

Checklista för dig som anlitar hantverkare

© Villaägarnas Riksförbund 2013

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 VILLAÄGARNAs är strängt förbjudet. Informationsbladet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar VILLAÄGARNAs att kontakt tas med VILLAÄGARNAs jurister alternativt annan juridisk expertis.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1. KONSUMENTTJÄNSTLAGEN	3
1.1 LAGEN GÄLLER INTE:.....	3
1.2 UNDANTAG FRÅN LAGENS TVINGANDE VERKAN	3
2. CHECKLISTA.....	4
2.1 SKRIFTLIGA AVTAL REKOMMENDERAS	4
2.2 NÄRINGSIDKARE / ENTREPRENÖR.....	4
2.3 OMFATTNING	5
2.4 SKYLDIGHET ATT AVRÅDA	6
2.5 PRIS.....	6
2.6 TILLÄGGSARBETE	7
2.7 BETALNING.....	7
2.8 STANDARDAVTAL FÖR HANTVERKARTJÄNSTER	7
2.9 BIDRAG	7
2.10 STÖD FÖR MILJÖFÖRBÄTTRANDE INSTALLATIONER	8
2.11 KONVERTERINGSSTÖD	8
2.12 ROT-AVDRAG	8
3. FEL.....	8
3.1 TJÄNSTEN ÄR FELAKTIG OM	9
3.2 RÄTTIGHETER VID FEL.....	9
3.3 GARANTI	10
4. DRÖJSMÅL	10
5. SKADESTÅND OCH VITE	11
6. AVBESTÄLLNING	12
7. NÄRINGSIDKARENS RÄTTIGHETER.....	12
8. SÄRSKILDA REGLER RÖRANDE SMÅHUSENTREPRENAD	12
8.1 BEVISBÖRDEREGEL.....	12
8.2 SLUTBESIKTNING	13
8.3 ANSVAR FÖR FEL	13
8.4 BETALNING.....	14
8.5 REKLAMATION	14
8.6 GARANTIBESIKTNING/§ 59BESIKTNING.....	14
8.7 ÖVRIGT	15
9. GODA RÅD PÅ VÄGEN.....	15

1. KONSUMENTTJÄNSTLAGEN

När du som privatperson, konsument, anlitar en näringsidkare för arbete på lös sak eller fast egendom gäller normalt konsumenttjänstlagen. Denna 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.

Arbete på fast egendom omfattar t.ex. ändringsarbeten, reparationer, installationer eller småhusentreprenader. 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.

1.1 LAGEN GÄLLER INTE:

- vid tillverkning av saker.
- när du köpt en sak, t.ex. en tvättmaskin, och den monteras eller installeras av säljaren i samband med köpet.
- vid arbete som säljaren utför för att rätta till fel i såld sak.
- vid transportuppdrag, t.ex. möbelflyttning.
- vid fristående konsultuppdrag, t.ex. när någon upprättar en byggnadsritning åt dig eller då du anlitar en besiktningsman.
- behandling av levande djur.
- förvaring av levande djur.

1.2 UNDANTAG FRÅN LAGENS TVINGANDE VERKAN

För avtal rörande uppförande av nytt småhus som ingåtts före den 1 januari 2005 gäller undantag från lagens tvingande verkan till konsumentens förmån om konsumenten tillförsäkras garanti, försäkrings- och avtalsskydd som motsvarar det skydd han skulle ha fått om entreprenaden varit föremål för statlig bostadsfinansiering.

Godtagbart garanti-, försäkrings- och avtalsskydd bör anses föreligga om:

- det finns en godtagbar säkerhet under entreprenad- och garantitiden (2 år efter godkänd slutbesiktning) t.ex. en produktionsgaranti utfärdad av AB Bostadsgaranti och
- det finns en byggfelsförsäkring eller en ansvarsutfästelse utfärdad av t.ex. AB Bostadsgaranti och
- allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS 95, tillämpas samt beställaren har haft tillfälle att senast i samband med kontraktsskrivningen ta del av dessa bestämmelser.

För avtal som ingåtts den 1 januari 2005 och därefter som rör uppförande av nytt småhus gäller konsumenttjänstlagens tvingande bestämmelser. Kompletterande bestämmelser finns i allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS 09.

2. CHECKLISTA

Här presenteras en checklista över vad du bör tänka på när du ska anlita en näringsidkare för att utföra tjänster på fast egendom i de fall då det inte är aktuellt att tillämpa de särskilda småhusreglerna i konsumenttjänstlagen och ABS 09, utan övriga regler i konsumenttjänstlagen.

