

Checklista för dig som anlitar hantverkare



© Villaägarnas Riksförbund 2019

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

Innehåll

1. Inledning	3
2. Konsumenttjänstlagen	3
3. Checklista	4
4. Fel	9
5. Dröjsmål	11
6. Skadestånd och vite	11
7. Avbeställning	12
8. Entreprenörens rättigheter	13
9. Jurister och byggtekniska konsulter.....	13

1. Inledning

Den här informationsskriften riktar sig till dig som ska beställa mindre omfattande arbeten på fastigheter än så kallade småhusentreprenader. Det kan då handla exempelvis om ändringsarbeten, reparationer och installationer. Med småhusentreprenad menas uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus. Om det i ett sådant arbete även ingår uppförande eller tillbyggnad av en komplementbyggnad anses det arbetet också som en småhusentreprenad. Däremot räknas det inte som en småhusentreprenad om man ingår ett avtal om enbart uppförande av en komplementbyggnad.

Du kan här bland annat läsa om vad du ska tänka på inför det du anlitar en hantverkare, vad ditt avtal med näringsidkaren bör omfatta och vad som gäller vid fel och dröjsmål.

Du som ska bygga nytt hus eller bygga till bör i stället använda informationsskriften ”Bygga nytt hus”. För de fallen finns speciallagstiftning i konsumenttjänstlagen och ett särskilt standardavtal som inte kommer att behandlas här.

2. Konsumenttjänstlagen

När du som privatperson, konsument, anlitar en näringsidkare för arbete på lös sak eller fast egendom gäller normalt konsumenttjänstlagen (KtjL). Den är tvingande till konsumentens förmån och innebär att du inte är bunden av avtalsvillkor som i jämförelse med lagens villkor är till nackdel för dig (se 3 § KtjL). Däremot kan du åberopa avtalsvillkor som är förmånligare för dig.

Näringsidkare är företag eller enskilda personer som yrkesmässigt driver verksamhet av ekonomisk natur. Även statliga och kommunala organ till exempel kommunala energiverk som bedriver sådan verksamhet omfattas av lagen. Nedan kommer termen entreprenör användas i stället för näringsidkare.

Lagen gäller inte:

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

3. Checklista

Innan du ingår ett avtal med en entreprenör finns det vissa saker som är bra att känna till och vissa kontroller som bör göras. Här presenteras en checklista över vad du bör tänka på när du ska anlita en entreprenör för att utföra tjänster på fast egendom i de fall då det inte gäller en småhusentreprenad.

3.1 Skriftliga avtal rekommenderas

Det finns inte något krav på att avtalet ska vara skriftligt men ur bevishänseende är det en fördel att ha skriftligt på vad du har avtalat om. Skriftliga avtal är därför att rekommendera. De flesta tvister mellan konsumenter och entreprenörer beror på att parterna bara har träffat muntliga avtal, där de har olika uppfattningar om vad de avtalat.

Det finns ett standardiserat kontraktsformulär med tillhörande allmänna bestämmelser som kan användas vid reparations- och ombyggnadsentreprenader där du som konsument är beställare. Det heter Hantverkarformulär 2017 och du hittar det på Villaägarnas webbsida.

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

Var noga med att även ha skriftligt på de ändringar och tillägg som görs till avtalet under arbetets gång, så kallade ÄTA-arbeten.

Gäller arbetet mycket pengar eller en omfattande ombyggnation eller liknande kan det i vissa fall vara att rekommendera att i stället använda det avtal som gäller för småhusentreprenader, ABS 18. Mer information om det avtalet hittar du i infoskriften "Bygga nytt hus".

