GarBo

tmf

Grundutbildning för auktoriserad trähussäljare

Innehåll

TMFs övergripande mål med den här utbildningen är att ge:

- Förutsättningar att agera så att slutresultatet av varje affär blir en nöjd kund.
- Informera om gällande lagar, men mer med fokus på möjligheter än problemställningar.
- I kombination med den företagsinterna utbildningen ge deltagarna kunskap för att verka i branschen på ett seriöst och etiskt riktigt sätt.

1

Introduktion

Vad kännetecknar ett bra byggprojekt?

GarBos tekniska råd har funderat en hel del på vad som kännetecknar ett bra byggprojekt. Rådets medlemmar har ett par hundra års erfarenhet och det man kommit fram till är att det finns två avgörande faktorer för ett lyckat projekt: bra planering och bra kommunikation.

En bra planering

Det är helt avgörande att innan projektet startar sätta sig ned och tänka igenom hur och när alla delar i processen måste vara klara. Även ett småhus är i dag en komplex produkt med många installationer. Det är viktigt att upphandlingar och beslut görs i tid så rätt material och rätt resurs finns på plats i rätt tid. En tumregel är att för varje investerad planeringstimma så sparar man minst tio timmar i utförandefasen.

En bra kommunikation

Det händer alltid saker i ett byggprojekt. Ofta kräver det besked från flera än den som drabbas av händelsen. Tydliga kommunikationsvägar och aktiv kommunikation är det som gör att processen fortsätter så smidigt som det bara går.

Uppförandekod & kunskapskrav för TMF auktoriserad trähussäljare

Samtliga hussäljare och andra verksamma inom TMFs medlemsföretag erbjuds att validera sina teoretiska kunskaper i yrket och på så vis bli TMF auktoriserad trähussäljare.

Auktorisation

Kunskapskraven finns för att säkerställa att branschföreträdare såsom säljare har erforderlig kompetens för att verka i branschen på ett seriöst och korrekt sätt. Vid auktorisationen läggs stor vikt vid gällande lagstiftning, branschspecifika avtal och övrig information som finns i detta dokument. För att klara provet behöver man dels behärska nödvändiga sakområden som rör professionen och veta var man ska söka rätt och relevant information, dels förstå de övergripande uppförandekoder som ett TMF-anslutet företag och dess säljare står för samt följa dessa. Uppenbara åsidosättanden av dessa uppförandekoder kan leda till auktorisationens förverkande. Auktoriserade säljare finns på TMF.se

Övergripande uppförandekoder och kunskapskrav för TMF auktoriserad småhussäljare

- Hålla sig väl informerad och uppdaterad om gällande lagar!
- Lämna tydliga offerter med skriftlig information för att den produktionskostnadskalkyl som lämnas ska bli korrekt.
- Alltid lämna fullständig och skriftlig information. Säljaren bör aldrig lämna muntliga särskilda utfästelser.
- Tydligt informera om vilka tjänster kunden kan förvänta sig av hussäljaren och tydligt informera om vilka delar av byggprocessen och vilket ansvar som åligger kunden under samma tid.
- Försäkra sig om att alla delar av ett avtal dokumenteras och verka för ett komplett genomförande.
- Inte i någon form samarbeta med oseriösa leverantörer eller entreprenörer. Aktivt motverka svartarbete.
- Inte aktivt bearbeta en kund som redan har avtal med annat företag på samma projekt.
- Verka för att varje projekt genomförs med god arbetsmiljö, gott samarbetsklimat och god planering.
- Inte åta sig uppdrag som strider mot allmän rättsuppfattning eller vad som kan anses oacceptabelt ur allmän synpunkt.
- Besitta erforderlig kunskap för att verka i branschen på ett i alla avseenden seriöst och korrekt sätt.

2

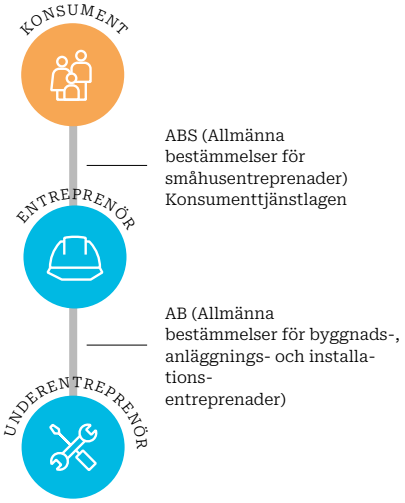
Lagar & avtal

Lagar och avtal

När man gör affärer med konsumenter finns det en lagstiftning som är anpassad för just dessa situationer. Lagarna är tänkta att skydda konsumenterna så därför kan man inte avtala något med konsumenten som ger denne sämre villkor än vad som framgår av lagarna.

I huvudsak finns det två parallella lagar/regler som gäller beroende på vilken upphandlingsform man väljer. För kontrakt som gäller enbart leverans av material gäller konsumentköplagen (KKL) och Allmänna avtalsvillkor för köp av trähus (AA). För kontrakt där arbete ingår gäller konsumenttjänstlagen (KTjL) och Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där konsument är beställare (ABS). AA och ABS är regelöverenskommelser som gjorts för att fylla upp regelverket med praxis som överenskommits med representanter för säljare och beställare.

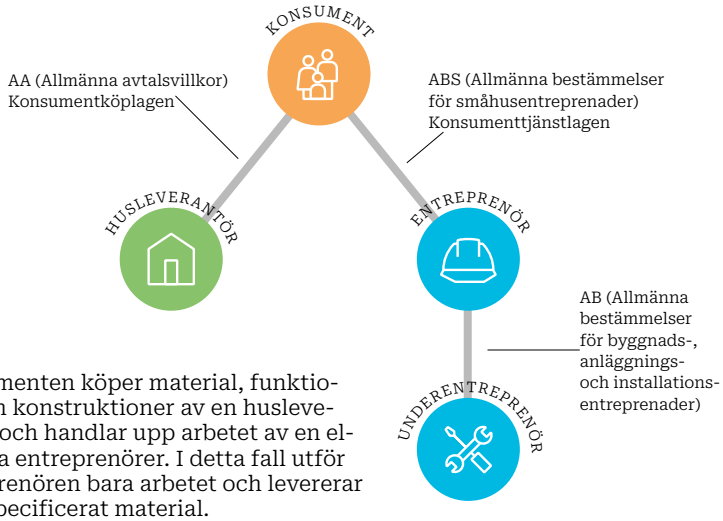
Funktionsentreprenad/ totalentreprenad



Konsumenten beställer allt från en entreprenör/husleverantör – inklusive allt material. Detta kallas ofta ett avtal/totalentreprenad/funktionsentreprenad. Det innebär att kunden köper ett hus med de funktioner hon beställer och med en rad utseendekrav. Entreprenören svarar för att alla regler följs och gör all konstruktion.

Oavsett dessa upphandlingsformer kan viss del av arbetet vidareupphandlas av underentreprenörer.

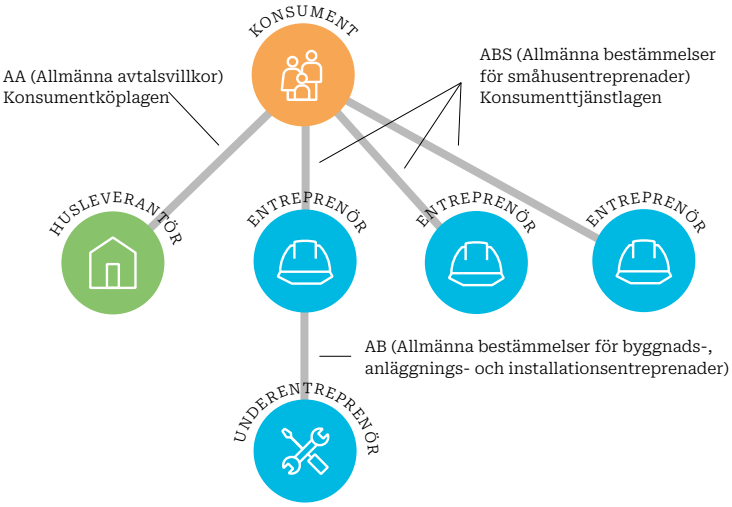
Utförandeentreprenad/generalentreprenad



Konsumenten köper material, funktioner och konstruktioner av en husleverantör och handlar upp arbetet av en eller flera entreprenörer. I detta fall utför entreprenören bara arbetet och levererar visst specificerat material.
Om allt arbete handlas upp av en entreprenör, kallas denne generalentreprenör.

Utförandeentreprenad/delad entreprenad

Om arbetet handlas upp av flera entreprenörer, kallas upphandlingen delad entreprenad.



Avtal

Kontakten inleds med ett första möte mellan dig som säljare och kunden. Det är viktigt att du undersöker vilka önskemål kunden har, vilken typ av hus de tänker sig, hur tomten ser ut och vilka ekonomiska ramar som finns.

Nästa möte sker på tomten för att undersöka vilka hus som passar och fundera över lämplig placering av huset.

De fortsatta samtalen handlar om ett specifikt hus med en viss utrustning.

Nu specificeras övrigt som exempelvis grundläggning och markarbeten.

Kanske finns det tomtkarta eller annan handling.

Då har man formulerat ett förfrågningsunderlag.

Du och ditt företag går igenom underlaget och gör en offert som ni specificerar till omfattning och pris. När offerten lämnas över till kunden, talar man också om hur länge priset gäller och om det finns andra förutsättningar som kunden behöver känna till.