Observera att vid uppförande av ny byggnad och andra omfattande byggnadsarbeten, som till exempel rör värden kring 100 000 kr eller däröver, alternativt är tekniskt komplicerade, bör regelmässigt kontakt tas med såväl jurist som byggnadstekniskt utbildad konsult innan något avtal träffas.

2.1 SKRIFTLIGA AVTAL REKOMMENDERAS

Det finns inte något krav på att avtalet ska vara skriftligt men det är en fördel ur bevishänseende att ha skriftligt på vad man har avtalat om, varför det rekommenderas. De flesta tvister mellan konsumenter och näringsidkare har sin grund i att parterna bara har träffat muntliga avtal, vars innehåll de har olika uppfattningar om.

Villaägarna har tillsammans med Konsumentverket och Sveriges Byggindustrier tagit fram allmänna bestämmelser och kontraktsformulär för reparations- och ombyggnadsentreprenader; Hantverkarformuläret 09, där enskild konsument är beställare.

Dessa allmänna bestämmelser finns på Villaägarnas webbsida, http://www.villaagarna.se/portal/page?_pageid=100,1617476&_dad=portal&_schema=PORTAL, och bygger på bestämmelserna i konsumenttjänstlagen. Kontraktsformulär tillhandahålls lämpligen av näringsidkaren som kan beställa dessa från Sveriges Byggindustrier. Se vidare nedan under rubriken ”Standardavtal för hantverkartjänster”.

Se till att det är rätt person som står som beställare. Ange adress, de telefonnummer där du kan nås såväl dag- som kvällstid. Även adressen där arbetet ska utföras bör anges om denna är annan än din ordinarie bostadsadress.

2.2 NÄRINGSIDKARE / ENTREPRENÖR

Gör en noggrann kontroll av den som ska utföra arbetet innan avtal träffas. Är det en enskild näringsidkare eller ett företag som ska anlitas? Se till att få fullständiga uppgifter om namn, adress, telefonnummer och person- eller organisationsnummer. Observera att om det inte är en näringsidkare som är registrerad för F-skatt som ska utföra arbetet anses beställaren som arbetsgivare med ansvar för skatter, försäkringar och sociala kostnader.

Följande kontroller rekommenderas:

- Be näringsidkaren visa upp sitt **F-skattebevis**. Näringsidkare som har ett sådant bevis 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. Detta gäller dock inte om man känner till att uppgiften om F-skattsedel är oriktig.

- **Kontrollera med kronofogdemyndigheten** om näringsidkaren är restförd för obetalda skatter eller har andra skulder registrerade.
- Om det är ett aktiebolag eller handelsbolag som ska anlitas, **kontakta Bolagsverket**, (tel. 060-18 40 00, www.bolagsverket.se) och hör efter var bolaget är registrerat, vilka som sitter i styrelsen, om bolaget har lämnat in någon årsredovisning och om Bolagsverket har något att anmärka på bolagets årsredovisningar eller räkenskapshandlingar. För att utreda eventuella oklarheter kan bolagets revisor, som finns registrerad, kontaktas.
- Kontrollera att den som ska teckna avtalet är **behörig firmatecknare**.
- Vid större arbeten, begär att näringsidkaren visar upp att han har tecknat en **försäkring** som gäller under byggtiden.
- Begär **referenser** från andra kunder. Be näringsidkaren om namn och telefonnummer på konsumenter som har anlitat honom tidigare. Du kan vidare höra efter om näringsidkaren är medlem i någon branschorganisation. Om så är fallet finns det ofta en branschpraxis som medlemmarna har utfäst sig att följa. Tänk på att de konsumentomdömen som lämnas på Internet kanske inte alltid är äkta.
- Kolla näringsidkaren mot den ”**Svarta listan**”, som presenteras av Råd & Rön och är en lista på företag som struntar i Allmänna reklamationsnämndens beslut.

Hur noggrant denna kontrollista bör följas i det enskilda fallet beror på dels omfattningen av de arbeten som näringsidkaren ska utföra, dels hur försiktig du vill vara. Observera att det idag går att få fram mycket information om näringsidkaren på Internet, t ex genom att beställa en kreditupplysning. På så vis kan man lätt få fram en del av de upplysningar som kan lämnas vid de olika kontrollerna ovan. Vad gäller information på Internet där man inte vet källan kan det vidare vara bra att ha i åtanke att de konsumentomdömen eller andra uppgifter som lämnas om olika näringsidkare kanske inte alltid är äkta.

