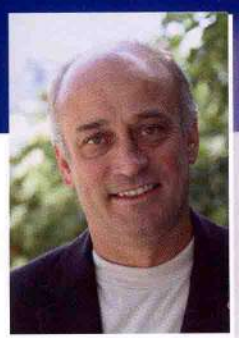


Fråga advokaten



Lennart Åhl är Byggkeramikrådets jurist och bland annat expert inom entreprenad-juridik. Till vardags arbetar han på advokatfirman Landahl Öhman i Stockholm. Lennart är ett bekant ansikte för många i behöriga företag eftersom han undervisar på våra behörighetskursers nr 2 för arbets- och företagsledare. Hör gärna av dig med juridiska frågor till Lennart via pia@bkr.se.

En fråga som ofta dyker upp är vid vilken tid betalning skall erläggas för utförda arbeten.

Huvudregeln är att detta styr parterna över genom sitt avtal. Har inget särskilt avtalats skall betalning erläggas när arbetet är klart och entreprenören kräver betalt.

Någon rätt till kredit (30 dagar eller annan tid) föreligger inte. Däremot är det vanligt att det finns en avtalad kredittid i standardavtal. Någon rätt till ränta på fordringen föreligger dock inte om inte så avtalats. Detta regleras ofta

också i standardavtal. Har inget avtalats om ränta så kan ränta krävas först från den 30:e dagen som beställaren fått reda på att ränta skall utgå.

Vanligtvis avtalar parterna om en betalningsplan och då är det givetvis den som gäller.

Vid mindre omfattande arbeten (renovering av våtrum t.ex.) kan entreprenören kräva förskott även av konsumenter. Förbud mot förskott gäller dock i småhusentreprenader (hela hus eller mycket stora om- och tillbyggnader) med konsumenter. I förhållandet mellan

näringsidkare är avtalsfriheten total.

Fundera alltså på hur betalningen och eventuell ränta skall hantearas innan arbetet påbörjas.

Tänk också på att det är rimligt att beställaren får hålla inne 5–10% tills arbetet är klart och godkänt.

En konsument kan alltid, i och för sig, hålla inne ett större belopp om det är möjligt för att ge honom säkerhet.

Om felet leder till en skada kan entreprenören också bli ansvarig för skadan.

Bli medlem i PER

Att vara behörig enligt Byggkeramikrådets Branschregler innebär att företaget ska jobba enligt reglerna. De får dessutom tillgång till kvalitetsdokument och tekniska uppdateringar från Byggkeramikrådet. Behörigheten handlar alltså enbart om våtrum och för de företag som inte utför andra kakelentreprenader så räcker det bra.

60% av alla ytor som bekläs med keramik är utanför badrummen, det kan vara stora golv, fasader, badhus, storkök och mycket annat som kräver kvalificerad kunskap om keramik och byggkonstruktion. De företag som åtar sig den typen av entreprenader kan ha stor nytta av att vara med i Plattsättnings Entre-

prenörers Riksföreningen, PER. Inom PER finns det möjlighet till Auktorisationsutbildning som ger en både bredare och djupare kunskap om bl.a. teknik, juridik, ekonomi och marknadsföring.

Medlemskapet ger också en samhörighet med andra PER-företag genom ett flertal lokala träffar och två rikstäckande möten årligen. För den som är intresserad av att föra branschen framåt inom något område är detta en utomordentligt bra möjlighet, det kan vara teknik, utbildning eller breda framtidsfrågor.

Det pågår mycket inom föreningen. Sedan i höstas har PER en ny ordförande och det är Björn Mellåker från EM Plattsättning i Stockholm.

– Vi är idag 130 medlemsföretag i PER men borde vara många flera när vi ser till keramikanvändningens ökning. Jag vet att det finns åtskilliga duktiga behöriga företag som vi gärna skulle vilja ha med i föreningen. Är vi många blir vi starka och det är bra när byggkonjunkturen svänger, säger Björn Mellåker.

Att vara med i PER kostar årligen 4 000 kr i fast avgift + 1 200 kr per anställd plattsättare. PER-företag får 50% i rabatt på behörighetsavgiften och kurskostnader. Vill du ha en ansökan eller veta mer, kontakta Pia Dahl på 08-556 982 42 eller mejl pia@bkr.se.

