

**ALLMÄNNA AVTALSVILLKOR FÖR FASTIGHETSSERVICEBRANSCHEN 2007****1 § Tillämpningsområde**

Allmänna avtalsvillkor tillämpas inom på avtal som ingåtts mellan uppdragstagare och beställare inom fastighetservicebranschen. Avsteg från allmänna avtalsvillkor kan göras genom skriftlig överenskommelse om annat.

**2 § Intentionellt avtalsförhållande**

Inom fastighetservicebranschen strävar avtalsparter efter ett långsiktigt samarbete där en ekonomisk produktcykel och miljö beaktas för att uppnå målen i avtalet.

Detta förutsätter öppenhet av, förtroende för samt en regelbunden växelverkan mellan avtalsparterna för att utveckla avtalet.

Om möten som hålls under avtalsförhållandet där man följer upp hur målen i avtalet omsätts i praktiken och där man utvecklar avtalet överenskomms särskilt.

**3 § Utförande av avtalsuppgifter**

Uppdragstagaren är förpliktad att till priser nämnda i avtalet omsorgsfullt utföra tjänster som preciserats i avtalet i den omfattning som dessa kräver genom att följa lagstiftning samt god praxis för fastighetsskötsel.

Uppdragstagaren utför avtalsuppgifterna på överenskomna leveranstider. Om man på grund av orsaker som beror på beställaren, blir tvungen att flytta utförandet av uppgifterna utanför överenskommen leveranstid, kommer man särskilt överens om härtill hörande arbetstidsarrangemang eller de förfaranden och extra kostnader som anskaffningen av extra arbetskraft vållar.

Uppdragstagaren ska ha en tillräcklig och yrkeskunnig personal för utförande av avtalsuppgifter samt en tillräcklig materiel och utrustning.

**4 § Uppfyllande av åligganden i lagen om beställaransvar**

När avtalsförhållandet börjar och under avtalets giltighetstid förbinder sig uppdragstagaren att se till att uppdragstagaren och underleverantörer som han använder uppfyller kraven om att höra till olika register i lagen som givits om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitande av utomstående arbetskraft och övriga åligganden som avses i lagen.

**5 § Avtalsparternas kvalitetssäkring**

Beställaren försäkras sig genom egna åtgärder om att de avtalsförpliktelser som hör till honom uppfylls på så vis att uppdragstagaren vadgäller avtalsförpliktelserna har förutsättningar att uppfylla sina egna prestationsförpliktelser.

Uppdragstagaren ska handla i enlighet med den kvalitetssäkring som förutsätts i avtalshandlingarna. Uppdragstagaren ska vid anfordran före avtalsenliga arbeten inleds påvisa hur han kontrollerar kvaliteten i sina prestationer.

Beställaren har rätt att få uppgifter om kvalitetssäkringen hos de viktigaste underleverantörer som uppdragstagaren använder innan dessa godkänns.

## 6 § Beställarens medverkandeplikt

Beställaren är förpliktad till att på egen bekostnad ställa handlingar och uppgifter om avtalsobjektet som är nödvändiga för att sköta avtalsuppgifterna till uppdragstagarens förfogande.

Beställaren ska hålla normal fastighetsförsäkring i kraft. Beställaren underrättar uppdragstagaren om försäkringsvillkor och ändringar i dem som är viktiga för utförandet av fastighetstjänsten.

Beställaren ska försäkra sig om att uppdragstagaren har tillträde till de platser i fastigheten som denne behöver för att sköta överenskomna uppgifter antingen genom att mot kvittering ställa till dennes förfogande nödvändigt antal nycklar till specificerade objekt eller på ett annat sätt som överenskomms särskilt. Beställaren ansvarar för att inga onödiga nycklar ges till uppdragstagaren. Uppdragstagaren och beställaren kommer tillsammans särskilt överens om eventuell överlåtelse av nycklar till utomstående.

Beställaren är förpliktad att sköta fastigheten på sådant sätt att uppdragstagaren kan utföra sina avtalsenliga uppgifter i fastigheten genom att följa säkerhetsföreskrifter.

Beställaren är förpliktad till att sköta samordningen av övriga tjänsteproducenters uppgifter. Om dessa övriga arbeten som utförs i fastigheten inverkar på utförandet av uppgiftstagarens uppgifter ska man på förhand komma överens om ändringar i och inverkan på avtalsförpliktelser. Om beställaren utför arbeten som inte ingår i avtalet och som ökar uppdragstagarens arbeten ska man alltid särskilt komma överens om vilken inverkan dessa har på skötseln av avtalsuppgifterna.

Beställaren informerar fastighetens användare om det centrala innehållet i uppgifterna som ingår i avtalet.