2.3 OMFATTNING

Vilket arbete ska utföras? Preciser så noggrant som möjligt vad som ska göras. Vem ska köpa material, stå för eventuell ansökan om bygglov, göra bygganmälan etc.? Finns det några skriftliga handlingar så som ritningar, offerter, tekniska beskrivningar som förklarar omfattningen av tjänsten? Det gäller för dig att förmedla den bild du har beträffande resultatet av tjänsten till näringsidkaren. Du kan t.ex. visa klipp ur heminredningstidningar, foton och videofilmer för näringsidkaren. Det är bra om näringsidkaren kan bedöma omfattningen av arbetet på plats innan ni avtalar om tjänsten. Det är också viktigt att du får klart för dig vad som **inte** ingår i tjänsten.

Om inget särskilt är avtalat beträffande material och standard har näringsidkaren rätt att använda billigaste material och bygga enligt enklaste standard. Således är det viktigt att du klargör för näringsidkaren om du har några särskilda önskemål beträffande materialval och utförande.

Vill du att några andra särskilda villkor ska gälla är det viktigt att du gör klart dessa för näringsidkaren. Du kanske t.ex. vill att arbetena slutbesiktigas eller att näringsidkaren utfärdar en garanti på sitt arbete under viss tid eller att ni avtalar om vite vid entreprenörens dröjsmål eller närmare avtalar om hur städning efter arbetenas utförande ska gå till. Ange så noggrant som möjligt vad som ska gälla.

Precisera med datum när tjänsten ska påbörjas och avslutas så att det lätt går att konstatera när dröjsmål föreligger.

2.4 SKYLDIGHET ATT AVRÅDA

Hör efter med den som ska utföra tjänsten om denne avråder dig från att låta utföra tjänsten eller del därav. Enligt konsumenttjänstlagen har näringsidkare skyldighet att avråda konsumenten från att utföra tjänsten om den inte, främst med hänsyn till priset och värdet på föremålet för tjänsten, kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten. Detta gäller även sedan arbetet påbörjats och det först då visar sig att tjänsten inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten. Kan näringsidkaren inte få kontakt med dig och rådgöra om detta ska han normalt avbryta arbetet. Följer näringsidkaren inte dessa regler ska du inte behöva betala mer än om näringsidkaren hade fullgjort sin avrådandeskyldighet.

2.5 PRIS

Priset kan vara fast eller ungefärligt eller bestämmas efter antalet timmar och åtgång av material, dvs. på löpande räkning. Om arbetet ska utföras på löpande räkning bör man se till att ett ungefärligt pris avtalas. Ett sådant pris får normalt inte överskridas med mer än 15 %, om inte annan prisgräns har avtalats.

Det är bra att få ett fast pris på arbetet. Då vet man på förhand vad arbetet kommer att kosta. Kom ihåg att näringsidkaren ofta har en marginal när han sätter ett fast pris då det är svårt att förutse exakt hur lång tid ett arbete ska ta och hur mycket material som ska gå åt. Kom också ihåg att det är det priset som gäller även om själva arbetet sedan gjordes på snabbare tid än vad man räknat med från början.

Priset ska alltid inkludera moms i konsumentförhållanden. Detta glömmes ofta av näringsidkaren.

Om ni inte har avtalat om priset ska du betala vad som är skäligt med hänsyn till tjänstens art, omfattning och utförande samt gängse pris för motsvarande tjänster. Ett sätt att ta reda på vad ett skäligt pris är att jämföra med andra näringsidkare på orten.

Näringsidkaren har i vissa fall rätt till pristillägg. Detta gäller om tilläggsarbete har utförts enligt överenskommelse med dig samt i de fall då näringsidkaren har rätt eller skyldighet att utföra tilläggsarbete (se nedan under rubriken "Tilläggsarbete"). Näringsidkaren har vidare rätt till pristillägg då tjänsten fördröjats på grund av omständigheter som är att hänföra till dig och näringsidkaren inte hade anledning att räkna med detta.

Näringsidkaren är skyldig att på din begäran ställa ut en specificerad räkning för tjänsten. Räkningen ska göra det möjligt för dig att bedöma den utförda tjänstens art och omfattning, samt hur priset har beräknats.

Om arbetet är omfattande, begär in flera anbud, helst skriftliga, innan du bestämmer dig för att träffa avtal med en viss näringsidkare, så att du får en uppfattning om prisets skälighet. Du får därmed också möjligheten att låta flera näringsidkare bedöma om och hur arbetet bör utföras.

2.6 TILLÄGGSARBETE

Ibland visar det sig under arbetets gång att tilläggsarbete behöver utföras. Tilläggsarbete är sådant arbete som på grund av sitt samband med det ursprungliga uppdraget bör utföras samtidigt med detta. Näringsidkaren ska i sådana fall underrätta dig samt begära anvisningar om hur han ska agera. Om näringsidkaren inte kan få tag i dig får tilläggsarbetet ändå utföras om:

- kostnaden är obetydlig eller liten i förhållande till priset för den överenskomna tjänsten eller
- det finns särskilda skäl att anta att du vill få tilläggsarbetet utfört i samband med uppdraget.