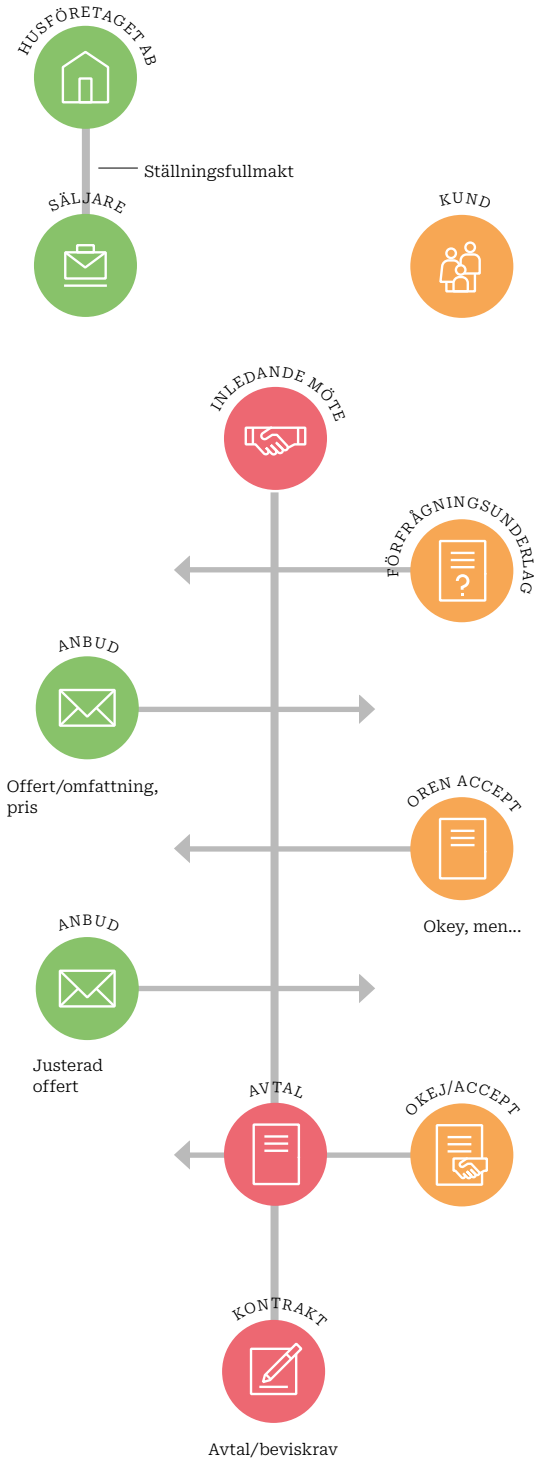
Kunden återkommer och ger kanske inte ok för allt, men tycker offerten i grunden är bra och vill jobba vidare efter några justeringar. Offerten justeras enligt kundens önskemål.

När kunden accepterar offerten, finns det ett avtal. I det här skedet är avtalet kanske muntligt eller består av konversation i flera mejl. Oavsett detta, är det ett avtal som binder båda parter. Men det är inte tillräckligt för att man ska kunna vara trygg och ha bevisning för vad man kommit överens om. Nu ska det ni kommit överens om formuleras till ett skriftligt avtal.

Var noga med att allt som sagts kommer med i avtalet. Även om avtalet formellt ska skrivas på av någon annan på företaget, betraktar kunden dig som sin motpart. Det vill säga: det är vad du sagt som kunden anser gäller.

Var noga med att hålla avtalet! Det är grunden för att skapa ett förtroende som tar er genom byggprocessen på smidigast möjliga sätt.

Kommunikationen mellan säljare och kund från första mötet till undertecknat avtal.



Ställningsfullmakt: fullmakt som automatiskt följer med en viss befattning eller ställning, exempelvis har du som säljare rätt att avtala och skriva offerter för företagets räkning, även om det inte finns någon skriftlig fullmakt.

De lagar som behandlas här finns i sin helhet på www.riksdagen.se under fliken “Dokument & lagar”.

Konsumenttjänstlagen

Konsumenttjänstlagen gäller för alla tjänster där en konsument är beställare. Den innefattar allt från att laga en cykelpunka till att bygga hela hus. Lagen tillkom på 1980-talet när tidsandan var starkt inriktad på dessa frågor. 2005 blev lagen tvingande när det gäller husbyggen.
Allt som står i lagen gäller alltid och som näringsidkare kan man inte, med bindande verkan, avtala bort något som blir sämre för konsumenten. Det innebär att konsumenten har en stark ställning i avtalsförhållandet. Det var också avsikten, eftersom lagstiftaren antog att näringsidkaren är mer kompetent och insatt i de aktuella frågorna. Man kan dela in lagen i följande avsnitt:

Inledande bestämmelser
I denna del beskrivs i vilka situationer som lagen gäller. Här definieras också vissa begrepp som används.

Uppdraget

Här beskrivs vilka förväntningar konsumenten får ha på näringsidkaren. Att uppdraget ska utföras fackmässigt och att det material som behövs för att utföra tjänsten ingår i uppdraget. Näringsidkaren ska hålla sig inom de lagar och regler som gäller för den tjänst som levereras. Han förväntas också avråda om kostnaden för tjänsten inte står i proportion till nyttan. Här finns också regeln att om det tillkommer något extra arbete så ska konsumenten informeras innan åtgärd.

Fel hos tjänsten

Denna del av lagen är den mest omfattande. Först beskrivs på vilka olika sätt tjänsten kan vara felaktig. Därefter kommer regler om vilka garantier som konsumenten har rätt att kräva, och hur man reklamerar. Sedan behandlas hur fel ska avhjälpas och vad som händer om näringsidkaren inte avhjälper. Det kan då bli aktuellt med både prisavdrag och hävning av avtalet vilka båda innebär kännbara följder för näringsidkaren.

Näringsidkarens dröjsmål

Först definieras vad som avses med dröjsmål. Sedan vad följderna av dröjsmålet kan bli. Konsumenten har rätt att innehålla betalning i den utsträckning som dröjsmålet försenar tjänsten. Storleken på innehållandet avgörs av att konsumenten har rätt att känna sig säker på att få tjänsten utförd. Hävning kan även bli aktuell på grund av dröjsmål, och rätten till skadestånd regleras i denna del.

Priset m.m.

Normalläget är att priset följer av avtalet, men om priset inte avtalats så reglerar denna del hur priset ska beräknas. Då handlar det om ”gängse” pris, vilket betyder att näringsidkaren inte själv kan bestämma om priset. Här finns också regeln

Konsumenttjänstlagen är tvingande när det gäller husbyggen. Näringsidkare kan inte avtala bort något som är till nackdel för kunden.

att ett pris inte får avvika mer än 15 procent från den prisuppskattning som näringsidkaren lämnat. Konsumenten har också rätt att få en specificerad räkning. När betalning ska ske finns också beskrivet liksom rätten att i vissa situationer avbeställa.

Konsumentens dröjsmål

I vissa situationer, vanligtvis utebliven betalning, har näringsidkaren rätt att inställa arbetet, men det finns då en skyldighet att begränsa skadan för motparten. Näringsidkaren har också en möjlighet att häva avtalet på grund av dröjsmålet.

Särskilda bestämmelser om småhusentreprenad

Denna del är den viktigaste för den som säljer och bygger hus.

Bevisregel. Konsumentens uppfattning gäller om det inte finns avtal om: arbetets omfattning, priset, betalningstiderna och färdigställandetiden.

Betalning. Konsumenten betalar i takt med att arbetet utförs och har rätt att innehålla 10 procent tills dess att entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning.
Besiktning. Om någon part begär det, ska det göras en slutbesiktning. Här finns också regler för hur besiktningsman utses och vilka krav man ska ställa på en besiktningsman.

Om besiktning inte gjorts. Vid bedömning av om det finns fel, ska man kolla fackmässigheten vid den tidpunkt då arbetena avslutades.

Tvåårsfrist. Fel som visar sig inom två år är alltid entreprenörens ansvar, om det inte är användningen eller olycka som är orsaken.

Reklamation. Det finns en regel som ger kunden rätt att reklamera inom sex månader. Samtidigt anges att den yttersta reklamationstiden är tio år från godkänd slutbesiktning.

ABS är en utfyllnad på de punkter där konsumenttjänstlagen (KTjL) inte ger vägledning.

ABS – Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader

ABS hade en mer självständig roll fram till 2005. Sedan 2005 när konsumenttjänstlagen blev tvingande, får ABS inte ställas mot lagen. Därför är ABS en utfyllnad på de punkter där konsumenttjänstlagen (KtjL) inte ger vägledning. Fördelen med att hänvisa till en allmän bestämmelse är att denna tagits fram av organisationer som företräder båda sidor i ett entreprenadförhållande. På så sätt garanteras balansen mellan konsument och näringsidkare. Följande huvuddelar hittar man i ABS:

Uppdraget

Grunden för ett avtal är de uppgifter som lämnas av parterna. Varje part ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter. Det betyder att man också får ta de ekonomiska konsekvenserna av om det blir fel. Entreprenören har också en skyldighet att okulärt undersöka byggplatsen. Det är viktigt att beskriva uppdraget tydligt och det låter sig bara göras skriftligt.

Organisation

Entreprenören styr själv över hur arbetet ska organiseras och planeras. Beställaren utövar den kontroll man vill. Kontrollansvarig (KA) bevakar att samhällets krav efterföljs. Entreprenören är skyldig att underrätta beställaren om det finns uppgifter som inte stämmer.

Ändringar och tillägg (ÄTA)

Ändringar och tillägg bör avtalas skriftligt och med prisuppgift innan utförande. Vissa saker kan behöva ändras på grund av att lagar ändras, och då har alltid entreprenören rätt till mer betalt.

Fel

Felbegreppen enligt KTjL gäller fullt ut, liksom regler om avhjälpande, prisavdrag och hävande. Som komplettering finns lite precisering om regler vid avhjälpande.

Entreprenörens dröjsmål

Inleds med att det finns situationer när entreprenören ska få tidsförlängning i förhållande till kontraktet. Tillkommande arbeten och hinder är ett par av dessa. Vid försening har beställaren rätt till skadestånd, men detta omfattar inte ideell skada eller skada i näringsverksamhet.

Priset

Avtalat pris ska justeras om utförandet ändras. Det gäller också om lagar och regler ändras, exempelvis om mervärdeskatten ändras.

Besiktningar

I KTjL beskrivs bara slutbesiktning. I ABS beskrivs betydligt fler typer av besiktningar, när besiktningarna kan användas och vem som ska betala för besiktningarna. Här finns också reglerna om överbesiktning som är det överprövningsinstrument som finns.

Entreprenörens försäkringar

Entreprenören ska hålla entreprenaden försäkrad under entreprenadtiden och ytterligare två år. Försäkringen ska vara en så kallad allrisk entreprenad, och därutöver ska det finnas en ansvarsförsäkring. Beställaren ska vara medförsäkrad och tillställas bevis om att försäkring tecknats. Detta bör man se till innan entreprenaden påbörjas. Det är viktigt för beställarens säkerhet att det finns försäkringar.

Kontrakt kopplat till ABS

I kontraktsformuläret som tillhör ABS finns två ytterligare preciseringar:

- Man kan avtala om vite som löper om entreprenören blir försenad.
- Prisuppgifter som lämnats för markarbeten inte får avvika mer än 25 procent.

Konsumentköplagen

Konsumentköplagen är i huvudsak tvingande till konsumentens förmån. Det innebär att avtalsvillkor som är sämre för konsumenten än de som lagen uppställer, inte kan göras gällande. Ditt företag kan alltså inte ge sämre avtalsvillkor eller föra in strängare ansvar än lagen medger. Däremot gäller alltid avtalsvillkor som är förmånligare för konsumenten.

Tillämpningen

Gäller för lösa saker som en näringsidkare säljer till en konsument. (Finns ett antal definitioner.)

