

Du och din bostadsrättsförening



RENOVERINGS- OCH OMBYGGNADSPROJEKT

i bostadsrättsföreningen

Här ska vi reda ut skillnaderna mellan en entreprenad som beställs av en näringsidkare (i det här fallet bostadsrättsföreningen) och av en konsument (exempelvis en bostadsrättshavare). Vi ska också belysa för- och nackdelar med tre olika modeller med bostadsrättsföreningen, entreprenören och bostadsrättshavaren som parter, eftersom det är viktigt att känna till vilka konsekvenser som valet kan få.

Ämnesområdet är komplext och svårt att belysa i korthet. Se därför det som skrivits här som en sammanfattning av principerna snarare än en absolut sanning. Planerar din bostadsrättsförening för ett större projekt, där både förening och medlemmar är involverade, är vår rekommendation att ni tar hjälp av en jurist för att reda ut förutsättningarna för just det ni planerar att genomföra.

I dokumentet kommer vi att använda följande symboler:



Bostadsrättsföreningen, som representeras av styrelsen och betraktas som en näringsidkare.



Medlemmen i föreningen, det vill säga var och en av de enskilda bostadsrättshavarna, är konsument.



En eller flera entreprenörer som utför renoveringsarbetet. Även entreprenörerna är näringsidkare.



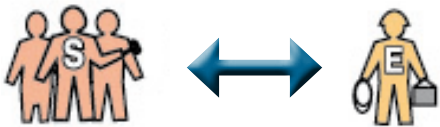
VEM SKA VARA BESTÄLLARE?

Tänk på att:

- ✓ regelverket ser olika ut beroende på om det är en näringsidkare eller en konsument som är beställare
- ✓ när en konsument är beställare kan ansvarsförsäkringar och garantier avtalas om särskilt
- ✓ reglera i förväg hur ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare ska se ut och se till att det finns ekonomiska garantier ställda till den som har det formella betalningsansvaret
- ✓ gå noga igenom för- och nackdelar på både kort och lång sikt med de tre modellerna

REGELVERK

AVTAL MELLAN FÖRENING OCH ENTREPRENÖR



Allmänt råder avtalsfrihet mellan parter, det vill säga att de själva bestämmer vilka villkor som ska gälla.

I byggsektorn tillämpas sedan många år allmänna bestämmelser för olika slag av entreprenader. Det är standardavtal som förhandlats fram mellan organisationer och parter på marknaden såsom statliga, kommunala, allmännyttiga och privata byggherrar, konsulter samt bygg-, anläggnings- och installationsentreprenörer.

De allmänna bestämmelserna ger rättigheter och skyldigheter åt parterna och är utformade för att skapa en rimlig fördelning av de risker som finns i ett projekt utan att varken gynna eller missgynna någon av parterna. De allmänna bestämmelserna är allmänt vedertagna på marknaden. Genom att återropa eller tillfoga allmänna bestämmelser i avtalet blir de tillämpliga mellan parterna.

Allmänna bestämmelser finns för olika typer av entreprenader och tjänster, se rutan här nedanför. De går att beställa från Svensk Byggtjänst tillsammans med olika avtalsmallar som är kopplade till dem, se www.byggtjanst.se och www.bygg.org.

AB 04

Allmänna bestämmelser som används vid upphandling av utförandeentreprenader*. Den senaste versionen gavs ut 2004, därav namnet AB 04.

ABT 06

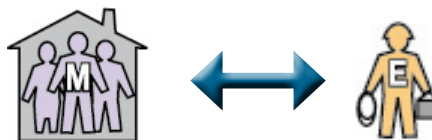
Allmänna bestämmelser som används vid totalentreprenader* avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten.

ABK 09

Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet.

*Läs mer om entreprenadformer på sidan 6.

AVTAL MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVARE OCH ENTREPRENÖR



Allmänna bestämmelser såsom AB 04 och ABT 06 bör inte tillämpas när en privatperson (konsument) beställer ett uppdrag av en näringsidkare. Konsumenttjänstlagen gäller när en näringsidkare utför tjänster åt en privatperson.

Konsumenttjänstlagen är tvingande till konsumentens fördel. Det innebär att om en konsument har skrivit på ett avtal som innehåller villkor som är sämre än vad som anges i konsumenttjänstlagen är han eller hon inte bunden av dessa.