Näringsidkaren är skyldig att utföra tilläggsarbete som inte kan uppskjutas utan fara för allvarlig skada, t.ex. fara för brand eller översvämning.

2.7 BETALNING

Om ni inte har avtalat om annat är du skyldig att betala vid anfordran sedan näringsidkaren utfört tjänsten. Du behöver inte betala förrän du fått en specificerad räkning, förutsatt att du begärt denna inom rimlig tid.

Du får alltid hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge dig säkerhet för krav på grund av fel i tjänsten eller på grund av dröjsmål. Har du betalat innan arbetet är slutfört och man kan konstatera om tjänsten är riktigt utförd har du förlorat möjligheten att innehålla betalning vid fel eller dröjsmål. Därför bör du vara försiktig med att betala i förskott för tjänsten. Observera att det dock inte är förbjudet att avtala om förskottsbetalning.

Spara fakturan för eventuellt skatteavdrag, den kan också vara bra att ha om du vill göra reklamation.

2.8 STANDARDAVTAL FÖR HANTVERKARTJÄNSTER

Så som angivits ovan har Konsumentverket tillsammans med Villaägarnas Riksförbund och Sveriges Byggindustrier förhandlat fram ett standardavtal för hantverkartjänster som inte är så omfattande att de rör nybyggnad eller tillbyggnation av en fastighet. Detta avtal kallas Hantverkarformuläret 09. Det går att ladda ned från Villaägarnas webbsida:

<http://www.villaagarna.se/Radgivning/Mallar-avtal/Avtalsmallar/Bygga-hus-och-anlita-hantverkare/> (ifyllbar wordversion)

Observera att för tillbyggnad och nybyggnation bör standardavtalet ABS 09 användas. Läs mer om detta i vår informationsskrift ”Bygga nytt hus”.

2.9 BIDRAG

Exempel på bidrag som kan bli aktuella för olika hantverkstjänster är:

- radonbidrag (observera att bidrag även kan lämnas för att åtgärda radon i dricksvatten),
- bidrag till kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

För närmare information om radonbidrag och villkoren för dessa rekommenderar vi att kontakt tas med Boverket, tfn 0455-35 30 00, www.boverket.se. För information om bidrag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan du ta kontakt med länsstyrelsen i ditt län för närmare information. Det kan även finnas bidrag att hämta från din kommun för genomförande av olika energibesparande åtgärder. Troligen kommer din kommun att ha en informationskampanj om detta om så skulle bli fallet, men det kan ändå vara idé att kontakta kommunen.

2.10 STÖD FÖR MILJÖFÖRBÄTTRANDE INSTALLATIONER

Stödet för installation av energieffektiva fönster i befintliga småhus och för biobränsleeldat uppvärmningssystem i nyproducerat småhus upphörde vid årsskiftet 2008/09.

2.11 KONVERTERINGSSTÖD

Konverteringsstödet för att ersätta direktverkande elvärme upphörde vid årsskiftet 2010/2011.

2.12 ROT-AVDRAG

Ägare till en fastighet kan få en skattereduktion på 50 % av arbetskostnaden då hantverkare anlitas för reparation, underhåll samt om och tillbyggnad. Skattereduktion medges med maximalt 50 000 kr per person och år. Om exempelvis två makar gemensamt äger ett hus kan de totalt få skattereduktion med 100 000 kr. Detta förutsatt att arbetskostnaden varit minst 200 000 kr och utrymme för skattereduktion finns. Kom ihåg att det är hantverkaren som ansöker om ROT-avdraget åt dig. Därför är det viktigt att ni i förväg avtalar om att ansökan om skattereduktion ska göras.

3. FEL

Näringsidkaren ska utföra tjänsten fackmässigt och med omsorg ta tillvara dina intressen. Dessutom ska han samråda med dig om det behövs. Detta innebär att näringsidkaren ansvarar för att tjänsten utförs på ett sätt som kan krävas av en normalt skicklig, kunnig och seriöst arbetande fackman. Vidare ska han ställa sin sakkunskap och yrkeserfarenhet till ditt förfogande. Näringsidkaren är även skyldig att försöka reda upp missförstånd och oklarheter, samt ge dig lämpliga råd och anvisningar.

Lagen ställer även krav på säkerhet. En tjänst får inte utföras i strid med säkerhetsföreskrifter, t.ex. bestämmelser om brandskydd eller starkström, eller i strid med förbud enligt marknadsföringslagen mot otjänliga tjänster och produktsäkerhetslagen mot farliga tjänster.

