



# INFORMERAR

---

*RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM*

## **ENTREPRENADRÄTT**

**För entreprenadavtal tecknade t.o.m. december 2004**



© Villaägarnas Riksförbund 2008

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av VILLAÄGARNAs jurister eller behörig firmatecknare för VILLAÄGARNA är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar VILLAÄGARNA att kontakt tas med VILLAÄGARNAs jurister alternativt annan juridisk expertis.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	2
ALLMÄNT .....	3
Konsumenttjänstlagen .....	3
ABS 95.....	3
AA 94.....	3
Rot-formuläret.....	4
Skillnaderna mellan konsumenttjänstlagen och ABS 95 .....	4
FÖRBEREDELSE INFÖR BYGGNATION .....	4
Budget - vad har Du råd med? .....	4
Tomt - byggrätt, lämplig byggnad .....	4
ENTREPRENADFORMER .....	5
Totalentreprenad (funktionsentreprenad) .....	5
Generalentreprenad (utförandentreprenad).....	5
Delad entreprenad .....	5
INNAN ENTREPRENADAVTALET .....	6
Förfrågningsunderlag .....	6
Beställare = Byggherre.....	6
Entreprenören.....	6
Ekonomisk kalkyl.....	6
ENTREPRENADAVTALET .....	7
Pris .....	7
Fast pris.....	7
Löpande räkning.....	8
Tidsplan och vite.....	8
Betalplan .....	9
Byggmöten enligt bestämd plan .....	9
Kvalitetsansvarig.....	9
Kontrollanten .....	10
Dagbok.....	10
SLUTLIG BESTÄLLNING OCH TILLVAL.....	10
Prefabhus.....	10
Icke prefabhus .....	10
BESIKTNING .....	11
Förbesiktning .....	11
Slutbesiktning.....	11
Garantibesiktning .....	11
Särskild besiktning .....	12
Efterbesiktning .....	12
Överbesiktning .....	12
Ersättning till besiktningsman .....	12
FACKMÄSSIGT UTFÖRANDE.....	13
ANSVAR FÖR FEL.....	13
Fel i entreprenaden.....	13
Ansvar under entreprenadtiden .....	14
Ansvar under garantitiden .....	14
Ansvar efter garantitiden .....	14
Avhjälpan av fel .....	14
Häva avtalet.....	15
DRÖJSMÅL.....	15
FÖRSÄKRINGAR VID ENTREPRENAD .....	16
Bostadsgaranti .....	16
GAR-BO .....	17

## ALLMÄNT

I princip kan man säga att en konsument kan träffa avtal med olika regelverk som grund t.ex. Konsumenttjänstlagen, ABS 95, AA94 samt ROT-formuläret

### **Konsumenttjänstlagen**

Konsumenttjänstlagen gäller när Du som konsument för huvudsakligen enskilt bruk låter en näringsidkare utföra ett arbete på en sak eller din fastighet eller förvara en sak åt Dig. Detta informationsmaterial tar sikte på de fall då arbete utförts på fastighet.

Arbete på fastighet innebär t.ex. ändringsarbeten, reparationer, installationer eller småhusentreprenader. Som **konsument** räknas Du när Du i egenskap av privatperson ger en näringsidkare i uppdrag att utföra en tjänst åt Dig. **Näringsidkare** är företag, eller enskilda personer, som yrkesmässigt driver verksamhet av ekonomisk natur. Även statliga och kommunala organ, t.ex. kommunala energiverk, som bedriver sådan verksamhet omfattas av lagen.

Lagen är tvingande till konsumentens förmån vilket innebär att Du inte är bunden av avtalsvillkor som, i jämförelse med lagens villkor, är till nackdel för dig. Däremot kan Du åberopa avtalsvillkor som är förmånligare för dig. Lagen är dock inte alltid tvingande till din förmån vid småhusentreprenader .

Lagens tvingande verkan kan falla om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings-, och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

För att uppfylla dessa villkor ska i realiteten skriftligt avtal inkl ABS 95 eller ROT-avtalet tillämpas. Dessutom måste konsumenten erhålla en 10-årig konsumentgaranti, läs mer om detta under avsnitt försäkringar vid entreprenad.

### **ABS 95**

Detta avtal kan alltid användas när någon ska utföra arbetsprestationer på byggsplatsen. Det kan vara fråga om uppförande av hela huset eller en mindre el-entreprenad. Det finns ett undantag när ABS95 inte kan användas. Vid enbart stommontering i samband med husleverans ska det betraktas som köp och inte arbete. ABS95 ska alltid användas tillsammans med byggfelsförsäkring.

Villkoren till ABS 95 finns på följande länk <http://www.kvalitetsansvariga.se/lagar/abs95.htm>

### **AA 94**

AA 94 avser köp av monteringsfärdigt husmaterial. Det är alltså fråga om en varuleverans även om det är en leverans av alla delar till ett helt hus. Vid enbart stommontering i samband med husleverans ska det betraktas som köp och inte arbete och då ska AA94 användas.

## **Rot-formuläret**

I syfte att få parterna att träffa skriftliga avtal i större utsträckning än vad som sker idag har Konsumentverket och Byggtreprenörerna tagit fram allmänna bestämmelser och kontraktsformulär för reparations-, ombyggnads-, och tillbyggnadsentreprenader, s k ROT-entreprenader där enskild konsument är beställare. Dessa allmänna bestämmelser bygger på reglerna i Konsumenttjänstlagen.