Konsumenttjänstlagen ställer en rad krav på entreprenören som bland annat ska:

- utföra arbetet fackmässigt
- tillvarata kundens intressen och samråda så att missförstånd inte uppstår
- avråda kunden om arbetet inte är till dennes nytta
- se till att säkerhetsföreskrifter och produktsäkerhetslagen följs
- informera kunden om tilläggsarbeten behöver utföras

GARANTIÅTAGANDEN

MELLAN FÖRENING OCH ENTREPRENÖR



För en entreprenad som har bostadsrättsföreningen som beställare, och som utförs med AB 04 eller ABT 06 som avtalade standardvillkor, finns en garantitid. Garantiden enligt AB 04 är fem år för entreprenörens arbetsprestation. Enligt ABT 06 är garantitiden fem år för entreprenaden. På varor är garantitiden antingen två eller fem år beroende på entreprenadform och om det är föreningen eller entreprenören som gjort materialvalet. Se sammanställningen på sidan 6.

Entreprenaden avslutas oftast med en slutbesiktning utförd av en besiktningsman. Fel som upptäcks av besiktningsmannen ska åtgärdas av entreprenören utan dröjsmål och senast inom två månader om inte lämplig årtid bör avvaktas. Först när slutbesiktningen är godkänd påbörjas garantitiden. Innan garantitiden har löpt ut bör ytterligare en besiktning utföras – en garantibesiktning. Det är beställaren som ansvarar för att den blir utförd i rätt tid.

Ansvarstiden är tio år och inleds med garantitiden. När garantitiden är slut, men inom ansvarstiden, kan beställaren göra gällande väsentliga >>>

fel som har sin grund i vårdslöshet av entreprenören, bevisbördan ligger på beställaren.

MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVARE OCH ENTREPRENÖR



Konsumenttjänstlagen saknar regler om slutbesiktning vid entreprenader gällande renovering och ombyggnad av exempelvis badrum och kök. Däremot finns det särskilda bestämmelser i konsumenttjänstlagen om slutbesiktning vad gäller småhusentreprenader.

Det är konsumentens ansvar att reklamera fel och det ska göras senast inom två månader från att felet har märkts eller borde ha märkts. Det är också konsumenten som ska kunna bevisa att tjänsten är felaktig. Reklamationsrätten gäller i upp till tre år, såvida inte arbetet är utfört på mark, byggnad eller andra fasta saker – då är det tio år som gäller. Reklamera i tid, annars går rätten förlorad.

Givetvis går det att avtala separat om både besiktning och garanti. Det är frivilligt för entreprenören att lämna garanti, och därför kan garantitiderna och villkoren variera mellan entreprenörerna. Lämnar entreprenören garanti ligger bevisbördan vid eventuella fel hos honom eller henne. Garantitiden ersätter inte reklamationsrätten. Gäller garantitiden i exempelvis två år kan man när den tiden löpt ut återropa reklamationsrätten under ytterligare ett år om ett fel upptäcks, men bevisbördan är då tillbaka hos konsumenten.

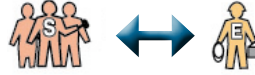
Skriftliga avtal mellan konsumenter och entreprenör rekommenderas alltid. Ska du renovera eller bygga om? Använd gärna Hantverkarformuläret 09 som är avsett att användas vid reparations- och ombyggnadsarbeten där enskild konsument är beställare.

Formuläret finns för nedladdning och utskrift på Konsumentverkets webbplats, www.konsumentverket.se.



FÖRSÄKRINGAR

MELLAN FÖRENING OCH ENTREPRENÖR



Entreprenörens försäkringsskyldighet regleras i AB 04 och ABT 06 och innebär att entreprenören ska teckna såväl en allriskförsäkring för skador på entreprenaden som en ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet.

REGLERADE MINIMIVÅR

Allriskförsäkringen ska gälla under hela entreprenadtiden och minst två år från att entreprenaden godkännts. Är bostadsrättsföreningen byggherre ska den vara medförsäkrad. Byggherrens möjlighet att utnyttja försäkringsskyddet varierar beroende på när en eventuell skada inträffar. Under garantitiden gäller den endast för en sådan skada som den försäkrade entreprenören enligt det avtal som tecknats är skyldig att svara för. Byggherren kan således som medförsäkrad inte få ersättning för sådan skada som faller utanför entreprenörens ansvar.