Om ni inte har avtalat om annat, ingår det i uppdraget att näringsidkaren ska tillhandahålla det material som behövs för att utföra arbetet.

3.1 TJÄNSTEN ÄR FELAKTIG OM

- arbetsresultatet inte stämmer överens med vad du kan kräva enligt reglerna om fackmässighet, omsorg och material, även om avvikelsen beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse,
- näringsidkaren inte iakttagit säkerhetsföreskrifter eller utfört tjänsten i strid med förbud enligt marknadsföringslagen eller produktsäkerhetslagen,
- arbetsresultatet inte överensstämmer med vad ni har kommit överens om
- resultatet inte stämmer överens med reklamuppgift som lämnats av näringsidkaren,
- branschorganisation eller annan, t ex importör, om inte uppgiften rättas i tid på ett tydligt sätt.
- näringsidkaren låtit bli att lämna viktig information, t ex att viss färg inte lämpar sig för utomhusbruk.

Frågan om tjänsten är felaktig ska bedömas när uppdraget är avslutat. Om försämring uppstår först efter denna tidpunkt är tjänsten felaktig om försämringen är en följd av att näringsidkaren åsidosatt sina lagstadgade skyldigheter eller sina åtaganden enligt uppdragsavtalet.

För en konsument kan det vara svårt att avgöra om en tjänst har utförts fackmässigt. Därför kan det vara bra att låta en tekniskt kunnig person, en besiktningsman, **slutbesiktiga resultatet av tjänsten**. Besiktningsmannen bör upprätta ett protokoll över resultatet av besiktningen. Besiktningsmannen ersätts av konsumenten enligt de allmänna bestämmelserna i Hantverkarformuläret 09. I avtalet kan man dock avtala om en annan kostnadsfördelning, t.ex. att parterna delar på kostnaden för besiktning. Förslag på besiktningsmän kan t.ex. erhållas av Svenska Byggingenjörers Riksförbund, SBR, tfn 08-462 17 90, www.sbr.se/, Stockholms Handelskammare 08-555 100 00 och av Villaägarnas Regionkontor.

Vid enklare arbeten kan s.k. partsbesiktning vara ett alternativ till att anlita besiktningsman. En sådan besiktning genomförs av parterna gemensamt. Även vid partsbesiktning bör protokoll upprättas. Detta bör undertecknas av parterna.

3.2 RÄTTIGHETER VID FEL

Vill du göra gällande att tjänsten är felaktig måste du reklamera till näringsidkaren. Reklamation innebär att du förklarar att du inte vill nöja dig med tjänsten. Du måste också förklara varför du anser att tjänsten är felaktig.

Om du inte reklamerar i tid går du miste om dina rättigheter enligt lagen. Reklamation måste ske inom skälig tid från det att du märkte eller borde ha märkt felet. Reklamation som sker inom två månader från det att felet upptäcktes anses alltid vara inom skälig tid. För avtal som ingåtts den 1 april 2005 eller därefter gäller att reklamation inte får ske senare än tre år efter det att uppdraget avslutades. För arbete på mark eller på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker gäller att reklamation ska ske senast tio år efter det att uppdraget avslutades. Har näringsidkaren förfarit grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder får reklamationen alltid ske inom tio år. Har en garantitid om längre tid än två, tre respektive tio år avtalats, får reklamation givetvis ske inom denna tid.

Är tjänsten felaktig har du följande rättigheter:

- **hålla inne betalning** som säkerhet för ditt krav,
- kräva att **felet avhjälpes** utan kostnad för dig såvida inte ett avhjälpande skulle innebära orimliga kostnader och besvär för näringsidkaren,
- om inte felet avhjälpes, kräva **prisavdrag** motsvarande vad det kostar att få felet avhjälpst,
- **häva** avtalet om syftet med tjänsten i huvudsak förfelats och näringsidkaren insett eller bort inse detta,
- kräva **ersättning** för eventuell ekonomisk skada (se nedan under rubriken ”Skadestånd”)

Observera att näringsidkaren också har **rätt att avhjälpa felet** om han genast efter det att en reklamation kommit honom till handa erbjuder sig att göra det och du inte har särskilda skäl att motsätta dig det.

3.3 GARANTI

Näringsidkaren lämnar ibland en tidsbestämd garanti på utfört arbete. Detta innebär att han svarar för arbetsresultatet under hela garantitiden. När garantitiden (som ofta är två år) gått ut kan du åberopa lagreglerna om något fel skulle uppstå. Vid arbete på fast egendom kan du reklamera inom tio år från det att uppdraget avslutades. Fördelen med en garanti är att det under garantitiden är näringsidkaren som måste bevisa att det försämrade arbetsresultatet beror på olyckshändelse, att du vanvårdat saken eller inte följt skötselansvisningar för att slippa ansvar för fel. Om en garanti finns är det således inte du som måste bevisa att det var fel på tjänsten när uppdraget avslutades. Det måste du däremot göra när du inte fått garanti eller då garantitiden gått ut.