Byggkeramikrådet

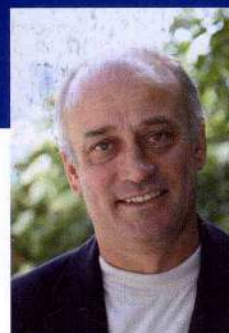
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm

Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15

info@bkr.se • www.bkr.se



Fråga advokaten



Lennart Åhl är Byggkeramikrådets jurist och bland annat expert inom entreprenadjuridik. Till vardags arbetar han på Advokatfirman W&Ö i Stockholm. Lennart är ett bekant ansikte för många i behöriga företag eftersom han undervisar på våra behörighetskursers nr 2 för arbets- och företagsledare. Hör gärna av dig med juridiska frågor till Lennart via pia@bkr.se. Idag har vi bett honom reda ut frågorna:

Vid en våtrumsrenovering hos en konsument konstateras två fel. För det första är fallet mot golvbrunnen inte korrekt och för det andra är väggens kakelmönster delvis avvikande från ritning. Felen är noterade vid besiktning. Fråga uppkommer nu om entreprenören har en skyldighet och en rättighet att avhjälpa felen.

”Konsumentlagstiftningen säger att entreprenören har både en rättighet och en skyldighet att avhjälpa fel. Rättigheten är införd för att undvika att kostnaderna för avhjälpan blir orimligt höga. Dessutom kan det vara en fördel för beställaren att avhjälpan sker av samma entreprenör som utfört arbetet. Vad gäller skyldighet är den inte absolut. Entreprenören behöver inte avhjälpa fel när kostnaden

för avhjälpan vid överstiger felets betydelse för konsumenten. Istället skall då ett prisavdrag ske. Detta prisavdrag skall då motsvara felets betydelse för konsumenten. När man skall avgöra felets betydelse är det rimligt att utgångspunkten är om det har någon funktionspåverkande effekt eller inte. Det finns inga givna beräkningsgrunder eller några belopp angivna utan detta måste göras i varje enskild fall. Givetvis skall avdraget inte svara mot kostnaden för ett avhjälpan i ett sådant här fall. Som en försiktig utgångspunkt kan man säga att den ekonomiska kompensationen kan uppgå till 15–20% av det belopp som det skulle kosta att avhjälpa felet. Observera att detta bara är en sk tumregel. Det finns ingen generell reglering av detta.

Med hänvisning till våra två fel kan då följande sägas.

Vad gäller golvfallet kan det anses vara så allvarligt att en värdeminskning överhuvudtaget inte kommer i fråga. Entreprenören är då skyldig att avhjälpa felet. Om däremot det felaktiga fallet inte orsakar några påtagliga problem torde kunden få leva med detta och då erhålla en ekonomisk kompensation.

Mönsterfel borde rimligen inte vara sådant att man kan kräva ett avhjälpan. I denna del skall en ekonomisk kompensation ske. Man skall i ett sådant fall naturligtvis beakta att om man valt ett dyrbart, fint keramiskt material har man givetvis rätt att kräva att det också ser snyggt ut och inte bara att det fungerar”

Vad händer om tätskiktet är felaktigt applicerat i ett våtrum och ett Kvalitetsdokument utan avvikelser är överlämnat till kunden?

”Leverantörer av godkända tätskiktssystem enligt Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum (BBV) skall tillhandhålla en monteringsanvisning.

Entreprenören skall utföra montage enligt anvisning. Detta skall sedan bekräftas i Kvalitetsdokumentet. Kvalitetsdokumentet är ett skriftligt intyg om att entreprenaden utförts korrekt. Detta

innebär att om så inte skett är felet dolt och entreprenörens ansvar för dolda fel är tio år.

Om ett Kvalitetsdokument ifyllts felaktigt kan detta t.o.m. anses brottsligt och leda till straffansvar. Givetvis fråntar sig leverantörerna allt ansvar för fel som beror på avvikelse från monteringsanvisning. Det innebär t.ex. att om rätt mängd tätskikt inte applicerats på underlaget så är arbetet felaktigt och entreprenören ansvarig för alla skador detta kan orsaka.

Våtrumsansvarig arbetsledare, behörig att utföra arbeten enligt BBV, måste alltså noggrant ta del

av aktuell monteringsanvisning samt tillse att Kvalitetsdokumentet ifylls på korrekt sätt.

Vidare skall Kvalitetsdokumentet och aktuell monteringsanvisning överlämnas till beställare och nyttjare/boende. Avsaknad av ett sådant kan leda till att köpeskillingen reduceras vid en försäljning.