3.2 Entreprenören

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

Följande kontroller rekommenderas:

- Be entreprenören visa upp sitt **F-skattebevis**. En entreprenör som har ett sådant bevis är momspliktiga och ansvarar själva för skatter och sociala avgifter. En uppgift om innehav av en F-skattsedel får godtas om uppgiften lämnas i en anbuds-handling, en faktura eller jämförlig handling som även innehåller utbetalarens namn och adress samt betalnings-mottagarens personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer. Detta gäller dock inte om du känner till att uppgiften om F-skattsedel är oriktig.
- **Kontrollera med kronofogdemyndigheten** om entreprenören är restförd för obetalda skatter eller har andra skulder registrerade.
- Om det är ett aktiebolag eller handelsbolag som ska anlitas, **kontakta Bolagsverket**, www.bolagsverket.se, och hör efter var bolaget är registrerat, vilka som sitter i styrelsen, om bolaget har lämnat in någon årsredovisning och om Bolagsverket har något att anmärka på bolagets årsredovisningar eller räkenskapshandlingar. För att utreda eventuella oklarheter kan bolagets revisor, som finns registrerad, kontaktas.
- Kontrollera att den som ska teckna avtalet är **behörig firmatecknare**.
- Vid större arbeten, begär att entreprenören visar upp att han har tecknat en **försäkring** som gäller under byggtiden.
- Begär **referenser** från andra kunder. Be entreprenören om namn och telefonnummer på konsumenter som har anlitat honom tidigare. Du kan vidare höra efter om entreprenören är medlem i någon branschorganisation. Om så är fallet finns det ofta en branschpraxis som medlemmarna har utfäst sig att följa. Tänk på att de konsumentomdömen som lämnas på nätet kanske inte alltid är äkta.
- Kolla entreprenören mot **”Svarta listan”**, som Råd & Rön sammanställer. Det är en lista på företag som struntar i Allmänna reklamationsnämndens beslut.

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

3.3 Omfattning och tider

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

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

Vill du att några andra särskilda villkor ska gälla är det viktigt att du gör klart dessa för entreprenören. Du kanske till exempel vill att arbetena besiktigas när de är färdiga eller efter det att ett särskilt moment är gjort. Andra saker kan vara att entreprenören utfärdar en garanti på sitt arbete under viss tid eller att ni närmare avtalar om hur städning efter arbetenas utförande ska gå till. Ange så noggrant som möjligt vad som ska gälla.

Ange tydligt vilket datum entreprenaden ska påbörjas och avslutas, så att det enkelt kan fastställas om dröjsmål föreligger. Särskilt vid mer omfattande arbeten är det viktigt att avtala om vite vid entreprenörens dröjsmål, vilket behandlas närmare under rubriken "6. Skadestånd och vite".

3.4 Skyldighet att avråda

Hör efter med den som ska utföra tjänsten om denne avråder dig från att låta utföra tjänsten eller del därav. En entreprenör är enligt 6 § KtjL skyldig att avråda konsumenten från att utföra tjänsten om den inte, främst med hänsyn till priset och värdet på föremålet för tjänsten, kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten. Det gäller även sedan arbetet påbörjats och det först då visar sig att tjänsten inte kan vara till rimlig nytta för konsumenten. Kan entreprenören inte få kontakt med dig och rådgöra om detta ska han normalt avbryta arbetet. Följer entreprenören inte dessa regler ska du inte behöva betala mer än om entreprenören hade fullgjort sin avrådandeskyldighet.

3.5 Pris

Priset kan vara fast eller ungefärligt eller bestämmas efter antalet timmar och åtgång av material, det vill säga på löpande räkning. Om arbetet ska utföras på löpande räkning bör du se till att ett ungefärligt pris avtalas. Ett sådant pris får normalt inte överskridas med mer än 15 procent, om inte annan prisgräns har avtalats (se 36 § KtjL).

Det är bra att få ett fast pris på arbetet. Då vet du på förhand vad arbetet kommer att kosta. Kom ihåg att entreprenören ofta har en marginal när denne sätter ett fast pris då det är svårt att förutse exakt hur lång tid ett

arbete ska ta och hur mycket material som ska gå åt. Kom också ihåg att det är det priset som gäller, även om själva arbetet sedan gjordes snabbare än vad de räknat med från början.

