

BYGGEN FÖR PRIVATPERSONER

CHECKLISTA



HITTA RÄTT I REGELVERKEN

HÄR ÄR EN CHECKLISTA FÖR DIG SOM BYGGER ÅT PRIVATPERSONER

De viktigaste punkterna ur:

- Konsumenttjänstlagen
- Hantverkarformuläret 17
- ABS 18



Checklista för företag som utför byggnadsarbeten åt privatpersoner (konsumententreprenader)

Denna checklista är avsedd för företag som utför byggnadsarbeten åt privatpersoner (konsumenter). Checklistan innehåller dels det viktigaste som entreprenören måste göra enligt reglerna i konsumenttjänstlagen (KtjL) samt enligt reglerna i Hantverkarformuläret 17 respektive i ABS 18 (se understruken text). Checklistan innehåller också de viktigaste sakerna som entreprenören med tanke på dessa regler bör göra för att tillvarata sina egna intressen (se ej understruken text).

1–50 a §§ i konsumenttjänstlagen gäller för alla typer av byggnadsarbeten med mera (om inget annat anges i 51–61 §§ konsumenttjänstlagen). För så kallade småhusentreprenader (uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus) gäller även 51–61 §§ i konsumenttjänstlagen. Avtalsvillkor som i jämförelse med reglerna i konsumenttjänstlagen är till nackdel för privatpersonen (konsumenten) är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen. Reglerna i Hantverkarformuläret 17 och ABS 18 gäller bara om parterna avtalat om att dessa dokument ska gälla.

1. Konsumenttjänstlagen

1.1 Samtliga byggnadsarbeten privatpersoner

- ❑ Utför arbetet fackmässigt (4 § första stycket KtjL)
- ❑ Ta tillvara beställarens intressen (se 4 § första stycket KtjL)
- ❑ Samråd med beställaren i den utsträckning som det behövs och är möjligt (vid behov skriftligen) (se 4 § första stycket KtjL)
- ❑ Om ett arbete med hänsyn till priset, värdet av föremålet för arbetet eller andra särskilda omständigheter inte kan anses vara till rimlig nytta för beställaren: Avråd (skriftligen) beställaren från att låta utföra arbetet (se 6 § första stycket KtjL)
- ❑ Om det när arbetet har börjat utföras visar sig att priset för arbetet kan bli betydligt högre än beställaren hade kunnat räkna med: Underrätta (skriftligen) beställaren om förhållandet och begär dennes anvisningar (Se 6 § andra stycket KtjL)
- ❑ Om det när arbetet utförs framkommer behov av arbete som på grund av sitt samband med uppdraget lämpligen bör utföras samtidigt med detta (tilläggsarbete): Underrätta (skriftligen) beställaren om detta och begär dennes anvisningar (se 8 § första stycket KtjL)
- ❑ Utför arbetet på det sätt som avtalats (se 9 § första stycket KtjL)
- ❑ Upplys beställaren om sådana förhållanden rörande arbetets beskaffenhet eller ändamålsenlighet som ni känner till och som ni inser är av betydelse för beställaren (vid behov skriftligen) (se 11 § KtjL)
- ❑ Underrätta (skriftligen) beställaren om när arbetet är avslutat
- ❑ Avsluta arbetet inom den tid som har avtalats eller, om någon tid inte har avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett arbete av samma art och omfattning (se 24 § första stycket KtjL)
- ❑ Håll överenskomna tider för påbörjandet av arbetet eller för arbetets framskridande (se 24 § andra stycket KtjL)
- ❑ Om arbetet inte kan påbörjas, framskrida eller avslutas inom tider som avtalats eller, om ingen tid för arbetets avslutande har avtalats, inte kan avslutas inom den tid som är skälig med hänsyn särskilt till vad som är normalt för ett arbete av samma art och omfattning och detta beror på beställaren eller på ett hinder utanför er kontroll: Dokumentera detta och varför detta beror på beställaren eller på ett hinder utanför er kontroll samt underrätta (skriftligen) beställaren om detta (se 24 och 31 §§ KtjL)
- ❑ Om priset för arbetet inte är avtalat: Dokumentera arbetet, och era kostnader för att utföra detta, så att ni senare kan visa att det pris ni senare begär för arbetet är skäligt med hänsyn till arbetets art, omfattning och utförande, gängse pris eller prisberäkningssätt för motsvarande arbeten vid avtalstillfället samt omständigheterna i övrigt (se 36 § första stycket KtjL)
- ❑ Lämna ungefärliga prisuppgifter till beställaren enbart om ni är beredda att den lämnade prisuppgiften inte får överskridas med mer än 15 procent (om inget annat har avtalats) (se 36 § andra stycket KtjL)
- ❑ Om ni ska utföra tilläggsarbeten eller ändringsarbeten: Underrätta (skriftligen) beställaren om detta innan arbetena börjar utföras



