

Produktionskostnadskalkyler vid nyproduktion av småhus AA22

Denna överenskommelse har utarbetats av Konsumentverket, Trä- och Möbelföretagen och Villaägarnas Riksförbund och avser skyldighet att upprätta och överlämna produktionskostnadskalkyler i samband med konsumentavtal om försäljning eller uppförande av nyproducerat småhus. Dessa bestämmelser ansluter till marknadsföringslagen (2008:486). Parterna är överens om att denna överenskommelse utgör god sed på marknaden. Ansvar för att denna överenskommelse följs åligger det företag som vidtar marknadsföringsåtgärden.

Kap. 1. Omfattning

Denna överenskommelse är tillämplig när företag för egen eller annans räkning marknadsför småhus till enskilda konsumenter. Överenskommelsen ska också tillämpas i lämpliga delar i det fall marknadsföringen avser ägarlägenheter till enskild konsument.

Överenskommelsen omfattar inte marknadsföring som avser enbart arbeten.

Överenskommelsen omfattar heller inte marknadsföring av material för enbart sidobyggnad, t.ex. garage eller förråd, eller enbart viss del av byggnad, t.ex. vind.

Kalkyler, kalkylkontroll och läshjälp ska utformas i enlighet med bilagorna till denna överenskommelse.

Kap. 2. Information

Produktionskostnadskalkyler ska lämnas till konsument i enlighet med kapitel 3 och 4.

Kalkylerna ska vara skriftliga och upprättade med noggrannhet och omsorg. Förtydliganden till kalkylen, bilaga 3, ska lämnas i anslutning till kalkylerna i enlighet med kapitel 5.

Kap. 3. Tillhandahållande av produktionskostnadskalkyl

3.1. Kalkyl som visar produktionskostnaden för uppförande av småhuset eller ägarlägenheten ska tillhandahållas konsumenten i god tid innan avtal sluts.

Kalkyl behöver inte tillhandahållas om konsumenten skriftligen förklarat sig vilja avstå från en sådan.

3.1.1. Om husföretaget inte kan lämna en fullständig kalkyl på grund av att uppgifter från konsumenten saknas ska husföretaget upplysa konsumenten om vilka uppgifter som saknas. Om uppgifterna trots detta inte lämnas får kalkylen lämnas ofullständig.

3.1.2. Innan avtal sluts ska konsumenten upplysas om att ändringar av standard, utförande eller omfattning efter det att avtal slutits kan medföra ändring av produktionskostnaden.

3.1.3. Innan avtal sluts ska ny kalkyl tillhandahållas varje gång konsumenten begär ändrad standard, utförande eller omfattning, om detta påverkar kalkylen för konsumenten i inte oväsentlig utsträckning. Kalkylerna bör numreras i den ordning de upprättas.

3.1.4. Husföretaget ska i samband med att tillverkningsorder ges till fabriken om att tillverka huset i god tid före avtalad leveranstidpunkt, medverka till att tillhandahållen kalkyl kontrolleras. Kontrollen ska dokumenteras skriftligen i överensstämmelse med exempel i bilaga.

Kap. 4. Kalkylernas innehåll

4.1.1 I kalkylen ska anges vilket objekt kalkylen avser.

4.1.2. Kalkylen ska utgå från den standard och det utförande som vid det aktuella kalkyltillfället angetts av konsumenten eller husföretaget, preciserat i t.ex. en byggbeskrivning. Om inga särskilda önskemål i dessa avseenden framställts ska kalkylen avse en standard som är normal med hänsyn till utgångsstandard för materialleveransen enligt leveransbeskrivning.

4.1.3. I kalkylen ska anges vilka kostnader som hänför sig till

- husföretagets åtagande
- skriftligt anbud från eller avtal med annan än husföretaget
- vilka kostnader som framkommit på annat sätt, t.ex. genom uppgift från konsumenten samt
- vilka kostnader som grundar sig på husföretagets egna beräkningar och uppskattningar.

4.1.4. Kostnaderna ska anges inklusive mervärdesskatt. Hänsyn ska härvid tas till sådan eventuell ändring av skattesats som är känd vid kalkyltillfället.

4.1.5. De arbetsmoment som ska utföras av konsumenten själv får uteslutas från kalkylen i det fall kostnaderna för dessa arbeten inte är kända.

4.1.6. Produktionskostnadskalkyl ska innehålla följande delposter med undantag för i 4.1.5,

4.1.7. och 4.1.8 angivna fall.