Om garantitid har avtalats kan man avtala om att en **garantibesiktning** utförs av en besiktningsman i samband med garantitidens utgång. Det är bra om du i samband med detta har avtalat om att du har rätt att innehålla ett visst belopp, t.ex. 5 % av det avtalade priset fram till dess att garantibesiktningen är genomförd och ev. fel är åtgärdade. En garantibesiktning är särskilt motiverad vid större och mer tekniskt komplicerade arbeten.

4. DRÖJSMÅL

Näringsidkaren är i dröjsmål om han inte avslutat uppdraget inom den tid som överenskommit eller, om någon tidpunkt inte avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn till vad som är normalt för en tjänst av samma art och omfattning. Dröjsmål föreligger också då näringsidkaren inte bryr sig om överenskommen tid för påbörjande av tjänsten.

Även vid dröjsmål måste du **reklamera inom skälig tid** för att inte förlora dina rättigheter enligt lagen.

Vid dröjsmål har du följande rättigheter:

- **hålla inne betalning** som säkerhet för ditt krav,
- **kräva att näringsidkaren utför tjänsten**, om det inte föreligger ett hinder som han inte kan övervinna eller om det inte medför olägenheter och kostnader

som är oskäligt stora i förhållande till ditt intresse av att uppdraget fullföljs. Om ett sådant förhållande föreligger men upphör inom rimlig tid, får man dock kräva att näringsidkaren utför tjänsten. Du förlorar rätten att kräva att näringsidkaren utför tjänsten om du väntar orimligt länge med att framställa dina krav

- **häva** avtalet om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för dig,
- kräva **ersättning** för eventuell ekonomisk skada (se nedan under rubriken ”Skadestånd”).

5. SKADESTÅND OCH VITE

Konsumenten har rätt till ersättning för ekonomisk skada som uppstått på grund av fel eller dröjsmål. Du måste bevisa att tjänsten är felaktig eller för sent utförd och att du verkligen har tillfogats en förlust. Skadeståndsskyldigheten omfattar även skada på föremålet för tjänsten eller annan egendom som tillhör konsumenten eller medlem i dennes hushåll om egendomen är avsedd huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet. Näringsidkaren slipper dock betala om han visar:

- att det förelåg ett hinder utanför hans kontroll *och*
- att han inte rimligtvis kunde förväntas räkna med hindret *och*
- att han inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit följderna av detta hinder.

Du har rätt att få ersättning för hela den ekonomiska förlust som du drabbats av. Som exempel kan nämnas extra kostnader för att få tjänsten utförd av annan, förlorad arbetsförtjänst, utgifter för resor etc. Du är dock alltid skyldig att försöka begränsa din skada och skadeståndet kan sättas ned om du anses ha medverkat till skadan.

Som ovan angivits i avsnittet ”Omfattning” går det bra att avtala om att entreprenören betalar ett vite, lämpligen ett fastställt belopp per påbörjad vecka, om han inte påbörjar eller avslutar arbetena i tid. 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 dock vara tillräckligt tilltaget så att näringsidkaren känner sig motiverad att påbörja eller avsluta arbetena i tid. Man kan även avtala om att en kombination av vite och skadestånd ska gälla.

Du kan även ha rätt till skadestånd om föremålet för tjänsten eller annan egendom tillhörande dig eller någon medlem av ditt hushåll skadas medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll, även om inte själva tjänsten utförts felaktigt. Antag exempelvis att en näringsidkares anställda som gräver efter bergvärme råkar skada egendom som tillhör dig. Den skadade egendomen står i ett rum som näringsidkaren haft fritt tillträde till och använt för att förvara utrustning i. Själva borrhningen kan vara felfritt utförd, men näringsidkaren måste ändå betala skadestånd till dig om denne inte kan visa att skadorna inte beror på försummelse av honom eller någon som han anlitat.

6. AVBESTÄLLNING

Du har möjlighet att avbeställa en tjänst innan den har avslutats, men näringsidkaren har då rätt till ersättning för den del av tjänsten som redan har utförts. Han har också rätt till ersättning för arbete som ändå måste utföras trots avbeställningen, t ex demontering av byggnadsställningar, samt övriga kostnader för den återstående delen av tjänsten. Du kan också bli ersättningsskyldig för förluster som uppkommit genom att näringsidkaren låtit bli att ta på sig annat arbete, eller därför att han på olika sätt har inrättat sig efter uppdraget. Ibland används istället en på förhand bestämd avbeställningsavgift. En sådan avgift måste vara skälig.