Ansvarsförsäkringen ska gälla under hela entreprenadtiden och minst två år efter att entreprenaden godkännts. Försäkringsbeloppet ska vara på minst 200 prisbasbelopp.

Till hjälp för parterna på marknaden har försäkringsbranschen tagit fram en beskrivning på minimiomfattning av allrisk- och ansvarsförsäkringarna.

UTÖKAT FÖRSÄKRINGSSKYDD

Utöver dessa båda försäkringar finns ytterligare två försäkringar som oftast behövs – reparations-, ombyggnads- och tillbyggnadsförsäkring samt byggherreförsäkring. Man får då ett bredare försäkringsskydd som bland annat täcker in skador på de delar av fastigheten som inte berörs av själva entreprenaden samt även skador på grannfastighet. Gå igenom vilket försäkringsskydd som behövs med en jurist innan några arbeten påbörjas.

MELLAN BOSTADSRÄTTSHAVARE OCH ENTREPRENÖR



Konsumenttjänstlagen innehåller inga bestämmelser om att entreprenören har skyldighet att teckna olika försäkringar till skydd för beställaren. Det är därför upp till den enskilda bostadsrättshavaren och entreprenören att avtala om detta i de fall som en konsument står som beställare.

Bostadsrättshavaren kan teckna försäkring för stadgeenligt underhåll i föreningen genom sin bostadsrättstilläggförsäkring. >>>

OLIKA MODELLER

En bostadsrättsförening har inte rätt att göra ROT-avdrag vilket däremot en enskild bostadsrättsinnehavare kan ha. Det har därför blivit allt vanligare att man vid renoveringsprojekt i en bostadsrättsförening försöker hitta lösningar som gör att skattereduktionen kan utnyttjas.

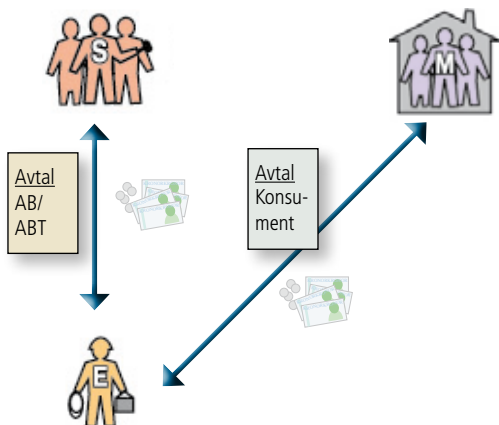
Lösningen kan innebära att de enskilda bostadsrättsinnehavarna står som beställare gentemot entreprenören för en del av entreprenaden, medan föreningen ansvarar för resterande del. Vanligast är detta förfarande vid stambyten. Som vi har pekat på i tidigare avsnitt finns det många konsekvenser som man måste ta hänsyn till när man bedömer hur en stamrenovering med tillhörande badrumsrenoveringar ska handlas upp.

Först och främst vill vi uppmana alla bostadsrättsföreningar att knyta en kunnig projektledare till sig i ett tidigt skede i samband med alla större entreprenader. Stora ingrepp i fastigheten kräver stor teknisk kompetens. Se också till att ansvarsgränserna mellan förening och medlem, oavsett vilken modell som väljs, är klart definierade för att undvika tvister i efterhand.

Vi kommer nu att visa på tre alternativa modeller med sina för- och nackdelar. Det är inga rekommendationer utan enbart en översiktlig genomlysning av upplägg och konsekvenser.

MODELL 1

Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med entreprenör för stambyte i fastigheten samt renovering av badrum i standardutförande, och entreprenören fakturerar föreningen i denna del. Enskilda bostadsrättsinnehavare tecknar egna avtal med entreprenören för eventuella tillval, och entreprenören fakturerar bostadsrättsinnehavaren för tillvalen.



Bostadsrättsinnehavaren har ett avtal direkt med entreprenören och det är således fråga om en konsumententreprenad i denna del. Bostadsrättsinnehavaren kan utnyttja ROT-avdraget för sådana arbeten som utförts i lägenheten och som är sådant arbete som bostadsrättsinnehavaren svarar för.

Modellen innebär dock att olika avtal blandas, en entreprenad med AB 04 eller ABT06 som avtalsvillkor och en konsumententreprenad.

Det som beställts av bostadsrättsföreningen följer bestämmelserna i AB 04 eller ABT 06 om bland annat försäkringar, besiktningar och garanti, vilket bland annat innebär att entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden.

