

Allmänna avtalsvillkor vid köp av monteringsfärdigt husmaterial – AA 22

Dessa allmänna avtalsvillkor gäller vid försäljning av monteringsfärdigt trähusmaterial. Utöver dessa avtalsvillkor bör inga ytterligare allmänna avtalsvillkor tillämpas mellan parterna. Villkoren kan dock preciseras och kompletteras i Köpeavtal AA 22 eller annan likvärdig handling, efter överenskommelse mellan parterna.

Byggnadshandlingar, kontrakt och andra överenskommelser, som utöver dessa villkor ingår i det totala avtalet mellan konsumenten och säljaren, får inte utformas på sådant sätt att de innebär en ändring eller komplettering av dessa villkor, så att balansen i avtalet rubbas till nackdel för konsumenten.

Dessa allmänna avtalsvillkor anknyter till och kompletteras av konsumentköplagen (2022:260), som innehåller utförliga och i allmänhet tvingande regler om konsumenters och säljares rättigheter och skyldigheter. Vissa viktiga paragrafer i lagen citeras i textutor. Villkor, som för konsument är sämre än lagens regler, är ogiltiga om inte något annat särskilt anges i lagen.

Villkoren är avsedda för köp, där även visst monteringsarbete på byggplatsen som exempelvis stommontering, kan ingå. När arbetena på byggplatsen utgör den övervägande delen av säljarens åtagande ska dock entreprenadavtal, Allmänna bestämmelser för Småhusentreprenader, ABS, och inte köpeavtal användas.

Varan

1. Det husmaterial som omfattas av köpet består av många olika delar. Komplet leverans kan vanligen inte fullgöras vid ett enda tillfälle. Om inte något annat överenskommit kommer därför delleveranser att ske vid olika tillfällen. Leveranserna till köparen kan då ske dels från säljarens fabrik, dels från annat håll, t.ex. en underleverantörs fabrik eller lager.

I de fall varor som ingår i husets utrustning – såsom hushållsapparater och sanitetsporslin – levereras separat, sker inte denna leverans innan huvuddelen av leveransen i övrigt har skett om inte något annat överenskommit.

De delar som ingår i köpet är av olika karaktär och beskaffenhet, t.ex. byggelement, dörrar, takpannor, lösvirke, sanitetsporslin och hushållsapparater. Alla delar kan inte förväntas vara i sådant skick att de kan godtas av konsumenten redan vid mottagandet. Vissa delar måste i ett senare skede, t.ex. när de blivit en del av det monterade huset eller när de har börjat användas, åtgärdas i något avseende innan de kan anses godtagbara, t.ex. trimmas in, justeras, genomgå service, bytas ut, repareras eller kompletteras.

Säljaren ska vidta de tillkommande åtgärder som denne ska svara för, inom skälig tid och vid lämplig tidpunkt. Säljaren ska med tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen och samråda med denne i den utsträckning som behövs och som är möjligt.

Konsumenten bör i eget intresse samråda med säljaren angående tillkommande åtgärder och även i övrigt medverka på ett sådant sätt att olägenheter och extrakostnader begränsas så mycket som möjligt.

När det på grund av varans art normalt krävs en senare intrimning, justering eller utbyte för att fullgod funktion ska uppnås är sådana avvikelser inte att betrakta som fel.

2. Senast i samband med första leveransen ska säljaren till konsumenten överlämna monteringsritningarna, avsedda för fackmän, följesedel/materialspecifikation samt en leveransdeklaration, alla handlingar på svenska.

Monteringsritningarna ska möjliggöra ett uppförande av hus i enlighet med beställning. Av följesedel/materialspecifikationen ska konsumenten kunna utläsa vad som i detalj har levererats och av leveransdeklarationen och ritningarna bör om möjligt gå att utläsa hur olika byggnadsdelar är konstruerade.

I det fall så inte skett och avsaknaden av handlingarna inverkar på konsumenten möjlighet att uppföra huset på ett fackmässigt sätt har konsumenten rätt att avvakta byggstart till dess att handlingarna överlämnats. Konsumenten har rätt till skadestånd i det fall avsaknad av dessa handlingar lett till ekonomisk skada. Som säkerhet för sådant skadestånd har konsumenten rätt att innehålla motsvarande belopp. I det fall montering ingår i köpet ska säljaren innan leveransen kan anses vara fullgjord även överlämna en relevant konstruktionsritning.