Så som ovan angivits anknyter de allmänna bestämmelserna för ROT-entreprenader till reglerna i konsumenttjänstlagen. Den viktigaste skillnaden mellan konsumenttjänstlagen och de allmänna bestämmelserna är de senares regler om besiktning. Lagen innehåller nämligen inga regler om besiktning.

## **Skillnaderna mellan konsumenttjänstlagen och ABS 95**

De väsentligaste skillnaderna mellan konsumenttjänstlagen och ABS 95 är att entreprenören saknar skyldighet att avråda konsumenten från t. ex. oändamålsenliga konstruktioner (avrådande finns med i ROT-formuläret), att konsumenten saknar rätt till specificerad räkning samt att avbeställningsrätten är sämre. Men samtidigt kompletterar lagen och ABS 95 varandra eftersom lagen gäller de områden som ABS 95 inte reglerar.

# **FÖRBEREDELSE INFÖR BYGGNATION**

## **Budget - vad har Du råd med?**

Det första ställningstagandet är; - Vad har Du råd med? Det är många kostnader som uppkommer i samband med ett husbygge och ett husägande. Förutom själva tomköpet och huspaketet tillkommer en rad olika anslutningsavgifter tex. vatten, avlopp, el, telefon mm. Det finns också risk att husbygget blir dyrare än beräknat t.ex. på grund av tilläggsbeställning. Det är viktigt att ha god marginal. Tag kontakt med flera banker för hjälp och offerter på räntor och avgifter.

## **Tomt - byggrätt, lämplig byggnad**

Fundera över vilken typ av hus Du vill ha. Vem tillhandahåller ett sådant hus? Beställ hem olika huskataloger. Bor Du i Stockholm kan Du besöka Husexpo, Skogskyrkogården. Besök olika hemsidor på Internet. Tex. [www.husexpo.se](http://www.husexpo.se) och [www.bygganytt.com](http://www.bygganytt.com) för att få information och tips om husbygge. Skaffa Dig helt enkelt en bild av Dina önskemål.

Det förekommer att husföretag köper upp tomter och sedan - själva eller genom fastighetsmäklare, och eventuellt sedan avstyckning skett - bjuder ut dem på marknaden med villkor om att köparen måste ingå avtal om att där bygga ett av företaget levererat hus. Naturligtvis ska Du noga överväga om leverantörens hus motsvarar Dina och Din familjs önskemål och behov. Välj i annat fall någon annan tomt på marknaden - utan "hustvång" eller med säljare/leverantör vars hus passar Dig bättre. (Det bör tilläggas att fastighetsmäklaren ska

förmedla köp. Fastighetsmäklarnämnden kan därför ingripa om en registrerad mäklare "köper upp mark och säljer den vidare" på detta sätt.)

## ENTREPRENADFORMER

När Du ska bygga ett nytt hus finns det olika sätt att gå tillväga. Om Du vill anlita en eller flera entreprenörer för husbygget kan det ske på olika sätt. Man brukar tala om olika entreprenadformer. Vilken entreprenadform som är bäst beror givetvis på förutsättningarna i det enskilda fallet. För den som väljer att bygga i egen regi eller att själv samordna ett bygge med flera parter inblandade utan att ha tillräckliga kunskaper, kan det dock visa sig bli ett betydligt mer problemfyllt projekt än vad man trodde. Det som på papperet såg ut att vara det billigaste alternativet kan då bli det dyraste. Vid totalentreprenad är det lättare att få grepp om totalkostnaden innan bygget startar. De vanligaste entreprenadformerna är följande.

### **Totalentreprenad (funktionsentreprenad)**

Totalentreprenad innebär att Du tecknar avtal med en part, totalentreprenören. I dennes uppdrag och ansvar ingår i princip allting såsom projektering, material och byggnadsarbeten. Ofta anlitar totalentreprenören andra entreprenörer för tex. el-, VVS-, målnings- och matläggningsarbeten. Dessa entreprenörer kallas underentreprenörer. Totalentreprenören ansvarar gentemot Dig inte bara för de arbeten han själv utför utan även för underentreprenörernas arbeten. Han ansvarar också för konstruktioner och material som ingår i bygget. Om det är någon konstruktion, något arbete eller material som ska utföras respektive levereras i samband med bygget men som inte ska ingå i totalentreprenaden, ska detta särskilt anges i entreprenadkontraktet.

### **Generalentreprenad (utförandeentreprenad)**

Generalentreprenad kallas den entreprenadform där Du avtalar med tex. en arkitekt om att projektera husbygget och med en entreprenör, generalentreprenören, om att bygga huset efter arkitektens ritningar och beskrivningar. Generalentreprenören svarar då ofta för allting utöver projekteringen. Uppstår ett fel finns det en risk att det kan vara svårt att klarlägga vem som ansvarar för felet - projektören eller generalentreprenören.

### **Delad entreprenad**

Delad entreprenad innebär att Du tecknar avtal med en eller flera entreprenörer om att utföra vissa arbeten. Det kan tex. innebära att Du avtalar med en arkitektfirma som svarar för projekteringen, en byggentreprenör som gör grunden och reser husstommen, en VVS-entreprenör, en elentreprenör och en målningsentreprenör. Var och en svarar gentemot Dig enbart för det arbete och det material som omfattas av hans avtal med Dig. Du får själv svara för samordningen av alla arbeten. Vid delad entreprenad finns det ingen - utom Du själv - som svarar för att helheten fungerar. Risken är ännu större än vid generalentreprenader att ingen känner ansvar för ett fel.