## 7 § Uppdragstagarens medverkandeplikt

Uppdragstagaren har en ansvarsförsäkring, vars villkor som är viktiga för avtalet och ändringar i dem uppdragstagaren ska underrätta beställaren om.

Uppdragstagaren är skyldig att omedelbart underrätta beställaren om de fel och brister på fastigheten som han upptäckt i samband med att han skött avtalsuppgifterna och som kan förorsaka skada eller risk för fastighet eller person eller som försvårar utförande av uppgifter i enlighet med uppdragstagarens avtal.

Uppdragstagaren är förpliktad till att utan dröjsmål underrätta beställaren om de fel och brister som han har upptäckt på fastigheten och som kan äventyra arbets säkerheten för uppdragstagarens arbetstagare. Om fastighetens fel eller brister kan utgöra en stor arbets säkerhetsrisk för uppdragstagarens arbetstagare, befrias uppdragstagaren från utförandet av avtalsuppgifterna tills felet eller bristen har rättats till, utan att beställaren får rätt att häva avtalet eller upphöra att betala för tjänsten.

När uppdragstagaren lägger märke till ett fel eller en brist som kräver omedelbar reparation har han rätt att reparera eller låta göra reparationen för beställarens räkning om det är nödvändigt för att undvika en större skada och beställarens ansvarsperson inte omedelbart kan nås. Om det upptäckta felet eller bristen kan förorsaka livsfara, har uppdragstagaren rätt och skyldighet att spärra av det farliga området eller om detta inte är möjligt, med informationstavlor eller annan snitsling ordna så att man oskadd kan gå en omväg kring den farliga platsen.

Om regelbunden rapportering till beställaren överenskomms särskilt.

**8 § Överföring av avtal**

Avtalsparterna har inte rätt att överföra avtalet eller en del av det på en tredje part utan skriftligt tillstånd av den andra avtalsparten. I samband med överlåtelse av företag eller byte av ägare till fastighet kan avtalet överföras. Om beställaren, fastighetens nya ägare eller uppdragstagaren inte godkänner överföringen, har han rätt att inom en månad från det att han blivit underrättad om företagets överlåtelse eller byte av fastighetsägare, säga upp avtalet med fyra månaders uppsägningstid om annan uppsägningstid inte har överenskommit i avtalet

**9 § Användning av underleverantör**

Uppdragstagaren har rätt att använda underleverantörer, för vilkas arbeten och åtgärder han ansvarar.

Uppdragstagaren är förpliktad att framlägga sina viktigaste underleverantörer som används i detta avtalsförhållande för att få beställarens godkännande i tillräckligt god tid innan han tar dessa. En vägran att godkänna kan endast ske av godtagbart skäl. Som godtagbart skäl anses till exempel att överenskommen kvalitetssäkring fattas eller försummelse av skatter eller arbetsgivaravgifter. Godkännande av underleverantör som beställaren meddelat minskar inte uppdragstagarens ansvar.

Uppdragstagaren ska även underrätta beställaren om övriga underleverantörer som han använder i avtalsförhållandet.

**10 § Betalning av avtalsenligt pris**

Beställaren är skyldig att betala överenskommen betalning för tjänst på den dag som överenskommit i avtalet.

Om ingen betalningsdag eller inget avtalspris överenskommit sker faktureringen av avtalsenliga priser månatligen och betalningstiden är 10 dygn.

Enligt räntelagen är beställaren skyldig att betala dröjsmålsränta för förseningstid.

Anmärkingar som gäller fakturor ska göras utan dröjsmål och före fakturans förfallodag.

**11 § Ändring av avtal**

Ändring av innehåll i överenskomna tjänster, kvalitetsnivå eller ersättningar som betalas för tjänsterna är möjliga endast genom gemensam överenskommelse mellan avtalsparterna.

Om avtalsparterna tillsammans eller en av dem konstaterar att innehållet i avtalet och priset bör ses över för att genomföra målen i avtalet, ska avtalsparterna förhandla om detta. Ändringsbehovet kan grunda sig på att förhållanden eller avtalspartens behov har ändrats.

De fel som upptäckts i uppgifterna som avtalet grundar sig på eller ändringar ska utan dröjsmål meddelas till den andra avtalsparten. Avtalsparten har rätt att kräva att avtalet ändras i enlighet med de rätta uppgifterna. Avtalsparten har rätt att kräva ersättning eller kompensation endast för den förmånsförlust som uppstår efter det att den andra parten har underrättats om kraven som gäller förmånsförlusten.

**12 § Prisjustering**

Om annat inte överenskoms, kan avtalspriset justeras under avtalsperioden.

