

Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge med medlemmer fra Boligprodusentenes Forening, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Huseiernes Landsforbund, Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund, Norges Byggmesterforbund, Norges Huseierforbund, Norske Rørleggerbedrifters Landsforening - VVS og Norsk Teknologi.

Avtaledokument

1 Partene og deres representanter

Forbruker(e)			
Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	E-postadresse		

Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	E-postadresse		

Forbrukerne forplikter hverandre.

Forbruker(ne) representeres av:

Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon	E-postadresse		

Tjenesteyter			
Navn	Organisasjonsnr.		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Kontaktperson			
Telefon	E-postadresse		

Tjenesteyter representeres av:

Etternavn	Fornavn
Telefon	E-postadresse

Dersom en part skifter representant skal den andre parten varsles omgående.

2 Angivelse av hvor tjenesten skal utføres

Partene har inngått avtale om utførelse av arbeid på eiendommen:

Adresse	Postnr.	Poststed

3 Forbehold

Alternativ 1: Ingen av partene tar forbehold.

Alternativ 2: Partene tar forbehold om at

- ☐ kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen (dato).

Dersom igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

- ☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering, med mindre det skyldes tjenesteyterens forhold at igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister.

- ☐ det innen (dato) gis følgende finansiering for byggearbeidene:

Dersom finansiering ikke oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten.

- ☐ Forbrukeren skal betale tjenesteyterens dokumenterte og nødvendige kostnader til søknader og forprosjektering.

Gjør en av partene forbehold gjeldende, må parten uten ugrunnet opphold dokumentere grunnlaget for dette.

4 Forberedelser

Tjenesteyteren skal i nødvendig grad skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle forbrukeren dersom forholdene ikke er slik som forutsatt. Tjenesteyteren skal også varsle forbrukeren om tiltak som forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider.

Dersom tjenesteyteren unnlater å varsle i samsvar med første ledd, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som kunne ha vært unngått dersom varsel var blitt gitt i tide.

5 Plikt til veiledning og fraråding**5.1 Rådgivning forut for avtaleinngåelsen**

På grunnlag av forundersøkelsene

- ☐ har tjenesteyteren ingen merknader.
- ☐ har tjenesteyteren anbefalt at det i tillegg til de arbeider som er avtalt, utføres følgende arbeider av følgende grunner:

- ☐ frarådes følgende arbeider av følgende grunner:

5.2 Fraråding og rådgivning etter avtaleinngåelsen

Tjenesteyteren skal veilede og rådføre seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det. Tjenesteyteren skal fraråde utførelsen av tjenesten dersom prisen eller andre forhold tilsier dette.

Forbrukeren skal gi opplysninger om forhold som han har kjennskap til og som han må forstå vil ha betydning for tjenesteyterens utførelse av tjenesten.

6 Tjenestens omfang**6.1 Kontraktsdokumenter**

Følgende vedlagte kontraktsdokumenter angir tjenestens omfang:

- ☐ tjenesteyterens tilbud, inkludert tegninger, datert , vedlegg nr.
- ☐ forbrukerens tilbudsgrunnlag, inkludert tegninger, datert , vedlegg nr.
- ☐ annet, jf. vedlegg nr.

6.2 Tolkningsregler

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

6.3 Forbrukerens egne arbeider og andre tjenesteyteres arbeider

Alternativ 1: Forbrukeren skal forestå følgende arbeider selv eller ved andre tjenesteytere, jf. punkt 15:

Alternativ 2: Forbrukeren skal ikke forestå arbeider selv eller ved andre tjenesteytere.

6.4 God orden og opprydding

Tjenesteyteren skal holde god orden på arbeidsplassen og rydde opp etter eget arbeid når arbeidet er avsluttet. Tjenesteyteren skal under utførelsen av arbeidet og når han forlater arbeidsstedet påse at forbrukerens eiendom er sikret i nødvendig grad.