# INNAN ENTREPRENADAVTALET

## ***Förfrågningsunderlag***

Du bör anlita en sakkunnig - arkitekt, byggnadstekniker - som hjälper till att upprätta förfrågningsunderlag, såsom administrativa föreskrifter, ritningar och beskrivningar. De administrativa föreskrifterna reglerar hur bygget praktiskt ska gå till och under vilka förutsättningar. Underlaget bör vara detaljrikt och noggrant. Förfrågningsunderlaget tillställs de entreprenörer som man vill ta in offerter från. Begär in flera offerter för att få ett jämförelseunderlag. Det är förvånande hur mycket det kan skilja.

## ***Beställare = Byggherre***

Är det Du som ska stå som beställare eller representerar Du någon annan? Se till att rätt person står som beställare. Den som beställer tjänsten är också byggherren. Detta innebär att Du som byggherre har allt ansvar gentemot omgivningen. Har Du avtalat om ansvarsfördelning gentemot entreprenören gäller detta endast Er emellan. I princip jämföras Du med jättarna Skanska och NCC. Det är oerhört viktigt att förstå vilket ansvar byggherren har.

## ***Entreprenören***

Vem ska utföra arbetet? Är det en enskild person eller ett företag som Du anlitar? Se till att få fullständiga uppgifter om namn, adress, telefonnummer och person- eller organisationsnummer. Observera att om det inte är ett företag som ska utföra arbetet anses Du som arbetsgivare och ska stå för skatter, försäkringar och sociala kostnader. Näringsidkare som har F-skattsedel är momspliktiga och ansvarar själva för skatter och sociala avgifter. En uppgift om innehav av en F-skattsedel får godtas om uppgiften lämnas i en anbudshandling, en faktura eller jämförlig handling som även innehåller utbetalarens namn och adress samt betalningsmottagarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Sådant godtagande accepteras dock inte om man känner till att uppgiften om F-skattsedel är oriktig. Begär referenser. Du kan vidare höra efter om hantverkaren tillhör någon branschorganisation. Om så är fallet finns det ofta en branschpraxis som utvisar hur medlemmarna ska arbeta. Du kan också kontakta skatteverket, kronofogdemyndigheten och patent- och registreringsverket för att kontrollera företagarens skötsamhet.

## ***Ekonomisk kalkyl***

Innan Du skriver på något avtal om att bygga småhus, har Du rätt att få en individuellt anpassad kalkyl för produktionen, finansieringen och boendekostnaden. Någon kalkyl behöver inte lämnas när det gäller enbart arbete, inte heller material för sidobyggnad eller viss del av byggnad tex. garage eller källare.

Ska kalkyl lämnas ska den vara skriftlig och Du ska få läshjälp bifogad. Läs mer i "Riktlinjer för individuell information om kostnader vid marknadsföring av styckebyggda småhus" (KOVFS 1998:6).

## ENTREPRENADAVTALET

Vid kontakt med den husleverantör som Du bestämt Dig för blir försäljaren en viktig person. Kontrollera att försäljaren har behörighet att företräda husföretaget. Ibland har försäljaren inte behörighet att göra åtaganden för husleverantörens sida. Det kan också förhålla sig så att det är ett flertal bolag som är inblandade på säljsidan; något företag kan sälja tomten medan ett annat levererar hussatsen och ett tredje står för grundläggningen samt ett fjärde för samordning osv. I vissa fall föreslår husföretaget entreprenörer som företaget samarbetar med. Det kan vara svårt att få ordning på vem som ansvarar för vad och att entreprenörerna blir bundna av gjorda åtaganden. Säljaren kan åta sig att utföra vissa tjänster, exempelvis kontakter med myndigheter, ta fram entreprenören som ska bygga huset osv. Sådana åtaganden ska skrivas in i avtalet.

Avtalet ska vara skriftligt och ska även omfatta tillval. Preciser så noggrant som möjligt vad som ska göras; vem ska köpa material, stå för bygglovsansökan mm. Det är viktigt att Du får klart för dig vad som inte omfattas av tjänsten. Se till att ABS 95 och andra viktiga handlingar såsom ritningar, kostnads kalkyler blir avtalsinnehåll. Skriv in i avtalet vem som ska göra vad, tex. söka bygglov. Det är bra om entreprenören kan bedöma tjänstens omfattning på plats. Det är ingen nackdel att specificera så mycket som möjligt.

Det är viktigt att de överenskommelser som träffas **skrivs in i avtalet** - annars kan de komma att sakna betydelse.

### **Pris**

Man kan träffa avtal om fast pris och löpande räkning samt en rad olika mellanting mellan dessa, t.ex. takpris. Avtal om fast pris och löpande räkning bör inte blandas. Det är svårt för beställaren att avgöra vilka arbeten som lagts ner på det ena eller det andra när fakturorna kommer. Alla ändringar och tillägg ska noga dokumenteras, framför allt vad gäller pris. Ändringar leder nästan alltid till kostsamma extrakrav, fast pris är därför att rekommendera.

### **Fast pris**

Fast pris har den fördelen att man överenskommer om en klumpsumma som ersättning för en viss mängd arbete. Om inte förutsättningarna för entreprenörens åtagande ändras, ändras inte heller priset. Fast pris har den fördelen att Du får ett grepp om vad det kostar. För de flesta typer av entreprenader är fast pris att föredra för konsumenten. Vid entreprenader är grundarbeten ofta undantagna.