Ett justeringsförslag till avtalspris ska ges till beställaren skriftligen i tillräckligt god tid. I det sammanhanget utreds grunderna för justeringen. En förutsättning för att justeringen ska tas

i beaktande är att dess grund har uppkommit efter att den offert som lett till avtal givits och att den direkt påverkar det utförande som omfattas av avtalet. Om beställaren inte godkänner prisjusteringen ska uppdragstagaren underrättas om det skriftligen inom en månad från justeringsmeddelandet efter vilket eventuella justerings-förhandlingar omedelbart bör inledas.

Om man inte kan nå fram till en överenskommelse om priset har uppdragstagaren rätt att säga upp avtalet trots dess längd med tre (3) månaders uppsägningstid.

Om mervärdesskatteprocenten på tjänster som är föremål för avtal eller någon annan skatt som direkt inverkar på avtal eller en offentlighetsavgift ändras under avtalsperioden, justeras avtalspriset i motsvarande mån.

Om verksamheten, som avtalet avser, efter slutandet av avtalet underkastas ny skatt och den nya skatten inte har kunnat beaktas när offerten gavs, justeras debiteringen i motsvarande mån.

### **13 § Avtalets giltighet**

Avtalet är giltigt antingen en begränsad tid eller tillsvidare. Om annat inte överenskommit anses avtalets gälla tillsvidare. Ytterligare kan ett avtal ingås som fortsätter enligt avtalsperiod och som kan sägas upp så att det upphör när avtalsperioden är slut genom att använda överenskommen uppsägningstid.

### **14 § Avslutande av avtal**

Uppsägning

Ett avtal som gäller tillsvidare avslutas genom att säga upp det skriftligen. Om inget annat överenskommit i avtalet är uppsägningstiden fyra (4) månader.

Ett avtal som gäller tillsvidare eller en viss tid kan avslutas genast om den avtalspart som vill avsluta avtalet till den andra avtalsparten betalar en ersättning vars belopp är avtalsperiodens avgift som motsvarar uppsägningstiden eller återstående avtalstid.

Hävning

Avtal kan hävas så att det genast upphör om avtalspart trots skriftlig varning i väsentlig grad försummar sina prestationsskyldigheter eller på annat sätt inte handlar i enlighet med det som överenskommit.

När avtalet hävs på grund av avtalsbrott har den som lidit skada rätt att få ersättning av den avtalspart som gjort sig skyldig till avtalsbrott. Ersättningsbeloppet är en ersättning som motsvarar avtalspriset för en månad, om inte den avtalspart som lidit skada påvisar större skada eller den avtalspart som brutit mot avtalet påvisar mindre skada emellertid genom att beakta vad som anförs om skadestånd i 18 § eller överenskommit särskilt.

Om den ena av avtalsparterna försätts i konkurs eller företagssanering eller försätts i likvidation har den andra avtalsparten rätt att häva avtalet.

Om en ensamföretagare som är verksam som uppdragstagare dör har beställaren och uppdragstagarens dödsbo rätt att häva avtalet.

### **15 § Oöverstigligt hinder**

Avtalsparterna befrias från sin prestationsskyldighet för en så lång tid som ett exceptionellt förhållande eller ett därmed jämförbart oöverstigligt hinder som avses i beredskapslagen och lagen om försvarstillstånd förhindrar uppfyllandet av avtalet eller för en så lång tid som det skulle vara orimligt att kräva det.

Avtalsparterna har rätt att tillfälligtvis låta bli att utföra sin uppgift, om en strejk eller en blockad, en lockout eller någon annan därmed jämförbar arbetskonfliktåtgärd förhindrar utförandet av uppgiften.

Om en facklig stridsåtgärd hos beställaren förhindrar uppdragstagarens arbete har uppdragstagaren rätt att kräva betalning av beställaren för de ifrågavarande objekts lönekostnader för högst två veckors tid som avbrottet förorsakat honom. I annat fall ersätts förluster som beror på att avtalet inte har uppfyllts under ett exceptionellt förhållande endast om man kommit överens om det särskilt.

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet om man på grund av oöverstigligt hinder blir tvungen att avbryta skötseln av överenskomna uppgifter för obestämd tid.

## **16 § Förfarande vid avtalets upphörande**

Avtalet ska avslutas skriftligen.

När avtalsförhållandet upphör och om beställaren vill det kontrolleras utan särskild ersättning skicket på den del av fastigheten och dess utrustning som omfattats av avtalet som upphör och där motsvarande begynnelsebesiktning utförts.

## **17 § Anmärkningar, anvisningar**

Både beställaren och uppdragstagaren namnger en ansvarsperson som uppdragstagaren eller beställaren eller dessas representanter kan ge anvisningar och anmärkningar som hänför sig till avtalet lika giltigt som dessa skulle ha givits direkt till beställaren. Anvisningarna och anmärkningarna ska ges skriftligen utom i fall som är av mindre betydelse och brådskande.