Dersom ikke annet følger av lov eller forskrift skal gamle materialer og utstyr som må fjernes ved ombygging eller reparasjon:

Alternativ 1: beholdes av forbrukeren

Alternativ 2: fjernes av tjenesteyteren

Alternativ 3: annen avtale:

7 Offentligrettslige oppgaver

- a) Er arbeidet søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven? Ja Nei
- b) Hvis ja på spørsmål a, er dette pålagt med ansvarsrett? Ja Nei

c) Hvis ja på spørsmål b:

Ansvarlig søker:

Ansvarlig prosjekterende:

Ansvarlig utførende:

Ansvarlig kontrollerende:

8 Materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere

For materialer og utstyr som det er avtalt at forbrukeren skal levere, gjelder følgende:

- a) Forbrukeren kan kreve at tjenesteyteren monterer disse produktene.
- b) Forbrukeren har risikoen for kvalitet og anvendelighet av materialer og utstyr som han leverer.
- c) Tjenesteyteren skal med tilbørlig omsorg for forbrukerens interesser veilede forbrukeren om dokumentasjonskrav.
- d) Tjenesteyteren kan nekte å montere produkter som ikke er dokumentert i henhold til lover og forskrifter.

Tjenesteyteren blir ansvarlig for svikt i kvalitet og anvendelighet som han ut fra sin fagkunnskap burde ha oppdaget, men ikke har varslet om.

9 Risikoen for skade på materialer og utstyr

Tjenesteyteren skal sørge for tildekking eller tilsvarende beskyttelsestiltak av materialer og utstyr med mindre annet er avtalt nedenfor:

--

Inntil overtakelse har funnet sted har tjenesteyteren risikoen for skade på materialer og utstyr som han leverer med mindre skaden er forårsaket av forhold på forbrukerens side.

10 Eiendomsrett til ytelser og materialer

Eiendomsretten til ytelsene går over på forbrukeren etter hvert som de utføres. Materialer og utstyr som er tilført eiendommen og som skal bygges inn, blir forbrukerens eiendom når han har betalt dem.

Tjenesteyteren skal kontakte forbrukeren dersom det under utføringen viser seg behov for tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan kreve endringer i arbeidet og pålegge tjenesteyteren å utføre tilleggsarbeid som står i sammenheng med den tjenesten som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne. Forbrukeren kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for tjenesteyteren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid.

Forbrukeren kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider som vil øke eller redusere vederlaget med 15 % eller mer.

Begge parter kan kreve at avtale om endringer eller tilleggssarbeid skal være skriftlig.

Partene kan kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid. Dersom partene ikke avtaler vederlaget for tilleggsarbeid, kan tjenesteyteren kreve vederlaget fastsatt som regningsarbeid.

Forbrukeren har rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Forbrukeren er erstatningsansvarlig overfor tjenesteyteren i den utstrekning dette følger av bestemmelsene i hvtjl. § 40.

12.1 Avtalt vederlag

Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

Alternativ 1: Fastpris

Tjenesteyterens ytelser skal leveres for avtalt vederlag kr

Tilleggsarbeider

For eventuelle tilleggssarbeider gjelder følgende timepriser

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.

Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på %.

Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader.

Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid-/kostnader.

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

Alternativ 2: Regningsarbeid

Alternativ a: Regningsarbeid med prisoverslag

Prisoverslag for tjenesteyterens samlede vederlag kr

Alternativ b: Regningsarbeid uten prisoverslag

For regningsarbeid gjelder følgende timepriser:

I tillegg skal tjenesteyteren ha dekket følgende direkte kostnader:

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.

Tjenesteyteren skal i tillegg ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av påslag på %

Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

Tjenesteyteren skal ha dekket sine dokumenterte utgifter inkl. mva til underentreprenør. Tjenesteyteren skal i tillegg ha et påslag på % av det samlede vederlag eks. mva til underentreprenør.

Alternativ a: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader

Alternativ b: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid/-kostnader

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

Tjenesteyteren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk.

Felles for alternativ 1 og 2:

For administrasjon av sideentreprenører er det avtalt følgende vederlag:

12.2 Indeksregulering av fastpris

Alternativ 1: Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

Alternativ 2: Fastprisvederlag skal indeksreguleres for perioden fra kontraktsinngåelse til det offentlige gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad. Reguleringen skal skje ved bruk av Statistisk sentralbyrås indeks for

Indeksreguleringen skjer med basis i indeksen i den måned kontraktsinngåelsen skjer sammenlignet med indeksen i den måned det er gitt igangsettingstillatelse. Dette gjelder uansett om disse indeksene er tilgjengelige senere enn disse tidspunktene.

13 Betaling

Alternativ 1: Tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget mot regning ved overtakelse. I den utstrekning tjenesten ikke er utført til fast pris, skal det fremgå hvordan prisen er regnet ut. Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt regningen.