Varans avlämnande

Var? Enligt avtalet eller på säljarens affärsställe.
När? Enligt avtalet eller 30 dagar efter avtalet.
När varan betalats. Varan är överlämnad när beställaren har varan i besittning, och då går också risken för varan över till denne.

Säljarens dröjsmål

När varan avlämnats för sent i förhållande till avtalet.
Påföljden är:

- Innehållen betalning (så mycket att beställaren känner sig trygg).
- Krav på fullföljande av leveransen.
- Hävning om dröjsmålet är väsentligt eller när det funnits en limiterad tid i avtalet.
- Skadestånd.

För vissa påföljder måste framställan göras inom skälig tid.

Fel på varan

Art, mängd, kvalitet eller förpackning ska vara enligt avtalet. Det ska finnas monteringsanvisning och skötselanvisning. Ingår installation, ska den också vara rätt för att varan ska betraktas som rätt. Säljs varan i befintligt skick, ska den ändå vara i det skick säljaren upplyst om och som beställaren har rätt att vänta sig i förhållande till priset.

Fel kan det också vara om man inte följer produktsäkerhetslagen eller marknadsföringslagen. Bedömningen ska göras utifrån varan vid överlämnandet, och om reklamationen görs inom två år är det säljarens ansvar. Påföljden vid fel kan vara avhjälpande, omleverans eller prisavdrag. En reklamation ska göras inom två månader från att felet upptäcktes. Säljaren har normalt alltid rätt till avhjälpande eller omleverans. Beställaren kan ha rätt till skadestånd i vissa fall.

Priset m.m.

Priset följer normalt av avtalet. Har man inte avtalat om pris, ska priset vara skäligt. Betalning ska ske när säljaren begär det, förutsatt att varan är levererad. Om varan avbeställs innan leverans kan säljaren inte kräva att leverans ska ske, men har då rätt till ersättning. Ersättningen beräknas som de särskilda kostnader som säljaren haft dels för att ingå avtalet och dels för att hantera avbeställningen. Dessutom har säljaren rätt att täcka den förlust han gör på grund av avbeställningen och de kostnader han haft för nedlagt arbete. Man kan i förväg avtala om vilket belopp säljaren ska få vid avbeställning.

Köparens dröjsmål

Köparen (beställaren) hamnar i dröjsmål om köparen inte betalar i rätt tid. Säljaren har då rätt att hålla inne med leveransen av varan. Säljaren kan också ha rätt att häva avtalet och även begära skadestånd. Skadeståndet beräknas på samma sätt som vid avbeställning vilket beskrivits under avdelning ”Priset m.m.”.

Gemensamma bestämmelser

Den skadelidande parten har en skyldighet att begränsa skadan.
Om köpet hävs ska ingen leverans ske och heller ingen betalning.
Om köpet hävs efter leverans, ska varan lämnas tillbaka i oförändrat och oförminskat skick.
Om det uppstår en rätt för köparen (beställaren) att reklamera och säljaren är på obestånd eller inte kan anträffas, har köparen rätt att i vissa situationer reklamera till näringsidkare i tidigare säljled.

AA, som tagits fram av TMF, Konsumentverket och Villaägarna, är ett komplement till bestämmelserna i konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen.

Allmänna avtalsvillkor för köp av monteringsfärdigt husmaterial, AA

Det standardavtal som är aktuellt vid köp av en husbyggsats till ett kataloghus från en husleverantör är baserat på allmänna avtalsvillkor för köp av monteringsfärdigt husmaterial, AA. Avtalsvillkoren har tagits fram av TMF, Konsumentverket och Villaägarna och garanterar därmed balansen mellan parterna.

AA är ett komplement till bestämmelserna i konsumentköplagen och reglerar mer detaljerat parternas rättigheter och skyldigheter. Avtalet innehåller regler om fel på varan, leveranstid, dröjsmål, ansvar och leveranssätt. Utöver bestämmelserna finns möjlighet att ytterligare reglera vissa frågor. Detta kan ske genom enskilda avtal mellan konsument och husföretag och/eller genom av husföretaget ensidigt upprättade standardavtal.

I AA finns också en vitesklausul för eventuella förseningar. Oavsett om ett vitesbelopp angetts eller ej, ger konsumentköplagen beställaren rätt till skadestånd vid försening.

Varan

Varans beskaffenhet och komplexitet kan innebära att det krävs justering eller intrimning efter leverans. Detta bör ske i samförstånd mellan parterna.

Monteringsritningar som möjliggör för konsumenten att uppföra huset ska levereras senast vid första leveransen.

Säljaren ska komplettera om levererat material inte räcker till. Å andra sidan har säljaren rätt att återta överblivet material.

Alla avtal bör vara skriftliga eller bekräftas skriftligt.

Alla ingående delar ska uppfylla kraven i gällande lagar.

Konsumenten har rätt att göra frånval vid köpetillfället enligt gällande avdragsprislista.

Fel på varan och påföljder

Hänvisas till konsumentköplagen.

Kundservice

Säljaren upprättar ansökningshandlingar för bygg-lov, och håller kontakt med myndigheter och kreditinstitut, utan att för den skull ta över ansvaret från konsumenten.

För projekteringen av grunden levererar säljaren måttsatt planritning och anvisningar för normal grundläggning, medan konsumenten själv svarar för projektering för sprängning, pålning eller grundförstärkning.

Pris

Konsumenten har rätt till ändringar efter köpet, men före tillverknings- och leveransorder.
Påverkas kostnaden på grund av ändrade skatter och avgifter får säljaren ta ut dessa. Om ändringen medför ett krav på mer än 2 procent av avtalssumman, har köparen (beställaren) rätt att frånträda avtalet.

Betalning

Köparen har rätt till 30 dagars betalningsfrist och rätt att hålla inne 5 procent av köpeskillingen till slutbesiktningen.

Säkerhet
I god tid innan leverans ska konsumenten ställa bankmässig eller annan säkerhet som säljaren kan godta.

Leveranstid
Avrop med kompletta handlingar ska göras senast två år efter ingånget avtal.
Om inget annat överenskommits ska första leveransen avgå från fabriken inom sex månader från komplett avrop.

Leveransdröjsmål
Vid försening ska säljaren meddela detta och fråga om konsumenten vill fullfölja köpet.

Leverans och lossning
Regler om angöringsväg, lossningsplats, lagringsutrymme, lossningstid och annat praktiskt.

Avbeställning
Lika som konsumentköplagen kompletterat med regler om avbeställning utan kostnad i vissa situationer.

Ansvar för uppgifter och handlingar
Säljaren ansvarar för uppgifter och handlingar som han tillhandahåller.

Ansvar för varan och för arbeten
När konsumenten kommit i besittning av varan har konsumenten ansvaret för lagring och skydd. Om stommontering ingår, måste säljaren kontrollera att grunden är riktig innan montaget börjar.

Mottagningskontroll
Köparen bör undersöka allt gods så att det inte är skadat och att det gods som finns specificerat också är levererat. Anmälan om fel eller transportskada bör göras snarast och helst inom sju dagar.

Reklamation
Lika som konsumentköplagen.

Konsumentens avtalsbrott
Om konsumenten begår ett väsentligt avtalsbrott kan säljaren häva avtalet och få skadestånd.

Skadebegränsning
Lika som konsumentköplagen. Tilläggs att ev. skadestånd inte omfattar näringsverksamhet.

Tvist
Tvist löses ytterst av allmän domstol.

Alla avtal bör vara skriftliga eller bekräftas skriftligt. Och alla ingående delar ska uppfylla kraven i gällande lagar.

I PBL finns bland annat föreskrifter om startbesked, slutbesked och kontroller.

Plan- och bygglagen (PBL)

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.
Lagen tillkom 1987 och har kompletterats och omarbetats vid senare tillfällen. 1995 avvecklades det kommunala besiktningskravet. 2011 ändrades PBL så att kommunen ska hålla slutsamråd, vilket ofta görs på plats.

I en del planerings- och byggfrågor ska lagregler från miljöbalken tillämpas parallellt med PBL.

Översiktsplan

I översiktsplanen talar kommunen om hur man vill att stad och land ska utvecklas, var det kan och bör byggas, var det behövs nya vägar och cykelbanor och vilka områden som bör sparas för rekreation. Den är vägledande för detaljplanering och beslut i enskilda ärenden om byggande och annan användning av mark och vattenområden.
I planen beskrivs också vilka hänsyn som bör tas till kulturhistoriska kvaliteter, naturvärden och risk för bullerstörningar och översvämningar.
Översiktsplanen ska bidra till en god miljö och hållbar utveckling. Den vägleder beslut om hur mark- och vattenområden får användas. Den ska hållas aktuell och kan göras mer detaljerad för tätorter och andra delområden.

Strandskydd. I plan- och bygglagen kapitel 4 § 6–18 behandlas bestämmelser för användning av mark och bebyggandets omfattning och byggnaders användning, placering och utformning av byggnadsverk och tomter, fastighetsindelning samt strandskydd.
I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd (enligt 7 kap. miljöbalken) för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid upphävande av strandskylld ska bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken tillämpas.
Strandskyddet kan dock inte upphävas för sådant område som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt (enligt miljöbalken 7 kap. 18 §).

Detaljplaner

För att ett område ska kunna detaljplaneras, krävs att det finns en översiktsplan (vissa undantag finns). Det är kommunen som detaljplanerar och beslut tas alltid av kommunfullmäktige.
Med detaljplaner reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut – och anger vad man får och inte får bygga inom området.
Detaljplanen visas som ett bestämt område på en plankarta. Till kartan hör en planbeskrivning som förklarar planens syfte och innehåll.
När någon vill göra större förändringar i bebyggelsen eller använda mark- och vattenområden, krävs ibland en ny detaljplan innan byggnadsnämnden kan ge bygglov.
Detaljplanen börjar gälla när tiden för överklagande gått ut och ingen har klagat på kommunens beslut att anta planen och gäller sedan 5–15 år. Under denna tid har man en garanterad rätt att bygga enligt planen. Planen fortsätter att gälla efter att genomförandetiden har gått ut, men då

kan den ersättas, ändras eller upphävas. Samhällen, städer och ibland även platser i närheten av tätbebyggda områden är detaljplanerade. För den som ska bygga, är det klokt att köpa tomt inom detaljplanerat område eftersom reglerna för vad man får och inte får göra är tydliga.

Krav på byggnaders utformning m.m.
Detaljplanen ställer också krav på byggnadens utformning (ska vara lämplig för ändamålet, ha god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig) och på byggnadens tekniska egenskaper (bland annat bärförmåga, brandsäkerhet, skydd mot buller, energihushållning, värmeisolering och tillgänglighet).

