

## FABEGES ALLMÄNNA VILLKOR

### 1. DEFINITIONER

Definitioner i Avtalet har samma betydelse i dessa allmänna uppdragsvillkor.

### 2. LEVERANTÖRENS ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

Leverantören ska inneha erforderlig kompetens och behörighet för utförandet av Uppdraget. Leverantören ansvarar för att alla tillämpliga standarder, lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter följs i den utsträckning som de berör Leverantörens åtagande. Om inget annat anges i Avtalet ska Leverantören själv anskaffa och bibehålla allt material, alla hjälpmedel och redskap samt alla övriga produkter som är nödvändiga för utförande av Uppdraget i enlighet med Avtalet.

Om Leverantören har 20 anställda eller fler, ska Leverantören vara bunden av kollektivavtal eller hängavtal med berörd nationell fackförening eller inneha medlemskap i berörd nationell arbetsgivarförening. Om kollektivavtal saknas ska Leverantören kunna uppvisa motsvarande och med kollektivavtal likvärdiga anställningsvillkor för alla anställda.

Fabege har som målsättning att kännetecknas som ett bolag som ger förtroende, service, närhet och engagemang. Vid utförandet av Uppdraget ska Leverantören aktivt arbeta för att denna målsättning uppfylls och ständigt eftersträva förbättringar och effektiviseringar av Uppdraget. Leverantören kan gentemot tredje man uppfattas som en representant för Fabege och ska vid alla tillfällen agera och uppträda för Fabeges och hyresgästernas bästa, med en hög servicegrad i kombination med trevligt bemötande.

Mot bakgrund av ovan är det av särskild vikt att Leverantören under hela Uppdraget **(i)** tillvaratar Fabeges intressen, **(ii)** iakttar fullständig lojalitet (inom ramen för gällande lagstiftning) i förhållande till Fabege och dennes intressen och **(iii)** skyndsamt besvarar frågor från Fabege samt i övrigt lämnar den information som efterfrågas.

### 3. FABEGES MILJÖPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Leverantören åtar sig att följa Fabeges vid var tid gällande miljöpolicy och uppförandekod samt aktivt bidra till Fabeges däri fastställda värdegrunder och målsättningar. Leverantören ska se till att dess personal känner till vid var tid gällande miljöpolicy och uppförandekod. Leverantören förbinder sig att omedelbart till Fabege anmäla misstanke om sådana oegentligheter som beskrivs i uppförandekoden i endera partens organisation eller hos underleverantör genom att använda visselblåsarfunktionen. Leverantören ska se till att dess anställda kan använda sig av visselblåsarfunktionen utan risk för negativa konsekvenser för uppgiftslämnaren. Leverantören ansvarar för att denna bestämmelse även blir gällande mot av Leverantören anlitade underleverantörer. För att lämna en anonym rapport samt få mer information om Fabeges visselblåsarfunktion, se <https://www.fabege.se/om-fabege/bolagsstyrning/visselblasarfunktion/>.

### 4. SAMORDNING

Leverantören har arbetsmiljöansvaret för dennes egna anställda och för anställda hos anlitade underleverantörer inom ramen för Uppdraget. Om så anges i Uppdragsbeskrivningen ska Leverantören överta Fabeges ansvar enligt 3 kap, 7 d och 7 e §§ arbetsmiljölagen för samordningen av verksamheten på det gemensamma arbetsstället. Försummar Leverantören eller dess underleverantörer sina skyldigheter enligt denna punkt 4 har Fabege rätt att, utan föregående meddelande, stoppa Leverantörens arbete och utföra arbetsmiljöarbete på Leverantörens bekostnad.

### 5. KVALITETS- OCH MILJÖLEDNING

Leverantören ska ha ett kvalitetsledningssystem som följer SS-EN ISO 9001:2015 samt miljöledningssystem som följer SS-EN ISO 14001:2015 eller annat likvärdigt kvalitets- respektive miljöledningssystem. Fabege äger rätt att utvärdera Leverantörens kvalitets- och miljöledningssystem och ska i sådant fall meddela Leverantören detta minst en månad i förväg.

### 6. SEKRETESS

Vardera part förbinder sig att inte utan den andra partens föregående skriftliga samtycke för tredje part avslöja Konfidentiell Information rörande Avtalet (inklusive bilagor) eller parterna, med undantag för uppgifter som är eller blir allmänt kända eller som senare kommit till allmän kännedom på annat sätt genom brott mot denna bestämmelse. Med "Konfidentiell Information" avses varje uppgift, såväl skriftlig som muntlig, i elektronisk eller annan form, av teknisk, kommersiell eller annan art, avseende eller annars med anknytning till part eller någon av dess klienter, kunder, produkter, prissättning, samarbetspartners, affärer eller andra affärsangelägenheter, marknadsförings- och försäljningsaktiviteter, strategier eller liknande samt innehållet i Avtalet (inklusive bilagor).

Vardera part ska på ett betryggande sätt hantera Konfidentiell Information så att sådan information inte avslöjas för tredje man. Vid brott mot punkt 6 ska part på begäran utge ett vite om fem (5) prisbasbelopp i varje enskilt fall.