Om entreprenören inte korrekt hanterar dokument så är det alltså lika allvarligt som att arbetsprestationen inte utförts rätt. I värsta fall kan det leda till att det inte går att utnyttja försäkringskyddet vid en skada.”

Fråga advokaten



Lennart Åhl är Byggkeramikrådets jurist och bland annat expert inom entreprenad-juridik. Till vardags arbetar han på advokatfirman Landahl Öhman i Stockholm. Lennart är ett bekant ansikte för många i behöriga företag eftersom han undervisar på våra behörighetskursers nr 2 för arbets- och företagsledare. Hör gärna av dig med juridiska frågor till Lennart via pia@bkr.se. Idag har vi bett honom reda ut frågan:

”Vad är det för skillnad mellan ansvarstid och garantitid?”

Svar:

En entreprenad som utförs medför som huvudregel ett tioårigt ansvar för entreprenören. Ansvarstiden börjar löpa när arbete är godkänt (färdigställt, avlämnat eller motsvarande). Ansvaret omfattar fel och skador. Det är mycket vanligt att ansvarstiden inleds med en garantitid. Garantitiden är förhandlingsbar. I konsumenttjänstlagen finns den tioåriga ansvarstiden fastslagen som tvingande regel på byggtjänster.

Garantitiden är däremot frivillig att avtala om. Sägs inget så finns ingen garantitid. Undantaget är s.k. småhusentreprenader. Då

är det lag på minst två års garantitid. Definitionen på småhusentreprenad är inte given men bygger man ett helt hus är det en sådan. Renoverar man ett badrum är det inte en småhusentreprenad. I entreprenader där beställaren inte är konsument är det vanligt med fem års garantitid.

Garantiansvaret innebär en skyldighet och rättighet att avhjälpa fel. Beställaren måste påtala felet. Om felet visar sig under garantitiden har entreprenören bevisbördan för att felet inte är hans ansvar. Fel som visar sig efter garantitiden men under ansvarstiden har entreprenören också ansvar för. Bevisbördan för att entreprenören är ansvarig ligger däremot på beställaren.

Skillnaden är alltså bevisbördans placering.

Om felet leder till en skada kan entreprenören också bli ansvarig för skadan.

Bevisbörda – vad är det?

Enkelt uttryckt kan begreppet förklaras så här:

Om ord står mot ord i en tvist så måste domstolen bestämma vem av parterna som har bevisbördan. Det är i regel den som vill något eller påstår något, till exempel att man vill ha betalt. Om då domstolen finner att det inte kan fastslås vem som har rätt förlorar den som har bevisbördan. Det är parterna själva som får ordna med bevisning i form av vittnen, dokumentation, fotografier eller annat som styrker det man säger. Värdet av det som åberopas görs av domstolen (bevisvärdering).

Proffsjobb.se

Behöriga plattsättare i överskådlig lista på ny nätsajt. Kunderna hittar snabbt kompetenta företag på internet. Behöriga rankas högt på listan. Tjänsten presenteras i Villaägaren och på nätet.

Byggkeramikrådet har inlett samverkan med Proffsjobb.se, en marknadsplats på nätet som har nära samarbete med Villaägarnas Riksförbund. Det är lika viktigt för en kund att hitta rätt hantverkare som tvärtom, att vara överens om vad som ska göras, var det ska göras och när det ska göras är en bra start på en entreprenad.

På www.proffsjobb.se ligger de flesta hantverkare med F-skatte-

bevis, de är hämtade från offentliga register och ligger sorterade efter SCB:s SNI-koder. Ännu finns ingen ranking i listan men behörighet enligt BBV kommer att framgå. Behörigheten innebär att företaget kommer högre upp på listan och blir bland de första som dyker upp när kunden söker plattsättare. Du kan också gå in på sidan och fylla på med information om ditt företag.

Det är kunden som söker hantverkare genom att beskriva vad han vill ha utfört och skicka en förfrågan till utvalda hantverkare. Det kostar ingenting. Kunden kan vara konsument eller proffskund, hantverkaren kan notera på sin sida om han åtar sig konsument-

jobb. Han kan välja om han är intresserad av jobbet och vill lämna ett pris, då uppstår en kostnad på omkring en hundralapp.

Den kostar inget att som företagare finnas på Proffsjobb.se, vara sökbar och att vara medlem i Proffsjobb.se. En medlem kan kostnadsfritt uppdatera och komplettera sin information på en egen presentationssida. Den enda kostnad som förekommer är när man väljer att svara på en offertförfrågan, men de tre första förfrågningarna är kostnadsfria.

