

## Kommentar till RO-formuläret

### A. Parter

Beställare är den konsument som beställer tjänsten. Se till att rätt person/-er står som beställare. Ange adress, e-postadress och de telefonnummer där du kan nås såväl dag- som kvällstid.

Entreprenör enligt detta avtal är den som anlitas för att utföra en tjänst åt dig som konsument. Gör en noggrann kontroll av entreprenören som ska utföra arbetet innan avtal träffas. Är det en enskild näringsidkare eller ett företag som ska anlitas? Se till att få fullständiga uppgifter om namn, adress, e-postadress telefonnummer och person- eller organisationsnummer.

Kontrollera att entreprenören har en giltig F-skattsedel. Observera att om entreprenören som ska utföra arbetet inte är registrerad för f-skatt anses beställaren som arbetsgivare och riskerar därmed ansvar för skatter, försäkringar och sociala avgifter.

### B. Omfattning

Ange adressen där arbetet ska utföras. Preciser så noggrant som möjligt vilket arbete som ska utföras. Alla handlingar som kan beskriva omfattningen ska anges här, såsom ritningar, offerter, tekniska beskrivningar etc. Om ni vill ha ett speciellt utseende på utförandet kan ni visa detta genom att bifoga foton eller tidningsbilder m.m. Om inget nämns i avtalet angående standard har entreprenören rätt att bygga enligt enklaste standard.

### C. Avrådande

Enligt konsumenttjänstlagen har en entreprenör skyldighet att avråda beställaren 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 beställaren. Entreprenören kan också avråda för att han inser riskerna eller olämpligheten med viss konstruktion eller materialval. Om entreprenören avråder bör denne precisera anledningen till avrådandet. Som beställare bör du då noggrant överväga om du ändå skall låta utföra tjänsten. Ett avrådande från entreprenören innebär att denne inte blir ansvarig för eventuella fel som uppstått i, det av dig beställda, men av entreprenören avrådda, arbetet.

### D. Pris

Priset kan fastställas på en mängd olika sätt. Priset ska alltid inkludera mervärdesskatt i konsumentförhållanden. Det är bra att få ett fast pris på arbetet, då vet man på förhand vad arbetet kommer att kosta. Om ni inte kan få ett fast pris så bör ni se till att åtminstone få ett ungefärligt pris. Ett sådant pris får ej överskridas med mer än 15 procent, om inte annan prisgräns har avtalats. För markarbeten, rivningsarbeten eller annat som kräver undersökningar som entreprenören normalt inte är skyldig att utföra i anbudsskedet får priset överskridas med max 25% enligt RO's allmänna bestämmelser. En annan möjlighet är att avtala om takpris, vilket innebär att en högsta prisgräns sätts för det arbete som ska utföras. För detta finns ingen plats under punkten pris utan då får ni skriva in det under punkten I, särskilda villkor. För avtal med löpande räkning bör anges timkostnad samt hur materialkostnaden kommer att debiteras.

## E. Betalning

Om inget avtal om betalningsplan finns så ska hela det avtalade beloppet betalas kontant efter slutfört arbete, vilket kan vara praktiskt när det handlar om mindre arbeten. Är det ett större entreprenadarbete som ska utföras brukar entreprenören vilja ha delbetalningar innan arbetet är slutfört. Då kan det vara bra med en **betalplan**. En huvudregel beträffande betalplan är att det är bra om denna är så "baktung" som möjligt, dvs. att så stor del som möjligt av avtalat belopp förfaller till betalning så sent som möjligt.