Alternativ 2: Forbrukeren skal betale etter følgende faktureringsplan:

Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på eiendommen og verdien av de materialene som er tilført eiendommen for å innbygges, jf. hvtjl. § 36.

Minst 10 % av vederlaget skal likevel utstå til overtakelsen av entreprenørens arbeider.

Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- eller endringsfaktura.

Endelig oppgjør skal skje innen 14 kalenderdager etter overtakelse, eventuelt med fradrag for tilbakeholdt beløp, jf. punkt 17.

14 Forsikring

Forbrukeren skal sørge for at eiendommen er fullverdiforsikret. Dersom tjenesteyterens arbeider vil medføre verdiøkning på eiendommen, skal forbrukeren tegne tilleggsforsikring.

Tjenesteyteren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som tjenesteyteren og hans kontraktsmedhjelpere (underentreprenører) kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Med mindre annet er avtalt, skal forsikringssummen ikke være mindre enn 150 G (Folketrygdens grunnbeløp) at ansvarsforsikringen er i kraft.

Tjenesteyteren skal uoppfordret dokumentere overfor forbrukeren at ansvarsforsikringen er i kraft.

Gyldig forsikring er fremvist (dato):

15 Tjenesteyterens tidsfrister

Alternativ 1: Tjenesteyteren skal starte utførelsen på eiendommen:

Tjenesten skal være fullført senest:

Alternativ 2: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til kalenderdager.

Alternativ 3: Utgangspunktet for tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse er når ansvarlig søker har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og det er gitt melding om dette til tjenesteyteren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Dersom igangsettingstillatelsen blir forsinket på grunn av tjenesteyterens forhold, skal denne tidsbruken ikke legges til.

Tjenesteyterens frist til å ha ytelsen klar til overtakelse fastsettes til summen av

a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge, i alt

 kalenderdager

b) det antall kalenderdager tjenesteyteren skal bruke til sine arbeider, i alt

 kalenderdager

- c) tid til undersøkelse av forbrukerens og sideentreprenørers arbeider som tjenesteyteren skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av tjenesteyterens arbeider etter undersøkelsen av forbrukerens arbeid med i alt

 kalenderdager**Totalt** kalenderdager

Alternativ 4: Annet (beskriv nærmere)

Felles for alternativ 2 og 3:

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Felles for alle alternativer:

Tjenesteyteren har krav på tilleggsfrist ved endrings- eller tilleggsarbeid som hindrer fremdriften. Det samme gjelder dersom fremdriften hindres fordi forbrukeren ikke medvirker i samsvar med avtalen, eller fremdriften hindres på grunn av andre forhold som forbrukeren har risikoen for. Tjenesteyteren skal samrå seg med forbrukeren når han mener at han har krav på tilleggsfrist. Fristforlengelsen skal svare til den virkning på fremdriften som hindringen har medført.

16 Forsinkelse

Det foreligger forsinkelse dersom tjenesteyteren ikke har fullført tjenesten til avtalt tid, med mindre dette skyldes forhold som forbrukeren svarer for. Forsinkelsen må reklameres innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite at tjenesten er avsluttet.

Dersom tjenesteyteren er forsinket skal han så lenge forsinkelsen varer:

Alternativ 1: betale forbrukeren en dagmulkt per kalenderdag som tilsvarer 2 promille av det samlede vederlaget som tjenesteyteren skal ha. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 50 kalenderdager.

Dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro, har forsømt å begrense tapet, eller det for øvrig foreligger andre særlige grunner, kan forbrukeren i stedet for dagmulkt kreve erstatning for sitt tap, utmålt etter hvtjl. §§ 30, jf. 31 andre ledd.

Alternativ 2: betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dersom tjenesteyteren ikke overholder andre avtalte frister, skal han betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

Dagmulkt eller erstatning kan likevel ikke kreves dersom forsinkelsen skyldes en hindring utenfor tjenesteyterens kontroll, og som tjenesteyteren ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av, jf. hvtjl. § 28 første ledd.

17 Overtakelse

Forbrukeren skal overta ytelsen ved overtakelsesforretning.

Forbrukeren kan nekte å overta ytelsen dersom det foreligger mangel, med mindre mangelen er uvesentlig.