Områdesbestämmelser. För ett område som inte har detaljplan, kan kommunen anta områdesbestämmelser, till exempel för att säkerställa ett syfte som uttrycks i översiktsplanen. Att bevara en värdefull bebyggelsemiljö kan vara ett sådant syfte. Områdesbestämmelser ger ingen byggrätt, till skillnad från detaljplaner.

Bygglov

Det krävs vanligtvis bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar. Bygglov krävs även för vissa andra anläggningar än byggnader. Inom detaljplanelagt område krävs också bygglov för skyltar och ljusanordningar. För att riva byggnader eller delar av byggnader kan det krävas rivningslov alternativt en anmälan till byggnadsnämnden. Schaktningar, fyllningar och trädfällning kan kräva marklov.
Ärenden om lov och förhandsbesked ska handläggas skyndsamt och beslut ska meddelas inom tio veckor från det att den fullständiga ansökningen inkommit till byggnadsnämnden. Tiden får förlängas en gång med högst tio veckor.

Kontroll och ansvar under byggtiden

I plan- och bygglagen kapitel 10 finns föreskrifter om startbesked och slutbesked – och att byggherren ska se till att åtgärder utförs enligt de krav som gäller och kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

För kontroll ska det finnas en kontrollansvarig som:
Har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften och kan styrka detta med ett bevis om certifiering.
och
Har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

Arbetsmiljölagen

Alla arbeten som görs i samband med byggnation av en ny villa, omfattas av Arbetsmiljöverkets föreskrifter om byggnads- och anläggningsarbete tillsammans med bestämmelserna om byggnads- och anläggningsarbete i arbetsmiljölagen.
Alla arbeten som behöver göras, omfattas – från till exempel rivning, schaktning, markarbeten och byggnation till installationer.
Enligt arbetsmiljölagen är det byggherren, alltså beställaren, som har ansvar för arbetsmiljön och säkerheten på byggarbetsplatsen. Vanligtvis tar entreprenören över detta ansvar. Allt som görs för att uppfylla kraven, ska redovisas i en arbetsmiljöplan som ska finnas tillgänglig på byggarbetsplatsen.
Det ska alltid finnas en byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (Bas P) och en för utförandet av arbetet (Bas U). Det är byggherrens ansvar att se till att BAS-P upprättar arbetsmiljöplanen och att BAS-U håller planen uppdaterad – och att uppgifterna sköts. När beställaren gör upphandling av leverantör/entreprenör, kan ansvaret överlåtas till dessa. Detta ska göras skriftligt och det ska alltid finnas en huvudansvarig.
Den som ansvarar för arbetsplatsen, måste vara överens med beställaren när denne får vistas på arbetsplatsen.

Lagen om personalliggare

Det ska finnas elektroniska personalliggare på många byggarbetsplatser där byggverksamhet bedrivs. En personalliggare är en förteckning över vilka som är verksamma på byggarbetsplatsen och när de har påbörjat och avslutat varje arbetspass. Syftet är att motverka svartarbete och främja en sundare konkurrens i byggbranschen.
Beställaren har också skyldighet att anmäla byggarbetsplatsen till Skatteverket innan bygget påbörjas och meddela Skatteverket när arbetet avslutats. Detta gör man via Skatteverkets webbplats.
Undantag: elektronisk personalliggare behövs inte när beställaren är en byggherre som bygger för eget bruk eller kostnaden kan antas inte överstiga 4 prisbasbelopp exklusive moms.

Jordabalken

Jordabalken är lagen som bland annat ser över hur gränser dras mellan egendomar och vad som gäller när man köper, byter eller ger bort en fastighet eller tomt. Reglerna rör även nyttjanderätten av en egendom.

Jordabalken säger att alla som äger egendom i Sverige måste finnas med i ett fastighetsregister. Vid köp av fast egendom finns vissa krav som måste uppfyllas för att avtalet ska ses som bindande för köpare och säljare. En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål, får inte åberopa ett köpevillkor som är till nackdel för köparen. Det går alltså inte att skapa avtal som strider mot jordabalkens regler. Om man gör det, kan köpet komma att ses som ogiltigt. Lagen ger också ett viktigt skydd om grannen skulle skada omkringliggande tomter.

Lagfart

För att registreras i fastighetsägarregistret, söker man lagfart hos inskrivningsmyndigheten senast tre månader efter utfört köp. Myndigheten prövar om köpet uppfyller de formella kraven och för in äganderätten till fastigheten i fastighetsregistret. Kostnaden för konsumenter och bostadsrättsföreningar är 1,5 procent av köpeskillingen plus en expeditionsavgift och för övriga är kostnaden 4,25 procent plus expeditionsavgift. Vid nybyggnation betalas endast lagfartsavgift på tomtvärdet. Även överlåtelser av tomträtter ska registreras.

AB – Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader

Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB, är avsedda att användas vid utförandeentreprenader, det vill säga entreprenader där beställaren tillhandahåller projekteringen. AB används där både beställare och köpare är professionella parter, exempelvis bostadsrättsföreningar eller aktiebolag (ej mot privatperson/konsument).

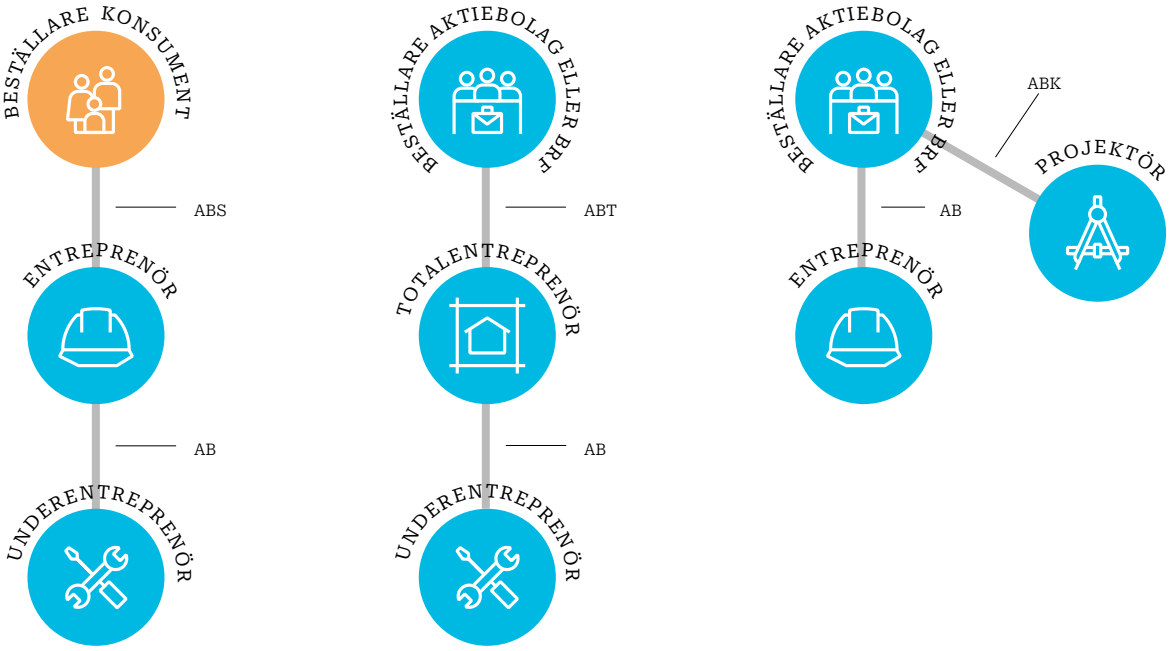
Organisationer som företräder beställare och entreprenörer har varit med och tagit fram AB.

ABT – Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten

Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten, ABT, är avsedda att användas vid totalentreprenader, det vill säga entreprenader där entreprenören, utöver själva utförandet, även ska ta fram hela eller en väsentlig del av projekteringen.

ABT används där både beställare och köpare är professionella parter, exempelvis bostadsrättsföreningar eller aktiebolag (ej mot privatperson/konsument).

Några upplägg där AB och ABT blir aktuella:



ABK – Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet, ABK, kan användas inom alla teknikområden, från idéstadiet till avslutande detaljprojektering under utförandeskedet. Bestämmelserna kan även användas vid andra typer av konsultuppdrag, exempelvis olika slag av utredningar, projektledning, byggledning och besiktning. ABK har tagits fram av representanter för beställare och entreprenörer.

Hantverkarformuläret

Hantverkarformuläret är en avtalsmall som kan användas vid reparations- och ombyggnadsarbeten där beställaren är konsument och hantverkaren är näringsidkare.

Vid ny- och tillbyggnadsarbeten av småhus rekommenderas i stället ABS med tillhörande entreprenadkontrakt.
Hantverkarformuläret finns på Konsumentverkets webbplats konsumentverket.se

Avtalslagen

Avtalslagen heter egentligen ”Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område”.
Den är stommen i svensk avtalsrätt och fungerar som en defaultlag när det inte finns annan lagstiftning som är mer specifik. Avtalslagen berör bara själva avtalsslutandet. Om produkten man köpt är felaktig eller motsvarande, är inte avtalslagen aktuell utan då gäller istället regelverken inom köprätten.
Avtalslagen 36 § är en regel som används för att jämka avtalsvillkor alternativt bortse från dem på grund av att de är oskäliga. Om villkoret har en betydande inverkan på avtalet i sin helhet, kan hela avtalet förkastas. Det kan till exempel handla om att ena avtalsparten förbehåller sig ensam beslutanderätt i en viss fråga eller att det råder missförhållande mellan parternas förmåner.

Marknadsföringslagen

Marknadsföringslagen har till syfte att främja konsumenternas och näringslivets intressen i samband med marknadsföring av produkter och att motverka marknadsföring som är otillbörlig mot konsumenter och näringsidkare.

Marknadsföringslagen gäller:

- Vid marknadsföring av produkter, till exempel varor, fast egendom, tjänster och arbetstillfällen.
- Reklam och försäljning, samt alla slags kontakter mellan företag och konsument som har som syfte att förbättra försäljningen av och till gången till en produkt.
- Företagarens handlande före, under och efter försäljning av produkten. Till exempel information om reklamationsrätten.

Konkurrenslagen

Konkurrenslagen innehåller två centrala bestämmelser: en som förbjuder konkurrensbegränsande samarbete mellan företag och en som förbjuder företag med en dominerande ställning att missbruka sin marknadsmakt.
Det första förbudet gäller när företag samarbetar för att hindra, begränsa eller snedvrida konkurrensen på ett märkbart sätt eller på sätt som ger sådant resultat. Karteller är ett exempel på sådant förbjudet samarbete.
Det andra förbudet gäller när företag missbrukar sin dominerande ställning på marknaden. Det är inte förbjudet att vara dominerande, däremot är det förbjudet att missbruka sin marknadsposition.

