

Avtale om arbeider på fast eiendom

Avtalt vederlag 1,5 G (Folketrygdens grunnbeløp) eller mer

Forord

Dette standard avtaledokumentet har til formål å regulere avtaleforholdet mellom tjenesteyter og forbruker om utførelse av arbeider på fast eiendom som omfattes av *lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester* (håndverkertjenesteloven, heretter kalt hvtl.). Dette omfatter bl.a. utbedring- og vedlikeholdsarbeider, samt tilbygging og ombygging. Avtaledokumentet bør fortrinnsvis brukes i avtaler hvor det opprinnelig avtalte vederlaget inkludert merverdiavgift er på 1,5 G eller mer. Ved avtaler hvor avtalt vederlag er under 1,5 G bør man bruke Byggblankett 3502.

Dersom rehabilitering innebærer full ombygging av bolig, gjelder likevel ikke håndverkertjenesteloven. I så fall reguleres avtaleforholdet av *lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m* (bustadoppføringslova). Man kan da bruke avtaledokumentet *Byggblankett Kontrakt om planlegging og oppføring av selveier bolig, herunder fritidshus* eller *Byggblankett 3426 Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveier bolig herunder fritidshus*.

Avtaledokumentet bør ikke benyttes ved avtaler om løpende drifts- og vedlikeholdsarbeid over ubestemt tid (vaktmestertjenester og lignende).

Avtaledokumentet er utarbeidet av en komité som er nedsatt av Norges Byggstandardiseringsråd (NBR)* med deltakere foreslått av

Byggenæringens Landsforening - BNL
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Husbanken
Huseiernes Landsforbund
Landsorganisasjonen i Norge - LO
Norges Huseierforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund - NBBL
Tekniske Entreprenørers Landsforening - TELFO

* Norges Byggstandardiseringsråd er fra 2003-11-01 fusjonert inn i Standard Norge

Orientering om lovens ufravikelighet

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i håndverkertjenesteloven. I samsvar med loven brukes betegnelsen *tjenesteyteren* om den som utfører tjenesten, og *forbrukeren* om oppdragsgiveren. Denne loven gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. håndverkertjenesteloven § 3.

Regler om utfylling

Bestemmelsene i avtaledokumentet er tilpasset håndverkertjenesteloven og utfyller denne. **Loven skal vedlegges.**

Teksten i avtaledokumentet utfylles som anvist i de enkelte punktene. Der det er gitt alternativer, avmerkes de som er aktuelle. Utfyllende bestemmelser tas inn i punkt 21. Det er forutsetningen at slike bestemmelser ikke skal være i strid med teksten i avtaledokumentet for øvrig.

Henvisning om blanketten rettes til: **PRONORM AS**
Postboks 252, 1326 Lysaker - Telefon: 67 83 87 00, Telefaks: 67 83 87 01 [E-post: pronorm@standard.no](mailto:pronorm@standard.no)
Copyright: Standard Norge - Gjengivelse uten tillatelse forbudt.

1 Partene og deres representanter

Partene i avtalen er:

a) Forbrukeren(e)			
Etternavn		Fornavn	Fødselsnr (11 siffer)
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

Etternavn		Fornavn	Fødselsnr (11 siffer)
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

og

b) Tjenesteyteren			
Navn			Organisasjonsnr
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon	Mobiltelefon		
Telefaks	E-postadresse		

Representanter som kan forplikte partene er:

c) For forbrukeren(e)			
Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

d) For tjenesteyteren			
Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	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

3 Forberedelser

Tjenesteyteren er forpliktet til i nødvendig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider på eiendommen, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle forbrukeren om forholdene ikke er slik som forutsatt. Han skal likeledes varsle forbrukeren om tiltak forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider, herunder tiltak for å ta vare på materialer, utstyr m.m.

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

4 Plikt til veiledning og fraråding

4.1 Rådgivning forut for avtaleinngåelsen

Tjenesteyteren har den utført undersøkelser og rådgivning i forbindelse med oppdraget forut for avtaleinngåelsen.

På grunnlag av forundersøkelsene

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:

4.2 Fraråding og rådgivning etter avtaleinngåelsen

Tjenesteyteren skal veilede og rådføre seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det, jf. hvtjl. § 5.

Tjenesteyteren skal fraråde utførelsen av tjenesten der prisen eller andre forhold tilsier dette, jf. hvtjl. §§ 7 og 8.

4.3 Forbrukeren skal gi opplysninger om forhold han har kjennskap til og som han må forstå vil ha betydning for tjenesteyterens utførelse av tjenesten. Det vises til 12.3, siste ledd og 16.2.

