

ABS 95

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR SMÅHUSENTREPRENADER DÄR ENSKILD KONSUMENT ÄR BESTÄLLARE



GAR-BO AB

Box 45053, 104 30 STOCKHOLM

ABS 95, ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR SMÅHUSENTREPRENADER DÄR ENSKILD KONSUMENT ÄR BESTÄLLARE.

Dessa allmänna bestämmelser utgör ett resultat av förhandlingar mellan Konsumentverket och företrädare för byggbranschen.

När enskild konsument inte tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalskydd som ställs som villkor för statligt bostadsstöd, skall även konsumenttjänstlagen (1985:716) tillämpas mellan parterna.

Överenskommelser och underrättelser bör ges skriftlig form.

Överenskommelser vid sidan av dessa allmänna bestämmelser får inte rubba balansen i avtalet mellan parterna.

Bestämningar av i ABS 95 förekommande begrepp som inte särskilt definierats i villkoren.

ABS 95: dessa Allmänna Bestämmelser.

Arbete: inbegriper såväl arbetsprestation – i förekommande fall inklusive utredning och projektering – som därvid använda hjälpmedel, material och varor.

Arbetsområdet: område som under entreprenadtiden står till entreprenörens disposition för entreprenadens utförande.

Basbelopp: basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Betalningsplan: handling innehållande föreskrifter om den ordning som gäller för betalning.

Entreprenaden: kontraksarbetena med ändringar och tilläggsarbeten enligt kapitel 2 §§ 2, 3 och 4.

Entreprenadhandlingarna: kontraktshandlingarna jämte de handlingar som från kontraktets tecknande och intill garantitidens början tillkommer och som skall gälla.

Entreprenadsumman: kontraktssumman med justering för tillägg och avdrag samt i förekommande fall belopp avseende indexersättning, allt inklusive mervärdeskatt.

Entreprenadtiden: tiden från entreprenadens påbörjande till och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning.

Fel: Se kapitel 2 § 6.

Kommentar: De delar som ingår i entreprenaden är av olika karaktär och beskaffenhet t.ex. byggelement, dörrar, takpannor, lösvirke, sanitetsporlin och hushållsapparater. Alla delar kan inte förväntas vara i sådant skick att de kan godtas av beställaren redan vid mottagandet. Vissa delar måste i ett senare skede, t.ex. när de blivit en del av det uppförda huset eller när de har börjat användas, åtgärdas i något avseende t.ex. trimmas in, justeras, genomgå service, bytas ut, repareras eller kompletteras, innan de kan anses godtagbara.

Författning: lag, förordning och andra bindande regler enligt kapitel 8 regeringsformen.

Garantitid: enligt kapitel 4 §§ 4, 5, 6 eller 7 fastställd tid under vilken entreprenören har garantiansvar.

Hjälpmedel: anordningar som erfordras för entreprenadens utförande – exempelvis maskiner, redskap, ställningar, bodar, formvirke, instrument – samt transporter.

Kontraktet: det mellan beställaren och entreprenören ingångna avtalet upprättat enligt formulär FK 1/95 eller annan handling, som undertecknats av båda parter och som utvisar parternas överenskommelse vid avtalsslutet.

Kontraksarbetena: de arbeten som enligt kontraktshandlingarna jämte de övriga överenskommelser som vid avtalsslutet träffats mellan parterna ingår i entreprenörens åtagande.

Kontraktshandlingar: kontraktet jämte de handlingar som är fogade till detta eller som – utan att vara därtill fogade – är däri angivna som gällande för kontraksarbetena.

Kontraktssumman: i kontraktet angiven ersättning för kontraksarbetena inklusive mervärdeskatt.

Kontraktstid: i kontraktet angiven tid för utförande av kontraksarbetena.

Sidoentreprenör: den som vid sidan av entreprenören utför entreprenad åt beställaren inom arbetsområdet.

Utsättning: överföring av givna mätdata från karta, ritning e.d. till en punkt i terrängen, på byggnadskonstruktion e.d. och därefter markering av punkten.

Ändring: ändring av kontraktarbetena innefattande även enbart avgående arbeten.

