



»AVSTEGEN ÄTER
UPP HALVA VINSTEN«

ANDERS KIVIJÄRVI, FÖRFATTARE
TILL RAPPORTEN »VAD KOSTAR
AVSTEGEN?«

Claes Rising: Avstegen leder till sämre konkurrens och högre priser

TEMA: Konsekvenser av avvikelser från standardavtalen

”Avstegen fördyrar b

Rapporten »Vad kostar avstegen?« granskar vilka konsekvenser de många undantagen från de allmänna bestämmelserna (AB) får för byggbranschen. Högre priser, sämre konkurrens och fler tvister är några av rapportens slutsatser.

Claes Rising är ordförande i Stockholms Byggmästareförenings entreprenadutskott, senior rådgivare på Peab och en av initiativtagarna till rapporten »Vad kostar avstegen?«. Han har arbetat i byggbranschen i 40 år och ser en tydlig trend i att antalet avsteg har ökat sedan krisen på 1990-talet.

– Många byggherrar nedmonterade sina egna byggläsnings- och upphandlingsorganisationer under den här tiden och började förlita sig mer på konsulter. På grund av det tappade man greppet om de här frågorna. Vi måste höja medvetandenivån om att avsteg kostar pengar, säger Claes Rising och förklarar:

– Dels blir de stora entreprenörerna allt duktigare på att ta betalt för risk, dels

avstår de mindre entreprenörerna från att lägga anbud, vilket leder till sämre konkurrens som i sin tur leder till högre priser. Vi fördyrar byggandet i onödan, det är min uppfattning.

Oberoende analys

Stockholms Byggmästareförenings entreprenadutskott har som uppgift att titta på hur standardavtalen efterlevs och fungerar. Eftersom en revidering av de allmänna bestämmelserna (AB) har inletts ville arbetsgruppen titta närmare på vad avstegen från dessa får för konsekvenser.

– Vi som arbetar som entreprenörer upplever det som ett problem att AB inte följs fullt ut. Vi i utskottet ville undersöka vad avstegen kostar och det kändes angeläget att låta en oberoende analytiker göra rapporten så att den inte riskerar att upplevas som en partsinlaga.

De allmänna bestämmelserna har tagits fram av byggbranschens olika parter och kan i huvudsak ses som ett riskfördelningsdokument. Avsteg handlar i grunden om att man vill skjuta över risken från byggherre till entreprenör och tillämpningen grundar sig många gånger på okunskap.

– Går man in och petar i de olika paragraferna tvingas entreprenörerna att ta ställning till olika scenarion som ytterst leder fram till frågor om hur mycket mer de riskerna bör kosta och om man alls vågar lämna anbud under de premisserna, förklarar Claes Rising.

Många fler entreprenadjurister

Sedan Claes Rising började på Peab för tio år sedan har företagets entreprenadjurister flerdubblats. Anledningen är att avstegen leder till fler tvister och i de större och mer komplicerade projekten är juristerna inkopplade i byggets alla moment.

– Min erfarenhet är att det blir bråk om pengar i slutfasen på i stort sett alla projekt. En enda gång under hela mitt yrkesliv har jag varit med om att alla handlingar fanns på plats vid byggstart, att husen var helt färdigritade och att det inte var en enda ändring under hela arbetet – och följaktligen inget som helst bråk om pengar, säger Claes Rising som önskar att fler projekt präglades av tydlighet, besked i tid och respekt för varandras processer.

TEXT OCH FOTO: NICOLE KLING

De stora entreprenörerna blir duktigare på att ta betalt för risk, och de mindre entreprenörerna avstår från att lägga anbud.

Claes Rising, ordförande Stockholms Byggmästareförenings entreprenadutskott



CLAES RISING I KORTHET

Karriär i korthet: Utbildad civilingenjör vid KTH, började jobba på Skanska (som då hette Skånska Cementgjuteriet) och arbetade under åren där bland annat som platschef, arbetschef och avdelningschef med ansvar för all Skanskas produktion i de tio norrkommunerna i Stockholm. Arbetade åtta år som regionchef på Peab och är numera senior rådgivare.

