



HSB – där möjligheterna bor



2021-10-08 09:00 CEST

Entreprenadavtal för bostadsrättsföreningar

I en bostadsrättsförening har de boende rätt att tillsammans bestämma över byggprojekt och större renoveringar. Byggprojekt kan stärka bostadsrättsföreningens ekonomi men det finns många saker som en bostadsrättsförening måste tänka på vid tecknandet av entreprenadkontraktet. Även under och efter byggnationen gäller det att ha koll på läget. HSB Riksförbunds bolagsjurist Caroline Soreff Lundgren berättar mer.

Standardavtalen är viktiga

Det saknas regelrätt "entreprenadlagstiftning" och eftersom bostadsrättsföreningen är en juridisk person gäller inte heller konsumenttjänstlagen. Vid sidan av själva entreprenadavtalen är det istället framförallt standardavtal som reglerar entreprenader. Man talar om AB 04, som reglerar utförandeentreprenader, samt ABT 06, som reglerar totalentreprenader.

Skilj på utförandeentreprenad och totalentreprenad

I en utförandeentreprenad (som regleras i standardavtalet AB 04) är det beställaren, det vill säga bostadsrättsföreningen, som har ansvaret för funktionen och projekteringen. Bostadsrättsföreningen har alltså ansvarar för att byggarbetet får den funktionen som var tänkt.

I en totalentreprenad (som regleras i standardavtalet ABT 06) är det entreprenören som är ansvarig för utförandet och att entreprenaden uppnår avtalad funktion medan beställaren "endast" ställer krav på funktionen.

AB 04 och ABT 06 är standardavtal som förhandlats fram inom branschen och bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en ekonomisk optimal riskfördelning mellan parterna. Ändringar i dessa bestämmelser skall därför undvikas, det skapar oftast bara problem!

Den vanligaste entreprenadformen för bostadsrättsföreningar är totalentreprenad. Nedan följer några viktiga regler i ABT 06 som är bra för en bostadsrättsförening att känna till. Om er bostadsrättsförening behöver hjälp med en entreprenad kan ni [vända er till HSBs jurister](#).

Ansvarstid och garantitid enligt ABT 06

När en entreprenad är färdställd talar man om ansvarstid och garantitid. Garantitiden är fem år för hela entreprenaden och entreprenörens arbetsprestation. Det förutsätts att entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Om entreprenören anser att felet inte beror på honom skall han visa att felet beror på något annat än honom själv.

Ansvarstiden är tio år från entreprenadens godkännande och inleds med den femåriga garantitiden. När garantitiden löpt ut ansvarar entreprenören endast

för väsentliga fel som framträder efter utgången av garantitiden om felet visar sig ha grund i vårdslöshet av entreprenören. Ett väsentligt fel är fel som medför stora kostnader och påverkar beställarens möjlighet till användning. Exempel på vårdslöshet är att entreprenaden inte är fackmässigt utförd eller att det förekommer fel som medför stora kostnader för beställaren.

Reklamation enligt ABT 06

Om en skada på grund av ett fel inträffar måste en reklamation upprättas. Reklamationen bör ske skriftligt och utan dröjsmål från att felet inträffade, men en reklamation skall givetvis upprättas så snart som möjligt från att felet upptäcktes. Reklamationen måste vara tydlig och mottagaren måste förstå att det rör sig om en reklamation. Reklamationen ska tydligt beskriva felet där man också ber entreprenören avhjälpa felet utan dröjsmål. Om man inte reklamerar i tid så kan rätten gå förlorad trots att det alltså rör sig om ett fel.

Besiktning enligt ABT 06

Det finns en rad olika besiktningar som parterna kan kalla till. En typ av besiktning är slutbesiktningen som skall verkställas vid kontraktstidens utgång eller efter det att entreprenaden anmälts vara färdigställd.

En annan betydelsefull besiktning som bostadsrättsföreningen inte ska glömma att kalla till är garantibesiktningen. Garantibesiktningen görs strax före utgången av den 5-åriga garantitiden. I den här besiktningen är det viktigt att beställaren tar upp samtliga fel som uppkommit och som inte åtgärdats av entreprenören. Om felen inte tas upp kan det bli svårt för beställaren att påtala felen i efterhand.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning. Vi kan svara på generella entreprenadrättsliga frågor.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik

juridisk rådgivning eller företräder er som ombud. Vi kan bland annat hjälpa er att utforma, tolka och förhandla entreprenadrättsliga avtal och biträda er i tvister gällande till exempel fel i entreprenad och viteskrav. [Klicka här för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.](#)

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Caroline Soreff Lundgren

Bolagsjurist

caroline.sorefflundgren@hsb.se