I ABS 95 särskilt åberopade författningar:

Förvaltningslagen-SFS 1986:223

Konsumenttjänstlagen-SFS 1985:716

Lagen om allmän försäkring-SFS 1962:381

Miljöskadelagen-SFS 1986:225

Preskriptionslagen-SFS 1981:130

Regeringsformen-KK 1974:152

Räntelagen-SFS 1975:635

Kapitel 1 Omfattning

§ 1

Omfattningen av kontraktarbetena bestäms av kontraktshandlingarna samt av de övriga överenskommelser som vid avtalslutet träffats mellan parterna. Kontraktshandlingarna samt vid avtalslutet träffade överenskommelser kompletterar varandra, om inte omständigheterna föranleder annat.

§ 2

För riktigheten av uppgifter, undersökningsmaterial och handlingar jämte däri angivna konstruktioner svarar den part som tillhandahållit dem. Detsamma gäller utsättning som part tillhandahållit.

Ansvar för uppgifter m.m.

Motpartens godkännande befriar inte från här angivna ansvar.

Om särskilda skäl föreligger, såsom att entreprenören haft kännedom om att uppgifter, undersökningsmaterial eller utsättningar som beställaren tillhandahållit är felaktiga, kan beställarens ansvar enligt första stycket jämkas.

§ 3

Entreprenören förutsätts före avgivandet av anbud ha skaffat sig den kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse som kan erhållas genom besök på platsen. Härigenom inskränks inte beställarens ansvar enligt § 2 i detta kapitel.

Entreprenören förutsätts överta arbetsområdet i det skick det hade vid tiden för avgivande av anbudet. Om arbete inom arbetsområdet skall utföras före entreprenadens påbörjande, förutsätts arbetsområdet övertaget i det skick det kunnat antas befinna sig i efter ifrågavarande arbetes utförande.

§ 4

Om det vid tidpunkten för anbudets avgivande saknas uppgift om visst förhållande avseende arbetsområdet eller det område som berörs av entreprenaden, skall detta antas vara sådant som med hänsyn till omständigheterna kunnat förutsättas vid en fackmässig bedömning.

§ 5

Part skall utan dröjsmål underrätta motparten om han upptäcker att omständigheter av betydelse för entreprenaden ändras eller tillkommer.

Underrättelseskyldighet

Om part inte fullgör sin underrättelseskyldighet skall han ersätta därigenom uppkommen skada.

§ 6

Entreprenören svarar för att författningar iakttas i den utsträckning de berör hans åtagande.

Författningar m.m.

Om entreprenören på grund av ändrade författningar blir skyldig att utföra arbeten utöver vad han rimligen bort förutsätta, skall reglering av kontraktssumman ske enligt kapitel 6.

Kapitel 2 Utförande

§ 1

Fackmässighet och omsorg

Entreprenören skall utföra sitt åtagande fackmässigt samt med tillbörlig omsorg ta tillvara beställarens intressen och samråda med denne i den utsträckning som behövs och är möjlig.

I den mån entreprenören under entreprenadtiden insett eller bort inse att av beställaren tillhandahållna uppgifter, undersökningsmaterial eller utsättningar är felaktiga, är entreprenören skyldig att underrätta beställaren härom och samråda med honom om vilka åtgärder som kan bli aktuella med anledning av detta. Entreprenören skall i sådant fall upplysa om konsekvenser samt begära precisering av åtagandet i berörd del.

Ändras förutsättningar för utförandet enligt denna paragraf, kan § 4 i detta kapitel samt kapitel 6 tillämpas.

§ 2

Ändringar och tilläggsarbeten

Entreprenören är berättigad och är skyldig att under entreprenadtiden utföra de ändringar och tilläggsarbeten som beställaren kan föreskriva och vill ha utförda enligt kontrakt eller tillvalslista. Utöver de valmöjligheter som följer av dessa handlingar, har beställaren inte rätt att, utan entreprenörens medgivande, få ändring eller tillägg till det avtalade utförandet.

Entreprenören har rätt att utföra sådana mindre ändringar som inte innebär funktions- eller kvalitetsförsämring eller väsentlig påverkan av byggnadens utseende.

Ändring i utförandet som sker med anledning av andra stycket i denna bestämmelse skall inte föranleda någon förändring av den överenskomna kontraktssumman.

§ 3

Om entreprenören bedömer, att andra ändringar och tilläggsarbeten än som avses i § 2 i detta kapitel måste utföras för att undvika skada för beställaren, skall entreprenören inhämta beställarens anvisningar.

Om beställarens anvisningar inte kan avvaktas skall arbetet ändå utföras.