### 7. FABEGES EGENDOM

All Konfidentiell Information samt andra data och resurser (materiella eller immateriella) som tillhandahålls av Fabege för Leverantörens utförande av Uppdraget, eller som genereras till följd av Uppdragets utförande ska utgöra Fabeges exklusiva egendom. Sådan information får användas för annat syfte än Uppdragets utförande endast efter Fabeges skriftliga medgivande. Leverantören ska kostnadsfritt hålla tillgängligt för Fabege all Konfidentiell Information samt andra data och resurser som genererats till följd av Uppdraget i det format eller via sådan applikation som Fabege instruerar.

### 8. FÖRSÄKRING

Leverantören ska teckna och vidmakthålla sedvanlig

ansvarsförsäkring för sin verksamhet. Försäkringsbeloppet ska inte understiga 10 000 000 kronor. Leverantören är på Fabeges begäran skyldig att tillhandahålla bevis på avtalat försäkringsskydd.

## 9. ANSVAR

Parterna ska ersätta varandra för skada som orsakas genom brott mot Avtalet. Parternas respektive ansvar inkluderar anspråk från tredje part som riktas mot den andra parten med anledning av parts avtalsbrott. Leverantören ansvarar för eventuella underleverantörers underlåtenhet eller agerande. Parternas ansvar är begränsat till direkt skada och omfattar således inte indirekt skada, t.ex. förlorad vinst, minskad omsättning eller förlorad goodwill, om inte sådan indirekt skada uppkommit på grund av uppsåt eller grov vårdslöshet.

## 10. NYCKELHANTERING

För det fall Leverantören vid utförande av Uppdraget tar emot nycklar, passerkort, brickor och dylikt åtar sig Leverantören att förvara dessa på ett betryggande sätt. Skulle nycklar och dylikt förkomma ska Leverantören på egen bekostnad byta eller omprogrammera samtliga lås som tillhör systemet. Leverantören är skyldig att vid del av Uppdragets/arbetets slut, förvissa sig om att samtliga lås/stängningsanordningar eller andra funktioner i ytterskal är låsta, larmade och/eller reglade. Skulle Leverantören brista i sitt åtagande och hyresgästen/Fabege drabbas av förlust är Leverantören skyldig att hålla Fabege och hyresgästen skadeslösa.

## 11. FORCE MAJEURE

Part är fri från ansvar när förlust, skada eller försening orsakats av omständighet som part inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följder part inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit (force majeure). Om part önskar åberopa force majeure till befrielse från förpliktelse ska denne omgående skriftligen underrätta den andra parten. Motsvarande ska gälla när omständighet, som part åberopat till befrielse från förpliktelse upphör. Varar force majeure mer än tre (3) månader ska vardera part ha rätt att begära omförhandling av Avtalet i de delar som påverkas av force majeure-händelsen.

## 12. BETALNING

Betalning av fast ersättning sker månadsvis mot faktura. Betalning av eventuell rörlig ersättning betalas efter utfört arbete. Betalning sker 30 dagar efter mottagande av godkänd faktura, om faktura inte mottages under semesterperiod (30 juni till 31 juli och 15 december till 15 januari) då 45 dagar gäller. Betalningar sker a conto. Fabege förbehåller sig därmed rätten att även efter att betalning skett göra invändningar avseende av Leverantören gjorda debiteringar. För Leverantörens fordringar avseende Uppdraget gäller en preskriptionstid om sex (6) månader räknat från Avtalets upphörande.

## 13. FAKTURERING

Fakturor ska vara tillhanda Fabege senast 30 dagar efter utfört arbete. Leverantören ska skicka elektroniska fakturor

(EDI-faktura) genom Fabeges fakturatjänst Pagero, om inte parterna kommer överens om annat. Fakturor ska, i tillämpliga fall, fördelas med en faktura per fastighet och ställas ut till berörd fastighetsägare.

Det fakturerade bolagets momsregistreringsnummer eller organisationsnummer fungerar som elektronisk fakturaadress. IntermediatorID är PAGERO. På fakturan ska anges referensnummer (fastighetsnummer enligt Objektlistan alternativt, om fakturan avser ett projekt, projektnummer samt i förekommande fall periodisering).

Därutöver ska följande framgå; (i) om fakturan avser en arbetsorder från ärendehanteringssystemet; ärendenummer, (ii) detaljerad beskrivning av utfört arbete, (iii) Leverantörens fakturaansvarig, samt (iv) om fakturan avser åtgärdande av fel; namn på den person som anmält felet.

Avgifter som avser trängselskatt, milersättning, servicebil, framkörning eller parkering samt andra administrativa handlägningsavgifter ska inte belasta Fabege.

Faktureringsadress för samtliga fakturor är:  
Bolagsnamnet på det fakturerade bolaget  
c/o Fabege AB  
PG1640  
737 84 Fagersta

Mer information finns på Fabeges hemsida ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)).