Priset ska alltid inkludera moms i konsumentförhållanden. Det glömmes ofta entreprenören (jämför 2 § prisinformationslagen definition av pris).

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

Entreprenören har i vissa fall rätt till pristillägg (38 § KtjL). Detta gäller om tilläggsarbete har utförts enligt överenskommelse med dig samt i de fall då entreprenören har rätt eller skyldighet att utföra tilläggsarbete enligt 8 § KtjL. Entreprenören har vidare rätt till pristillägg då tjänsten fördyrats på grund av omständigheter som är att hänföra till dig och entreprenören inte hade anledning att räkna med detta.

Entreprenören är enligt 40 § KtjL skyldig att på din begäran ställa ut en specificerad räkning för tjänsten. Räkningen ska göra det möjligt för dig att bedöma den utförda tjänstens art och omfattning. Har arbetet utförts på löpande räkning ska det även framgå hur priset har beräknats.

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

3.6 Tilläggsarbete

Ibland visar det sig under arbetets gång att tilläggsarbete behöver utföras. Tilläggsarbete är sådant arbete som på grund av sitt samband med det ursprungliga uppdraget bör utföras samtidigt med detta. Entreprenören ska i sådana fall underrätta dig samt begära anvisningar om hur han ska agera.

Om entreprenören inte kan få tag i dig får tilläggsarbetet ändå utföras om:

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

Entreprenören är skyldig att utföra tilläggsarbete som inte kan uppskjutas utan fara för allvarlig skada, till exempel fara för brand eller översvämning (se 8 § KtjL).

3.7 Betalning

Om ni inte har avtalat om annat är du skyldig att betala vid anfordran sedan entreprenören har utfört tjänsten, vilket följer av 41 § KtjL. Du behöver inte betala förrän du fått en specificerad räkning men det förutsätter att du har begärt den inom rimlig tid.

Du får alltid hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge dig säkerhet för krav på grund av fel i tjänsten eller på grund av dröjsmål (jämför 19 och 27 §§ KtjL). Har du betalat innan arbetet är slutfört och du senare kan konstatera att tjänsten inte är fackmässigt utförd, har du förlorat möjligheten att hålla inne betalning som säkerhet. Därför bör du vara försiktig med att betala i förskott för tjänsten. Men det inte är förbjudet att avtala om förskottsbetalning.

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

3.8 Bidrag

Olika typer av bidrag kan i vissa fall bli aktuella för hantverkartjänster. För information om bidrag för kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan du ta kontakt med länsstyrelsen i ditt län för närmare information. Det kan även finnas bidrag att hämta från din kommun för genomförande av olika energibesparande åtgärder. Troligen kommer din kommun att ha en informationskampanj om detta om så skulle bli fallet, men det kan ändå vara idé att kontakta kommunen.

3.9 ROT-avdrag

Ägare till en fastighet kan få en skattereduktion på 30 procent av arbetskostnaden då hantverkare anlitas för reparation, underhåll samt om och tillbyggnad. Skattereduktion medges med maximalt 50 000 kronor per person och år (se 67 kap. 19 § inkomstskattelagen). Om exempelvis två makar gemensamt äger ett hus kan de totalt få skattereduktion med 100 000 kronor. Detta förutsatt att villkoren för ROT-avdrag i övrigt är uppfyllda. Kom ihåg att det är hantverkaren som ansöker om ROT-avdraget åt dig. Därför är det viktigt att ni i förväg avtalar om att ansökan om skattereduktion ska göras.

3.10 Arbetsmiljöansvar

När en villa ska byggas om eller renoveras har du som villaägare i vissa fall ett arbetsmiljöansvar. Det gäller då även mindre underhålls- och reparationsarbeten. Ansvaret handlar dels om att sörja för en god arbetsmiljö när byggnadsarbetena förbereds, dels att arbetena samordnas under utförandet så att arbetsmiljöproblem inte uppstår. Om du låter en entreprenör utföra hela bygget åt dig som ett samlat uppdrag, det vill säga en total- eller generalentreprenad, så övertar entreprenören automatiskt ditt arbetsmiljöansvar om ni inte avtalar om annat (se 3 kap. 7c § arbetsmiljölagen). Om du i stället väljer att själv handla upp flera olika entreprenörer så har du fortfarande kvar arbetsmiljöansvaret. Hos Arbetsmiljöverket finns mer information om vad som gäller i de fall du har ett arbetsmiljöansvar¹.