Beställningen mellan entreprenören och bostadsrättsinnehavaren regleras av konsumenttjänstlagen där konsumenten har bevisbördan för fel, om inte något annat överenskommit gällande garanti.

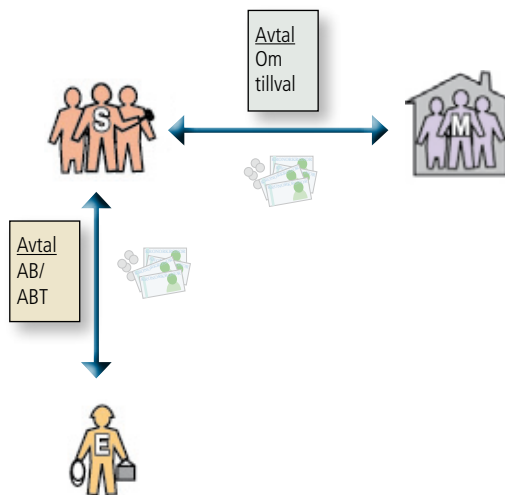
Säljer bostadsrättsinnehavaren sin lägenhet överförs inte avtalet med entreprenören till köparen. Det kan föranleda problem om fel uppstår i den del av entreprenaden som beställts av bostadsrättsinnehavaren.

Modell 1 kan också skapa gränsdragningsproblem om fel uppstår – hör felet ihop med den del av entreprenaden som föreningen ansvarar för eller hör det ihop med tillvalsdelen?

MODELL 2

Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med entreprenör för stambyte i fastigheten samt renovering av badrum i standardutförande. Föreningen ansvarar också för samordning av tillval och beställning av tillval gentemot entreprenören. Entreprenören fakturerar föreningen för hela arbetet inklusive tillval. Tillvalsdelen vidarefaktureras sedan av föreningen till respektive bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen är beställare av hela entreprenaden, det vill säga såväl stambyte och badrum i standardutförande som tillval.



Bostadsrättsinnehavaren kan inte utnyttja ROT-avdraget i denna modell

Modell 2 innebär att hela entreprenaden handlas upp med AB 04 eller ABT 06 som avtalsvillkor. Bestämmelser om slutbesiktning, ansvar och garanti och allrisk-/ansvarsförsäkringar gäller, liksom eventuellt utökad försäkringsskydd, vilket också kommer bostadsrättsinnehavarna tillgodo.

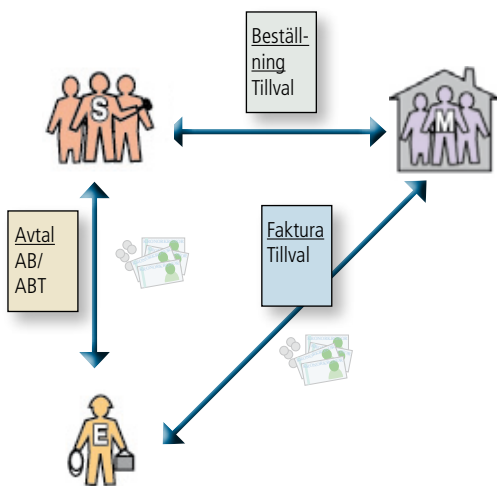
Modellen ställer krav på en genomtänkt organisation från föreningens sida. Hur tillval kan beställas, bekostas och regleras bör avtalas mellan bostads- >>>

rättsföreningen och bostadsrättshavaren. Parterna bör också avtala om hur ändrings- och tillägsarbete (ÅTA-arbete) kan beställas och kostnadsregleras.

Eftersom föreningen i modell 2 står som betalningsansvarig gentemot entreprenören även för tillvalsbeställningar är det viktigt att man försäkrat sig om förskotts betalning från bostadsrättshavarna.

MODELL 3

Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med entreprenör för stambyte i fastigheten samt renovering av badrum i standardutförande. Föreningen förmedlar beställning av tillval mellan bostadsrättshavare och entreprenör, men entreprenören fakturerar bostadsrättshavaren direkt för tillvalen. Bostadsrättshavaren betalar direkt till entreprenören och får ROT-avdrag.



I modell 3 står bostadsrättsföreningen som beställare för hela entreprenaden och precis som i modell 2 har hela entreprenaden handlats upp med AB 04 eller ABT 06 som avtalsvillkor, och bestämmelserna om slutbesiktning, ansvar och garanti och allrisk-/ansvarsförsäkringar blir tillämpliga. Det betyder också att utformningen av rutinerna kring hela tillvalshandlingen ska regleras på samma sätt som i modell 2.