7. NÄRINGSIDKARENS RÄTTIGHETER

Konsumenttjänstlagen innehåller regler om näringsidkarens rätt att inställa arbetet, till exempel om du inte betalar i rätt tid eller inte i övrigt medverkar på överenskommen sätt.

8. SÄRSKILDA REGLER RÖRANDE SMÅHUSENTREPRENAD

Vid en småhusentreprenad gäller för avtal som ingåtts den 1 januari 2005 eller därefter speciella regler i konsumenttjänstlagen. Inte heller dessa regler går att avtala bort. Givetvis gäller övriga regler i konsumenttjänstlagen även vid en småhusentreprenad. Observera vad som sägs i avsnitt 1.2 rörande avtal om uppförande av nytt småhus som ingåtts före den 1 januari 2005. Vid sådana avtal gäller fortfarande undantag från lagens tvingande verkan till konsumentens förmån om konsumenten tillförsäkras garanti, försäkrings- och avtalsskydd som motsvarar det skydd han skulle ha fått om entreprenaden varit föremål för statlig bostadsfinansiering.

Som en småhusentreprenad räknas en tjänst som rör uppförande eller tillbyggnad av ett en- eller tvåfamiljshus. Om det i ett avtal om en sådan tjänst ingår uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad, anses också den tjänsten vara en småhusentreprenad. Däremot räknas det inte som en småhusentreprenad om man ingår ett avtal om enbart uppförande av en komplementbyggnad. Mindre omfattande arbeten än uppförande och tillbyggnad räknas inte heller som en småhusentreprenad, vilket innebär att ombyggnadsarbeten inte täcks av de nya reglerna. I de fallen gäller enbart konsumenttjänstlagens gamla regler. Tjänster innebärande exempelvis att lägga ett nytt golv eller tak eller borra efter bergvärme täcks alltså inte av reglerna om småhusentreprenad.

8.1 BEVISBÖRDEREGEL

Den viktigaste ändringen som har införts för avtal som ingåtts den 1 januari 2005 eller därefter är en så kallad bevisbörderegul. Enligt de bevisbörderegler som normalt gäller måste den som påstår exempelvis att ett visst pris avtalats också

bevisa detta. Enligt de nuvarande reglerna gäller däremot att vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om,

1. arbetets omfattning
 2. priset eller grunderna för hur priset bestäms
 3. tiden för betalning och
 4. tiden för arbetets avslutande
- om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

Tvistefrågor som ofta kommer upp vid konsumententreprenader är vad som avtalats om arbetets omfattning eller vilket pris som avtalats. Som exempel på en fråga som kan komma upp kan nämnas om man avtalat att badrummet skulle vara hel- eller halvkaklat. Med den nya regeln är utgångspunkten att konsumentens uppfattning av arbetets omfattning är den rätta.

För att en näringsidkare ska kunna få rätt mot en konsument avseende vad som avtalats (om konsumenten påstår något annat än näringsidkaren) måste en näringsidkare kunna hänvisa till ett skriftligt avtal eller till vad som framgår av omständigheterna i övrigt. Det bör då krävas att näringsidkaren genom t.ex. vittnesmål eller skriftlig dokumentation kan visa att något annat än vad konsumenten påstår är det som gäller. Ett sätt för näringsidkaren att visa detta på, är att framlägga utredning om branschpraxis som visar att det som konsumenten påstår är orimligt.

8.2 SLUTBESIKTNING

Vid en småhusentreprenad kan, om konsumenten eller näringsidkaren vill detta, en slutbesiktning göras av en oberoende besiktningsman. Om inget annat avtalats är det i första hand konsumenten som ska utse och betala besiktningsmannen. Näringsidkaren ska i god tid underrätta konsumenten om när arbetet beräknas vara avslutat och slutbesiktning kan göras. Konsumenten ska därefter utan dröjsmål meddela näringsidkaren om att besiktning begärs.

Vid en slutbesiktning kommer besiktningsmannen att kontrollera om det finns några fel i entreprenaden och anteckna de fel som han hittar i ett besiktningsprotokoll. Felbedömningen är densamma som vid övriga tjänster, det vill säga fel föreligger om tjänsten avviker från vad som avtalats eller om den inte är fackmannamässigt utförd. Besiktningsmannen ska i besiktningsprotokollet ange även förhållanden som konsumenten anser vara fel men som besiktningsmannen inte anser vara fel. Besiktningsmannen kommer också att avgöra om entreprenaden godkänns eller inte. Entreprenaden godkänns om det inte finns några fel eller om de fel som finns endast är av mindre betydelse. Om entreprenaden inte godkänns och parterna inte kommer överens om något annat, ska en ny slutbesiktning göras vid ett senare tillfälle. Kostnaden för denna slutbesiktning ska näringsidkaren stå för. Om man inte är nöjd med en besiktning kan man begära att domstol prövar besiktningsutlåtandet.