### Indexreglering

Det är inte ovanligt att priset **indexregleras** i entreprenadsammanhang. Förekomst av indexreglering ska finnas i avtalet för att få användas. Förutsättningarna för indexreglering bör vara reglerade i avtalet.

Indexreglering innebär en justering av priset beroende på omständigheterna. En oförutsedd och påtaglig höjning av den allmänna prisnivån som avsevärt ökar entreprenörens kostnader kan komma att beaktas. Regleringen bör dock även omfatta det motsatta förhållandet. Har prisnivån fallit bör även detta beaktas. Indexklausler bör alltid knytas till de indexserier som publiceras av offentliga myndigheter eller som annars är allmänt accepterade.

### **Löpande räkning**

Löpande räkning innebär motsatsen till fast pris, nämligen att beställaren betalar, tex. per timme, vad det i efterhand visar sig ha kostat att låta entreprenören utföra sitt åtagande. Löpande räkning i konsumentsammanhang brukar ofta leda till dyra hus. Löpande räkning är det vanligaste vid markentreprenader och vid tilläggsarbeten. När det gäller tilläggsarbeten ingår dessa oftast inte i entreprenadavtalet utan är nya avtal. Detta är viktigt att komma ihåg eftersom andra regler kan komma att gälla om man inte avtalar om att samma regler som för entreprenaden ska gälla. Som beställare ska man inte acceptera användningen av löpande räkning utan att det i avtalet anges enligt vilka grunder debitering kommer att ske, tex. kan entreprenören ange timkostnad, transportkostnad, materialkostnad (om man vet att ett visst material kommer att användas i stora mängder etc. En omfattande överenskommelse ger Dig möjlighet att få en översikt över kostnaderna även om det är löpande räkning.

Vid markentreprenader kan det till och med vara mer lönsamt med löpande räkning. Detta beror på att det vid projektering av markarbete ofta råder en osäkerhet om vad som döljer sig under marken. Vid begäran om fast pris överkompenserar entreprenören sig därför regelmässigt. Vid markarbeten som ingår i totalentreprenader är det vanligt att entreprenörernas standardavtal innehåller undantagsklausuler. Tex. kan det anges att sprängningsarbeten inte omfattas av avtalet. Räkna därför med att det kan uppstå fördyringar vid markarbeten. Men man ska försöka att reglera kostnaderna så mycket som möjligt.

### Prisinformationslagen

Prisinformationslagen ger Dig alltid rätt att få vetskap om priset för varor eller tjänster. Är det svårt att uppskatta ett slutpris ska Du ändå få besked om tex. timkostnad och ungefärlig tid som går åt för ett arbete.

### Ungefärlig prisuppgift

En ungefärlig prisuppgift får ej överskridas med mer än 15 %.

### **Tidsplan och vite**

I tidsplanen ska det regleras när arbetet ska påbörjas och avslutas. I samband med tidsplanen bör man också reglera frågan om vite. Vite innebär ett fastställt belopp som utgår per påbörjad vecka, om entreprenören inte påbörjar eller avslutar arbetena i tid. En vitesklausul ger entreprenören ett incitament att lämna en realistisk tidsplan. Fördelen med vite är att Du inte behöver visa vilken skada Du har lidit, utan det avtalade vitesbeloppet ska betalas oavsett till vilket belopp skadan värderas. Lämpligt belopp beror på omfattningen av arbetena. Beloppet

bör vara tillräckligt tilltaget så att entreprenören känner sig motiverad att påbörja eller avsluta arbetena i tid. Man kan även avtala om att en kombination av vite och skadestånd ska gälla. Med skadestånd menas ersättning för de faktiska kostnader Du haft i anledning av ett dröjsmål, dvs. Du måste visa vilka kostnader Du haft. Ersättning för ideell skada såsom för olägenhet och besvär ersätts inte enligt svensk lag.

### **Betalplan**

Vid entreprenader ska beställaren ofta erlagga priset enligt en betalningsplan. Entreprenören vill ofta få ut så mycket pengar som möjligt medan konsumenten har ett berättigat intresse av att hålla betalningen så länge som möjligt. Betalplanen bör vara kopplad till utfört arbete inte till bestämda tidpunkter. En baktung betalplan är att föredra. Framför allt ska man aldrig betala för något som inte är utfört. En bra betalplan är en kompromiss mellan parternas motstridiga önskemål och bör bygga på principen betalning efter utfört arbete. Man kan komma överens om delbetalningar. Vid upprättande av betalplan bör man försöka uppskatta värdet av byggnationen allt eftersom den fortskrider. När grundläggningen är klar betalar man vad den är värd, vid stomresningen vad stommen är värd osv. När byggnationen är klar ska slutbesiktningen äga rum.

Enligt ABS 95 har Du rätt att innehålla tio procent av kontraktssumman till dess entreprenaden är godkänd.

En god regel är att se till att avtalet skrivs så att konsumenten ges rätt att hålla inne dels tio procent av kontraktssumman tills dess att samtliga resterande arbeten eller anmärkningar enligt slutbesiktningsutlåtandet **har åtgärdats** på ett fackmässigt sätt, dels fem procent av kontraktssumman tills dess eventuella anmärkningar i garantibesiktningsutlåtandet **har åtgärdats** på ett fackmässigt sätt.