Beställaren ska utan dröjsmål skriftligen underrätta uppdragstagaren om eventuella skador. Beställaren ska omedelbart vidta åtgärder som begränsar skadan.

Eventuella anmärkningar i anslutning till avtalsparternas utförande ska göras utan dröjsmål skriftligen. Samtidigt ska man i mån av möjlighet informera om de krav som hör ihop med det arbete som anmärkningen gäller. Om det är uppdragstagaren som eventuellt ansvarar för skadan ska beställaren framföra ett eventuellt skadeståndskrav till uppdragstagaren skriftligen.

Bestämmelser om lösning av meningsskiljaktigheter i 22 §.

## **18 § Avtalsparters skadeståndsansvar**

Avtalsparterna svarar för att avtalsenliga åligganden fullgörs. Avtalsparterna är förpliktade att ersätta den andra parten för skada som förorsakats av att avtalsenliga åligganden inte fullgjorts om saken har reklamerats utan dröjsmål efter det att den som lidit av skadan har fått veta om försummelsen.

Det är möjligt att avtala annat om begränsning av beloppet för skadeståndsansvaret och skadeståndsansvarets omfattning. Om avtalsparterna inte har kommit överens om annat om beloppet för och omfattningen av skadeståndet är avtalsparterna förpliktade att ge ersättning till den andra parten för sådana personskador och materiella skador samt ekonomiska skador förenade med dessa, som uppdragstagaren enligt gällande rätt är skyldig att ersätta. I övrigt ersätts indirekta inte. Maximiersättningen i enskilt skadefall är femhundratusen (500 000) euro. Om skadan förorsakats uppsåtligt eller genom grovt vållande tillämpas inte ovan nämnda maximibelopp för skadestånd.

**19 § Hemlighållande**

Parterna förbinder sig att hemlighålla alla den andra partens affärs- och yrkeshemligheter som de fått kännedom om. Uppdragstagarens offert, orderbekräftelse och avtal med villkor är konfidentiella och på dem tillämpas bestämmelserna i denna punkt. Tystnadsplikten binder parterna även efter att avtalsförhållandet upphört. Tystnadsplikten hindrar emellertid inte parterna från att överlåta uppgifter för statistiska ändamål.

Utan att tystnadsplikten utgör ett hinder har uppdragstagaren rätt att nämna beställaren i sitt kundregister.

**20 § Användning av arbetskraft**

Beställaren får inte utan uppdragstagarens samtycke anställa en person som är eller har varit anställd hos uppdragstagaren och som utför eller har under de tre (3) senaste månaderna utfört tjänster för beställaren vid ifrågavarande objekt. Om beställaren bryter mot denna bestämmelse, betalar beställaren en rimlig ersättning till uppdragstagaren för kostnader för rekrytering av en ny arbetstagare dock högst ett belopp som motsvarar arbetstagarens bruttolön för en månad. Ersättningen räknas utgående från lönen för den sista månaden som arbetstagaren fått medan han varit anställd hos uppdragstagaren.

**21 § Äganderätt till information och informationssäkerhet**

Beställaren äger annan information om beställarens fastighet, som överlåtit, kommer till och insamlas till uppdragstagaren än den som fås från offentliga register eller som annars är allmänt tillgänglig. Om ägande-, användnings- och utnyttjanderätten till uppgifter om fastigheten som avtalet grundar sig på och som uppdragstagaren har insamlat eller bearbetat ska överenskommas särskilt.

Uppdragstagaren ansvarar för att man vid produktionen av avtalsenliga tjänster följer det som stadgats om informationssäkerhet i lagstiftningen.

Om sätt att sköta informationssäkerheten som säkerhetskopiering, förvaring av dokument samt brand- och inbrottssäkerhet överenskomms särskilt

**22 § Meningsskiljaktigheter**

Meningsskiljaktigheter som beror på avtalet försöker man lösa genom förhandlingar mellan avtalsparterna, där en utomstående medlare används vid behov.

Om man inte kan nå enighet vid förhandlingarna kan meningsskiljaktigheter hänskjutas till tingsrätt på beställarens hemort för avgörande.

Avtalsparterna kan komma överens om att överlämna avgörandet av meningsskiljaktigheten till en skiljeman i den ordning som förutsätts i lagen om skiljeförfarande.

**23 § Avtalshandlingarnas giltighetsordning**

Avtalshandlingarna kompletterar varandra så att en bestämmelse som utfärdats i någon av handlingarna är giltig trots att den skulle fattas i övriga avtalshandlingar.

Om avtalshandlingarna är sinsemellan motstridiga följs den överenskomna giltighetsordningen för avtalshandlingarna.