1. Köpeskilling för tomt
2. Fastighetsbildning mm
3. Anslutningsavgift VA
4. Anslutningsavgift el och fjärrvärme
5. Anslutningsavgift bredband, telefoni, TV
6. Övrig tomtkostnad
7. Schakt, pålning, sprängning
8. Grovplanering
9. Finplanering
10. Utvändiga VA-arbeten
11. Övrig exploateringskostnad
12. Hus/materialsats
13. Sidobyggnad
14. Tillkommande och avgående material
15. Grundläggning

16. Montering
17. Övriga byggnadsarbeten
18. Värme/ sanitetsinstallation
19. Ventilation
20. Elinstallation
21. Målning och tapetsering
22. Golvbeläggning
23. Övriga byggkostnader
24. Lagfartskostnad
25. Pantbrev och gravationsbevis
26. Bygglov, byggsamråd, utsättning mm
27. Kostnad för färdigställandeförsäkring
28. Besiktningar, byggkontroll
29. Konsultkostnader
30. Räntor under byggtiden, brutto
31. Skattereduktion för räntor under byggtiden
32. Övrig byggherrekostnad
33. Preliminär indexuppräknung med hänsyn till byggtidpunkt

Till varje upprättad kalkyl ska omfattningen av åtagandet, såsom material, mängder och arbetsinsatser, tydligt framgå av bilaga till kalkylen eller av hänvisning till gällande leveransdeklaration.

4.1.7. Om punkterna 6-23 i p. 4.1.6. helt eller delvis innefattas i säljares eller entreprenörs åtagande, behöver dessa punkter inte särskilt specificeras utan får summeras, t.ex. vid leverans av s.k. volymhus eller då samma entreprenör svarar för dessa åtaganden.

4.1.8. Om konsumenten vid kalkyltillfället innehar tomt för den avsedda byggnaden behöver tomt- och lagfartskostnad inte anges.

4.1.9. I produktionskostnadskalkyl som upprättas på begäran av konsument för att användas av denne vid en preliminär bedömning av erbjudanden från olika husföretag, får kostnaderna för schakt och grund anges med utgångspunkt från att marken är av god bärighet och att sprängningsarbeten inte behövs, om inte annat uppges av konsumenten eller uppenbarligen borde vara känt för husföretaget eller den som upprättar kalkyl.

Husföretaget eller den som upprättar kalkyl ska upplysa konsumenten om det särskilda osäkerhetsmoment som finns i kalkylen vad avser kostnader för schakt och grund, samt i vilken utsträckning uppgifter om tomtens beskaffenhet bör införskaffas och hur detta kan ske.

4.1.10. I produktionskostnadskalkyl enligt 4.1.6, som upprättas för att tjäna som slutligt underlag, ska kostnaden för schakt och grund anges med utgångspunkt i de upplysningar om markens beskaffenhet som konsumenten tillhandahållit eller som uppenbarligen borde vara kända för husföretaget eller den som upprättar kalkyl.

Om upplysningar om markens beskaffenhet ger skäl för husföretaget att befara att markförhållandena kommer att medföra onormalt höga grundläggingskostnader, ska konsumenten underrättas om detta och rekommenderas att låta utföra en noggrann markundersökning.

Kap. 5. Förtydliganden till kalkylen

5.1. Viktig information om din produktionskostnadskalkyl

Husföretaget eller den som upprättar kalkylen ska överlämna och informera konsumenten om innehållet och syftet i bilaga 3. Informationen behandlar allmänna förutsättningar för kalkylens upprättande samt andra förhållanden som är av väsentlig betydelse för konsumenten.

Kap. 6. Iakttagande av överenskommelsen

Ansvaret för att denna överenskommelse följs åvilar det företag som vidtar marknadsföringsåtgärd samt anställd hos sådant företag eller annan som handlar på företagets vägnar.

Bilaga 1. Produktionskostnadskalkyl

Bilaga 2. Kalkylkontroll

Bilaga 3. Viktig information om din produktionskostnadskalkyl

Bilaga 3.

Viktig information om din produktionskostnadskalkyl

Du har fått en kostnadsuppskattning som omfattar produktionskostnad i samband med köp av monteringsfärdigt husmaterial eller småhusentreprenad.

Vem bygger och vem ansvarar

Flera olika företag medverkar ofta för att huset ska bli färdigt, husföretag, bygg- el VVS- m.fl. entreprenörer. Ansvarsfördelningen mellan dem som tillsammans ser till att ditt hus blir färdigt varierar från husköp till husköp. Det är viktigt att du känner till hur ansvaret fördelar sig mellan dem i just ditt fall. Olika begrepp förekommer för att beskriva ansvarsfördelning och färdigställandegrad, t.ex. *totalentreprenad*, *nyckelfärdigt*, *målningsförberett* mm. Vad begreppen innebär kan variera från fall till fall. Därför är enbart ett sådant ord inte tillräcklig beskrivning. Du har rätt att få utförlig information av den som upprättar din kalkyl om vad säljaren åtar sig och vad som förväntas av dig själv och av andra som ska medverka i bygget. Även ett totalt åtagande att bygga ett hus har sina gränser. För att undvika missförstånd är det värdefullt att *gränserna för varje åtagande blir klarlagt* på ett tidigt stadium.