Du har **alltid rätt** att innehålla så mycket av kontraktssumman som fordras för att ge Dig säkerhet för Dina rättmätiga krav av kvarstående fel samt för vite och skadestånd eller annan fordran som Du är berättigad till.

### **Byggmöten enligt bestämd plan.**

Byggmöten är extra viktiga när Du bygger icke-Prefab hus. Boka gärna in ett antal byggmöten i förväg. Det är lämpligt att byggherren är den som för protokoll vid byggmötena.

### **Kvalitetsansvarig**

Kvalitetsansvarig hjälper Dig att uppfylla Dina skyldigheter mot kommunen enligt kontrollplan. Kvalitetsansvarig ska se till att kontrollplanen följs. Till kvalitetsansvarig får endast utses den som har fått ett godkännande av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål. Den kvalitetsansvarige kan hjälpa till att kontrollera anbudsunderlag mm., i synnerhet om Du själv är ansvarig för projektering och konstruktion. Förteckning över personer som kan anlitas som kvalitetsansvarig finns normalt hos kommunens byggnadsnämnd.

## Kontrollanten

Du avgör själv om Du vill utse en kontrollant. Kompetensen bör stå i viss relation till entreprenadens omfattning och art. Vid småhusentreprenader är det ofta en för uppdraget särskilt - ofta på konsultbasis - anlitad person. Den omständigheten att Du utövar kontroll befriar inte entreprenören från hans kontraktsevenliga ansvar. Det kan inträffa att kontrollanten utan särskilt bemyndigande beställer ändringar eller tilläggsarbeten och träffar ekonomiska uppgörelser med entreprenören. Det innebär en risk för entreprenören i fall där Du inte godkänner dessa ändringar. Numera anlitas sällan kontrollanter. Istället har en del av kontrollansvaret överförts på kvalitetsansvarig.

## Dagbok

På välordnade byggen används regelmässigt en av branschen framtagen byggdagbok där man för varje dag antecknar vissa saker som väder, arbetsstyrka, gjorda överenskommelser och händelser i övrigt av intresse. Den har ett antal kopior, såväl beställare som entreprenör får sina kopior. Dagboken förs av entreprenören.

# SLUTLIG BESTÄLLNING OCH TILLVAL

## *Prefabhus*

Vid prefabhusköp är det vanligt att den slutliga beställningen sker i samband med ansökan om bygglov eller därefter. Den slutliga beställningen innebär att Du under kort tid ska fatta en massa beslut. Denna del av entreprenaden brukar uppfattas som väldigt arbetsam.

När Du gör tillval och ändringar i samband med slutbeställningen beträffande material, planlösning osv. från husleverantörens typhus är det mycket viktigt att den Du sluter avtal med har behörighet att företräda husleverantören, och att **alla överenskommelser sker skriftligt!** Annars finns det en uppenbar risk att det blir tvist om vad avtalet omfattar.

Gör Du tillval i efterhand, dvs. efter det att Du tecknat avtal, innebär detta i realiteten att Du sluter ett nytt avtal (ett tilläggsavtal). Du bör härvid observera att konsumenttjänstlagen kommer att gälla för tilläggsavtalen om inget annat avtalas. Vidare bör Du vara medveten om att tillval i efterhand kanske inte omfattas av byggförsäkringen. Läs därför villkoren noggrant!

## *Icke prefabhus*

Enligt ABS 95 är entreprenören skyldig att utföra de ändrings- och tilläggsarbeten som Du vill ha utförda enligt kontrakt och tillvalslista. Om Du vet med Dig att det kan finnas behov av andra arbeten än de som ryms inom kontrakt och tillvalslista är det klokt att skriva in i avtalet att beställaren skall äga rätt att ändra sig. Exempel på ändringar som kan vara aktuella; dörrplacering, märke på spis, annan vitvara.

## BESIKTNING

Besiktning utses av Dig eller av Dig och entreprenören gemensamt. Besiktningssmannen ska vara därtill lämpad. Besiktningssman ska i förekommande fall godkännas av den som utfärdat byggsäkerhet/färdigställandeförsäkring och byggfelsförsäkring. Underlåtenhet att utse besiktningssman är ett kontraktsbrott. Det är alltid att rekommendera att Du utser din egen besiktningssman.

Det finns flera olika besiktningssformer att använda. De mest förekommande formerna för besiktning är slutbesiktning och garantibesiktning.

### **Förbesiktning**

För parterna kan det vara av intresse att avhjälpa ett fel före slutbesiktning. Detta för att undvika merkostnader. Påkallad besiktning måste respekteras av båda parter. Men en part som anser att motparten saknat giltigt skäl kan påkalla rättslig prövning. Sådan prövning får inte förhindra besiktningen. En följd av detta kan bli den att entreprenören kan bli ålagd att betala kostnaden för besiktningen om domstol skulle finna att skäl för besiktning saknas.

### **Slutbesiktning**

När byggnationen är klar är det dags för slutbesiktning. Slutbesiktning är obligatoriskt. Det är beställarens skyldighet att utse besiktningssman om inte parterna utsett en gemensamt. Det förekommer att entreprenören utser en besiktningssman och därefter låter beställaren godkänna denna skriftligt. Detta behöver inte beställaren acceptera. För att få en helt opartisk besiktning rekommenderas att besiktningssmannen inte har någon anknytning till berörda parter. I de fall byggsäkerhet/färdigställandeförsäkring eller byggfelsförsäkring tecknats brukar det enligt försäkringsvillkoren krävas att besiktningssmannen även godkänns av försäkringsgivaren. Entreprenören ska ta initiativet till besiktningen. Slutbesiktningen syftar till att kontrollera att byggnationen verkligen uppfyller vad som överenskommit enligt kontraktet och bygglovshandlingar.