Miljöbalken

Bestämmelserna i miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.Miljöbalken ska tillämpas så att:

- Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.
- Värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas.
- Den biologiska mångfalden bevaras.
- Mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas.
- Återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

Alla verksamma har ett solidariskt ansvar för det som händer på byggarbetsplatsen. Och vem som helst kan krävas på ersättning för skada som uppkommit – även om någon annan orsakat skadan. Vid sådana tillfällen kan en byggherreförsäkring ge ett bra skydd.

3

Finansiering & försäkringar

Byggkostnader

Det är många delar att hålla reda på för den som ska bygga hus. Inte minst när det gäller ekonomin. Påminn kunden om vikten av att göra en budgetram redan innan planeringen av bygget. Och att prioritera bland alla önskemål så att kalkylen verkligen håller.

Utöver de utgifter som är lätta att förutse, bland annat kostnad för tomten, huset och bygglovet, finns ett otal andra utgifter. Ju bättre framförhållning och kunskaper beställaren har, desto större är chansen att hon eller han i slutänden är nöjd med sitt köp.

Därför är det en god idé att bidra med kunskap och påminna om att ta med kostnader för till exempel anslutning till VA och elnät, nybyggnadskarta, markarbete, lagfart, pantbrev, el under byggtiden, kontrollansvarig, försäkringar, räntor under byggtiden, besiktning, anläggning av trädgård och uteplatser.

Produktionskostnadskalkyl

TMF, Konsumentverket och Villaägarna har utarbetat en överenskommelse om skyldighet att upprätta och överlämna produktionskalkyler i samband med konsumentavtal om försäljning eller uppförande av nyproducerat småhus. Bestämmelserna, som ansluter till marknadsföringslagen, utgör god sed på marknaden. Ansvaret för att överenskommelsen följs åligger företaget som vidtar marknadsföringsåtgärden.

I god tid innan avtal sluts, ska konsumenten få en kalkyl som visar produktionskostnaden (enda undantaget är i fall konsumenten skriftligen förklarat att de avstår från kalkyl). Om du inte kan lämna en fullständig kalkyl på grund av att uppgifter från konsumenten saknas, ska du upplysa om vilka uppgifter som saknas. Om uppgifterna trots detta inte lämnas, får kalkylen lämnas ofullständig.

Innan avtal sluts, ska konsumenten upplysas om att ändringar av standard, utförande eller omfattning efter det att avtal slutits, kan medföra ändring av produktionskostnaden. Innan avtal sluts ska ny kalkyl lämnas till beställaren varje gång denne begär ändrad standard, utförande eller omfattning – om detta påverkar kalkylen för beställaren i en inte oväsentlig utsträckning.

Produktionskostnaderna brukar delas in i fyra grupper:
- Tomt och avgifter.
- Exploateringskostnader.
- Byggkostnader.
- Byggherrekostnader.

Produktionskostnadskalkylen är indelad i fyra kolumner som visar:
- Säljarens åtagande.
- Siffror från annat skriftligt avtal eller anbud (t.ex. underleverantör).
- Beställarens uppgift (som denne själv ansvarar för).
- Säljarens uppskattning av kostnaden.

Konsumentverket har utarbetat riktlinjer för vad som ska ingå i kalkylen.

Om alla kalkyler från entreprenörer och leverantör är utformad på samma sätt, blir det lättare för beställaren att jämföra och kontrollera att allt finns med.

Boende-kostnads-kalkyl

Boendekostnadskalkylen görs tillsammans med den bank som kommer att finansiera projektet. Den ska vara så heltäckande som möjligt och brukar ha följande huvudposter:

- Lånekostnader (räntor och amortering).
- Drift- och underhållskostnader, bl.a. kostnader för el, vatten och avlopp, sophämtning, sotning, tv-licens, telefon/bredband/internet, villaförsäkring, hemförsäkring, löpande underhåll, eventuella planerade förbättringar i huset eller på tomten.
- Övrigt som fastighetsskatt, tomträttsavgäld, samfällighetskostnader, eventuell vägföreningsavgift.

Bankerna har egna policyer för hur mycket man ska ha kvar att leva på när kostnaderna för bostaden är betalda. Som säljare gör man klokt i att vara insatt i de olika bankernas regler för att på bästa sätt kunna hjälpa sin kund.

Som leverantör är du skyldig att göra individuellt anpassad kalkyl över produktionskostnaden.

2016 trädde nya amorteringskrav i kraft. Nyproduktion är undantaget dessa krav i 5 år.

Avgiften för pantbrev är 2 procent av pantbrevsbeloppet

Lån

Det är viktigt att beställaren har finansieringen klar innan kontraktet tecknas. Om det inte redan finns en upparbetad kontakt med kreditgivare, kan du förmedla den.

Bolånetak

2010 beslutade Finansinspektionen om ett allmänt råd för lån med bostaden som pant. Nya lån bör inte överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde.

I juni 2016 trädde nya amorteringskrav* på bolån i kraft, men nyproduktion är undantaget från dessa krav under 5 år.

Lånelöfte

Till sin låneansökan ska beställaren också lämna en kalkyl över den totala produktionskostnaden.

Pantbrev som säkerhet

För att få lån till sitt nybygge, måste oftast kunden ta ut pantbrev i fastigheten. Det utfärdas av inskrivningsmyndigheten och kreditgivaren ser till att pantbrevet är uttaget till förmån för sig.
Om det redan finns pantbrev uttagna på fastigheten, kan dessa utnyttjas som säkerhet för hela eller delar av lånet. Avgiften man betalar för pantbrev kallas stämpelskatt och är 2 procent.

Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv är ett lån som beviljas av banken. Det ska finansiera beställarens löpande betalningar under byggtiden och utnyttjas stegvis enligt en så kallad lyftningsplan. Räntan på byggnadskreditiv än högre än på bottenlån. Orsaken är att osäkerheten för kreditgivaren är större när det gäller exempelvis värdet av fastigheten.

Lyftbesiktning

Under byggtiden kan lyftbesiktningar göras av en värderingsman eller kreditgivaren som kontrollerar att bygget löper på som planerat och att värdet på byggnaden ökar i den takt som byggnadskreditivet tas i anspråk. Det vanliga är att beställaren själv godkänner arbetet under projektets gång.

Värdering

Efter slutbesiktning och när byggnadsnämnden utfärdat slutbesked avslutas byggnadskreditivet och huset värderas av en godkänd värderingsman.
Därefter lägger man upp långfristiga bostadslån.

Bottenlån (hypotekslån)

Bottenlån, eller hypotekslån som det också kallas, är ett lån med en fastighet som pant. Detta ger en längre ränta än ett lån utan säkerhet eftersom det innebär en mindre risk för kreditgivaren. Bottenlånet får vara max 85 procent av bostadens marknadsvärde.

Bindningstider

Kreditgivare erbjuder bindningstider från 3 månader upp till 10 år för huslån. Det kan vara en bra idé att dela upp sitt lån med olika bindningstider. På så vis får man en trygghet i sina utgifter samtidigt som man får möjlighet att dra fördel av om den korta räntan är lägre. Men ju mer man delar upp lånet på olika bindningstider, desto svårare blir det att lösa lånet och byta kreditgivare utan att behöva betala ränteskillnadsersättning.

Andra lån

Hypotekslån kan kompletteras med så kallade blancolån. Det är lån som beviljas den som anses kreditvärdig eller har en godkänd borgenär.

Betalplaner

Betalplanen ska bygga på uppskattat värde av byggnationen allteftersom den fortskrider. När grundläggningen är klar betalar beställaren för grundläggningen, vid stomresningen betalas vad stommen är värd o.s.v.
Enligt konsumenttjänstlagen har beställaren rätt att hålla inne 10 procent av kontraktssumman till dess entreprenaden är godkänd.
Även efter en godkänd slutbesiktning (där det återstår saker som ska avhjälpas) har beställaren rätt att hålla inne motsvarande den summa som besiktningsmannen bedömer att det kommer att kosta att färdigställa arbetet.

Som säljare rekommenderar du skickliga och pålitliga entreprenörer för dina kunder. Det är viktigt att alla parter också är försäkrade. Det är en trygghet inte minst för beställaren.

Försäkringar

Det är när det oväntade händer som försäkringen behövs. Därför är det så viktigt att alla som är involverade i byggprojektet ser över sina försäkringar – innan arbetet påbörjas.
Vissa försäkringar är obligatoriska och andra är frivilliga, men lika viktiga för det. Inte minst med tanke på det ansvar som vilar på parterna vid exempelvis olycksfall eller stöld.

Informera beställaren om vikten att se över sitt försäkringsskydd:

- Innan något som helst arbete påbörjas på tomten (gäller oavsett entreprenadform).
- Innan slutbesiktning och inflyttning.

Byggherrens försäkringar

Obligatoriska:

Färdigställandeskydd

Vid nyproduktion av en- eller tvåbostadshus ska det finnas ett så kallat färdigställandeskydd. Det är en oftast en försäkring som skyddar byggherren (beställaren) om leverantören/entreprenören skulle gå i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sina åtaganden. Försäkringen kan ge ersättning om beställaren måste anlita en ny leverantör/entreprenör för att bygga klart huset och det genom detta uppstår en merkostnad. Försäkringen tecknas vanligtvis av husleverantören eller entreprenören, men kan även tecknas av beställaren. Högsta försäkringsersättning är 10 procent av kontraktssumman. Ingen självrisk utgår. Som alternativ till färdigställandeförsäkringen kan entreprenören teckna en bankgaranti.

Frivilliga:

Nybyggnadsförsäkring

När den obligatoriska byggfelsförsäkringen försvann, introducerades nybyggnadsförsäkringen. Det är en frivillig försäkring som skyddar konsumenten mot väsentliga skador som kan visa sig och som inte täcks av entreprenörens felansvar eller någon annan försäkring. Försäkringen gäller i 10 år – även om fastigheten byter ägare – och kan tecknas av beställare, entreprenör eller husleverantör. Högsta försäkringsersättning är anmäld kontraktssumma och den vanligaste självrisken är 0,5 prisbasbelopp. Försäkringen finns endast hos GarBo.

Byggherreförsäkring

Byggherreförsäkring är en ansvarsförsäkring för byggherren. Den innehåller skydd mot bland annat skadeståndsanspråk i samband med byggnads- och anläggningsarbete. Det kan exempelvis handla om skada eller intrång hos grannen. Försäkringen tecknas av byggherren. Har man en villabyggarförsäkring, omfattar den även byggherreansvaret.