5 Tjenestens omfang

5.1 Følgende kontraktdokumenter som vedlegges avtalen, angir tjenestens omfang:

a) tjenesteyterens tilbud datert med beskrivelse av ytelsen:

b) forbrukerens tilbudsgrunnlag datert med beskrivelse og eventuell mengdeangivelse:

c) tegninger levert av forbrukeren, datert

d) tegninger levert av tjenesteyteren, datert

e) annet:

5.2 Kontraktdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

5.3 I tilknytning til avtalen oppgis:

Forbrukeren skal forestå følgende arbeider selv eller ved andre tjenesteytere:

5.4 Det påhviler tjenesteyteren å holde god orden på arbeidsplassen og foreta opprydding etter eget arbeide når tjenesten er avsluttet.

Tjenesteyteren skal under utførelsen av tjenesten og når han forlater arbeidsstedet påse at forbrukerens eiendom er sikret i nødvendig grad.

6 Byggherreforskriften

Partene er enige om at plikter og oppgaver som følger av *forskrift av 21. april 1995 om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og arbeidsplasser* (byggherreforskriften) besørges av:

- Alternativ 1) Tjenesteyteren
 Alternativ 2) Forbrukeren

7 Fordeling av offentligrettslige oppgaver ved søknadspliktig eller meldepliktig arbeid

7.1 Dersom ikke annet er skriftlig avtalt, skal tjenesteyteren for de arbeider han har påtatt seg, sørge for ansvarsrett i i henhold ~~til~~ *plan- og bygningsloven av 14. juni 1985* som henholdsvis ansvarlig utførende og kontrollerende. For de arbeider han skal prosjektere, sørger han også for ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende.

7.2 Partene er enige om følgende oppgavefordeling:

Funksjoner i henhold til plan- og bygningsloven	Forbrukeren sørger for	Tjenesteyteren sørger for
• ansvarlig søker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• ansvarlig kontrollerende for forbrukerens arbeider	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• ansvarlig utførende for forbrukerens arbeider	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.3 Når tjenesten omfatter elektrotekniske installasjoner for lys og varme eller anlegg til TV/radio, telefon m.v., skal tjenesteyteren på forespørsel fra forbrukeren, dokumentere at han eller hans kontraktsmedhjelper oppfyller de krav som norsk lov stiller til virksomheten.

8 Tilkomst til arbeidsplassen

Forbrukeren skal sørge for å gi tjenesteyteren nødvendig tilkomst til arbeidsplassen etter nærmere avtale.

9 Materialer og utstyr forbrukeren leverer eller forlanger brukt

Forbrukeren har risikoen for kvalitet og anvendelighet av materialer og utstyr han leverer, og anvendeligheten av materialer og utstyr han forlanger brukt. Med mindre tjenesteyteren varsler forbrukeren, blir han likevel ansvarlig for svikt i kvalitet og anvendelighet som han ut fra sin fagmessige kunnskap burde ha oppdaget.

10 Risikoen for skade på materialer og utstyr

Tjenesteyteren er forpliktet til å sørge for tildekking eller tilsvarende beskyttelsestiltak av materialer og utstyr, med mindre annet er avtalt nedenfor.

Tjenesteyteren har risikoen for skade på materialer og utstyr som han leverer, med mindre skaden er forårsaket av forhold på forbrukerens side, herunder at forbrukeren ikke har overholdt sine avtalte forpliktelser til å foreta beskyttelsestiltak.

Risikoen går over på forbrukeren når tjenesten er ferdig utført, jf. 18.1.

11 Eiendomsrett til ytelser og materialer

11.1 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.

11.2 Materialer og utstyr forbrukeren har levert og som ikke er medgått under utførelsen, er forbrukerens eiendom.

Med mindre annet følger av lov eller forskrift, skal gamle materialer og utstyr som må fjernes ved ombygging eller reparasjon

- beholdes av forbrukeren;
- fjernes av tjenesteyteren;
- annen avtale:

12 Endringer og tilleggsarbeid

12.1 Tjenesteyteren skal kontakte forbrukeren dersom det under utføringen viser seg behov for tilleggsarbeid, jf. hvtjl. § 9 (1).

12.2 Forbrukeren kan kreve endring 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 endrings- eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for tjenesteyteren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endrings- eller tilleggsarbeidet.

Begge parter kan kreve at avtale om endrings- eller tilleggsarbeid blir gjort skriftlig.

12.3 Dersom vederlaget for tilleggsarbeid ikke blir avtalt mellom partene, kan tjenesteyteren kreve vederlaget fastsatt som regningsarbeid, jf. 13.3. Det vises også til hvtjl. § 33 (a).

Vedrørende tjenesteyterens eventuelle rett til tilleggsfrist vises til 16.2.

Tjenesteyteren kan kreve tilleggsvederlag for ekstra materialer og arbeid som skyldes uforutsette forhold på forbrukerens side, jf. hvtjl. § 33 (b).