En motpart - ett kontrakt

Ibland åtar sig ett företag, oftast ett husföretag, att gentemot konsumenten svara för allt material och allt arbete som behövs för att få ett färdigt hus inklusive byggadministration, myndighetskontakter mm. Då har du bara *ett kontrakt och en motpart*. Hantverkarna som bygger ditt hus kan vara anställda av husföretaget eller komma från andra företag, som husföretaget i sin tur anlitar. Ett liknande avtal kan också skrivas med en entreprenör, som i sin tur köper materialsatsen från husföretaget. Om inget annat är avtalat utför husföretaget erforderliga ritningar och konstruktioner och ansvarar för att dessa följer gällande lagar och byggregler.

Två kontrakt

En annan variant är att husföretaget svarar för materialleveransen och en entreprenör åtar sig att svara för alla arbeten med egen personal eller genom att i sin tur handla upp arbetena hos andra företag. Det är ofta en entreprenör, som husföretaget har regelbunden kontakt med och som därför känner till byggsystemet. Alternativt kontaktar du en byggentreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan dig och ett husföretag och dels svarar för uppförandet av huset, i bägge fallen får du skriva två avtal, *ett med entreprenören och ett med husföretaget*.

Flera kontrakt

En tredje variant är att du köper husmaterialet i form av en byggsats av ett husföretag och de olika arbetena (grundläggning, bygg, el mm) av andra företag. Du får då ett kontrakt med husföretaget, ett med grundläggaren, ett med VVS-firman osv. Ofta sköter husförsäljaren om att alla kontrakten blir upprättade, men det är du som är köpare och ska underteckna dem. De olika arbetena och leveranserna ska samordnas så att byggprocessen kan fortgå utan

Bilaga 3.

komplikationer.

Om du anlitar ett byggföretag, som utför bygget i sin helhet åt dig, övertar byggföretaget automatiskt ditt arbetsmiljöansvar om ni inte avtalar om annat. Samma sak om du anlitar ett byggföretag, som i sin tur beställer alla delar av arbetet, som det inte själv utför, till exempel VVS-arbeten.

Väljer du däremot att själv handla upp flera olika entreprenörer (delad entreprenad), kvarstår ditt arbetsmiljöansvar. I så fall behöver du utse ett företag eller en person till byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering (BAS-P) och ett företag eller en person till byggarbetsmiljösamordnare för utförandet av arbetet (BAS-U). BAS-P och BAS-U kan vara samma person eller företag.

Tanken med byggarbetsmiljösamordnarna är att de ska samordna arbetsmiljöarbetet så att risker för ohälsa och olycksfall förebyggs. Sannolikt behöver även en arbetsmiljöplan upprättas, då bygget innebär vissa risker. Saknas arbetsmiljöplan när sådan krävs, kan det medföra böter. Du ansvarar för att BAS-P upprättar arbetsmiljöplanen och att BAS-U håller planen uppdaterad samt att de sköter sina övriga uppgifter.

Tänk på att om du anlitar någon som inte har en firma med F-skattsedel är du i lagens mening arbetsgivare med ansvar för arbetsmiljö, skatteinbetalning osv.

"Lösvirkeshus"

Det kan också hända att *ingen husfabrikant är inblandad* i ditt bygge – att du bygger ett s.k. lösvirkeshus. Även i det fallet kan ansvaret överlåtas till en eller flera. Ritningar och konstruktioner, materialval, materialleveranser, byggnadsarbeten, installationer, målning osv. samt samordning och kontroll av de olika arbetena kan skötas av ett eller flera olika företag eller delvis av dig själv. Också i detta fall är det viktigt att se till att ansvarsfördelningen klarläggs i skrift genom tydliga och utförliga kontrakt. Oavsett hur ansvaret fördelar sig svarar varje företag för eventuella fel eller förseningar i sin del av det hela, men inte för fel m.m. som orsakats av ett annat företag eller av dig själv, t ex försening på grund av bristande samordning m.m.

Krav på konsumentskydd

Det ska som huvudregel enligt lag (2014:227) om färdigställandeskydd finnas en försäkring eller en bankgaranti innan uppförande av ny byggnad påbörjas.

Kalkylen gäller för dagens förhållanden

Kalkylerna utgår från förutsättningar som är kända då man upprättar dem. En del förutsättningar kan ändras både innan bygget startar och medan du bygger huset. När den första kalkylen görs är kanske inte ansvarsfördelningen beslutad i detalj. Produktionskostnadskalkylen ska dock bygga på realistiska antaganden om vad du och olika

Bilaga 3.

inblandade parter ska ansvara för. Om du senare beslutar om annan ansvarsfördelning kommer det att påverka kalkylen. Kalkylen förutsätter att arbetena sker efter avtal med ett angivet fast pris. Det går också att träffa avtal utan att göra upp om priset i förväg, s.k. löpande räkning. Om avtal med löpande räkning träffas kan det ändå vara klokt att avtala om vilket timpris som ska gälla. En fördel med fast pris är att du från början med större säkerhet vet vad kostnaden blir.