Villabyggarförsäkring

Ibland följer en villabyggarförsäkring med byggsatsen. Den skyddar mot bland annat brand eller stöld under byggtiden. Villabyggarförsäkringen har i princip samma villkor som en vanlig villaförsäkring.

Entreprenörens försäkringar

Det är visserligen inte olagligt att vara oförsäkrad, men en försäkrad entreprenör är också en trygghet för beställaren.

Enligt allmänna bestämmelser, ABS, ska entreprenören ha både allriskförsäkring och ansvarsförsäkring.

Allrisk entreprenad

En allriskförsäkring täcker det mesta på byggnadsplatsen under bygget; verktyg, maskiner, byggmaterial och själva byggnaden. Den gäller även om material förstörs eller blir obrukbart i en brand eller om något blir stulet. Försäkringen ska gälla i två år efter att entreprenaden blivit godkänd vid slutbesiktningen och beställaren ska vara medförsäkrad.

Ansvarsförsäkring

En ansvarsförsäkring skyddar mot skador på tredje man eller icke kontraktsbunden part, till exempel om sprängningsarbete skulle orsaka skador på intilliggande hus.

Försäkringen ska gälla i två år efter att entreprenaden blivit godkänd vid slutbesiktningen. Försäkringsbeloppet ska vara minst 200 prisbasbelopp och självrisken högst ett prisbasbelopp.

4

Byggprocessen

Du är en betydelsefull person för den som vill bygga sitt drömhus.

Byggprocessen

För dig är det en vanlig dag på jobbet. För kunden öppnar sig en ny värld. De flesta som bygger hus, gör det för första och kanske enda gången i livet. Det är mycket att sätta sig in i och ta beslut om. Det här avsnittet handlar om byggprocessen. Här beskriver vi, steg för steg, allt från första mötet med kunden, val av tomt och hus, bygglov, tidplaner och risker till försäkringar, besiktning och inflyttning.

Första mötet
Hur långt har kunden kommit i sina egna tankar? Är det aktuellt att bygga inom en snar framtid eller på lite längre sikt? Har de egna idéer om sitt hus och sitt boende? Intresserade av ett speciellt område? Är det närheten till naturen som lockar – eller ett bekvämt liv med dagis, skola och service i området? Hur stort ska huset vara? Hur många rum? Öppen planlösning eller traditionell rumsindelning? Hur mycket får det kosta? Det är frågor som är viktiga att få svar på – och grunden till ett lyckat husköp.

16 steg från förfrågan till bindande avtal och färdigt hus:

1. Kundmöte
2. Val av tomt
3. Ev avstyckning
4. Lagfart
5. Produktionskostnadskalkyl
6. Låneansökan
7. Upphandling
8. Avtal
9. Bygglov
10. Slutlig beställning
11. Försäkringar
12. Byggtiden
13. Slutbesiktning
14. Slutbesked
15. Inflyttning
16. Tvåårsbesiktning

Vilka bestämmelser gäller för området och den specifika tomten som kunden är intresserad av?

Mark och tomt

Inför köpet

Det går ju att bygga om och förändra sitt hus med tiden. Men tomtens läge och placering av huset på tomten är svårare att ändra på. Därför är det så viktigt att du tillsammans med beställaren går igenom både val av tomt och val av hus. Passar huset på tomten och i omgivningen? Hur ska huset placeras på tomten? Betyder den tänkta placeringen att man måste spränga? Går det att undvika? Hur ska huset placeras i förhållande till gatan, grannarna och väderstrecken? Hur ser grundläggningsförhållandena ut?
För den som inte är van att läsa ritningar, kan det vara svårt att tänka sig hur allt blir i verkligheten. Här är du ett viktigt bollplank.

Kommunal eller privat tomt?

Det är oftast enklare att köpa en kommunal tomt än en privat. Kommunens pris är klart från början, den är oftast avstyckad, har egen fastighetsbeteckning och alla tillkommande kostnader som vatten/avlopp, el och bredband är kända eller lätta att få fram i kommunens handlingar. Detta ska jämföras med när man köper privat. Då kan det vara svårt att få en överblick över vad det i slutänden kommer att kosta och beställaren får själv lägga tid på att få fram uppgifter om de bestämmelser som gäller för området och den specifika tomten. Det senare kan kommunens stadsbyggnadskontor lämna information om. Vid köp av privat tomt, kanske en avstyckning måste göras.

Avstyckning

För att kunna bli ägare av en tomt, krävs att den är avstyckad och registrerad med egen fastighetsbeteckning i fastighetsregistret. Ansökan om avstyckning gör man hos Lantmäteriet. När tomten är avstyckad, bildas en ny fastighet för bostadsändamål (med nödvändiga tillbehör som vatten, avlopp, väg). Med andra ord en byggbar tomt som man kan få lagfart (äganderättsbevis) på och belåna.

Tänk på att Lantmäteriet ofta har en handläggningstid på upp till sex månader vid en normal avstyckning. Vid komplicerade avstyckningar där grannar påverkas och ska lämna synpunkter kan det ta mycket längre tid. Ett tips är att ta reda på grannarnas och kommunens inställning till avstyckning innan köpet.

Köpekontrakt och köpebrev

Alla köp av fast egendom regleras i jordabalken (den del av lagboken som innehåller grundläggande bestämmelser om fastighetsrätt). Hit räknas köp av tomt. Vid köp av fast egendom, brukar avtalet bestå av två handlingar: köpekontrakt och köpebrev. För att köpekontraktet ska vara giltigt krävs att det uppfyller formkraven och är skriftligt. Ett muntligt avtal eller löfte om försäljning är ogiltigt.

Köpekontrakt. Köpekontrakt upprättas i samband med köp av tomten. Köpekontraktet ska innehålla minst följande:

- Uppgift om köpare och säljare.
- Uppgift om den fastighet som köpet avser, lämpligen fastighetens registerbeteckning.
- Köpeskillingen (priset).
- Överlåtelseförklaring där det framgår att det rör sig som en försäljning och inget annat.
- Tillträdesdag.
- Säljarens och köparens underskrifter.
- Samtliga villkor för fastighetsköpet. Det vanligaste villkoret brukar vara att köparen kan häva köpet om hon eller han inte kan få lån till köpeskillingen.

Köpebrev. Köpebrev är ett kvitto på betalningen och upprättas i samband med att tomten tillträds, det vill säga när betalningen sker. Om det finns villkor i köpekontraktet ska det vara uppfyllda innan köpebrevet upprättas. Om köparen i efterhand upptäcker fel i fastigheten, kan köpet hävas.

Lagfart

Köparen är skyldig att inom tre månader söka lagfart för att registrera sig som ägare av fastigheten (tomt). Ansökan görs hos Lantmäteriet. Även överlåtelser av tomträtter ska registreras. Lagfartskostnaden för privatpersoner är 1,5 procent av köpeskillingen plus en expeditionsavgift.

Bygga inom detaljplanerat område

I en detaljplan anger kommunen hur ett begränsat område ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Generellt kan man säga att detaljplan finns för områden med många tomter. I glesbebyggda områden finns detaljplaner i vissa fall. Detaljplanen innehåller tydliga regler för hur man får bygga. Exempel på sådana regler:

Tillåten byggnadsarea. Den tillåtna byggnadsarean anges oftast i procent av tomtarean. Tänk på att ett tak över uteplatsen eller skärmtak över entrén räknas in. Och att ett enplanshus och ett tvåplanshus med samma yttermått har samma byggnadsarea. Ibland räknas även sidobyggnader och garage in. I andra fall anges den tillåtna maximala arean för dessa byggnader.

Antal våningsplan. Ofta anges maximalt antal våningsplan som får byggas på tomten. BFII betyder till exempel att man får bygga ett tvåplanshus.

Tillåten byggnadshöjd. Byggnadshöjden beräknas enligt särskilda regler och påverkas av takkupor, takutformning och hustyp (t.ex. slutningshus eller enplanshus).

Tillåten taklutning. Minsta eller maximalt tillåtna taklutning anges i grader.

Begränsad markanvändning. Minsta avstånd till tomtgräns mot gata eller granne anges som s.k. ”prickmark” som inte får bebyggas eller bara bebyggas med garage. Även servitutsområde eller ledningsrätt är exempel på begränsad markanvändning.

Särskilda områdesbestämmelser. Ibland finns det särskilda krav på utformning av huset, t.ex. färg på taktegel eller färg och typ av fasad. Oftast är skälet att byggnaden ska passa in bland omgivande byggnader.

Tomtstorlek. Minsta tomtstorlek som får avstyckas inom detaljplaneområdet kan också anges.

En ansökan om bygglov i glesbebyggt område kan leda till fler diskussioner än inom detaljplanerat område där reglerna är tydliga.

5
Upphandling

Upphandling

Oavsett vilken entreprenadform beställaren väljer, ska denne i rollen som byggherre bekosta eventuell fastighetsbildning, utsättning av huset på tomten, radonmätning, bygglov och bygganmälan. Detta kan förstås överlåtas till säljaren, men då måste man göra ett särskilt avtal om detta.

Funktionsentreprenad/ totalentreprenad

Funktionsentreprenad innebär att beställaren skriver kontrakt med ett enda företag. I dagligt tal används även begreppet ”totalentreprenad”. Det innebär att entreprenören/småhusleverantören ansvarar för förslag, projektering, bygglov, materialinköp, eget och underentreprenörers arbete samt för all samordning och kontroll på byggplatsen.
Fördel: beställaren har bara ett kontrakt och en motpart. Det blir tydliga juridiska gränsdragningar och regler. Om det skulle uppstå en juridisk tvist, blir det enklare att bara ha en part att förhandla med. Dessutom kräver det mindre arbetsinsats av beställaren.
Nackdel: beställaren har mindre möjlighet att påverka arbetet och valet av underentreprenörer.

Utförandeentreprenad

Utförandeentreprenad innebär att beställaren ordnar med bygglov, ritningar, anbudsförfrågan och alla arbetshandlingar för mark-, bygg- och installationsarbeten. Oftast ingår detta i husleverantörens åtagande, men man kan ta hjälp av en arkitekt med ritningar, projektledningsföretag med anbudsförfrågan, upphandling, samordning av olika entreprenörer, besiktningar och kontroll. Utförandeentreprenad finns i två former: generalentreprenad och delad entreprenad.

Generalentreprenad. Generalentreprenad innebär att beställaren skriver avtal med en generalentreprenör (oftast byggentreprenören) – som sedan i sin tur upphandlar och ansvarar för alla övriga underentreprenörer. Avtalet baseras på färdiga bygghandlingar med kompletteringar enligt anbudet.
Fördel: beställaren har större möjlighet att påverka utformningen av huset. Beställaren kan också anlita byggföretag som inte åtar sig totalentreprenader.
Nackdel: om det uppstår en juridisk tvist kan den bli mer komplicerad än vid funktionsentreprenad/totalentreprenad där man bara har en part att förhandla med.