13 Avtalt vederlag

13.1 Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

13.2 **Alternativ 1: Fastpris**

Tjenesteyterens ytelser skal leveres for avtalt vederlag kr

13.3 **Alternativ 2: Regningsarbeid**

13.3.1

A: Regningsarbeid med prisoverslag

Prisoverslag for tjenesteyterens samlede vederlag kr:

Tjenesteyterens vederlag skal ikke overstige det oppgitte prisoverslaget vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 %, jf. hvtjl. § 32.

B: Regningsarbeid uten prisoverslag

13.3.2 For regningsarbeid gjelder følgende timepriser:

Timeprisene reguleres i samsvar med dokumenterte lønnstillegg.

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

Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

13.3.4 A: Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader.

B: Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid/-kostnader.

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

13.3.5 Tjenesteyteren skal dokumentere medgatte timer og materialforbruk

Alternativt:

Tjenesteyteren skal hver dag/uke sende forbrukeren oppgaver som dokumenterer medgått arbeidstid og materialer.

14 Betaling

Alternativ 1: _____
Tjenesteyteren kan kreve utbetaling av vederlaget mot spesifisert regning så snart tjenesten er slutført.

Alternativ 2:
Tjenesteyteren kan etter hvert som utførelsen skjer kreve avdrag av vederlaget mot spesifisert regning. Det kan bare faktureres for verdien av det som er utført på eiendommen og verdien av de materialene som er tilført eiendommen for å innbygges. Verdien beregnes etter de prisene som følger av kontraktsdokumentene.
Det vises til hvtjl. § 36.

14.2 Tjenesteyteren kan ikke kreve betaling for materialer som det hviler salgspant eller andre heftelser på.

14.3 Forbrukeren skal betale innen 10 kalenderdager etter at han har mottatt spesifisert regning.

15 Forsikring

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

15.2 Tjenesteyteren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Tjenesteyteren skal uoppfordret dokumentere overfor forbrukeren at ansvarsforsikringen er i kraft.

Gyldig forsikring er fremvist (dato):

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade 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 (G = Folketrygdens grunnbeløp).

16 Tjenesteyterens tidsfrister

16.1 Tjenesteyteren skal starte utførelsen på eiendommen:

Tjenesten skal være fullført senest

Andre frister for tjenesteyteren:

16.2 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, herunder stansing av utførelsen i henhold til hvtjl. § 7(2) og § 42.

Fristforlengelsen skal svare til den virkning på fremdriften som hindringen har medført, der det blant annet tas hensyn til nødvendig avbrudd og eventuell forskyvning av utførelsen til en for tjenesteyteren ugunstigere eller gunstigere årstid.

Tjenesteyteren skal samrå seg med forbrukeren når han mener at han har krav på tilleggsfrist. Det vises til hvtjl. § 5(1).

17 Forsinkelse

17.1 Det foreligger forsinkelse dersom tjenesteyteren ikke har fullført tjenesten til avtalt tid eller overholdt andre avtalte tidsfrister, med mindre dette skyldes forhold som forbrukeren svarer for.

Forbrukerens krav ved forsinkelse fra tjenesteyteren følger av hvtjl. kapittel III. Forsinkelsen må reklameres innen rimelig tid etter at forbrukeren fikk vite at tjenesten er avsluttet, jf. hvtjl. § 12.

17.2 Dersom tjenesteyteren er forsinket med ferdigstillingen skal han så lenge forsinkelsen varer:

Alternativ 1:

betale forbrukeren en dagmulkt per kalenderdag som tilsvarer 2 promille av det samlede vederlaget 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. hvtjl. § 31(2).

Alternativ 2:

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

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

17.4 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 (1) .

18 Ferdigbefaring

18.1 Tjenesteyteren skal varsle forbrukeren om når tjenesten vil bli ferdig utført.

18.2 Begge parter kan kreve at det holdes en ferdigbefaring hvor partene gjennomfører en felles besiktigelse av det tjenesteyteren har utført.

18.3 Ved ferdigbefaringen skal tjenesteyteren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse;
- e) eventuelt tilbakeholdt beløp, jf. hvtjl. § 23.

Begge parter skal ha hvert sitt eksemplar av protokollen i underskrevet stand.

19 Mangler. Reklamasjon

19.1 Det vises til hvtjl. kapittel IV.

19.2 Forbrukerens krav ved mangel følger av hvtjl. § 21. Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen. Reklamasjon kan likevel ikke fremsettes senere enn 5 år etter avslutningen av tjenesten, selv om mangelen ikke kunne 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.

20 Avbestilling

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

Dette avtaledokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Sted og dato	Sted og dato
Forbrukerens underskrift	Tjenesteyterens underskrift