Gemensamt för modell 2 och 3 är också att bostadsrättsföreningen står som beställare. Skillnaden är att i modell 3 är det bostadsrättshavaren som får och ska betala fakturan gällande tillval från entreprenören. Men om bostadsrättshavaren av någon anledning inte betalar kommer föreningen att krävas på betalning av entreprenören. Det är därför att rekommendera att föreningen skaffar sig säkerhet i form av en förskotts betalning från bostadsrättshavaren. Allt eftersom bostadsrättshavaren gör rätt för sig gentemot entreprenören görs en avräkning mot förskotts betalningen.

I både modell 2 och 3 ligger samordningsansvaret av tillvalsbeställningar hos föreningen. Det är en tidskrävande uppgift, oavsett om styrelsen gör arbetet själv eller använder extern projektledare. Möjlighet finns att ta ut en administrativ avgift av medlemmarna för denna hantering.

SAMMANFATTNING FÖR- OCH NACKDELAR

MODELL 1



- ROT-avdraget kan utnyttjas.
- Föreningen slipper administration av tillval.
- Föreningen slipper betalningsansvar för tillval.



- Två entreprenader/avtal blandas (AB 04/ABT 06 och konsumententreprenad).
- Gränsdragningsproblem kan uppstå vid fel.
- Bostadsrättshavarens avtal med entreprenören följer inte med vid en försäljning av lägenheten.

MODELL 2



- Ett avtal mellan föreningen och entreprenören (AB 04 eller ABT 06) som reglerar hela entreprenaden.



- ROT-avdraget kan inte utnyttjas.
- Föreningen administrerar tillvalen, vilket kräver väl genomtänkta rutiner.
- Föreningen har hela betalningsansvaret för tillvalen.

MODELL 3



- Ett avtal mellan föreningen och entreprenören (AB 04 eller ABT 06) som reglerar hela entreprenaden.
- ROT-avdraget kan utnyttjas.



- Föreningen administrerar tillvalen, vilket kräver väl genomtänkta rutiner.
- Föreningen har det yttersta betalningsansvaret för tillvalen.

ENTREPRENADFORMER

Här följer en kort beskrivning av de entreprenadformer som förekommer i byggbranschen. Arbeten som ska utföras kan handlas upp antingen som en totalentreprenad utifrån ABT 06 eller som en utförandentreprenad baserad på AB 04.

TOTALENTREPRENAD

Entreprenadformen totalentreprenad innebär att entreprenören i förhållande till beställaren svarar för projektering och utförande. Vid en totalentreprenad beskriver beställaren genom funktionskrav i förfrågningsunderlaget objektets användbarhet eller egenskaper. I en totalentreprenad svarar entreprenören inom ramen för sitt åtagande för att objektet uppfyller avtalad funktion. Vid en totalentreprenad ansvarar entreprenören själv för att ta in eventuella underentreprenörer och samordnar arbetet på arbetsplatsen.







En totalentreprenad bör användas när det som ska utföras är lätt att mäta och kontrollera, så att man kan vara säker på att man får den produkt som man har beskrivit.

UTFÖRANDEENTREPRENAD

Vid en utförandentreprenad är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för projekteringen. AB 04 är anpassad för utförandentreprenader då beställaren ansvarar för projektering och entreprenören för utförandet av entreprenaden. Beställaren handlar oftast upp konsulter som utför projekteringen. Entreprenören utför sedan arbetet efter de instruktioner som givits. Funktionskravet ligger därmed hos bostadsrättsföreningen.

En utförandentreprenad bör användas när arbetet är svårt att mäta eller kontrollera. För att få kontroll över utformningen och den slutliga produkten kan det då vara tryggare för föreningen att projektera på egen hand genom att anlita en konsult.

VAD SKILJER DE OLIKA ENTREPRENADFORMERNA FRÅN VARANDRA?

	Projektering	Utförande	Funktionsansvar	Garantitid arbete enligt ABT 06/AB 04	Garantitid material/vara enligt ABT 06/AB 04
Totalentreprenad				5 år	5 år*
Utförandentreprenad				5 år	2 år (minst)

*Kan vara kortare om föreningen gjort materialval.