



Modul H Kumla.

Upphandling av modulbyggnader – på vilka kontraktsvillkor?

❖ På senare år har det blivit alltmer vanligt att byggherrar anskaffar modultillverkade byggnader för att lösa tillfälliga lokalbehov och sedan hyr dessa byggnader av tillverkaren.

TEXT: JOHN HANE OCH TOMMI POSSNERT. FOTO: ANDERS WESTER

Ett vanligt exempel är tillfälliga undervisningslokaler vid ombyggnad av skola. Branschföreningen SRA, Swedish Rental Association, har nu utarbetat allmänna avtalsvillkor för moduluppställning för tillfälliga lokaler.

OFFENTLIG UPPHANDLING ELLER INTE

Ska inhyrning av tillfälliga lokaler upphandlas eller inte? Till en början uppfattade många att den typen av hyresförhållanden föll under det så kallade

hyresundantaget i lagen om offentlig upphandling, LOU och därmed inte var upphandlingspliktigt. Eftersom det är fråga om en lokal som uppförs efter en byggherres specifika behov och mer eller mindre detaljerade anvisningar, står det dock klart att hyresundantaget inte gäller.

TOTALENTREPRENAD MED HYRESVILLKOR

Merparten upphandlingar av modulbyggnader vi kommit i kontakt med

regleras av ABT 06 för uppförandet av modulbyggnaden. Eftersom den affärsmodell som utvecklats i branschen bygger på hyra och inte äganderätt till modulbyggnaden, uppstår dock det problemet att beställaren till sitt förfrågningsunderlag också måste foga hyresvillkor som skall gälla under hyrestiden som tar vid efter godkänd slutbesiktning. Det förekommer att beställare vid offentlig upphandling förbiser detta och hamnar i det dilemmat att varje anbudsgivande mo-



dultillverkare offererar just sina hyresvillkor, med betydande skillnader mellan sig ifråga om vilka rättigheter och skyldigheter beställaren ges. Något som i princip inte kan lösas på annat sätt än att upphandlingen måste göras om.

SRA:S ALLMÄNNA VILLKOR

Ett flertal tongivande (dock inte alla) modultillverkare är medlemmar i branschföreningen SRA. SRA har fångat upp den problematik som föreligger i att några för branschen enhetliga hyresvillkor för modulbyggnader inte finns och SRA har därför tagit fram allmänna villkor för upplåtelse av moduler. Branschföreningen föreslår att dessa ska rama in hela affären och gälla istället för ABT 06 och hyresavtal. SRA har också tagit fram en vägledning för offentlig upphandling av moduler med användande av dessa allmänna villkor och där man bland annat framhåller att uppförande av modulbyggnad upphandlingsrättsligt bör betraktas som ett varuinköp och inte som en entreprenad.

SVÅRIGHETER

Det är ett bra initiativ som SRA tagit för att försöka åstadkomma en enhetlighet vid uthyrning av moduler. Vi ser dock ett antal svårigheter med deras allmänna villkor som vi härmed vill peka på. För det första måste konstateras att det är leverantörsvänliga villkor framtagna av leverantörernas branschorganisation och inte ett partsgemensamt standardavtal som till exempel ABT 06. Bland annat finns friskrivningar från fel och funktionsansvar som torde vara kärnan i en byggherres beslut att handla upp en modulbyggnad på ABT 06. Vi kan inte se att det gör någon skillnad att modulen inte kommer att ägas av beställaren. Det förekommer många entreprenader som avser ombyggnad av förhyrda lokaler som hyresgäster genomför. Vi är heller inte övertygade om att moduler upphandlingsrättsligt ska betraktas som varuinköp och inte entreprenad utan menar att rättspraxis

snarare ger stöd för motsatsen. Det är trots allt en byggnad som utformas efter beställarens behov och anvisningar och inte någon lagervara. Förutom att byggnaden ska monteras tillkommer installationer såsom för el, ventilation och Va med mera. Det förefaller också lämpligt med ABT:s regler om besiktning och dess rättsverkan, liksom regler om säkerhet, försäkring, entreprenörens skyldighet att utföra ÄTA-arbeten som fått en helt annan utformning i SRA:s allmänna villkor.

HYRESKONTRAKT ISTÄLLET

Vår uppfattning är att mycket av värde återfinns i SRA:s allmänna villkor men

att detta hellre bör placeras i ett hyreskontrakt som gäller under hyrestiden och att man inte för den skull kastar ut de väletablerade och beprövade spelregler som ABT 06 utgör för projektering och utförande av nyckelfärdigt hus. ABT 06 med dess felansvar bör därför också ha företräde framför hyreskontraktet. Att det kan uppstå frågor om ett fel beror på brister i skötsel och underhåll från beställaren är heller inte något okänt i ett ABT kontrakt. ■

Läs mer:

Avtalsvillkoren finns på: <http://www.swedishrental.se/modulutskott.html>



Modulbyggnad under flyttning.

AMA-nytt

BO SAMUELSSON

Bakgrunden till att vi valt att ta upp frågan om upphandling och uthyrning av modulbyggnader i AMA-nytt är frågor som ställts från användare av AMA AF, om hur upphandling av tillfälliga lokaler ska hanteras i förfrågningsunderlagets administrativa föreskrifter. Följer man synpunkterna ovan bör upphandling ske enligt ABT för byggnad med tillhörande förberedelser och uppställning fram till slutbesiktning. Avtalet kompletteras sedan av ett hyresavtal för den kommande hyrestiden.