¹ <https://www.av.se/arbetsmiljoarbete-och-inspektioner/publikationer/broschyrrer/arbetsmiljoansvaret-vid-villabyggen-adi617-broschyr/>

4. Fel

Entreprenören ska utföra tjänsten fackmässigt och med omsorg ta tillvara dina intressen. Dessutom ska han samråda med dig om det behövs (4 § KtjL). Detta innebär att entreprenören ansvarar för att tjänsten utförs på ett sätt som kan krävas av en normalt skicklig, kunnig och seriöst arbetande fackman. Vidare ska han ställa sin sakkunskap och yrkeserfarenhet till ditt förfogande. Entreprenören är även skyldig att försöka reda upp missförstånd och oklarheter, samt ge dig lämpliga råd och anvisningar.

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

Om ni inte har avtalat om annat ingår det i uppdraget att entreprenören ska tillhandahålla det material som behövs för att utföra arbetet (4 § 2 st. KtjL).

4.1 När är tjänsten felaktig

Tjänsten är felaktig enligt 9 § KtjL om

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

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

För en konsument kan det vara svårt att avgöra om en tjänst har utförts fackmässigt. Därför kan det vara bra att låta en oberoende tekniskt kunnig person – en besiktningsman – slutbesiktiga resultatet av tjänsten. Besiktningsmannen bör upprätta ett protokoll över resultatet av besiktningen. Enligt de allmänna bestämmelserna i Hantverkarformuläret 17 är det konsumenten som betalar besiktningsmannen. Det finns däremot inget som hindrar att du avtalar om en annan kostnadsfördelning, till exempel att

parterna delar på kostnaden för besiktningen. Förslag på besiktningsmän kan du hitta hos SBR Byggingenjörerna², Stockholms Handelskammare³.

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

4.2 Rättigheter vid fel

Vill du göra gällande att tjänsten är felaktig måste du reklamera till entreprenören (17 § KtjL). Reklamation innebär att du förklarar att du inte är nöjd med tjänsten som utförts. Du måste också förklara varför du anser att tjänsten är felaktig.

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

Är tjänsten felaktig har du enligt KtjL (se 16 §) rätt att:

- Hålla inne betalning som säkerhet för ditt krav.
- Kräva att felet avhjälpas utan kostnad för dig såvida inte ett avhjälpande skulle innebära orimliga kostnader och besvär för entreprenören.
- Om inte felet avhjälpas, kräva prisavdrag motsvarande vad det kostar att få felet avhjälp.
- Häva avtalet om syftet med tjänsten i huvudsak förfelats och entreprenören insett eller bort inse detta.
- Kräva ersättning för eventuell ekonomisk skada.

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

4.3 Garanti

Entreprenören lämnar ibland en tidsbestämd garanti på utfört arbete. Detta innebär att entreprenören svarar för arbetsresultatet under hela garantitiden. När garantitiden har gått ut kan du återropa lagreglerna om något fel skulle

² <http://sbr.se/sok-besiktningsman/specialister/>

tel: 08-462 17 90

³ 08-555 100 00

uppstå. Vid arbete på fast egendom kan du reklamera inom tio år från det att uppdraget avslutades. Fördelen med en garanti är att det under garantitiden är entreprenören som måste bevisa att det försämrade arbetsresultatet beror på olyckshändelse, till exempel att du vanvårdat saken eller inte följt skötsel-anvisningar för att slippa ansvar för fel. Om en garanti finns är det alltså inte du som måste bevisa att det var fel på tjänsten när uppdraget avslutades. Det måste du däremot göra när du inte har fått garanti eller då garantitiden gått ut.