§ 4

Med ändringar och tilläggsarbeten föreskrivna av beställaren likställs arbete som föranleds av

att uppgifter m.m. enligt kapitel 1 § 2 för vilka beställaren svarar inte är riktiga eller att arbetsområdet eller andra förhållanden av betydelse avviker från vad som skall förutsättas enligt kapitel 1 § 3 eller

att förhållande som avses i kapitel 1 § 4 inte är sådant som det skall förutsättas vara eller

att entreprenören utfört arbete som avses i § 3 i detta kapitel.

§ 5

Beställaren skall i god tid lämna entreprenören besked om han vill få ändringar eller tilläggsarbeten utförda.

§ 6

Fel i entreprenaden

Fel skall anses föreligga:

a) om resultatet av entreprenörens arbete avviker från vad som avtalats i fråga om konstruktion, utförande, mängd eller på annat sätt eller

b) om resultatet av entreprenörens arbete inte motsvarar krav på fackmässighet enligt § 1 i detta kapitel, även om avvikelsen beror på olyckshändelse under entreprenadtiden eller därmed jämförlig händelse eller

c) om det uppstår skada på grund av att entreprenören inte utfört sådana arbeten som avses i § 3 i detta kapitel.

Kapitel 3 Organisation

§ 1

Entreprenören skall hålla sakkunnig arbetsledning för entreprenadens utförande.
Entreprenören äger ensam behörighet att leda entreprenadens utförande.

Arbetsledning m.m.

§ 2

Beställaren får besöka arbetsplatsen före avlämnandet under förutsättning att han underrättar arbetsledningen och följer dess direktiv.

§ 3

Beställaren utövar den kontroll över entreprenaden som han anser lämplig. Sådan kontroll medför inte någon inskränkning i entreprenörens kontraktsevenliga ansvar. Vid kontroll skall i möjlig utsträckning undvikas att hinder uppkommer för entreprenadens utförande.

Kontroll

Om beställaren utsett en kontrollant äger denne vidta de åtgärder som kontrollens utövande kräver. Andra åtgärder äger han vidta endast om han bemyndigats därtill.

Kontrollant äger för kontrollens utövande fritt tillträde till arbetsområdet. Han äger även i detta syfte utan ersättning använda entreprenörens på arbetsområdet befintliga instrument och för kontroll avsedda anordningar och verktyg samt därvid erhålla behövlig handräckning. För sådan handräckning utgår ersättning till entreprenören.

Kapitel 4 Tider

§ 1

Kontraktarbetena skall vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning vid kontraktstidens utgång. Entreprenaden får avlämnas före kontraktstidens utgång endast om parterna kommit överens om det. Kontraktstiden skall förlängas eller avkortas i den utsträckning ändringar eller tilläggsarbeten enligt kapitel 2 §§ 2 – 4 föranleder ökad eller minskad tidsåtgång.

Färdigställande

Intrimning, justering eller provning som ingår i kontraktarbetena skall vara fullgjord inom entreprenadtiden om inte lämplig årstid eller entreprenadens ibruktagande rimligen bör avvaktas.

§ 2

Entreprenören äger rätt till erforderlig förlängning av kontraktstiden, om han hindras att färdigställa kontraktarbetena inom kontraktstiden på grund av någon av nedanstående omständigheter, under förutsättning att omständigheten legat utanför hans kontroll, att han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med den vid avtalets ingående samt att han inte heller skäligen kunde ha undviktit eller övervunnit dess menliga inverkan.

Hinder och rätt till tidsförlängning

1. Vårdslöshet eller försummelse av beställaren.
2. Vårdslöshet eller försummelse av sidoentreprenör eller av annan av beställaren för entreprenaden anlitad person.
3. Myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft.
4. Krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att entreprenören eller någon av hans underentreprenörer inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd.
5. För byggnadsorten osedvanligt och på arbetena särskilt ogynnsamt inverkan väderleks- eller vattenståndsförhållande.
6. Annat av entreprenören ej vållat förhållande.

§ 3

Entreprenören skall utan dröjsmål underrätta beställaren om entreprenören märker att avlämnandet måste senareläggas. Vid utebliven underrättelse har entreprenören inte rätt till förlängning av kontraktstiden.