- ❑ Om beställaren begär en specificerad räkning (faktura): Ställ ut en specificerad räkning för arbetet, vilken gör det möjligt för beställaren att bedöma det utförda arbetets art och omfattning. Om arbetet inte har utförts mot fast pris ska det även framgå av den specificerade räkningen hur priset har beräknats. (se 40 § KtjL)
- ❑ Utför alltid arbeten som inte kan uppskjutas utan risk för allvarlig skada för beställaren (om arbetet har påbörjats och inte arbetet medför väsentliga kostnader eller olägenheter för entreprenören). Detta även om ni som entreprenör i vissa situationer har rätt att i övrigt inställa arbetet. (se 45 § andra stycket)
- ❑ Om beställaren orsakar er skada: Dokumentera skadan så att ni senare kan visa att beställaren orsakat er skadan och hur stor skadan är, samt gör vad ni kan för att begränsa er skada (se 50 a § KtjL)
- ❑ Delta vid eventuella besiktningar och invänd mot uppgifter från beställaren eller från besiktningsmannen som ni anser är felaktiga
- ❑ Fakturera tillräckligt ofta för utfört arbete så att ni märker om beställaren inte betalar i tid (under förutsättning att ni enligt konsumenttjänstlagen och ert avtal har rätt att fakturera vid den aktuella tidpunkten)

1.2 Renoveringsarbeten, ombyggnadsarbeten och reparationsarbeten

- ❑ Avtala (skriftligen) med beställaren om att denne är skyldig att betala vid anfordran även innan hela arbetet har utförts (se 41 § första stycket KtjL)

1.3 Nybyggnadsarbeten (uppförande) och tillbyggnadsarbeten vad avser en- och tvåbostadshus (»småhusentreprenader«) (se 51-61 §§ KtjL)

- ❑ Avtala alltid skriftligen om:
 1. arbetets omfattning,
 2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,
 3. tiden för betalning (när beställaren ska betala), och tiden för arbetets avslutande (eller ange i det skriftliga avtalet att inget avtalats om när arbetet ska vara avslutat om så är fallet)
 4. (se 51 § KtjL)

Ovanstående är ofta lämpligt att göra även vid renoveringsarbeten, ombyggnadsarbeten, reparationsarbeten och dylikt

- ❑ Underrätta (skriftligen) i god tid beställaren om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras samt underrätta (skriftligen) beställaren om när arbetet är avslutat och slutbesiktning kan göras (se 54 § första stycket KtjL)
- ❑ Om småhusentreprenaden/arbetet vid en slutbesiktning inte godkänns, och ni inte (skriftligen) bestämmer med beställaren att en ny slutbesiktning inte ska göras: Underrätta (skriftligen) i god tid besiktningsmannen om när en ny slutbesiktning kan göras (se 56 § andra stycket KtjL)



Foto: Maskot bildbyrå - Johnér

2. Hantverkarformuläret 17

- ❑ Underrätta och begär beställarens anvisningar (skriftligen) innan så kallat »likställda«/»föranledda« ändringar eller tilläggsarbeten, som föranleds av oriktiga uppgifter eller avvikande förhållanden, utförs (se punkt 6 i Hantverkarformuläret 17)
- ❑ Om förhållande som medför försening uppstår: Underrätta (skriftligen) utan dröjsmål beställaren om detta (se punkt 7 fjärde stycket i Hantverkarformuläret 17)
- ❑ Om avtal har träffats om att slutbesiktning ska ske: Underrätta (skriftligen) beställaren om när slutbesiktning kan ske (se punkt 8 första stycket i Hantverkarformuläret 17)
- ❑ Ha allriskförsäkring och ansvarsförsäkring i enlighet med vad som anges i Hantverkarformuläret 17 (se punkt 13 i Hantverkarformuläret 17)



Foto: iStock

3. Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader – ABS 18

- ❑ Skaffa er före avgivande av ert anbud (offert) den kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse som kan erhållas genom besök på platsen (se punkt 3 första stycket i ABS 18)
- ❑ Upplys, och avråd i förekommande fall, före avtalets ingående och inför ändringar eller tilläggsarbete beställaren om förhållanden rörande arbetenas beskaffenhet eller ändamålsenlighet som är av betydelse för beställaren (se punkt 5 i ABS 18)
- ❑ Underrätta beställaren om förhållanden som kan vara av betydelse för entreprenaden (se punkt 8 i ABS 18)
- ❑ Avtala (skriftligen) innan ändringar eller tilläggsarbeten påbörjas om omfattningen av dessa, priset eller grunderna för hur priset för dessa bestäms, tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande alternativt dess påverkan på kontraktstiden (se punkt 9 i ABS 18)
- ❑ Underrätta och begär beställarens anvisningar (skriftligen) innan så kallade »likställda»/»föranledda» ändringar eller tilläggsarbeten, som föranleds av oriktiga uppgifter eller avvikande förhållanden, utförs (se punkt 10 tredje stycket i ABS 18)
- ❑ Underrätta (skriftligen) beställaren om förhållanden som kommer att medföra försening (se punkt 18 första stycket i ABS 18)
- ❑ Ange i kontraktet priset för kontraktsarbetena (kontraktssumman) eller grunderna för hur priset ska beräknas (se punkt 21 i ABS 18)
- ❑ Ha allriskförsäkring och ansvarsförsäkring i enlighet med vad som anges i ABS 18 samt tillställ beställaren bevis om att överenskomna försäkringar finns (se punkt 29 i ABS 18)
- ❑ Avtala (skriftligen) om beställaren eller entreprenören ska teckna färdigställandeskydd (för det fall det krävs färdigställandeskydd enligt lagen (2014:227) om färdigställandeskydd) (se punkt 30 i ABS 18)

Vill du veta mer?

Kontakta våra entreprenadjurister

Martin Peterson, Maria Andersson och Claes Sahlin

e-post: fornamn.efternamn@stockholmsbf.se

telefon: 08-587 147 00



Foto: Jan Töve, Johnér



STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING

www.stockholmsbf.se