3. Om inte annat avtalats är säljaren skyldig att utan extra kostnad komplettera leveransen i erforderlig mån i det fall det levererade materialet inte räcker till för att uppföra huset i enlighet med monteringsritningen.

Om inte annat avtalats har säljaren rätt att återta överblivet material efter det att huset uppförts i enlighet med monteringsritningen.

Slutande av avtal

4. Köpeavtal AA 22 eller likvärdigt skriftligt avtal bör upprättas och ska för att vara giltigt undertecknas av både konsumenten och säljaren. Muntliga avtal bör så snart som möjligt bekräftas skriftligen och undertecknas av båda parterna.

Ändringar i varans omfattning eller utförande

5. Säljaren ansvarar för att varan uppfyller de krav som vid leveransdagen gäller enligt lagar och andra författningar samt myndighetsbeslut.

Ändras sådana bestämmelser efter datum för avtalets ingående och leder detta till att varan måste ändras, ska säljaren informera konsumenten om ändringen utan dröjsmål efter det att säljaren fått eller borde ha fått kännedom om de ändrade bestämmelserna. För prisjustering och möjlighet för konsumenten att frånträda avtalet gäller bestämmelserna i punkten 14.

6. I köpet ingår ofta utrustning, snickerier och annan inredning av visst fabrikat eller typ. Konsumenten kan vid köptillfället avstå från alla eller vissa delar, varvid den totala köpesumman minskas enligt gällande avdragsprislista.

Fel på varan

7. Vad som avses med fel anges i 4 kap konsumentköplagen.

4 kap 17 § konsumentköplagen. Ett fel som visar sig inom två år efter det att varan avlämnades, eller i fall som avses i 14 § andra stycket inom den tid som anges där, ska anses vara ett fel som näringsidkaren svarar för, om inte näringsidkaren visar något annat eller detta är oförenligt med varans eller felets art.

Påföljder vid fel

5 kap 1 § konsumentköplagen. Om varan är felaktig, får konsumenten enligt 4–11 §§ kräva avhjälpande, omleverans, prisavdrag eller ersättning för att avhjälpa felet eller häva köpet. Dessutom får konsumenten enligt 6 kap. kräva skadestånd. Konsumenten får enligt 5 kap 3 § även hålla inne betalningen.

Kundservice

8. Om konsumenten så önskar, är säljaren behjälplig utan extra kostnad, vid upprättandet av ansökningshandlingar för bygglov för i köpet ingående byggnader. Beträffande grundkonstruktioner tillhandahåller säljaren de handlingar som anges i punkten 10.

9. Om konsumenten så önskar, är säljaren behjälplig utan extra kostnad, i kontakter med berörda myndigheter och kreditinstitut och vid bedömningen av inkomna anbud.

10. Säljaren tillhandahåller en måttfatt planritning över grunden och generella anvisningar för grundarbeten vid normala markförhållanden. Alltså ingår exempelvis inte projektering för sprängning, pålning och annan grundförstärkning.

11. Säljarens kundservice enligt punkterna 8-10 innebär inte att säljaren åtar sig någon del av konsumentens ansvar för kontakterna med myndigheter, kreditinstitut samt av konsumenten anlidade entreprenörer. Säljaren ansvarar dock gentemot konsumenten för vad han särskilt åtagit sig att utföra.

12. Upphovsrätten till ritningar och beskrivningar förblir säljarens egendom, kopior av dessa får behållas av konsumenten och endast användas för det objekt som köpeavtalet avser.

Pris

13. Det avtalade priset ska anges i avtalet och inkludera gällande mervärdesskatt (moms). Slutsumman kan komma att regleras med hänsyn till att konsumenten, efter avtalet men före tillverknings- och leveransorders, gjort tillägg eller ändringar.

Det uträknade slutpriset kan vara fast och gälla hela avtalsperioden eller helt eller delvis omräknas med hjälp av index. Om priset ska omräknas med ett index, ska avtalet kompletteras med information om hur detta index påverkar priset och när indexuppräknning får ske.

14. Påverkas säljarens kostnader för varan av att skatter, allmänna avgifter eller bestämmelser enligt punkten 5 ändras efter avtalets ingående, får motsvarande prisjustering göras enligt följande förutsättningar.