## 14. GRANSKNING

Fabege bedömer löpande Leverantören enligt sitt vid var tid gällande business rating system, som för närvarande innefattar bl.a. ekonomiska nyckeltal, revisionsberättelse och skuldregister. Leverantören erhåller vid bedömningen en värdering i Fabeges business rating systems skala. Fabege äger rätt att säga upp Avtalet med omedelbar verkan om Leverantören vid Fabeges årliga business rating värderas till lägre än femtio (50) % i skalan eller inte har betalat sina försäkringspremier.

Fabege har rätt att, själva eller genom representant, utföra inspektioner hos Leverantören i syfte att effektivt utvärdera att Leverantören bedriver sin verksamhet i överensstämmelse med Fabeges vid var tid gällande miljöpolicy, uppförandekod samt övriga avtalsvillkor.

## 15. ÄNDRINGAR

Dessa allmänna villkor kan under avtalstiden ändras av Fabege. Meddelande om sådan ändring, tillsammans med de nya villkoren, ska skickas per e-post till Leverantörens uppgivna e-postadress. Fabege ska även publicera ändringar av de nya allmänna villkoren på Fabeges hemsida ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)). För att de nya villkoren ska träda i kraft under avtalstiden ska de godkännas skriftligen av Leverantören. I annat fall gäller dessa allmänna villkor som gällde vid avtalstecknande under resterande avtalstid.

## 16. ÖVERLÅTELSE

Part får inte, helt eller delvis, överlåta eller pantsätta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet utan att först inhämta den andra partens skriftliga godkännande. Fabege får dock överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet till bolag som ingår i samma koncern som Fabege. Fabege äger vidare rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet hänförliga till en eller flera fastigheter i samband med överlåtelse av den aktuella fastigheten/det fastighetsägande bolaget.

## 17. AVBESTÄLLNINGSRÄTT

Om Fabege anser att Leverantören missköter delar av Uppdraget, t.ex. hänförligt till viss fastighet, äger Fabege rätt att genom skriftligt meddelande avbeställa sådan del av Uppdraget, om inte Leverantören inom fjorton (14) dagar efter Fabeges begäran vidtar rättelse. Vid en sådan avbeställning är Leverantören berättigad till ersättning för utfört arbete avseende fastigheten. Någon ytterligare ersättning utgår inte. Vid avbeställning ska resultatet av utfört arbete redovisas och överlämnas till Fabege omgående och senast en (1) vecka efter det att Leverantören mottagit Fabeges skriftliga avbeställning. Se även punkt 19.

## 18. HÄVNING

Part får med omedelbar verkan häva Avtalet om den andre parten väsentligen bryter mot Avtalet eller dess intentioner. Detsamma gäller om part befinner sig på obestånd, ansöker om företagsrekonstruktion, träder i likvidation, inte fullgör de betalningsskyldigheter avseende skatter, sociala avgifter och övriga betalningsåligganden som enligt lag eller kollektivavtal åvilar denne eller i övrigt inte kan bedömas fullgöra sitt åtagande. Se även punkt 14 gällande Business rating.

Till förtydligande av stycket ovan gäller att Fabege har rätt att omedelbart häva Avtalet om Leverantören eller dess underleverantörer lämnar en otillbörlig förmån till någon eller underlåter att tillämpa Fabeges visselblåsarfunktion (se punkt 3). Fabege har vidare rätt att häva Avtalet med omedelbar verkan om till Leverantören överlämnade nycklar, passerkort, brickor och dylikt förkommit. Fabege har slutligen rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande om ägarkontrollen över Leverantören förändras eller om Leverantören inte har betalat sina försäkringspremier.

## 19. ÅTGÄRDER VID AVTALETS UPPHÖRANDE

Vid Avtalets upphörande, helt eller delvis och oavsett orsak, ska Leverantören omgående utföra följande åtgärder: **(i)** till Fabege överlämna samtliga nycklar, passerkort, brickor och dylikt (inklusive kopior) som tillhör de fastigheter som omfattas av Avtalet och upphörandet; **(ii)** tillse att eventuella åtaganden som ryms inom Avtalet färdigställs; **(iii)** till Fabege överlämna all relevant information gällande Uppdraget och/eller fastigheternas status och beskaffenhet inom ramen för Uppdraget och tillse att annan leverantör, anvisad av Fabege, ges all nödvändig information för att kunna ta över Leverantörens förpliktelser enligt Avtalet; samt **(iv)** till Fabege överlämna samtliga handlingar/dokumentation avseende Uppdraget och som i övrigt åligger Leverantören att

överlämna i enlighet med Avtalet.

## 20. ÖVRIGT

Fabege kan ha förvaltningsuppdrag för fastigheter som inte ägs till 100% av Fabege eller av företag inom Fabege-koncernen. Det kan då finnas krav från ägaren till fastigheten som förvaltas att samtliga avtal med leverantörer skrivs direkt med fastighetsägaren. Ingår det, eller om det tillkommer fastigheter som förvaltas med ägarkrav på direkta avtal åligger det Leverantören att teckna avtal direkt med fastighetsägare till dessa fastigheter. Dessa avtal har likvärdiga krav och villkor som avtalen tecknade direkt med Fabege.