Delad entreprenad. Delad entreprenad innebär att beställaren skriver separata kontrakt med två eller flera företag som ansvarar för olika delar av bygget. Till exempel kan man anlita separata företag för grunden och huset. Man kan också dela upp huset mellan bygg, vvs, el, etc.
Fördel: för en byggkunnig husköpare som själv vill ta ett stort ansvar för projektet, ger delad entreprenad frihet att till exempel köpa material och att göra vissa arbeten själv.
Nackdel: alla inblandade arbetsgivare har ett ansvar för arbetsmiljön, men någon måste vara samordnande. Om beställaren inte har tillräcklig kunskap om hur arbetet ska gå till, är det bästa att överlåta ansvaret till någon av entreprenörerna. Den beställare som också tänker arbeta på bygget själv, behöver teckna en särskild olycksfallsförsäkring.

Skriva avtal

Se till att alla delar är upphandlade innan bygget påbörjas. Det är viktigt för både tidplanen och ekonomin. Använd standardavtal och standardmallar enligt ABS (allmänna bestämmelser för småhusentreprenader) och AA (allmänna avtalsvillkor för köp av monteringsfärdigt husmaterial) vid avtalsskrivning. Och försäkra dig om att allt som avtalats dokumenteras skriftligt.

Branschregler och behörighet

Försäkra dig om att i första hand anlita auktoriserade/certifierade entreprenörer för exempelvis vvs, våtrum och putsfasader. Villkoren för nybyggnadsförsäkring (se avsnittet Finansiering och försäkring) förutsätter att vissa arbeten ska utföras enligt vissa branschregler och

Saker som kan hända

Bygglovet beviljas inte.

Byggnadskreditiv beviljas inte.

Kunden vill bygga ett hus som inte passar in.

Köparen vill göra tillval som gör det väsentligt mycket dyrare.

Avstyckningen dröjer.

Kommunalt VA finns inte i området.

Köparen har svårt att förstå ritningarna.

Köparen förväntar sig att få besöka bygget alla tider på dygnet.

Det finns ingen väg till huset.

Grannar har synpunkter.

Tomten kräver mycket mark- och grundläggnings-arbeten.

Köparen vill göra en del av jobbet själv – men saknar kunskap.

av behörig personal:

- VVS-arbeten ska utföras enligt branschregler för Säker vatteninstallation.
- Tätskikt och ytskikt i våtrum ska utföras enligt Byggkeramikrådets branschregler för våtrum BBV, Golvbranschens våtrumskontroll GVK eller Måleribranschens våtrumskontroll MVK.
- Putsade fasader ska utföras av behörig personal och enligt putsleverantörens system och anvisningar.

Byggherreansvar

Det är viktigt att beställaren förstår att det är hon eller han som är byggherre och har det yttersta ansvaret för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs. Detta gäller oavsett vilken entreprenadform man valt.

Byggherren (beställaren) ansvarar för att:

- Följa reglerna i plan- och bygglagen (PBL), föreskrifter från bland andra Boverket och Arbetsmiljöverket och ta fram en arbetsmiljöplan.
- Alla inblandade i bygget följer reglerna. Man kan ta hjälp av kontrollansvarig – men ytterst vilar ansvaret på byggherren.
- Följa beslut om bygglov och kontrollplan.
- Kontrollera och prova till exempel el, vatten, ventilation och rökkanaler.

Kan du erbjuda beställaren att ta fram arbetsmiljöplan? Kanske kan ansvaret för samordningen överlåtas till någon annan, exempelvis huvudentreprenören, under byggtiden? För att överlåtelsen ska vara giltig, måste den vara skriftlig.

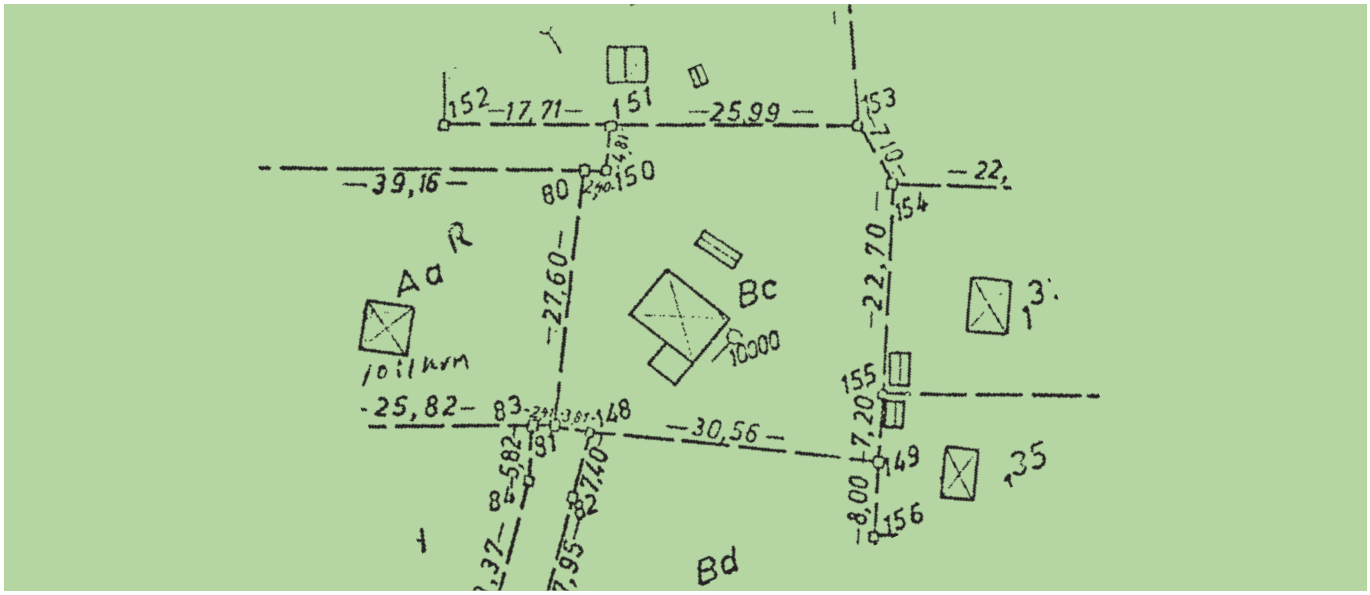
Kontrollansvarig (KA)

I alla projekt som kräver bygglov ska det finnas en certifierad kontrollansvarig (KA). KA utses av byggherren (beställaren) och ska ha en självständig ställning i förhållande till den som utför byggnationen. KA ska tillsammans med beställaren ta fram en kontrollplan för byggprojektet. KA ska också genomföra kontroller under byggets gång (enligt kontrollplanen), se till att bygglovshandlingarna och gällande bestämmelser följs. KA ska också vara med på samrådsmöten och kontroller, följa bygget och komma med synpunkter under byggnadstiden.
KA ska vara utsedd när bygglovsansökan skickas in.

Kontrollplan

Kontrollplanen anger vilka kontroller som behövs för att säkerställa att bygget uppfyller samhällets krav. Det är beställaren och KA som är ansvariga för att upprätta kontrollplanen – men förstås i samråd med entreprenör och projektör. De som utfört de olika arbetsmomenten ska utföra egenkontrollen. Vilka moment som ska kontrolleras och vad kontrollerna ska baseras på, till exempel någon punkt i byggreglerna eller någon konstruktions- eller installationsritning, ska framgå i planen.

Det är beställaren som tillsammans med kontrollansvarig ansvarar för att upprätta kontrollplanen.



Bygglov

Ansökan

Bygglovsansökan görs på en blankett som finns på kommunens webbplats eller hos Byggnadsnämnden. Utöver uppgifter som namn, adress, fastighetsbeteckning och vad ansökan avser (till exempel nybyggnad), ska man här också ange vem som utsetts till kontrollansvarig för byggprojektet. Avgiften för bygglovet varierar mellan olika kommuner. Ritningar ska också bifogas som visar husets läge på en situationsplan, våningsplan, byggnadens fasader och en sektionsritning. Vanligtvis görs ansökan utan kostnad av leverantören/entreprenören – om inte köparen själv uttryckt något annat önskemål. Observera att bygget inte får påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat startbesked.

Bedömning

Byggnadsnämnden kontrollerar att alla handlingar finns med och bekräftar att de tagit emot ansökan.

Byggnadsnämnden bedömer om:

- Ansökan stämmer överens med gällande detalj- plan (om tomten ligger inom detaljplanelagt område).
- Den tänkta platsen för huset är lämpligt enligt plan- och bygglagen (om de inte redan lämnat ett förhandsbesked).
- Byggnadens utformning är lämplig för sitt ändamål och tillgänglighetskraven är uppfyllda.
- Byggnaden har godkända former, färger och material.

Tekniskt samråd

När kommunen gett bygglov kallar de beställaren, kontrollansvarig och kanske andra berörda till tekniskt samråd för att diskutera tekniska frågor i samband med bygget. Den viktigaste frågan är att bedöma innehållet i kontrollplanen. Det är beställaren som ska ansvara för att kontrollen utförs enligt kontrollplanen. Den kontrollansvariga övertar beställarens ansvar för att byggnadsarbetena utförs i enlighet med lagarna och bestämmelserna i plan- och bygglagen. Protokollet från tekniskt samråd ska innehålla information och råd som kommit fram under mötet – inget annat. Om kommunen har synpunkter eller kommer med punkter som har beslutskaraktär, ska dessa föras in i startbeskedet (som kan överklagas).

Startbesked

Startbeskedet är ett formellt beslut som krävs för att få starta bygget. För ett småhus innebär det att byggherren (beställaren) och byggnadsnämnden är överens om innehållet i kontrollplanen och den fastställs som underlag för kontrollarbetet. För att få startbesked ska beställaren också kunna bevisa att man tecknat en färdigställandeförsäkring. Den som börjar bygga innan startbesked, kan drabbas av en byggsanktionsavgift på upp till ett prisbasbelopp.

Värt att tänka på:

- Husets läge ska ritas in på en situationsplan (ska vara grundad på en nybyggnadskarta som kan beställas hos kommunen).
- Även murar eller plank kräver bygglov.
- Kontrollansvarig (KA) ska anges i bygglovsansökan.
- Bygget får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat startbesked.
- Installation av bergvärmepump kräver särskilt tillstånd.
- Om man kommer att avvika från detaljplanen, ska detta checkas av med kommunen snarast för att vara på den säkra sidan.
- Kontrollera innan startbesked vad man får göra på tomten. Om man vidtar åtgärder som inte är tillåtna, kan man tvingas betala en sanktionsavgift.

