

INNEHÅLL

Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader	
– ABS 18.....	5
Entreprenadkontrakt (ABS 18).....	26
Ändringar och tilläggsarbeten (ABS 18)	32
Hantverkarformuläret 17.....	34
Ändringar och tilläggsarbeten till Hantverkarformuläret 17	38
Ifyllnadshjälp till Hantverkarformuläret 17	41

Förord

För många privatpersoner är uppförande av ett småhus eller en omfattande köks- eller badrumsrenovering en av de största affärer man gör i sitt liv. Till skillnad från de kommersiella entreprenaderna, som inte är lagreglerade men som har ett väl inarbetat standardavtalssystem (AB-systemet), så finns det för s.k. konsumententreprenader tvingande lagstiftning genom konsumenttjänstlagen. Lagen reglerar parternas rättigheter och skyldigheter och är i huvudsak tvingande till konsumentens förmån. Lagen är dock inte specifikt anpassad för entreprenader utan är tillämplig på många olika typer av konsumenttjänster av vitt skilda slag. Det finns därför behov av att i det enskilda avtalet eller i någon form av allmänna bestämmelser precisera och förtydliga parternas rättigheter och skyldigheter. Det är enligt lagen tillåtet att ha sådana regler under förutsättning att de inte innebär intrång i de tvingande rättigheter som lagen ger konsumenten.

Efter att Marknadsdomstolen redan på 70-talet underkänt vissa villkor i de kommersiella villkoren i AB-systemet i avtal med konsument tog Svenska Byggnadsentreprenörföreningen (SBEF) (nuv. Sveriges Byggindustrier) och Konsumentverket fram ABS 80, som var det första ABS-avtalet. Det var en särskild variant av det kommersiella avtalet AB 72. Efter revideringen av AB 72 och ABT 74 och därmed tillkomsten av de kommersiella avtalen AB 92 och ABT 94 gjordes en översyn av ABS 80 av Konsumentverket och byggbranschen, vilket resulterade i ABS 95.

Genom ändringar i konsumenttjänstlagen 2005 och införandet av de särskilda bestämmelserna om småhusentreprenader blev det nödvändigt att omarbete ABS 95, vilket resulterade i ABS 05 och efter ytterligare en översyn i ABS 09. Dessa publikationer togs fram av Sveriges Byggindustrier, Konsumentverket, Villaägarnas Riksförbund, Gar-Bo Försäkring AB och Trä- och Möbelföretagen (TMF).

Till bestämmelserna har parterna också tagit fram kontraktsformulär jämte bilaga avseende ändringar och tilläggsarbeten. Samtliga ABS-dokument är avsedda att användas vid uppförande och tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus, inklusive fritidshus som en näringsidkare utför åt en konsument. Den senaste omarbetningen ledde till dagens ABS 18.

Sedan 2005 innehåller som sagt konsumenttjänstlagen särskilda bestämmelserna om småhusentreprenader. Lagen saknar emellertid alltjämt särskilda bestämmelser för reparation och underhåll av småhus och bostadsrättslägenheter. Detta trots att sådana arbeten kan vara av mycket omfattande art. Sveriges Byggindustrier, Villaägarnas Riksförbund och Konsumentverket tog därför 2005 fram det s.k. RO-formuläret (RO 05). Detta kom några år senare att ersättas av Hantverkarformuläret 09. Den senaste omarbetningen av Hantverkarformuläret ledde till dagens Hantverkarformuläret 17. Detta dokument är alltså avsett att användas vid anbud och avtal för reparations- och ombyggnadsarbeten där enskild konsument är beställare.

Nedladdnings- och ifyllningsbara versioner av de olika avtalen och kontraktsformulären finns förstås också hos respektive organisation.

Vi som arbetat med att ta fram dessa olika avtal och kontraktsformulär när en förhoppning att de kan bidra till lite ordning och reda i avtalsrelationen.

Stockholm september 2019

Olof Johnson
Chefsjurist
Sveriges Byggindustrier

Läsanvisning

ABS 18 återger några paragrafer ur konsumenttjänstlagen. I denna skrift återges dock samtliga paragrafer ur konsumenttjänstlagen, KTJL (SFS 1985:716 med ändringar t.o.m. SFS 2010:1006), dvs. även de paragrafer som ursprungsversionen hänvisar till.

För att tydliggöra vilka återgivna paragrafer som ursprungsversionen hänvisar till, har dessa placerats vid respektive avsnitt i grönmarkerad ruta.

Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader – ABS 18

Dessa allmänna bestämmelser är avsedda att användas för entreprenadavtal vid uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader) som en näringsidkare utför åt en konsument. För reparations- och ombyggnadsarbeten bör istället de allmänna bestämmelserna i Hantverkarformuläret 17 användas.

Konsumenttjänstlagen

1–3 §§ konsumenttjänstlagen

1. För entreprenaden gäller konsumenttjänstlagen (1985:716) och vad som föreskrivs nedan i dessa bestämmelser. För att underlätta jämförelser mellan dessa bestämmelser och konsumenttjänstlagens tvingande bestämmelser görs hänvisningar till lagens rubriker och paragrafer. Dessutom återges några paragrafer i konsumenttjänstlagen (i gråmarkerade rutor).

Begreppsbestämningar

- Beställare:* motsvarar konsument i konsumenttjänstlagen.
Entreprenör: motsvarar näringsidkare i konsumenttjänstlagen.
Entreprenad: kontraktarbeten med ändringar och tilläggsarbeten enligt 8 § konsumenttjänstlagen samt punkt 9 och 10 i dessa bestämmelser.
Kontraktarbete: arbeten som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande (motsvarar tjänst, arbete och uppdrag i konsumenttjänstlagen).

1 § Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

I 51–61 §§ finns särskilda bestämmelser om tjänster som avser uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader). Om det i ett avtal om en sådan tjänst ingår uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad, anses också den tjänsten som en småhusentreprenad.

I den mån annat inte framgår av 51–61 §§ är lagens allmänna bestämmelser tillämpliga även på småhusentreprenader.

1 a § I lagen avses med

konsument: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,
näringsidkare: en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten.

2 § Lagen gäller inte

1. tillverkning av lösa saker,