Entreprenören ska i god tid underrätta beställaren när entreprenaden beräknas vara färdigställd och tillgänglig för slutbesiktning. Vid godkänd slutbesiktning överläts entreprenaden på beställaren. Beställaren är skyldig att medverka så att besiktningen genomförs. Om beställaren brister i sitt åtagande innebär det INTE att han därigenom godtar entreprenaden. Men han kan bli skyldig till kontraktsbrott.

Del av entreprenaden kan efter parternas överenskommelse göras till föremål för kompletterande slutbesiktning. Kompletterande slutbesiktning utgör inte hinder för entreprenadens godkännande, om inte annat avtalats.

### **Garantibesiktning**

Garantibesiktning ska genomföras innan garantitidens utgång. Bevisbördan avseende fel åligger entreprenören fram till garantins utgång. Visserligen kvarstår entreprenörens ansvar för dolda fel men bevisbördan avseende tidpunkten då fel uppträtt övergår härmed från

entreprenören till beställaren. Detta gör garantibesiktningen till en mycket viktig regel för beställaren. Fel som borde gjorts gällande tidigare får inte tas med vid garantibesiktning. Undantag; omständigheter som antecknats vid slutbesiktning att slutligt avgöras vid senare besiktning samt fel som noterats vid slutbesiktning och som kvarstår. Om parterna överenskommer om att ingen garantibesiktning ska ske anses entreprenören fri från ansvar för fel som framträtt inom garantitiden.

### **Särskild besiktning**

Part äger påkalla särskild besiktning avseende fel som framträtt efter slutbesiktning. Särskild besiktning avser fel som uppträtt under garantitiden och vars avhjälpande inte kan anstå samt sådana fel som beställaren påtalat till entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång.

I händelse av utebliven garantibesiktning kan fel som framträtt efter slutbesiktningen i och för sig konstateras genom särskild besiktning. Beställaren ska då visa att felen framträtt redan under garantitiden och att entreprenören ska ansvara för felen. Ju längre tid som förflyter från garantitidens utgång desto svårare är det.

### **Efterbesiktning**

Efterbesiktning används för att konstatera om fel avhjälpats. Omfattar troligtvis inte endast fel som påtalats vid tidigare besiktningar utan också fel som påtalats under entreprenadtiden. Det finns ingen uttalad praxis avseende efterbesiktning.

### **Överbesiktning**

Överbesiktning kan ske av samtliga nu nämnda besiktningsformer. Genom överbesiktning prövas frågor såsom entreprenadens godkännande, förekomst av fel eller ansvar för fel. Överbesiktning ska påkallas inom en månad från det att besiktningsprotokoll erhållits. Överbesiktning verkställs av person som parterna gemensamt utser eller av nämnd. Sådan nämnd ska bestå av tre personer, av vilka vardera parten utser en och de två utsedda den tredje, som tillika ska vara ordförande.

Besiktning kan också prövas av allmän domstol.

### **Ersättning till besiktningsman**

Om inget annat överenskommits betalas ersättning till besiktningsman enligt följande: Slutbesiktning, kompletterande slutbesiktning och förbesiktning betalas av beställaren. Fortsatt slutbesiktning betalas av entreprenören. Besiktningsmannen äger dock besluta att ersättningen helt eller delvis ska betalas av beställaren, om särskilda skäl därtill föreligger. Efterbesiktning betalas av entreprenören om fel i större omfattning kvarstår vid efterbesiktningen och i annat fall av beställaren. Garantibesiktning betalas av beställaren. När det gäller särskild besiktning och överbesiktning ska besiktningsman eller nämnd, utifrån granskningens utfall, besluta hur ersättningen ska fördelas mellan parterna.

## FACKMÄSSIGT UTFÖRANDE

Det är vanligt förekommande att entreprenören och Du kommer att ha olika uppfattning om vad som är att anse som fackmässigt utförande.

ABS 95 föreskriver att entreprenören ska utföra sitt åtagande fackmässigt samt med tillbörlig omsorg tillvarata Dina intressen och samråda med Dig i den utsträckning som behövs och är möjligt. Det finns även vissa föreskrifter om skyldighet för entreprenören att samråda med beställaren. Någon enkel generell beskrivning av vad som är fackmässigt utförande låter sig inte göras.

Som beställare bör man vara medveten om att fackmässigt utförande sällan innebär högsta möjliga standard på utförandet. Beträffande konstruktioners placering, bärighet, mm. finns långtgående beskrivningar i lagar och förordningar bla. plan- och bygglagen samt Boverkets regler (BBR och BKR). Risken för problem i dessa avseenden är relativt liten. I allmänna material- och arbetsbeskrivningar (AMA) finns förslag till lösningar som kan uppfylla gällande regler. AMA tillämpas regelmässigt av entreprenörerna.

Reglerna ställer däremot inte upp lika höga krav på estetik etc. Det är därför vanligt att entreprenörer slarvar med "finishen"; Lister spikas upp lite snett, tätningar sker med silikon som smetas ut med tummen, golven knarrar osv. Entreprenören försöker ofta uppfylla AMA med minsta möjliga marginal, eftersom finishen tar mycket tid i anspråk. Denna mertid har entreprenören ofta inte beaktat vid offertgivningen. Beställaren förväntar sig däremot att entreprenören ska använda girlåda för att passa ihop listerna och förväntar sig millimeterprecision. Mindre skavanker anses normalt inte utgöra fel i entreprenadrättslig mening. Förekomsten av dessa noteras allt som ofta inte ens i besiktningsutlåtandet.