Vid större förändringar som påverkar omfattningen av försäkringar och säkerheter, ska kalkylen uppdateras.

Slutlig beställning

När kontraktet tecknas, tas bygglovsritningar fram. Nu startar också en tid när beställaren börjar fundera på detaljutformningen av sitt hus. Det är de av kunden godkända ritningarna och de ändringar som avtalats som ligger till grund för entreprenaden. Det undertecknade kontraktet och ändringsavtalen är bindande för båda parter.

Säkerheter

Enligt ABS ska det finnas säkerhet från beställaren att han/hon kan betala för det som beställts. Oftast sker det genom att man överlämnar en spärrförbindelse i beställarens byggnadskreditiv hos banken.

Det ska också finnas ett färdigställandeskydd som skyddar beställaren om någon entreprenör försätts i konkurs eller av annat skäl inte kan göra färdigt.

Får man ändra sig?

Det är viktigt att sitta ned i lugn och ro och gå igenom beställningen med kunden. Att beskriva vad som ingår i köpet. Men frågan kan komma ändå: Får man ändra sig?

Enligt ABS och konsumenttjänstlagen har entreprenören ingen skyldighet att utföra förändringsarbeten. Men självklart vill du att kunden ska bli nöjd och försöker därför vara tillmötesgående – åtminstone när det gäller förändringar inom rimlighetens gräns.

Bekräfta alltid tilläggsavtal skriftligt. Handlar det om större förändringar som påverkar omfattningen av försäkringar och säkerheter, ska kalkylen uppdateras. Det innebär i realiteten att man sluter ett nytt avtal (tilläggsavtal)*. Då behöver beställaren också kontakta långivare och försäkringsgivare. Kommer ändringar eller tillägg att försena bygget? Eller påverkas bygglovet?

Avrådandeplikt (Konsumenttjänstlag 6 §:
Om en tjänst med hänsyn till priset, värdet av föremålet för tjänsten eller andra särskilda omständigheter inte kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten, skall näringsidkaren avråda honom från att låta utföra tjänsten.

6

Under byggtiden

Under byggtiden

Kommunikationen är viktig

Hur bygget ska planeras och drivas bestämmer entreprenören, men det är bra att besöka bygget med inte alltför långa intervaller för att få en egen bild av hur bygget framskrider.

För att se till att beställare, entreprenör och KA har all och samma information är det bra att ha löpande avstämningsmöten. Man behöver inte ha långa möten med mycket formalia, men det bör föras noteringar så alla kan fortsätta projektet i planerad hastighet.
Alla ändringar bör beställas och bekräftas skriftligt allteftersom ändringarna blir kända. Då har man kontroll på hur kostnaden för projektet utvecklas.

Kontrollansvarig

Ha fortlöpande kontakt med KA. Han/hon ska besöka bygget ett antal gånger och kan hjälpa till – inte minst med tekniska frågor som kan dyka upp under projektets gång.

Boka besiktning

Normalt vet man ganska tidigt under byggtiden när bygget kommer att vara klart. Boka tid för besiktningar i god tid så besiktningarna kan hållas när arbetena är klara. Kontrollbesiktningar, som görs ett par veckor före slutbesiktning, är viktiga för att man vid slutbesiktningen ska kunna lämna ett färdigt och felfritt hus.

Erfarenheter från de vanligaste byggskadorna:

Fuktskador i nybyggda småhus har visserligen minskat under de senaste decennierna, men är fortfarande relativt vanligt. De orsakar skador på byggnader, påverkar inomhusmiljöer och människor.

Krypgrund. Många krypgrunder har fuktskador eller påväxt.
Dränera och se till att vatten leds bort från grunden. Skydda grunden från markfukt med exempelvis plastfolie. Installera avfuktare för krypgrunder.

Våtrum. Felmonterade golvbrunnar.
Tätskikt och ytskikt som inte monterats korrekt.
Genomföringar som inte tätats.

Klimatskal. Klimatskalet (väggar och yttertak) skyddar husets konstruktion. Det är viktigt att de förblir täta. Skador kan uppstå när installationer och andra genomföringar punkterar klimatskalet. Det gör att fukt både utifrån och inifrån kan leta sig in i tak och väggar.

7

Avslutning av projektet

Avslutning av projektet

Under byggtiden löper två parallella processer: dels en myndighetsprocess och dels en entreprenadprocess.

Myndighetsprocessen. Myndighetsprocessen avslutas genom att KA sammanställer egenkontroller och kontrollplan. Dessa handlingar överlämnas till kommunen som då håller slutsamråd. Slutsamrådet hålls ofta på arbetsplatsen. Detta är underlag för att kommunen lämnar slutbesked, vilket innebär att man får nyttja huset. Byggnadsnämnden har mandat att utdöma vite om huset nyttjas utan slutbesked.

Entreprenadprocessen. Entreprenadprocessen avslutas normalt med en slutbesiktning. När entreprenaden godkänts, kan beställaren ta över ansvaret för huset. Övertagandet sker oftast i samband med besiktningen. Vid övertagandet gör man normalt en ekonomisk slutavräkning och överlämnar nycklarna till huset. I slutavräkningen tar man hänsyn till alla ändringar liksom eventuella förseningskostnader..

Besiktning

Utgångspunkten vid en besiktning är alltid de kontrakt som finns mellan parterna. De flesta besiktningar av småhus har konsumenttjänstlagen och allmänna bestämmelser för småhusentreprenader (ABS) som övergripande regelverk. I normalfallet gör man en i huvudsak okulär besiktning. Det innebär att besiktningsmannen tittar efter synliga fel i alla delar av entreprenaden samt konstaterar att det finns fungerande el-, vatten- och andra installationer. Besiktningsmannen testar även stickprovsvis installationerna, men gör inte en komplett funktionsprovning av dem om inte parterna särskilt har begärt det. Därför är det viktigt att alla provningar och egenkontroller har genomförts inför besiktningsdagen. Besiktningsmannen måste ha den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget, vara opartisk och självständig (får alltså inte ha släktskap eller affärsmässig relation med någon av parterna).

Slutbesiktning

När entreprenadarbetena är färdiga och entreprenören har gjort samtliga egenkontroller och provningar, görs en slutbesiktning.

Följande besiktningar finns definierade i ABS eller konsumenttjänstlagen:

- Slutbesiktning
- §59-besiktning (tvåårsbesiktning)
- Förbesiktning
- Särskild besiktning
- Efterbesiktning
- Överbesiktning

Andra besiktningar som förekommer relativt ofta:

- Kontrollbesiktning
- Statusbesiktning

Det är bara vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända. Det är också slutbesiktningen man hänvisar till om det skulle uppstå en juridisk tvist.

Slutbesiktningen ska utföras av en särskild besiktningsman med nödvändig kunskap och erfarenhet. Alla entreprenörer och den kontrollansvariga kallas av besiktningsmannen. Se till att besiktningsmannen i god tid före slutbesiktningen får alla relevanta handlingar som beskriver projektet, till exempel kontrakt, ritningar, beställningar av ändringar och tilläggsarbeten, byggmötesprotokoll. Kunden har rätt att få sina synpunkter antecknade i protokollet – även om de avviker från besiktningsmannens uppfattning. Enligt konsumenttjänstlagen är det beställaren som betalar ersättningen till besiktningsmannen, men oftast ingår detta i leveransen/entreprenaden.

Besiktningsmannaboken

Besiktningsmannaboken är en branschgemensam handbok som beskriver vad man ska förvänta sig vid en besiktning av nybyggda småhus. Besiktningsmannaboken beskriver också:

- Vad som förväntas av en besiktningsman.
- Var fackmässighetsnivån för olika byggmoment bör ligga.
- Vilka grunder besiktningsmannen ska bedöma fackmässigheten utifrån.

Handboken kan användas av alla som är inblandade i byggprocessen: beställare, entreprenörer och besiktningsmän.

Ny eller kompletterande besiktning

Om besiktningsmannen inte godkänner entreprenaderna ska en ny slutbesiktning göras efter att de icke godkända delarna avhjälpts. Entreprenaden kan även godkännas med undantag av vissa delar. För dessa delar gör man en kompletterande slutbesiktning.

Justera fel inom två månader

Om besiktningsmannen godkänt entreprenaden men ändå noterat fel, har beställaren rätt att hålla inne ett belopp som motsvarar vad det kostar att avhjälpa felen (i besiktningsutlåtandet finns oftast en värdering av felen). Entreprenören har normalt två månader på sig att justera felen.

Inflyttning och tiden efter

I och med inflyttningen, tar beställaren över ansvaret för sitt nya hus. (Observera att beställaren inte får flytta in utan slutbesked.)
Entreprenören har felansvar från slutbesiktningen och tio år framåt. Allvarliga fel måste genast avhjälpas. Fel som visar sig inom två år är alltid entreprenörens ansvar och ska tas upp på tvåårsbesiktningen. Fel som visar sig senare kan vara entreprenörens ansvar, men då ligger bevisbördan hos beställaren.

Tvåårsbesikting

Enligt 59 § konsumenttjänstlagen kan kunden inom två år göra en besiktning i syfte att undersöka om det finns några fel. Det är beställaren som betalar denna besiktning – om ni inte kommit överens om något annat. Entreprenören är normalt ansvarig för felen som visat sig och har normalt två månader på sig att avhjälpa dem.

Observera att man här inte ska granska arbeten som eventuellt kvarstår sedan slutbesiktningen eller påtala fel som upptäcktes redan vid slutbesiktningen men inte antecknades. (Därför är det så viktigt att verkligen få med allt väsentligt vid slutbesiktningen!)

Tipsa om att läsa igenom drift- och skötselinstruktioner och uppmana till att ha koll på husets funktioner som vatten, el och teknisk utrustning. Det kan spara mycket tid!

8

Bilagor
Här kan du läsa mer

9 Övrigt Uppgift

Arbetsprocessen

Gör en beskrivning av den egna arbetsprocessen från första kundkontakt till tvåårsbesiktningen.

Lagar och regler

Beskriv vilka lagar och regler du informerar beställaren om och när i processen det sker.

Dokumentation

Beskriv vilken dokumentation som behövs (från säljprocessen, inför, under och efter byggnationen).

Frågeställningar och problem

Vilka är de vanligaste frågorna du får från beställare?
Finns det flaskhalsar i processen? Beskriv dem och gärna orsaken till att de uppstår.

Egna frågor.

Dessa kommer att bli underlag för diskussionsämnen att ta upp under kursdag 2.

Hemuppgiften lämnas skriftligt senast två veckor innan kursdag 2.

A Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm, Sverige
T +46 10-221 88 00
E info@garbo.se
W garbo.se

GarBo