Underrättelse om hinder

Garantitid	<p>§ 4</p> <p>Garantitiden är två år om inte annan längre garantitid föreskrivits i övriga kontraktshandlingar. Garantitiden räknas från avlämnandet enligt kapitel 7 § 13. Om längre garantitid än två år föreskrivits skall godkännande, i förekommande fall, inhämtas från den som utfärdat produktionsgaranti och ansvarsutfästelse.</p> <p>Om varor som ingår i entreprenaden omfattas av särskilda garantiåtaganden, svarar garantigivaren för dessa efter det att entreprenörens garantiansvar enligt denna paragraf upphört.</p>
	<p>§ 5</p> <p>Om entreprenören efter slutbesiktning dröjer avsevärt med att avhjälpa fel som inte är oväsentligt, äger besiktningsmannen vid efterbesiktning förlänga garantitiden för berört arbete med en tid som motsvarar tiden mellan slutbesiktningen och efterbesiktningen.</p>
	<p>§ 6</p> <p>För arbete till avhjälpan av fel som framträtt under garantitiden äger besiktningsmannen, om särskilda skäl föreligger, föreskriva förlängd garantitid innebärande sammanlagt högst en fördubbling av garantitiden.</p>
	<p>§ 7</p> <p>Vid hävning, avbeställning eller frånträdande enligt kapitel 8 löper garantitiden för utförd del av entreprenaden från dagen för hävning, avbeställning eller frånträdande.</p>
	<p>Kapitel 5 Ansvar</p>
Ersättning vid försening	<p>§ 1</p> <p>Kan inte avlämnandet ske på avtalad tid, eller inom den ändrade tid som skall gälla enligt kapitel 4 §§ 1 och 2 har beställaren, om särskilt vite inte avtalats, rätt till skadestånd.</p> <p>Part skall inom skälig tid – normalt 2 månader från avlämnandet om inte särskilda skäl föreligger att förlänga tiden – meddela motparten att han avser att göra gällande anspråk på ersättning på grund av förseningen. Om sådant meddelande inte lämnats inom skälig tid har rätten till ersättning förfallit.</p>
	<p>§ 2</p> <p>Oavsett vad som stadgas i § 1 i detta kapitel äger part kvittningsvis framställa anspråk på vite eller annat skadestånd inom en månad efter det att motparten framställt krav på skadestånd eller annan fordran med anledning av entreprenaden.</p>
	<p>§ 3</p> <p>Vid hinder som anges i kapitel 4 § 2 punkterna 1 och 2 är entreprenören berättigad att av beställaren erhålla ersättning för därigenom orsakad kostnad.</p> <p>Vid annat i kapitel 4 § 2 angivet hinder är entreprenören dock inte berättigad till sådan ersättning.</p>
Ansvar under entreprenadtiden	<p>§ 4</p> <p>Entreprenören ansvarar under entreprenadtiden för skada på ej avlämnad del av entreprenaden.</p> <p>Entreprenören ansvarar dock inte för skada på entreprenaden om skadan beror på förhållanden på beställarens sida.</p>
Ansvar för skada på hjälpmedel m.m.	<p>§ 5</p> <p>Part ansvarar för skada som på grund av underlåten eller bristfällig vård från hans sida uppstår på hjälpmedel, material eller vara som motparten tillhandahåller honom.</p>
Ansvar under garantitiden	<p>§ 6</p> <p>Entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Garantiansvaret omfattar dock inte skada som entreprenören gör sannolikt beror på olyckshändelse</p>

eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på beställarens sida.

§ 7

Entreprenören ansvarar för väsentligt fel som framträder efter garantitidens utgång, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet av entreprenören. För nu angivna ansvar gäller i lag föreskriven allmän preskriptionstid, räknad från garantitidens början.

Ansvar efter garantitiden

§ 8

Om entreprenören är ansvarig för fel, ansvarar han också för skada på entreprenaden på grund av fel.

För tiden efter 2 år räknad från entreprenadens godkännande skall skada på entreprenaden genom brand på grund av fel ersättas av entreprenören endast i den mån skadan inte regleras genom beställarens brandförsäkring.

Beställaren är skyldig att hålla brandförsäkring från avlämnandet.

Ansvar för skada på entreprenaden på grund av fel

§ 9

Beställaren skall inom skälig tid underrätta entreprenören då han upptäcker fel eller skada på grund av fel efter det att entreprenaden eller del därav avlämnats eller tagits i bruk.

Beställaren är ersättningskyldig för den merkostnad som för sent framförd underrättelse orsakat entreprenören.