Den som förväntar sig mycket hög standard på utförandet bör därför noggrant reglera detta i avtalet. Har man bilder och beskrivningar av ett visst utförande som man förväntar sig, bör man göra dessa till kontraktssinnehåll. Kräver man att lister och liknande ska ligga dikt an och väggar vara prickfria bör man ange detta i kontraktet. Här vill vi gärna påminna om omsorgsplikten som finns reglerad i konsumenttjänstlagen.

## ANSVAR FÖR FEL

### *Fel i entreprenaden*

Entreprenaden anses vara behäftad med fel om resultatet av entreprenörens arbete avviker från vad som avtalats i fråga om konstruktion, utförande, mängd eller på annat sätt; eller om resultatet av entreprenörens arbete inte motsvarar uppställda krav på fackmässighet, även om avvikelser beror på olyckshändelse under entreprenadtiden eller därmed jämförlig händelse.

Det är mycket viktigt att klargöra vem som har ansvaret för riktigheten i handlingar tex. konstruktionshandlingar. Ansvar för konstruktion, funktion eller kvalitet? Är Du ansvarig härför åligger skada som orsakats av brister i handlingarna, dvs. det anses inte vara fel i

entreprenaden om entreprenören följt ritningarna. Har entreprenören utfört entreprenaden korrekt efter handlingar tillhandahållna av Dig föreligger icke fel även om byggnadsobjektet sedermera skulle visa sig vara konstruktivt, funktionsmässigt eller kvalitetsmässigt otillfredsställande.

Man kan därför säga att felbedömningen följer entreprenadformen. Kontraktshandlingar föreskriver ibland funktions eller kvalitetskrav på produkter som entreprenören inte själv tillhandahåller eller tillverkas av denne men för vilka han ansvarar. Det är då upp till entreprenören att i sin upphandling försöka återförsäkra sitt ansvar.

Entreprenören är skyldig att ha allriskförsäkring. Självrisken ska vara på högst ett basbelopp.

### ***Ansvar under entreprenadtiden***

Entreprenören ansvarar under entreprenadtiden för skada på ej avlämnad del av entreprenaden. Detta innebär att entreprenören står risken för all skada som uppkommer på entreprenaden intill dess den blivit avlämnad, dvs. slutbesiktigad. Inte ens naturkatastrofer eller dylikt är undantaget (sk. forcemajeur). Enda undantaget är skada som beror på förhållanden från beställarens sida.

### ***Ansvar under garantitiden***

Entreprenörens garanti omfattar fel som framträder under garantitiden. Vad som ska anses som fel beror även här på entreprenadåtagandets omfattning. Garantiansvaret omfattar inte skada som entreprenören gör sannolikt beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på beställarens sida. Bevisbördan för detta åvilar entreprenören.

### ***Ansvar efter garantitiden***

Entreprenören ansvarar för väsentligt fel som framträder efter garantitidens utgång, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören. Här avses sk. dolda fel. I och med garantitidens utgång övergår bevisbördan till beställaren. Dvs. beställaren har att visa dels att det rör sig om ett dolt fel, dels att det är väsentligt samt att felet har sin grund i vårdslöshet från entreprenörens sida.

### ***Avhjälpan av fel***

Entreprenören har rätt och är skyldig att utan kostnad för beställaren avhjälpa sådana fel som antecknats i besiktningens utlåtande och som är sådant som han ansvarar för. Avhjälpan ska ske inom skälig tid från det att besiktningens utlåtandet tillställts entreprenören och han beretts tillfälle att avhjälpa felet.

Skälig tid för avhjälpan är normalt två månader om inte särskilda omständigheter föreligger att förlänga tiden. Om avhjälpan inte sker inom den tid som ovan sagts, får beställaren låta avhjälpa fel på entreprenörens bekostnad sedan han i den utsträckning som är möjlig

underrättat entreprenören om detta. Här kan en baktung avbetalningsplan vara av stor betydelse eftersom det då finns innehållna medel att få fel och brister åtgärdade för.

Avhjälpan av fel som framträder under garantitiden men som inte medför risk för skada på entreprenaden eller väsentlig olägenhet för beställaren får dock ske utan dröjsmål efter garantitidens utgång.

### **Häva avtalet**

Du får häva avtalet, såvitt avser icke färdig del av entreprenaden om entreprenören gör sig skyldig till avtalsbrott av väsentlig betydelse för beställaren och rättelse inte sker utan dröjsmål efter meddelande från Din sida; eller om entreprenören försatts i konkurs.

Avbeställning kan också ske om förutsättningarna för avtalet väsentligt förändras på grund av lång och allvarlig sjukdom, dödsfall inom beställarens familj eller upplösning av äktenskap.

Din rätt till ersättning om avtalet hävs på grund av omständigheter på entreprenörens sida är begränsad. Ersättningen avser endast den kostnadsökning som uppkommer för entreprenadens färdigställande. Andra kostnader såsom flyttkostnader, förhyrning av annan bostad ersätts inte. Eftersom entreprenaden inte avlämnas är det tveksamt om eventuellt avtalat vite kommer att betalas ut.