Gå in på proffsjobb.se och studera sidan som är tydlig och användarvänlig. Då är du dessutom förberedd när det kommer en förfrågan!



Välkommen till PER!

Björn Mellåker är sedan maj 2008 ordförande i Plattsättnings Entreprenörers Riksförening, PER. En stor förändring förestår när alla behöriga företag erbjuds medlemskap i föreningen vid årsskiftet. Björn hälsar alla välkomna:

”Inom det relativt lilla segmentet av byggbranschen, som sysslar med plattsättning, behöver vi bli större och starkare. Det ger oss möjlighet att påverka omvärlden genom att kraftsamla, förhöja yrkets status och underlätta rekrytering av nya plattsättare. Vi får en starkare position med stöd i form av utbildning, marknadsföring och nyheter inom teknik, juridik etc. genom vår organisation Byggkeramikrådet som ägs av PER och Kakelföreningen gemensamt.

Ditt företag har redan visat



ambition att arbeta med hög kvalitet enligt branschens regler och genomgått behörighetsutbildning. Nu är du välkommen att ta ytterligare ett steg, att bli en i gänget där vi tillsammans ska jobba för en gemensam, stark och tydlig profil. Du får tillgång till gemensamma dokument, kalkylprogram etc. Du kommer att träffa kollegor och leverantörer vid sammankomster, lokalt och på riksnivå.”

Kvalitetsdokumentet kostade 90 000:–

Som vi framhållit tidigare är kvalitetsdokumentet som hör till Branschreglerna, BBV, en värdehandling, både för det behöriga företaget och för beställaren. Här följer en berättelse ur levande livet om hur det vid ett tillfälle värderades i pengar.

Herr A skulle sälja sin villa och hade en intresserad spekulant på kroken. Villan var relativt nyrenoverad och våtrummen hade snyggt och prydligt försetts med nytt kakel på väggarna och nya klin- kergolv med golvvärme.

Spekulanten, herr B hade gått igenom huset noggrant med hjälp av en besiktningsman. Allt verkade ok men besiktningsmannen frågade efter kvalitetsdokumentet för badrumsrenoveringen som enligt uppgift var utförd enligt kakelbranschens regler. Men – det fanns inget Kvalitetsdokument. Herr B meddelade att han inte var intresserad av affären utan dokumentation på att våtrummen var

fackmässigt renoverade. Diskussionen pågick några veckor men inget Kvalitetsdokument dök upp. Det hela slutade med att herr A gick med på att pruta 90 000 kr på köpeskillingen som kompensation för att det inte fanns något Kvalitetsdokument.

Kom ihåg att dokumentet ska utfärdas för alla jobb som görs av behöriga företag enligt BBV och, utan anmodan, överlämnas till beställare och nyttjare (boende) tillsammans med ett exemplar av tillämpade monteringsanvisningar för de godkända systemen som använts. Dokumentet ska alltid vara skrivet på formulär för Bilaga A enligt branschreglerna.



Brunnarna

En viktig del av ett badrumsjobb är anslutningen till golvavloppet. En stor andel av alla vattenskador inträffar just här.

Vad som gäller för de vanliga, runda brunnarna känner vi till vid det här laget. Vid renoveringsarbete måste du ta reda på om den befintliga brunnen duger, eller om den ska bytas. Är den typgodkänd och tillverkad efter 1990 kan den sitta kvar. Vid tveksamhet om brunnens ålder och/eller fabrikat bör den alltid bytas.

Det är viktigt att brunnarna är korrekt monterade. De ska naturligtvis sitta fast ordentligt – i träbjälklag monterade i en monteringsplatta. Brunnen ska sitta vågrätt med tolerans ± 2 mm, mätt från brunnscentrum till ytterkant fläns.

Så kallade vägnära brunnar är populära. Men det är viktigt att de monteras enligt monteringsanvisningarna och är provade och godkända tillsammans med ett tätskiktssystem. Det räcker inte att en brunn är typgodkänd. Det är kombinationen brunn-tätskiktssystem som ska vara provad och godkänd. Om problem uppstår med en kombination, som inte är godkänd, finns risk att varken tätskikt- eller brunnstillverkaren vill ta på sig något ansvar.

De berörda branscherna har gemensamma regler. På tre hemsidor, www.bkr.se; www.sakervatten.se och www.gvk.se, framgår vilka kombinationer som hittills är godkända. Provningar av ytterligare pågår och tillförs listan efterhand.