8.3 ANSVAR FÖR FEL

Enligt de nya reglerna i konsumenttjänstlagen ska en entreprenad anses som felaktig om ett fel visar sig inom två år från det att en entreprenad godkänns vid

slutbesiktning eller, om någon slutbesiktning inte skett, inom två år från det att arbetena avslutades. Detta gäller dock inte om näringsidkaren kan visa att det beror på olyckshändelse eller på konsumenten själv.

Konsumentens rätt att göra fel gällande begränsas dock av reglerna kring besiktningen. Om entreprenaden godkänns, begränsas nämligen konsumentens rätt att åberopa fel som inte finns med i besiktningsprotokollet. I första hand är det besiktningsmannens slutsatser om vad som är fel i entreprenaden som gäller. Fel som inte finns med i besiktningsprotokollet från en slutbesiktning får åberopas av konsumenten endast om

- konsumenten påpekat felet vid slutbesiktningen, men besiktningsmannen inte ansett att det rört sig om ett fel,
- felet har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen, eller
- besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt felet vid slutbesiktningen, så kallade dolda fel.

Denna begränsning av konsumentens rätt att göra fel gällande gäller bara i de fall då en slutbesiktning skett. Det bör dock understrykas att det är lämpligt att en slutbesiktning görs vid en småhusentreprenad, eftersom det för en konsument kan vara svårt att avgöra om en tjänst har utförts fackmässigt eller inte.

8.4 BETALNING

Enligt de nya reglerna för småhusentreprenad behöver inte konsumenten betala för arbete som inte utförts. Konsumenten behöver alltså inte, oavsett vad som avtalats om tidpunkten för betalning, betala för annat än utförd del av arbetet. Konsumenten har även rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess att entreprenaden har godkänts i en slutbesiktning och man har avtalat om att en sådan ska göras.

8.5 REKLAMATION

För en småhusentreprenad gäller, liksom vid allt arbete på mark eller byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller andra fasta saker, att reklamation kan ske inom tio år efter godkänd besiktning eller, om en slutbesiktning inte skett, från arbetenas avslutande. En konsument behöver vid en småhusentreprenad inte göra en reklamation av fel som antecknats av besiktningsmannen i ett besiktningsprotokoll. Detta gäller såväl fel som besiktningsmannen ansett vara fel, som det som är antecknat som något som du ansett vara fel men inte besiktningsmannen.

Om entreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning, är konsumentens rätt att åberopa fel som inte står antecknade i besiktningsprotokollet begränsad. Läs mer om detta ovan i avsnitt 8.3

8.6 GARANTIBESIKTNING/§ 59BESIKTNING

Som ovan nämnts gäller, enligt de nya reglerna, en särskild ansvarsregel i två år vid en småhusentreprenad som fungerar som en garanti. Tidigare var det en uttrycklig garanti som lämnades av näringsidkaren, varför den efterföljande besiktningen kallades garantibesiktning. Idag är benämningen på den efterföljande besiktningen

§ 59 besiktning. Du och entreprenören bör komma överens om att en **§ 59 - besiktning** utförs av en besiktningsman innan tvåårsfristens utgång. Det är bra om du i samband med detta har avtalat om att du har rätt att innehålla ett visst belopp, t.ex. 5 % av det avtalade priset fram till dess att garantibesiktningen är genomförd och ev. fel är åtgärdade.

8.7 ÖVRIGT

Du kan läsa mer om småhusentreprenader i vår informationsskrift ”Bygga nytt hus”.

9. GODA RÅD PÅ VÄGEN

Ju mer omfattande arbeten som utförs, desto större anledning att ta hjälp av en byggtekniskt kunnig konsult som kan fungera som rådgivare och bollplank från planeringsstadiet fram till det att tjänsten har utförts. Den tekniska konsulten kan till exempel hjälpa till med projekteringen, kontrollera att en delbetalning som äger rum innan tjänsten är slutförd motsvarar det arbete som nedlagts och göra en slutbesiktning när tjänsten har utförts.

Kom ihåg:

- Avtala skriftligt även ändringar och tillägg!
- Kontrollera näringsidkaren!
- Betala inte för mer än vad som är fackmässigt utfört!
- Var noggrann!
- Fråga om det du tycker är oklart!
- Tag inget för givet!