Rimligtvis borde beställaren inte vara sämre skyddad än vid andra konsumentsammanhang. Det borde därför vara realistiskt att kunna yrka på ersättning som vite eller skadestånd i enlighet med reglerna om ansvar. Troligtvis skulle även ersättning enligt skadeståndsrättsliga regler kunna yrkas.

## **DRÖJSMÅL**

Avlämnandetidpunkten för entreprenaden är slutbesiktningen. Det krävs att besiktningen blir godkänd för att entreprenaden ska anses avlämnad. Utgångspunkten för att fastställa dröjsmål är därför kontraktsevenlig tid.

Kontraktstiden kan förlängas eller avkortas beroende på ändrings- eller tilläggsarbeten. Förlängd eller förkortad kontraktstid beslutas av besiktningsmannen. Entreprenören har rätt till förlängning om förseningen beror på beställaren alternativt force majeure situation. Entreprenören måste i det fallet underrätta beställaren utan dröjsmål – annars har entreprenören ej rätt till förlängning.

Som ovan beskrivits är vite ett standardiserat eller normerat skadestånd. Fördelen med vite är dels att motparten direkt vet hur stort skadestånd denne ska utbetala vid försening, dels att beställaren slipper redovisa faktisk skada. Vitet ska utgå vid varje dröjsmål även om beställaren inte har lidit någon ekonomisk skada.

Det säkraste för beställaren är att meddela entreprenören omedelbart när det uppstår ett dröjsmål, senast två månader efter datum för avlämnande. Det finns vissa regler som möjliggör senare framställda anspråk. Det är viktigt att komma ihåg att man alltid kan

precisera kraven senare. Huvudsaken är att man uppmärksammar motparten på att man anser att det föreligger en situation som man anser vara skadestånds- eller vitesgrundande.

## FÖRSÄKRINGAR VID ENTREPRENAD

Du har rätt att kräva säkerhet från den som skall utföra arbeten på ditt hus. Ställ frågor om något är oklart. Om Du har flera avtalsparter (flera entreprenörer som Du anlitat), är det viktigt att se vad som ingår i varje åtagande. Entreprenörens försäkring är till för att skydda Dig. Även den som utför ett litet arbete kan tillfoga en stor skada, så försäkring är viktigt.

Försäkringsfrågan är viktig både under byggtiden och för tiden som följer efter färdigställandet. Om Du skriver kontrakt med ABS 95 som grund, måste entreprenören ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden samt ansvarsförsäkring för entreprenadverksamheten under entreprenad- och garantitiden.

Byggeförsäkring måste enligt lag finnas för varje byggnad som innehåller bostäder för permanentboende. Vissa undantag finns för hus som uppförs av Byggherren själv. Byggsäkerhet/Färdigställandeförsäkring skyddar beställaren om huvudentreprenören går i konkurs under byggtiden.

Byggsäkerhet/färdigställandeförsäkring och byggeförsäkring säljs i huvudsak av två aktörer; GAR-BO Försäkring AB och Försäkrings AB Bostadsgaranti. När du tecknar dessa försäkringar och skriver kontrakt med ABS 95 som grund för avtalet har reglerna i ABS 95 företräde framför reglerna i konsumenttjänstlagen.

### Bostadsgaranti

Bostadsgarantis byggsäkerhetsförsäkring är ett exempel på försäkring som träder in om byggföretaget skulle gå i konkurs. Försäkringen kan tecknas för antingen både entreprenadtiden och garantitiden, eller för enbart en av dessa perioder. Byggsäkerhet under entreprenadtiden gäller normalt de extrakostnader som uppstått under entreprenadtiden om entreprenören inte har fullgjort sina åtaganden enligt kontraktet samt kostnader för att avhjälpa slutbesiktningsanmärkningar. Byggsäkerhet under garantitiden omfattar kostnader för att avhjälpa fel och skador som upptäcks under garantitiden. Ingen självrisk behöver erläggas.

Byggeförsäkring är en annan av Bostadsgarantis produkter. Denna försäkring omfattar fel som framträder efter den tvååriga garantitiden. Försäkringstiden löper fram till 10 år efter slutbesiktningen av huset. Självrisk är 50 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för anmälan av en skada. Försäkringen följer huset och fortsätter alltså att gälla även efter ett ägarbyte.

Mer information om Bostadsgaranti och deras försäkringar finns på [www.bostadsgaranti.se](http://www.bostadsgaranti.se), tfn 08-545 047 00.

## **GAR-BO**

GAR-BOs motsvarigheter heter byggfelsförsäkring och färdigställandeförsäkring. Färdigställandeförsäkringen gäller om den som köpt försäkringen går i konkurs under byggtiden. Under de förutsättningar som anges i försäkringsbrevet ser GAR-BO till att huset blir i det skick som kontraktet anger. Om Färdigställandeförsäkringen är tillämplig har Du ingen självrisk.

Byggfelsförsäkringen kan tecknas vid nybyggnad, om- och tillbyggnad eller större reparationer. Försäkringen omfattar fel eller skada på grund av fel som upptäckts och anmälts under försäkringstiden som är 10 år från slutbesiktningen av huset. Självriskens är 50 procent av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för anmälan av en skada. Försäkringen följer huset och fortsätter alltså att gälla även efter ett ägarbyte.

Mer information om GAR-BO och deras försäkringar finns på [www.gar-bo.se](http://www.gar-bo.se), tfn 08-545 473 50.