Om garantitid har avtalats är det även möjligt att avtala om att en **garantibesiktning** utförs av en besiktningsman i samband med garantitidens utgång. En garantibesiktning är särskilt motiverad vid större och mer tekniskt komplicerade arbeten.

5. Dröjsmål

Entreprenören är i dröjsmål om han inte har avslutat uppdraget inom den tid som överenskommits eller, om någon tidpunkt inte avtalats, inom den tid som är skälig med hänsyn till vad som är normalt för en tjänst av samma art och omfattning (24 § KtjL). Dröjsmål föreligger också då entreprenören inte bryr sig om överenskommen tid för påbörjande av tjänsten.

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

Vid dröjsmål har du enligt KtjL (se 25 §) rätt att:

- Hålla inne betalning som säkerhet för ditt krav.
- Kräva att entreprenören utför tjänsten, om det inte föreligger ett hinder som entreprenören inte kan övervinna eller om det inte medför olägenheter och kostnader som är oskäligt stora i förhållande till ditt intresse av att uppdraget fullföljs.
- Häva avtalet om dröjsmålet är av väsentlig betydelse för dig.
- Kräva ersättning för eventuell ekonomisk skada.

6. Skadestånd och vite

Du som konsument har rätt till ersättning för ekonomisk skada som uppstått på grund av fel eller dröjsmål (31 § KtjL). Du måste bevisa att tjänsten är felaktig eller för sent utförd och att du verkligen har tillfogats en förlust. Skadeståndsskyldigheten omfattar även skada på föremålet för tjänsten eller annan egendom som tillhör konsumenten eller medlem i dennes hushåll om egendomen är avsedd huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Entreprenören slipper dock betala om han visar:

- att det förelåg ett hinder utanför hans kontroll och

- att han inte rimligtvis kunde förväntas räkna med hindret och
- att han inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit följderna av detta hinder.

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

Som framgår ovan går det bra att avtala om att entreprenören betalar ett vite, lämpligen ett fastställt belopp per påbörjad vecka, om han inte påbörjar eller avslutar arbetena i tid. Fördelen med vite är att du inte behöver visa vilken skada du har lidit, utan det avtalade vitesbeloppet ska betalas oavsett till vilket belopp skadan värderas. Lämpligt belopp eller procentsats beror på omfattningen av arbetena. Beloppet bör dock vara tillräckligt tilltaget så att entreprenören känner sig motiverad att påbörja eller avsluta arbetena i tid. Det går även att avtala om att en kombination av vite och skadestånd ska gälla.

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

7. Avbeställning

Du har möjlighet att avbeställa en tjänst innan den har avslutats enligt 42 § KtjL, men entreprenören har då rätt till ersättning för den del av tjänsten som redan har utförts. Entreprenören har också rätt till ersättning för arbete som ändå måste utföras trots avbeställningen, till exempel demontering av byggnadsställningar, samt övriga kostnader för den återstående delen av tjänsten. Du kan också bli ersättningsskyldig för förluster som uppkommit genom att entreprenören har låtit bli att ta på sig annat arbete, eller därför att han på olika sätt har inrättat sig efter uppdraget. Ibland används istället en på förhand bestämd avbeställningsavgift. En sådan avgift måste vara skälig.

8. Entreprenörens rättigheter

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

9. Jurister och byggtekniska konsulter

Om du ska beställa en omfattande tjänst bör du ta kontakt med både jurist och byggnadstekniskt utbildad konsult innan något avtal träffas. Ju mer tekniskt komplicerade arbeten som utförs, desto större anledning att ta hjälp av en byggtekniskt kunnig konsult som kan fungera som rådgivare och bollplank från planeringsstadiet fram till det att tjänsten har utförts. Den tekniska konsulten kan till exempel hjälpa till med projekteringen, kontrollera att en delbetalning som äger rum innan tjänsten är slutförd motsvarar det arbete som nedlagts och göra en slutbesiktning när tjänsten har utförts.