

Entreprenadövertaganden

Ett av de viktigaste villkoren i entreprenadkontrakt är det så kallade övertagandet. I enkla termer kan övertagandet beskrivas med en kontroll om att entreprenaden överensstämmer med kontraktet och att beställaren övertar ansvaret. I realiteten beskriver avtalsvillkoren acceptanskriterierna samt vad övertagandet innebär i övergång av ansvar. Vad avser acceptanskriterierna brukar de bygga på aktiviteter såsom besiktning, avsyning, test eller provkörning. Godkänns aktiviteten så anses objektet övertaget. Är övertagandet godkänt så utlöser kontraktets villkor andra händelser. Vanligt är att övertagandet utlöser något eller några av följande händelser:

- Övergång av äganderätt
- Övergång av nyttjanderätt
- Övergång av risk samt skyldighet att försäkra
- Betalning av retentionsbetalning och moms
- Start eller slut på garantitid eller felansvarsperiod
- Slutreglering och preskription av ej framförda krav (ÄTA)

För komplexa objekt, exempelvis fastigheter, tillämpas delövertaganden när alla delövertaganden är klara är hela objektet övertaget. De två vanligaste tidpunkterna för övertagande brukar vara: 1. övertagande vid entreprenadens färdigställande och 2. övertagande efter garantitidens slut. Olika branscher tillämpar olika terminologier, några vanliga uttryck är preliminärt övertagande, interimistiskt övertagande, slutligt övertagande, garantiövertagande. Det går därför inte att säga vad ett visst uttryck innebär utan det måste i varje enskilt kontrakt utläsas hur övertagandet definieras. I byggbranschen talas hellre om besiktning än övertagande, men innebörden är ungefär densamma.

Övertagandecertifikat (Taking over certificate, Acceptance certificate)

Detta dokument visar att kontraktarbetet tagits över, vad övertagandet innebär och eventuella restpunkter efter övertagande. Oftast utfärdas ett preliminärt övertagandecertifikat vid slutfört kontraktarbete och slutbesiktning, vid slutet av garantiperioden, efter garantibesiktning utfärdas ett slutligt övertagandecertifikat. Vanligen biläggs en restpunktslista till övertagandecertifikatet. Synonymerna övertagandebevis och övertagandeprotokoll förekommer också.

Restpunktslista (eng. Punch list, snag list, snagging list)

Vid de allra flesta entreprenader företar beställaren olika former av besiktningar där funna brister förs upp på en restpunktslista. Entreprenörerna brukar vara motvilliga att acceptera restpunktslistor annat än vid de avtalade besiktningstillfällena. Beställaren har dock all anledning att under hela entreprenadtiden företa småbesiktningar som förs upp på restpunktslistan, som sedan kommuniceras till entreprenören. Det är viktigt att försöka motivera leverantören att acceptera denna så att det blir så få restpunkter som möjligt kvar till de avtalade

besiktningstillfällena. I det fall en avtalad besiktning är förknippad med övertagande så utgör restpunktslistan bilaga till övertagandecertifikatet.

Provdrift, prestandaprov (eng. Site Acceptance Test)

I entreprenader där en maskinleverans ingår är det vanligt att parterna avtalar om en viss tids provdrift innan övertagandet är fullständigt. Provdriften är då oftast villkorad på så sätt att ett visst antal fel eller driftsavbrott maximalt får inträffa. Om parterna avtalat om att leveransen skall uppnå vissa prestanda brukar ett prestandaprov utföras i anslutning till provdriften.

Engelsk terminologi

Övertagande brukar benämnas 'taking over', 'acceptance' eller 'completion'. Övertagandehandlingarna brukar kallas 'taking over certificate', 'acceptance certificate', 'completion certificate', ibland byts ordet 'certificate' mot ordet 'protocol'. Orden 'provisional' eller 'preliminary' brukar beteckna övertagande vid entreprenadens färdigställande och 'final' vid garantitidens slut.

Förkortningar:

PAC Provisional acceptance certificate
FAC Final acceptance certificate
PTOC Provisional taking over certificate
FTOC Final taking over certificate
OAC Operational acceptance certificate
CC Completion certificate
PTOP Preliminary taking over protocol
FTOP Final taking over protocol
FAT, Factory Acceptance Test
SAT, Site Acceptance Test