Underrättelse om fel och skada

§ 10

Part är skyldig att ersätta motparten skada som inte skall ersättas enligt bestämmelserna ovan i detta kapitel, om han varit vårdslös eller försumlig eller om skadan beror på fel för vilket entreprenören är ansvarig.

Ansvar för skada i övrigt

§ 11

Entreprenörens ansvar för skada enligt detta kapitel omfattar inte förlust i beställarens näringsverksamhet.

I samband med avhjälpande av fel eller åtgärdande av skada är entreprenören skyldig att ersätta beställarens förlorade arbetsförtjänst endast om beställarens närvaro varit motiverad och kostnaden är skälig med hänsyn till felets eller skadans karaktär m.m.

Begränsning av ansvar

§ 12

Part är gentemot motparten ansvarig för åtgärder som med avseende på entreprenaden vidtas eller underlåts av hans anställda samt av honom anlitade entreprenörer, leverantörer och övriga personer. Om sidoentreprenör eller någon annan av honom anlitad person genom vårdslöshet eller försummelse orsakat entreprenören egendomsskada, är beställaren skyldig att utge ersättning endast om han är medvållande.

§ 13

Entreprenören är i förhållande till beställaren ansvarig för dennes skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av entreprenaden.

Entreprenören är dock fri från skadeståndsskyldighet enligt föregående stycke om han kan visa att han rimligen inte kunnat förebygga eller begränsa skadan.

Beställaren är i förhållande till entreprenören ansvarig för den skadeståndsskyldighet som entreprenören enligt miljöskadelagen har gentemot tredje man, om entreprenören kan visa att han rimligen inte kunnat förebygga eller begränsa skadan.

Entreprenören skall utan dröjsmål underrätta beställaren innan ingrepp av betydelse görs i tredje mans egendom.

Ansvar gentemot tredje man

§ 14

Om part lidit skada skall han vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Försummar han det får han själv bära en motsvarande del av förlusten.

Begränsning av skada

§ 15

Entreprenören skall ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden. Beställaren skall vara medförsäkrad. Försäkringen skall gälla under entreprenadtiden och under två år efter entreprenadens godkännande såvitt gäller skador för vilka entreprenören ansvarar. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden jämte material, varor och arbete som beställaren tillhandahåller. Självrisken skall högst vara ett basbelopp.

Entreprenören skall vidare ha ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet under entreprenad- och garantitiden. Försäkringsbeloppet skall lägst vara 200 basbelopp. Självrisken skall högst vara ett basbelopp.

Med basbelopp förstås basbeloppet vid tiden för entreprenadavtalets ingående.

Entreprenören skall tillställa beställaren bevis om att överenskomna försäkringar finns. Om entreprenören underlåter detta och rättelse inte sker, får beställaren på entreprenörens bekostnad själv teckna försäkring.

Vid skada åligger det part att utnyttja avtalad försäkring.

Kapitel 6 Ekonomi

§ 1

Priset för kontraksarbetena – kontraktssumman – skall anges i kontraktet. Kontraktssumman skall regleras med hänsyn till ändringar och tilläggsarbeten enligt kapitel 2 §§ 2 – 4.

Om parterna träffat avtal om annan ersättningsform än fast pris, skall denna och principerna härför framgå av kontraktet.

§ 2

Kontraktssumman erläggs enligt betalningsplan och mot faktura. Betalningsplanen skall tas in i eller fogas till kontraktet. Betalningsplanen skall utformas så att entreprenören äger erhålla betalning motsvarande utfört arbete. Vid upprättandet av betalningsplan skall andra stycket i denna paragraf beaktas.

Efter det att entreprenören erhållit delbetalning med 90 % av kontraktssumman har dock beställaren alltid rätt att som säkerhet innehålla resterande 10 % av kontraktssumman fram till entreprenadens godkännande.

Om betalningsplan inte finns, äger entreprenören i mån av utfört arbete och mot faktura erhålla delbetalning av kontraktssumman med belopp utgörande 90 % av värdet av utförda kontraksarbeten.

Innehållna medel enligt denna paragraf erläggs inom en månad efter det entreprenaden godkänts.

Denna bestämmelse inskränker dock inte beställarens rätt att innehålla betalning enligt § 5 i detta kapitel.

§ 3

I faktura angivna arbeten skall vara utförda när fakturering sker.

Om inte annat föreskrivits i övriga entreprenadhandlingar, skall faktura betalas inom en månad efter mottagandet.