Prisjustering får göras endast om pristillägget överstiger 1 000 kronor.

Konsumenten har rätt att frånträda avtalet om pristillägget uppgår till mer än 2 % av det avtalade priset och säljaren kräver ett tilläggsbelopp av minst sådan storlek. Om säljaren har haft kostnader för nedlagt arbete, som konsumenten haft nytta av, ska konsumenten betala skälig ersättning för dessa kostnader. Om säljaren har mottagit betalning från konsumenten ska säljaren betala ränta från den dag han tog emot betalningen.

Sänkning av skatter etc. ska komma konsumenten till godo med motsvarande belopp.

15. Om prisläget förändrats till följd av en leveransförsening som beror på säljaren eller något förhållande på hans sida, ska detta inte få påverka det avtalade priset i höjande riktning.

Betalning

16. Om inte något annat har avtalats har konsumenten rätt till en betalningsfrist på 30 dagar efter fakturadatum och rätt att hålla inne 5 % av det avtalade priset till slutbesiktningen. Betalningen sker enligt överenskommen betalningsplan och gjorda leveranser. Ändringar och tilläggsbeställningar faktureras särskilt av säljaren efter leveransen.

17. Vid dröjsmål med betalningen tas dröjsmålsränta ut enligt en räntesats som med 8 procentenheter överstiger gällande referensränta. Dröjsmål föreligger inte om konsumenten rättmätigt innehåller skäligt belopp av betalningen på grund av säljarens avtalsbrott.

För betalningspåminnelser utgår en särskild avgift enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

Säkerhet

18. Konsumenten ska i god tid före leveransen till säljaren ställa bankmässig säkerhet eller annan säkerhet som säljaren kan godta.

19. Säljaren har rätt att överlåta eller pantsätta en fordran enligt avtalet och, på samma villkor som gäller mot säljaren, pantförskriva av konsumenten lämnad säkerhet.

20. Om säljaren visar att tidigare godtagen säkerhet inte längre är att anse som betryggande, är konsumenten skyldig att inom 30 dagar efter anfordran och senast 10 dagar före leveransdagen ställa av säljaren godtagbar fyllnadssäkerhet.

Leveranstid

21. Konsumenten är skyldig att lämna fullständig tillverknings- och leveransorder senast inom två år från datum för konsumentens underskrift av köpeavtalet. Om så inte sker jämföras detta med en avbeställning från konsumenten enligt punkten 31, om inte dröjsmålet beror på säljaren eller något förhållande på dennes sida.

Säljare och konsument ska verka för att konsumenten så snart som möjligt kan lämna tillverknings- och leveransorder.

22. Om inte annat har avtalats mellan konsument och säljare, ska första leveransen avgå från fabriken inom sex månader, räknat från den dag då säljaren fått fullständig tillverknings- och leveransorder inklusive besked om bygglov samt godtagbar säkerhet.

23. Sedan säkerhet och tillverknings- och leveransorder inklusive besked om bygglov inkommit till säljaren, meddelar denne leveransvecka. I god tid, senast två veckor före leveransen ska säljaren översända anvisningar angående lossningsplats, lossningssätt och mottagningskontroll samt efter samråd med konsumenten bestämma preliminär leveransdag.

I skälig tid innan leveransen ska därefter säljaren eller dennes leverantör ange exakt dag och ungefärlig tid.

24. Tidpunkten för övriga leveranser fastställs genom en särskild överenskommelse. Om en bestämd tidpunkt inte har avtalats ska leveranserna ske inom skälig tid efter första leveransen.

Konsumenten är skyldig att ta emot dessa övriga leveranser inom tre månader från den första leveransen, om inte någon annan tidpunkt har fastställts genom en särskild överenskommelse.

Leveransdröjsmål

25. Säljaren är i dröjsmål om varan inte avlämnas eller avlämnas för sent och detta inte beror på konsumenten eller något förhållande på dennes sida.

6 kap 1 § konsumentköplagen. Konsumenten har rätt till ersättning för den skada han eller hon lider genom att näringsidkaren är i dröjsmål eller varan är felaktig, om inte näringsidkaren visar att dröjsmålet eller felet beror på ett hinder utanför näringsidkarens kontroll

1. som näringsidkaren inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet, och
2. vars följder näringsidkaren inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Om dröjsmålet eller felet beror på någon som näringsidkaren har anlitat för att helt eller delvis fullgöra köpet, är näringsidkaren fri från skadeståndsskyldighet endast om också den som näringsidkaren har anlitat skulle vara fri enligt första stycket. Detsamma gäller om dröjsmålet eller felet beror på en leverantör som näringsidkaren har anlitat eller någon annan i ett tidigare säljled.