Bostad: Villa i Täby.

Intressen: Tycker om att röra mig i skog och mark och att umgås med min stora familj.

Bästa mat: Husmanskost.

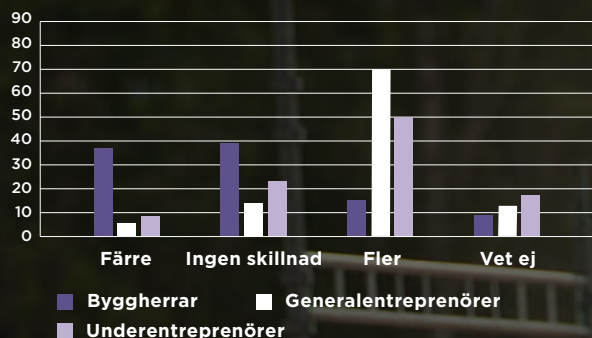
Drömresmål: Cykelsemestrar gärna i Europa.

Världens häftigaste byggnad: Victoria Tower i Kista, som jag har varit med och byggt.

Dold talang: Jag är hyfsat händig och har byggt och renoverat en del hus själv.

Byggandet i onödan”

Leder avsteg till fler eller färre tvister?

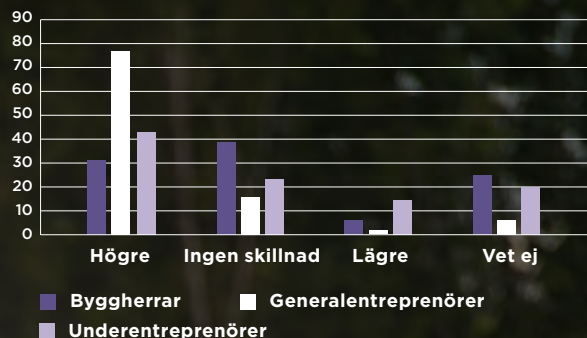


Drygt hälften, 53 %, svarade att det blir fler tvister, fördelat enligt följande för respektive grupp:

- ▶ 15 % av byggherrarna
- ▶ 69 % av generalentreprenörerna
- ▶ 50 % av underentreprenörerna

En klar majoritet av byggherrarna svarade att det blir färre eller ingen skillnad medan majoriteten av generalentreprenörerna svarade att det blir fler tvister.

Hur påverkar avsteg anbudets pris?



Drygt hälften, 55 %, svarade att det blir högre anbudssummor fördelat enligt följande för respektive grupp:

- ▶ 31 % av byggherrarna
- ▶ 76 % av generalentreprenörerna
- ▶ 43 % av underentreprenörerna

Majoriteten av generalentreprenörerna svarade att anbudssumman blir högre. Bland byggherrarna var svaren mer spridda. Drygt var tredje byggherre svarade att det inte innebär någon skillnad.

Källa: Rapporten »Vad kostar avstegen?« 2016.

DETTA ÄR AB OCH ABT

- ▶ AB är standardavtal inom byggsektorn och förkortningen står för »allmänna bestämmelser«.
- ▶ Bestämmelserna tas fram gemensamt av beställar- och utförarsidan. Det är Byggandets kontraktskommitté (BKK) som ansvarar för standardavtalen.
- ▶ Med avsteg menas att de allmänna bestämmelserna inte följs fullt ut, utan att egna tillägg även reglerar avtalet mellan beställare och entreprenör.

► VD HAR ORDET

Vi vill ha nöjda kunder

Arbetet med att ta fram nya allmänna bestämmelser som ska ersätta AB och ABT är nu i full gång. Det är Byggnadets kontraktskommitté som reviderar avtalen och kommittén består av branschens olika parter, både beställarnas och utförarnas organisationer förhandlar gemensamt fram standardavtalen.