Om parterna är oense om någon del av fakturabeloppet, skall dock ostridigt belopp betalas inom nu angiven tid.

§ 4

Ändringar och tilläggsarbeten skall, om inte annat överenskommits, debiteras eller krediteras allt eftersom de utföres och skall vara till fullo betalda senast vid avlämnandet.

Har priset för sådana arbeten inte bestämts, skall beställaren betala eller krediteras vad som är skäligt med hänsyn till arbetenas art, omfattning, utförande, gängse pris och omständigheterna i övrigt.

§ 5

Beställaren får innehålla så mycket av kontraktssumman som fordras för att ge honom säkerhet för hans rättmätiga krav på grund av kvarstående fel samt för skadestånd eller annan fordran som beställaren är berättigad till.

Innehållande av betalning i vissa fall

§ 6

Om inte betalning erläggs i rätt tid, äger part från förfallodagen tillgodoräkna sig dröjsmålsränta enligt räntelagen. Dröjsmål föreligger ej om beställaren rättmätigt innehållit skäligt belopp enligt § 2 eller 5 i detta kapitel.

Dröjsmålsränta

Kapitel 7 Besiktning

§ 1

Part äger påkalla förbesiktning

Förbesiktning

då arbete efter färdigställandet av entreprenaden inte är eller inte utan väsentligt ingrepp blir åtkomligt för besiktning eller

då avhjälpande av fel i arbete efter färdigställandet skulle vara till väsentlig olägenhet för parten eller

då arbete före färdigställandet tas i bruk av beställaren eller

då i övrigt särskilda skäl härför föreligger.

Förbesiktning verkställs utan dröjsmål efter påkallandet.

§ 2

Slutbesiktning verkställs vid kontraktstidens utgång eller, om entreprenaden färdigställs senare, utan dröjsmål efter det att entreprenaden anmälts vara färdigställd.

Slutbesiktning

Entreprenören skall i god tid underrätta beställaren om när entreprenaden beräknas vara färdigställd och tillgänglig för slutbesiktning.

Del av entreprenaden kan efter parternas överenskommelse göras till föremål för kompletterande slutbesiktning. Kompletterande slutbesiktning utgör inte hinder för entreprenadens godkännande, om inte annat avtalats.

§ 3

Garantibesiktning verkställs före garantitidens utgång.

Garantibesiktning

§ 4

Part äger påkalla särskild besiktning avseende fel som framträtt efter slutbesiktning eller påtalats enligt § 10 sista stycket punkten c i detta kapitel.

Särskild besiktning

§ 5

Part äger påkalla efterbesiktning för konstaterande av om fel avhjälpats.

Efterbesiktning

§ 6

Part äger påkalla överbesiktning av besiktning enligt §§ 1 – 5 i detta kapitel. Genom överbesiktning prövas de frågor som föranlett överbesiktningen, såsom fråga om entreprenadens godkännande, förekomst av fel eller ansvar för fel.

Överbesiktning

Part äger påkalla överbesiktning inom en månad från det att han fått besiktningsutlåtandet om inte särskilda skäl föreligger att förlänga tiden.

Överbesiktning verkställs av person som parterna gemensamt utser eller av nämnd. Sådan nämnd skall bestå av tre personer, av vilka vardera parten utser en och de sålunda utsedda den tredje som tillika skall vara ordförande.

Överbesiktning ersätter den besiktning eller den del av besiktning som föranlett påkallandet av överbesiktning.

§ 7

Besiktning enligt §§ 1 – 5 i detta kapitel verkställs av därtill lämpad person som utses av beställaren eller av parterna gemensamt. Besiktningsman skall i förekommande fall godkännas av den som utfärdat produktionsgaranti och ansvarsutfästelse.

Besiktningsman

§ 8

Person som parterna gemensamt utser eller som skall ingå i nämnd skall vara ojävig, varvid frågan om jäv skall bedömas enligt förvaltningslagen.

§ 9

Kallelse till besiktning

Besiktningsman skall i god tid kalla parterna till besiktning. Parts underlåtenhet att, utan att ha godtagbart förfall, närvara vid besiktning utgör inte hinder för besiktningens genomförande.

§ 10

Besiktningsmans åligganden och besiktningens rättsverkan

Besiktningsmannen skall vara väl förtrogen med entreprenadens omfattning och de handlingar som ligger till grund för entreprenaden. Besiktningsmannen skall med noggrant iakttagande av parternas rätt på ett objektivt och sakkunnigt sätt undersöka i vad mån entreprenaden är kontraktsevenligt utförd.