Påföljder vid dröjsmål

3 kap 2 § konsumentköplagen. Om näringsidkaren är i dröjsmål får konsumenten hålla inne betalningen enligt 3 kap 3 §. Konsumenten får välja mellan att kräva att köpet fullgörs enligt 3 kap 4 § och att häva köpet enligt 3 kap 5 §. Dessutom får konsumenten kräva skadestånd av näringsidkaren enligt 6 kap.

26. Vid försening ska säljaren meddela konsumenten detta. Konsumenten ska inom skälig tid från meddelandet meddela säljaren om konsumenten vill hålla fast vid köpet enligt 3 kap 4 § konsumentköplagen.

Leveranssätt och lossning

27. Om inte något annat har avtalats mellan konsumenten och säljaren, svarar konsumenten för att det finns en framkomlig väg från en allmän väg till byggplatsen för fordon med 10 tons axeltryck, en fordonslängd av 24 m och en höjd av 4,5 m. För volymhus krävs dessutom en bredd på 4,15 m.

28. Om inte något annat har avtalats ska konsumenten iordningsställa ett utrymme på byggplatsen eller lossningsplatsen i enlighet med av säljaren lämnade anvisningar, så att fordonet kan lossas inom den i punkten 30 angivna tiden. På lossningsplatsen ska konsumenten ordna underlag för uppläggning av varan i enlighet med av säljaren lämnade anvisningar.

29. Om det saknas en framkomlig väg eller iordningsställt utrymme på byggplatsen eller lossningsplatsen i enlighet med punkterna 27 och 28 och något annat inte har avtalats, sker lossningen på närmast möjliga plats och konsumenten svarar för transporten fram till byggplatsen eller lossningsplatsen.

30. Om inte något annat har avtalats mellan konsumenten och säljaren, ombesörjer konsumenten vid den av säljaren aviserade tidpunkten på egen bekostnad lossningen från fordonet och svarar för erforderlig lossningshjälp.

Om inte annat överenskommits ska fordonet vara lossat inom fem timmar från ankomst. För längre lossningstid debiteras konsumenten väntetid enligt åkeriföretagets vid varje tidpunkt gällande timtaxa. Om konsumenten begär det ska säljaren informera om kostnaden i förväg.

Avbeställning

31. Avbeställer konsumenten varan innan konsumenten har fått säljarens skriftliga accept har säljaren inte rätt till ersättning.

Avbeställer konsumenten varan därefter har säljaren rätt till ersättning för

1. särskilda kostnader som säljaren har haft för att ingå och fullgöra avtalet till den del säljaren inte kan tillgodogöra sig dessa på annat sätt,
2. särskilda kostnader till följd av avbeställningen,
3. förlust i övrigt med ett belopp som är skäligt med hänsyn till priset för varan, tidpunkten för avbeställningen, omfattningen av nedlagt arbete och omständigheterna i övrigt.

Från ersättningen avräknas erlagd betalning.

Om konsumentens avbeställning sker innan tillverknings- och leveransorder lämnats har konsumenten i vissa fall rätt att frånträda avtalet utan annan kostnad än säljarens administrativa kostnader. Detta gäller vid långvarig och allvarlig sjukdom, dödsfall inom konsumentens familj eller upplösning av äktenskap eller liknande förhållande, som väsentligen förändrat förutsättningarna för avtalets ingående, eller vid avslag på i punkten 8 angiven ansökan. Konsumentens ersättningsskyldighet får i dessa fall inte överstiga vad konsumenten vid tillfället betalt eller, i enlighet med förfallen faktura, borde ha betalt till säljaren.

Ansvar för uppgifter och handlingar

32. Säljaren ansvarar för att uppgifter och handlingar som säljaren tillhandahåller är korrekta.

Ansvar för varan och för arbeten

33. Risken för varan övergår på konsumenten när varan har kommit i konsumentens besittning.

34. Konsumenten får själv ansvara för att levererat material, som konsumenten fått i sin besittning skyddas på ett betryggande sätt i enlighet med anvisningar.