Detta arbete ger organisationerna en tydlig roll i arbetet med att ta fram kontraktsvillkor som är förutsägbara för både säljare och köpare. Bestämmelserna skapar förutsättningarna för goda samarbeten där fokus får ligga på byggandet och inte på onödig administration.

Det är viktigt att även löpande ha en kommunikation med sina kunder för att få ett erfarenhetsutbyte som leder till förbättrade processer. Nya krav, exempelvis vad gäller miljöpåverkan, leder till att byggherrarnas upphandlingsstrategier utvecklas och detta ställer utföraren inför helt nya situationer.

Byggmästareföreningen kommer att bjuda in organisationer som företräder beställarna i Stockholmsområdet till en diskussion om hur vi gemensamt

kan utveckla krav och villkor i upphandlingarna så att dessa blir så tydliga som möjligt. Vårt mål är naturligtvis att våra medlemsföretag ska ha nöjda kunder.

Elisabeth Martin

Verkställande direktör
Stockholms Byggmästareförening

”Avstegen drabbar de små entreprenörerna”

Anders Kivijärvi, senior byggekonom, har skrivit rapporten »Vad kostar avstegen?« som handlar om de ekonomiska aspekterna av avvikelser från de allmänna bestämmelserna. Det visar sig att så mycket som hälften av vinstmarginalen äts upp till följd av dyrare anbud och administrativa kostnader.

Vilka konsekvenser leder avstegen till och vad kostar de?

– Avstegen gör att allt blir mer otydligt vilket leder till fler tvister, vilket i sin tur leder till högre kostnader. De små bolagen kan inte ta tvisterna, de har helt enkelt inte råd, och många gånger avstår de från att lägga anbud. Avstegen kan innebära cirka tre procents kostnadsökning för entreprenören, och vinsten brukar ligga på mellan fem och åtta procent. Avstegen åter alltså upp halva vinsten.

Blev du förvånad över något i rapporten?

– Att byggherrarna många gånger inte inser vad avstegen kan leda till, särskilt när man jobbar med de mindre entreprenörerna. Det framkom till exempel att man inte förstått att de små företagen avstår från att lämna anbud därför att de tycker att det blir för komplicerat och att detta på sikt minskar konkurrensen i branschen.

Vad får det för konsekvenser för byggbranschen?

– När det inte finns enhetliga spelregler blir det svårt att starta nytt och komma in på marknaden. När man startar byggföretag gör man det för att man vill jobba med sin kärnverksamhet, inte för att syssla med entreprenadjuridik och administration. Jag får en känsla av att om man vill ha en välfungerande marknad måste man vara försiktig med avsteg, särskilt i de mindre

entreprenaderna, så att de olika bolagen konkurrerar på lika villkor. I de riktigt stora projekten kanske man får tåla en del avsteg, men inte i de mindre.

Hur påverkar de många avstegen relationen mellan beställare och byggare?

– Så snart det kommer in ett avsteg förstår leverantören att det finns en anledning till det, men inser kanske inte den bakomliggande orsaken. Detta leder till stress och oro, man blir mer på sin vakt och samarbetsklimatet försämras. De allmänna bestämmelserna är ju framtagna av aktörerna gemensamt och det skapar irritation när en part vill flytta över risken på den andra.

Har du idéer kring vad som behöver revideras i AB04?

– Jag frågar mig om man verkligen behöver ha både AB och ABT, eller om det vore bättre med ett regelverk. Jag tänker vidare att det vore en god idé att ha en diskussion om olika typer av projekt: är det relevant att göra avsteg i de mindre entreprenaderna? Eller ska vi begränsa möjligheten till avsteg i de större projekten?

TEXT: NICOLE KLING

De allmänna bestämmelserna är ju framtagna av aktörerna gemensamt och det skapar irritation när en part vill flytta över risken på den andra.

Anders Kivijärvi