Fel som enligt besiktningsmannen föreligger, liksom fel som beställaren påtalat vid besiktningen, skall antecknas i besiktningsutlåtande.

Beställaren får inte göra gällande andra fel än dem som antecknats i utlåtandet.

Beställaren har dock rätt att göra gällande fel

- a) som förelegat vid besiktning men då inte märkts och inte heller bort märkas eller
- b) som beställaren har påtalat vid besiktning men som besiktningsmannen ansett ej utgöra fel eller
- c) som beställaren påtalat hos entreprenören inom tre månader från entreprenadtidens utgång.

§ 11

Tremånadersfristen i § 10 punkten c i detta kapitel skall förlängas med skälig tid i det fall beställaren på grund av plötslig och allvarlig sjukdom eller liknande omständighet inte haft möjlighet att påtala fel inom fristen.

§ 12

Godkännande av entreprenaden

Vid slutbesiktning skall besiktningsmannen godkänna entreprenaden om inte fel föreligger. I begränsad omfattning förekommande fel av mindre betydelse får dock inte utgöra hinder för godkännande. Om entreprenaden inte godkänns, skall besiktningsmannen föreskriva fortsatt slutbesiktning.

Slutbesiktning skall, i vad avser godkännande, inte gälla mellan parterna om besiktningsmannen med hänsyn till antalet fel eller felens beskaffenhet godkänt entreprenaden i strid med reglerna i första stycket.

Vid oenighet mellan parterna i fråga om godkännande kan prövning ske enligt §§ 6 eller 19 i detta kapitel.

§ 13

Avlämnande

Avlämnandet sker när entreprenaden godkänts vid slutbesiktning eller vid den senare tidpunkt som parterna särskilt kommit överens om. Utlåtande över besiktning skall mot kvitto tillställas parterna utan dröjsmål och senast inom tre veckor efter besiktningen.

§ 14

Beställaren äger i samråd med entreprenören under entreprenadtiden ta ej avlämnad del av entreprenaden i bruk, men svarar därvid för skada på entreprenaden på grund av brukandet samt för ökade kostnader för entreprenadens utförande och färdigställande.

§ 15

Ersättning till besiktningsman

Om inte annat överenskommit betalas ersättning till besiktningsman enligt följande:

Slutbesiktning, kompletterande slutbesiktning och förbesiktning: Av beställaren.

Fortsatt slutbesiktning: Av entreprenören. Besiktningsmannen äger dock besluta att ersättningen helt eller delvis skall betalas av beställaren, om särskilda skäl därtill föreligger.

Efterbesiktning: Av entreprenören om fel i större omfattning kvarstår vid efterbesiktningen och i annat fall av beställaren.

Garantibesiktning: Av beställaren.

Särskild besiktning och överbesiktning: Med hänsyn till utgången skall besiktningsman eller nämnd besluta hur ersättningen skall fördelas mellan parterna.

§ 16

Entreprenören har rätt och är skyldig att utan kostnad för beställaren avhjälpa i besiktningsutlåtande antecknat fel som han ansvarar för.

Avhjälpan av fel

Avhjälpan skall ske inom skälig tid från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören och han beretts tillfälle till avhjälpan. Skälig tid för avhjälpan är normalt två månader om inte särskilda omständigheter föreligger att förlänga tiden.

Om avhjälpan inte sker inom den tid som ovan sagts, får beställaren låta avhjälpa fel på entreprenörens bekostnad sedan han i den utsträckning som är möjlig under rättat entreprenören om detta.

Avhjälpan av fel som framträder under garantitiden men som inte medför risk för skada på entreprenaden eller väsentlig olägenhet för beställaren får dock ske utan dröjsmål efter garantitidens utgång.

§ 17

Fel som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjlighet att använda den på ett ändamålsenligt sätt är entreprenören inte skyldig att avhjälpa, om detta skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpankostnader och andra omständigheter.

Vid tillämpning av föregående stycke är beställaren berättigad till avdrag på entreprenadsumman med belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktens respektive felaktigt skick. Beloppet skall dock inte understiga den besparing entreprenören gjort genom det felaktiga utförandet.