Ved overtakelsesforretningen skal tjenesteyteren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt tjenesten overtas eller nektes overtatt,
- e) eventuelt tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) reklamasjonsfristen starter å løpe,
- b) eventuell dagmulkt stanser,
- c) tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget,
- d) risikoen for ytelsen går over på forbrukeren.

18 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel kan forbrukeren holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen, jf. hvtjl. § 21.

Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjonen kan likevel ikke fremsettes senere enn 5 år etter avslutningen av tjenesten, jf. punkt 15, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Tjenesteyteren kan ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom tjenesteyteren har opptrådt grovt uaktsomt eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

Forbrukeren har rett til å holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer forbrukerens krav som følge av mangelen.

Det vises til hvtjl. kapittel IV.

19 Særlige bestemmelser

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Underskrift tjenesteyter

Underskrift forbruker

Byggblankett 3501 og 3502 - Veiledning

Hensikten med denne veiledningen er å orientere partene om rettigheter og plikter som følger av kontraktsforholdet ut over de som er uttrykkelig angitt i Byggblankett 3501 og 3502. Disse rettighetene og pliktene følger av lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (hvtjl.), som inneholder utførlige bestemmelser om tjenesteyterens og forbrukerens rettigheter og plikter. Partene kan ikke avtale vilkår som er ugunstigere for forbrukeren enn det som følger av lovens bestemmelser.

I det følgende vises det til enkelte sentrale bestemmelser i loven. Det anbefales at man for detaljene leser håndverkertjenesteloven, se www.lovdatab.no.

Byggblankett 3502 er egnet for små og enkle oppdrag. Oppdrag under 2 G vil vanligvis tilhøre denne kategorien. Ved andre oppdrag bør Byggblankett 3501 benyttes.

Ved nybygg og full ombygging av bolig vil forholdet være regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (buofl.), og riktig kontrakt vil da være Byggblankett 3426 A eller 3426 B.

Oppdraget

Håndverkertjenesteloven inneholder regler om oppdraget i kapittel II, blant annet at tjenesteyteren skal utføre oppdraget fagmessig og ivareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg.

Tilleggsarbeid

Avtale om endringer eller tilleggsarbeider bør skje skriftlig for å unngå senere konflikter.

Reklamasjon

Dersom forbrukeren vil påberope seg forsinkelse som grunnlag for dagmulkt eller erstatning, må han reklamere innen rimelig tid, ellers tapes retten. Det samme gjelder dersom forbrukeren vil påberope seg mangler. Reklamasjon må likevel foretas senest 5 år etter overtakelsen eller ferdigstillingen. Retten til å gjøre mangelen eller forsinkelsen gjeldende kan også tapes etter foreldelseslovens regler. Eventuell klage på oppdraget bør skje skriftlig til tjenesteyter. Tjenesteyter kan klages inn for Forbrukertvistutvalget. Klagen sendes til Forbrukerrådet.

Mangel

Mangel foreligger dersom tjenesten ikke fører til det resultat som forbrukeren har krav på, jf. hvtjl. § 17.

Forbrukerens krav ved mangel og forsinkelse

Dersom det foreligger mangel, kan forbrukeren etter håndverkertjenesteloven kapittel IV på visse vilkår holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve kontrakten.

Ved forsinkelse har forbrukeren etter lovens kapittel III på visse vilkår rett til å holde igjen vederlag, fastholde avtalen eller heve kontrakten og kreve erstatning.

Holder forbrukeren tilbake for mye av vederlaget, kan tjenesteyteren kreve forsinkelsesrenter for dette beløpet.

Tjenesteyterens rettigheter

Ved forsinket betaling eller manglende medvirkning fra forbrukeren som ikke skyldes forhold på tjenesteyterens side, kan tjenesteyteren på visse vilkår stanse arbeidet, kreve erstatning, heve kontrakten for den delen av oppdraget som står igjen og kreve forsinkelsesrente, jf. hvtjl. kapittel VIII.

Ved mangel har tjenesteyteren på visse vilkår rett til å utbedre, jf. hvtjl. § 24.

Forbrukerens rett til å avbestille

Forbrukeren har på visse vilkår rett til å avbestille tjenesten helt eller delvis, jf. hvtjl. § 39. Avbestilling kan medføre erstatningsansvar.

Mer info finnes blant annet på www.forbrukerradet.no, og www.lovdatab.no.