Ändrade förhållanden – ny kalkyl

Du gör kanske tillval och utbyten i förhållande till standardutförandet av huset. Vidare kan statsmakter och kommunala myndigheter besluta om ändrade tekniska krav, moms och avgifter. Allt sådant kan påverka totalkostnaden och därmed din boendekostnad. Om det inträffar något före eller efter avtalet som har betydelse för utfallet av kalkylerna, ska säljaren enligt överenskommelsen ge dig en ny produktionskostnadskalkyl.

Produktionskostnadskalkylen

Denna kalkyl ska ge en uppfattning om hur mycket husbygget kostar totalt. Kostnaderna för allt arbete som behövs för att huset ska bli klart ska ingå i denna. Kalkylen är uppdelad i ett antal delposter, som normalt förekommer vid ett småhusbygge för att säkerställa att ingenting har hoppats över eller glömts bort.

I kalkylen finns fyra kolumner för att visa vem som ansvarar för varje delpost:

1. säljarens åtagande
2. annat skriftligt avtal/anbud
3. köparens uppgift
4. säljarens uppskattning.

Kolumnen ”säljarens uppskattning” ska visa kostnaderna för sådant arbete som säljaren inte åtagit sig att göra och som det inte heller finns annan bindande uppgift om. Dessa poster är därför mindre säkra än posterna i övriga kolumner. Säljaren kan inte bestämma en annan entreprenörs priser och uppskattningarna är därför inte bindande för säljaren. Kalkylen blir mer tillförlitlig allteftersom du får bindande anbud från dem som ska utföra de olika arbetena.

Delposter

Kalkylen innehåller ett stort antal delposter, som representerar de leveranser och arbeten som behövs för att färdigställa huset. Om ett företag svarar för flera av dessa delposter kanske inte kostnaden för de olika delarna kan redovisas separat, utan de redovisas i en gemensam post. Om t.ex. golvbeläggning ingår i övriga byggnadsarbeten står det "ingår i övriga byggnadsarbeten" på raden för golvbeläggning. Eftersom uppdelningen kan vara olika för olika husleverantörer är det inte meningsfullt att jämföra kalkyler från konkurrerande företag delpost för delpost. Det kan t.ex. hända att markförhållandena på tomten inte är kända i första skedet och att kostnaden för grundläggning därför måste ändras. Kostnaden för grundläggning beräknas i så fall utifrån normal markbärighet. Du kan göra en markundersökning för att gardera dig mot oförutsedda kostnader för t ex sprängning och pålning.

Bilaga 3.

Eget arbete och innehav av tomt

Produktionskostnadskalkylen får utesluta de arbetsmoment som ska utföras av konsumenten själv om de kostnaderna inte är kända. Likaså behöver inte kostnad för tomt och lagfartskostnad anges i det fall konsumenten innehar tomt sen tidigare.

Kalkylkontroll

När alla tillstånd, lån mm är klara görs en slutlig order till husfabriken att tillverkningen kan börja. I samband därmed, eller, om ingen sådan slutlig order görs, i god tid före avtalad leveranstidpunkt bör den som tillhandahållit kalkylen medverka till att kalkylen kontrolleras. Kalkylkontrollen kan vara uppställd på samma sätt som produktionskostnadskalkylen, men vid denna tidpunkt bör bindande avtal eller anbud finnas för alla poster i kalkylen eller åtminstone för de större och avgörande delarna. Denna slutliga kalkyl är ett bra hjälpmedel att stämna av ekonomin under byggtiden. Om det skett något genom dina egna beslut eller andra förändringar, som inte stämmer med den uppgjorda kalkylen har du då möjlighet att i tid vidta de åtgärder som behövs, som att välja billigare utföranden eller dylikt.

Auktorisation

På TMF:s hemsida framgår vilka trähussäljare, som TMF har auktoriserat.

Tänk igenom, fråga, jämför

Att bygga ett hus är en mycket stor och långsiktig affär. Planera därför byggprocessen i lugn och ro. Ta god tid på dig. Kontakta gärna några olika företag och utvärdera deras förslag till ekonomiska, tekniska och juridiska lösningar! Har du frågor eller känner dig osäker över något kan du fråga husföretaget eller dess representant, den bank du har kontakt med. Du kan även få vägledning via din kommunala konsumentrådgivning (se kommunens hemsida), Hallå konsument, www.hallakonsument.se eller Villaägarnas Riksförbunds fria rådgivning om konsumenten är medlem där.