## F. Tider

För att kunna fastställa om entreprenören är försenad krävs att det finns en tid utsatt för när arbetet ska påbörjas samt när arbetet ska vara slutfört. Om ingen tid är avtalad för när arbetet ska påbörjas respektive vara slutfört, så fastställs tidpunkten till vad som efter omständigheterna kan anses såsom skäligt. Detta kan många gånger vara svårt att avgöra. Är entreprenören försenad och beror förseningen inte på någon omständighet som härrör från konsumenten eller på en omständighet som står utanför entreprenörens kontroll och denne rimligen inte kunde förväntas ha räknat med förseningen, kan entreprenörens försening leda till att konsumenten har rätt till ersättning för den faktiska skada konsumenten har lidit, alternativt rätt att utfå ett på förhand bestämt skadestånd – vite (se vidare under punkt I).

## G. Garanti

En garanti är en överenskommelse mellan parterna. Det finns **ingen lagstadgad rätt till garanti**. Beställare av tjänst på fast egendom, d.v.s. mark med därpå liggande byggnad, har enligt konsumenttjänstlagen en tioårig reklamationsrätt för fel, räknat från färdigställandet. För att entreprenören skall bli ansvarig krävs dock att beställaren kan visa på att felet beror på något som entreprenören kan göras ansvarig för. Om entreprenören lämnar en garanti så innebär det att under garantiperioden gäller omvänd bevisbörda, dvs. vid upptäckt av fel måste entreprenören visa att felet inte beror på tjänstens utförande eller valt material utan på något som konsumenten kan anses ansvarig för. Om garanti ges kan detta skrivas in under punkten I, särskilda villkor.

## H. Övrigt

Enligt denna punkt ansvarar beställaren för tillhandahållande av elström, vatten och erforderligt utrymme för omklädning och matlagning. Vill ni något annat måste det anges under punkten I, särskilda villkor.

## I. Särskilda villkor

**Besiktning.** Här kan avtalas om att en slutbesiktning ska utföras efter slutfört arbete. Om entreprenören har lämnat garanti kan parterna också avtala om att garantibesiktning ska äga rum innan garantitidens utgång. Parterna bör reglera vem som ska utse besiktningsman och vem som ska bekosta avtalad besiktning. Besiktningsmannen bör utses av beställaren eller parterna gemensamt.

**Specificerad räkning.** Enligt konsumenttjänstlagen har en konsument rätt att kräva en specificerad räkning och av den skall framgå det utförda arbetets art och omfattning. Om priset inte är fast skall det också framgå hur priset har beräknats. Om ni skriver in i avtalet att

entreprenören skall tillhandahålla en specificerad räkning så behöver ni inte betala förrän ni fått en sådan. Observera att för beviljande av ROT-avdrag krävs en specificering av vad som utgör arbetskostnad.

**Vite.** Ett avtalat vitesbelopp ska kompensera beställaren vid entreprenörens försening och ersätter den skadeståndsskyldighet som entreprenören i annat fall hade haft gentemot beställaren. Att på förhand avtala om ett vite har den fördelen att beställaren inte behöver visa vilken ekonomisk skada denne har lidit. Båda parter vet på förhand vilket belopp som ska betalas om försening uppstår. Förseningen kan avse såväl påbörjandet som avslutandet. Beloppet bör vara tillräckligt tilltaget så att entreprenören känner sig motiverad att påbörja eller slutföra arbetena i tid. Vid större entreprenadarbeten är ett vitesbelopp om 0,5 – 1,0 procent av kontraktssumman att rekommendera, vid mindre arbeten bör procenttalet vara högre.

**Övrigt.** Här kan t.ex. avtalas om på förhand uppgjorda byggmöten, vilket är särskilt bra vid större entreprenadarbeten. Vid byggmötena har parterna möjlighet att diskutera frågor som uppkommer under arbetets gång. Under denna punkt kan också avtalas om vem som ska söka eventuellt bygglov. Om beställaren inte skall tillhandahålla elström, vatten och utrymme för omklädning och matlagning bör det anges här, jfr punkt H. Särskilda förhållningsorder för hantverkaren kan också skrivas in här, såsom arbetstider för hantverkaren, hantverkarens rätt att utnyttja beställarens kök m.m.