§ 18

Beställaren skall lämna entreprenören tillträde till fastigheten för besiktning, intrimning, justering, avhjälpan av fel eller åtgärdande av skada samt om så erfordras, ombesörja att eventuella hinder såsom väggdekorationer, bokhyllor, möbler etc. flyttas, så att erforderligt arbetsområde erhålles.

Entreprenören skall i samband med åtgärder enligt första stycket samråda med beställaren för att i skälig utsträckning undvika att olägenhet uppkommer för beställaren.

Entreprenören svarar inte för finstädning efter åtgärder enligt första stycket.

§ 19

Part som inte är nöjd med utlåtande från besiktning kan påkalla prövning i allmän domstol.

Prövning av besiktningsutlåtande

Kapitel 8 Hävning, avbeställning och frånträdande

§ 1

Beställaren får häva avtalet, såvitt avser icke utförd del av entreprenaden

1. då entreprenören gör sig skyldig till avtalsbrott av väsentlig betydelse för beställaren och rättelse inte sker utan dröjsmål efter meddelande från beställarens sida eller

2. då entreprenören försatts i konkurs.

Beställarens rätt att häva avtalet

§ 2

Om beställaren häver avtalet med stöd av § 1 i detta kapitel är entreprenören skyldig att utge ersättning till beställaren för den kostnadsökning som på grund av hävandet uppkommer för entreprenadens färdigställande.

Entreprenörens rätt att häva avtalet	<p>§ 3</p> <p>Entreprenören får häva avtalet, såvitt avser icke utförd del av entreprenaden</p> <p>1.då beställaren gör sig skyldig till avtalsbrott av väsentlig betydelse för entreprenören och rättelse inte sker utan dröjsmål efter meddelande från entreprenörens sida eller</p> <p>2.då beställaren försatts i konkurs.</p>
Beställarens rätt att avbeställa	<p>§ 4</p> <p>Om entreprenören häver avtalet med stöd av § 3 i detta kapitel är beställaren utöver ersättning för vad entreprenören utfört av entreprenaden skyldig att ersätta den skada som hävandet åsamkar entreprenören.</p> <p>Ersättning enligt första stycket skall dock i inget fall överstiga den ersättning som entreprenören skulle erhållit om entreprenaden fullföljts.</p> <p>§ 5</p> <p>Beställaren får avbeställa icke utförd del av entreprenaden om denna på grund av omständigheter som avses i kapitel 4 § 2 punkterna 3 – 6 försenas mer än fyra månader eller då förutsättningarna för entreprenaden väsentligt förändras under entreprenadtiden, på grund av att uppgifter, undersökningsmaterial eller utsättningar som beställaren tillhandahållit visat sig felaktiga.</p> <p>§ 6</p> <p>Beställaren får också avbeställa icke utförd del av entreprenaden om förutsättningarna för avtalet väsentligt förändras på grund av lång och allvarlig sjukdom, dödsfall inom beställarens familj eller upplösning av äktenskap.</p> <p>§ 7</p> <p>Vid avbeställning med stöd av §§ 5 och 6 i detta kapitel har entreprenören rätt till ersättning för de kostnader som uppkommit före avbeställningen.</p> <p>§ 8</p> <p>Vid annan avbeställning än som avses i §§ 5 och 6 beräknas ersättning enligt § 4 i detta kapitel .</p> <p>§ 9</p> <p>Förutom den rätt för entreprenören att häva avtalet som följer av § 3 i detta kapitel har entreprenören rätt att frånträda avtalet då avlämnandet på grund av omständighet som anges i kapitel 4 § 2 punkterna 1 – 6 försenas mer än fyra månader.</p> <p>Vid frånträdan enligt första stycket har entreprenören rätt till ersättning för de kostnader som uppkommit före frånträdan.</p> <p>§ 10</p> <p>Anspråk på ersättning på grund av hävande, avbeställning eller frånträdan medför inte rätt till ersättning om det inte framställs inom skälig tid, normalt inom tre månader efter det att skadan / kostnaden blivit känd.</p>
Entreprenörens rätt att frånträda avtalet	
Meddelande om anspråk	

Kapitel 9 Tvist

§ 1

Tvist avgörs av allmän domstol.

§ 2

Den omständigheten att tvist hänskjutits till rättsligt avgörande berättigar inte entreprenören att avbryta entreprenaden. Inte heller äger beställaren på sådan grund innehålla belopp som inte direkt omfattas av tvisten eller underlåta att i övrigt fullgöra sina åligganden.