35. Konsumenten får själv ansvara för att av säljaren upprättade ritningar och övriga handlingar samt av säljaren givna instruktioner om montering av varan noggrant följs och att arbetet på byggplatsen i övrigt utförs på ett ändamålsenligt sätt. Säljarens handlingar och instruktioner för montage är uteslutande avsedda för fackmän.

Om säljaren enligt avtalet åtagit sig stommontering eller annat arbete, ansvarar dock säljaren för utförandet av detta arbete.

36. Det åligger konsumenten att, i förekommande fall, iordningställa byggplats och färdigställa grund före avtalad leveranstidpunkt.

Brister konsumenten i detta sitt åtagande svarar konsumenten för kostnader, följder och brister som kan uppkomma genom att grunden utförts felaktigt eller för sent eller genom att byggplatsen inte iordningsställts enligt första stycket.

Om säljaren åtagit sig stommontering får denna inte ske om säljaren insett eller bort inse att grunden varit felaktig.

Mottagningskontroll

37. Med leveransen följer en fraktsedel eller följesedel/materialspecifikation på vilken konsumenten kvitterar mottagandet av godset.

38. Konsumenten bör, vid ankomsten av varje leverans undersöka om gods, som enligt följesedeln/materialspecifikationen ska ingå, saknas eller är synligen skadat.

Undersökningen bör göras i den omfattning som framgår av säljarens anvisningar för konsumentens mottagningskontroll.

Det är särskilt viktigt att konsumenten undersöker emballerat gods när emballaget är skadat.

39. Har konsumenten konstaterat att gods saknas eller är skadat, bör konsumenten ange detta på fraktsedeln eller följesedeln/materialspecifikationen. Detta underlättar och påskyndar reklimationsbehandlingen. Det är angeläget att konsumenten följer fraktbolagets anvisningar, och gör anmälan direkt till fraktbolaget.

Anmälan om fel och anmälan om transportskada bör dessutom göras till säljaren så fort som möjligt, helst inom sju dagar, från mottagandet av godset.

Reklamation

5 kap 2 § konsumentköplagen. Konsumenten får åberopa att varan är felaktig endast om han eller hon lämnar näringsidkaren ett meddelande om felet inom skälig tid efter det att konsumenten borde ha märkt felet (reklamation). En reklamation får i stället göras hos någon som har åtagit sig att för näringsidkarens räkning avhjälpa fel på varan eller hos den som enligt 1 kap. 4 § har förmedlat köpet. En reklamation som görs inom två månader efter det att konsumenten märkt felet ska alltid anses ha gjorts i rätt tid.

Ett krav med anledning av ett fel preskriberas om det inte framställs inom två månader från utgången av tidsperioden för näringsidkarens felansvar enligt 4 kap. 14 § eller inom den längre tid som parterna har avtalat.

Det som föreskrivs i första och andra styckena gäller inte om näringsidkaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder eller om felet är sådant som avses i 4 kap. 10 §.

Konsumentens avtalsbrott

40. Det framgår av 7 kap 6 § konsumentköplagen att näringsidkaren har rätt att häva köpet, om konsumentens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott.

Skadebegränsning

41. Den som anser sig ha lidit skada ska vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Försummar parten det, får denne själv bära motsvarande del av förlusten.

Konsumentens rätt till skadestånd omfattar dock inte ersättning för förlust i näringsverksamhet.

Twist

42. För att en fordran ska anses som tvistig krävs att konsumenten framställt en rättsligt relevant invändning i sak. En sådan framställan bör vara skriftlig. Konsumenten är skyldig att betala för den del av fordran som inte är tvistig men har samtidigt rätt att hålla inne pengar motsvarande den tvistiga delen till dess tvisten är avgjord.

Om en twist uppstår och parterna inte kan lösa den på egen hand, kan konsumenten få sin sak prövad av [Allmänna reklamationsnämnden, ARN](http://www.arn.se), www.arn.se. Tvister kan även prövas i allmän domstol. Så länge en twist pågår får indrivning av skuld, varom tvisten handlar, inte ske. En konsument kan få vägledning via kommunal konsumentrådgivning (se kommunens hemsida), Hallå konsument, www.hallakonsument.se eller Villaägarnas Riksförbunds fria rådgivning om konsumenten är medlem där.