Den entreprenör som ska räkna på att bygga en byggnad med en "acceptabel luftkvalitet" eller ordna belysning som inte leder till "oacceptabla hälsorisker" kan ha svårt att avgöra exakt vad som ligger i det åtagandet. Om denna typ av krav inte konkretiseras kan det leda till att byggherren möts av få anbud eller inga alls. Det riskerar även att leda till en stor differens bland anbuderna, beroende på hur de olika anbudslämnarna tolkar de abstrakta funktionskraven. Det omfattande tolkningsutrymmet försvårar i sin tur för byggherren att jämföra två anbud med varandra.

ÄTA- och feldiskussioner

Om byggherren inte tydliggör Boverkets abstrakta funktionskrav ökar också risken för situationer där byggherren och entreprenören/konsulten är oense om vilket utförande som uppfyller kraven i Boverkets byggregler. Det kan också uppstå situationer där entreprenörens/konsultens lösning visserligen uppfyller byggreglerna, men inte motsvarar den kvalitet eller utformning som byggherren eftersträvar.

Entreprenören/konsulten kan exempelvis ha räknat med ett billigare utförande och därför anser att det utförande som byggherren förespråkar utgör ett ÄTA-arbete eller en ändring av uppdraget. Entreprenören kan under anbudslämnandet exempelvis ha räknat med ett lägre luftflöde än vad byggherren förväntade sig, och entreprenören bedömer det som tillräckligt för att uppfylla byggreglernas krav på en acceptabel luftkvalitet. Är antagandet korrekt, och inte heller strider mot andra krav i kontraktshandlingarna, skulle byggherrens krav på ett högre luftflöde utgöra ett ÄTA-arbete.

Byggherren kan vid oenighet alltid besluta att entreprenören/konsulten ska utföra arbetet på ett visst sätt (AB 04/ABT 06 kap. 2 § 3 och ABK 09 kap. 2 § 7). Om entreprenörens/konsultens först tänkta lösning uppfyller kraven i Boverkets byggregler borde den föreskrivna lösningen utgöra ett ÄTA-arbete eller en ändring av uppdraget som entreprenören/konsulten har rätt till särskild ersättning för.

Om kraven i byggreglerna däremot inte uppfylls av den initiala lösningen så är lösningen felaktig. Entreprenören/konsulten hade då inte haft rätt att räkna med att

arbetet kunde utföras på det sättet och behöver på egen bekostnad ändra lösning till en som uppfyller kraven. Det kan poängteras att totalentreprenören har en underrättelseskyldighet om omständigheter av betydelse för entreprenaden ändras eller tillkommer (ABT 06 kap. 2 § 9 och 10).

Om parterna inte kan enas om entreprenörens/konsultens lösning uppfyller kraven eller inte så kan beställaren alltid besluta att entreprenören ändå ska utföra arbetet på ett annat sätt – entreprenören är skyldig att utföra arbetet oavsett om det är att anse som ett kontraktsarbete eller som ett ÄTA-arbete och på motsvarande sätt är konsulten skyldig att utföra ändringar av uppdraget. Parterna får sedan försöka enas om direktivet utgör ett ÄTA-arbete/en ändring av uppdraget eller inte, alternativt låta frågan avgöras av domstol/skiljenämnd.

Godkänd slutbesiktning är ingen garanti för uppfyllda byggregler

Frågan om ett krav enligt Boverkets byggregler har uppfyllts kan prövas vid exempelvis en förbesiktning, vid den slutbesiktning som sker när entreprenaden färdigställts eller av en domstol eller skiljenämnd. Detta är dock enbart en civilrättslig prövning, det vill säga prövningen slår bara fast om utförandet utgör fel i förhållandet mellan entreprenören och byggherren. Byggnadsnämnden är inte bunden av dessa prövningar mellan avtalsparterna, och kan alltså komma fram till en annan bedömning om byggreglerna efterföljs eller inte.

När byggnationen avslutats så ska byggnadsnämnden via ett slutbesked godkänna att byggnadsverket får tas i bruk. Om byggnadsnämnden vid prövningen finner att en av entreprenören/konsulten vald lösning inte uppfyller kraven i Boverkets nya byggregler bör detta utgöra ett fel i entreprenaden, oavsett vad som angivits vid entreprenadrättsliga besiktningar eller dylikt.

Utförandeentreprenader med byggherredriva lösningar

I en utförandeentreprenad är utgångspunkten att byggherren tillsammans med sina konsulter ansvarar för projekteringen, och entreprenören utför arbetet enligt de handlingar som byggherren tillhandahåller. Utrymmet för entreprenören att utveckla egna lösningar är därmed mer begränsat. Alternativa lösningar får i stället hanteras inom projekteringen, exempelvis genom instruktioner och beställning till anlitade konsulter. Valet av entreprenadform påverkar alltså var i processen handlingsutrymmet i fråga om lösningsval uppstår och hur det kan tas tillvara.

Det bör dock nämnas att om utförandeentreprenören upptäcker att projekteringen leder till ett utförande som strider mot reglerna ska entreprenören normalt påpeka detta för beställaren (AB 04 kap. 2 § 9). Det innebär att entreprenören fortfarande har ett ansvar att uppmärksamma brister i handlingarna, även om projekteringsansvaret ligger hos byggherren.

TIPS: KONKRETISERA ABSTRAKTA FUNKTIONSKRAV

Byggherren bör överväga hur pass detaljerade krav som ska ställas i entreprenaden. Om inget särskilt föreskrivs åligger det enbart entreprenören/konsulten att uppfylla Boverkets ofta abstrakta minimikrav, vilket ger entreprenören/konsulten stort utrymme att själv avgöra hur dessa krav uppfylls. I bästa fall leder det till nya, bättre lösningar, men det riskerar också att leda till lösningar som byggherren anser är oacceptabla.

En väg är att konkretisera byggreglernas abstrakta funktionskrav till mätbara funktionskrav, och vid behov kombinera detta med föreskrivna tekniska lösningar. Kravet på en acceptabel luftkvalitet kan exempelvis konkretiseras genom krav på antal personer som ska vistas i ett rum, mängd partiklar och högsta/lägsta luftflöde, vilket vid behov kan kompletteras med föreskrivna tekniska lösningar. Följer inte entreprenören/konsulten detta utgör det ett fel i entreprenaden, oavsett om den alternativa lösning som denne valt uppfyller kraven i Boverkets byggregler eller inte.

Denna typ av konkretiseringar kan inte bara hjälpa parterna undvika meningsskiljaktigheter under projektets gång, utan även hjälpa entreprenören att lämna anbudspris genom att i förväg klargöra byggherrens förväntningar genom kalkylerbara tekniska specifikationer i ett förfrågningsunderlag.

TIPS: SE ÖVER TEKNISKA ANVISNINGAR

En byggherre som har egna tekniska anvisningar och/eller projekteringsanvisningar behöver, i och med Boverkets nya byggregler, se över och vid behov uppdatera dem. Det kan till exempel vara så att de tekniska anvisningarna innehåller hänvisningar till BBR eller EKS. Om de innehåller anvisningar som inte ligger i linje med de nya byggreglerna behöver anpassning ske. Boverket har jämförelsetabeller som jämför Boverkets nya regler med BBR, vilket kan vara till stöd i arbetet.

Om Byggherrarna

Byggherrarna är en branschorganisation för professionella och långsiktiga byggherrar som bygger för egen drift och förvaltning. Som branschorganisation arbetar vi för att stärka och utveckla byggherrrollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar beställer årligen byggprojekt för mer än 150 miljarder kronor.

Läs mer om oss på www.byggherre.se