



TEMA:
FORBRUKERENTREPRISE

Tilbud til forbrukere

Tilbudet er det viktigste avtaledokumentet. Det er der entreprenøren har mulighet til å bestemme hvilke vilkår jobben skal utføres under. Derfor skal entreprenøren legge litt ekstra arbeid i å formulere tilbudet riktig.

Forbrukerentrepriser må følge reglene i Håndverkertjenesteloven eller Bustadoppføringslova, og uten annen avtale er det lovens vilkår som gjelder. Her kan du lese mer om hvilke vilkår du lovlig kan bestemme selv.

Formuleringer som alltid må inn i tilbudet

Det er flere standardfraser entreprenøren bør ta inn i sitt tilbud. De klassiske er:

- Prisoverslaget er ikke bindende
- Priser er oppgitt eks. mva.
- Vi krever fortløpende betaling.
- Vi forutsetter rasjonell drift.
- Vi har ikke ansvar etter
- Byggherreforskriften

Disse frasene dekker bare litt av det som må sikres gjennom tilbudet.

Hva entreprenøren skal levere, når og hvor

Det er selvsagt at partene må avtale hva entreprenøren skal levere, når og hvor det skal skje. Likevel er det ofte dårlig beskrivelse av oppdraget som fører til tvister. Det viser seg ved at entreprenøren krever tilleggsbetaling, og forbrukeren hevder arbeidet er innenfor avtalen.

Den beste forsikring mot tvister er en klar og uttømmende beskrivelse av hva entreprenøren skal levere, når og hvor.

Hva forbrukeren skal levere, når og hvor

Også forbrukeren skal tidvis levere noe. I den grad forbrukeren skal utføre grunnarbeider selv, eller utføre andre deler eller levere materialer selv, er det viktig at dette fremgår klart og uttømmende av tilbudet fra entreprenøren.

Entreprenøren må også kreve betalt for forsinkelse, plunder og heft og entreprenøren blir påført som følge av forbrukerens egeninnsats.

Partsrepresentanter, tillegg og endringer

Det er mer normalen enn unntaket at det i løpet av byggeperioden oppstår behov for endringer og tillegg, eller at det må gjøres avklaringer av betydning for entreprenørens leveranse. Det er da viktig at både entreprenøren og forbrukeren vet hvem som rettslig kan binde partene.

Alle varsler og avtaler om tillegg/endringer skal gjøres skriftlig mellom partenes representanter. Muntlig avtale bør bekreftes på e-post. Hvem som er partsrepresentanter må klart angis i tilbudet.

Hvor mye entreprenøren skal få betalt

Er det ikke avtalt hvor mye entreprenøren skal få betalt, kan entreprenøren kreve betalt en "gjengs pris". Som hovedregel må entreprenøren dokumentere sine kostnader, og bør en gang pr uke tilby forbrukeren timelister, materialister og fakturaer fra Ueer. Som et utgangspunkt kan entreprenøren kreve dekket sine dokumenterte kostnader, med et påslag for adm., risiko og for tjeneste.

Tilbyr entreprenøren fast pris trenger ikke entreprenøren dokumentere kostnadene på samme måte.

Prisoverslag

Et prisoverslag som ikke uttrykkelig er gitt uten å være bindende, kan fort hindre entreprenøren i å kreve mer betalt enn 115% av prisoverslaget. Derfor må alle prisoverslag gis med en setning om at prisoverslaget ikke kan anses som et bindende prisoverslag.



Frister og dagmulkt

Det er vanlig å avtale at byggherren ved forsinkelse kan kreve dagmulkt i stedet for å dokumentere faktisk økonomisk tap. Hva som er mest lønnsomt varierer fra kontrakt til kontrakt. Det er derfor viktig å være bevisst på om det skal tilbys vilkår om dagmulkt eller ikke.

Dagmulkt må alltid kobles til en tidsfrist. Er ikke annet avtalt er det bare sluttfristen som er dagmulktbelagt.

Garanti og forsikring

Skal arbeidene utføres etter bustadoppføringslova og arbeidene er av et visst omfang, plikter entreprenøren å stille garanti for sine kontraktsforpliktelser. Utføres arbeidene etter håndverkertjenesteloven står partene fritt til om de vil avtale garanti.

Entreprenøren bør normalt forsikre kontraktsarbeidene frem til overtakelsen, eller sikre seg at forbrukeren tegner slik forsikring.

**Vi bistår over hele landet.
Ta kontakt i dag for en uforpliktende samtale.**

HMS og Byggherreforskriften

Entreprenøren bør presisere at entreprenøren kun tar ansvar for eget HMS arbeid. Dersom forbrukeren ønsker at entreprenøren skal ha ansvar/roller etter byggherreforskriften er det noe entreprenøren bør ta ekstra betalt for.

Kontaktperson:



Bent S. Kverme

Senioradvokat/ MBA, Oslo
Entreprenør, off. og private anskaffelser

Tlf: +47 90 72 86 82

bent.s.kverme@codex.no

Postadresse:

P.B. 8744 St. Olavs plass, 0028 Oslo

Besøksadresse:

Kristian Augusts gate 7b, 0164 Oslo

www.entrepriserettsadvokater.no