

## Några allmänna råd till dig som vill bygga eget småhus

*Du som är privatperson och som tänker bygga ett eget småhus kallas beställare eller byggherre. Det är byggherren som har det yttersta ansvaret för att gällande lagar och regler följs. Som byggherre måste du därför vara insatt i byggprocessens olika delar och dess juridik.*

### Planering

Den som vill bygga sig och sin familj ett eget småhus värdesätter att få de egna behoven uppfyllda. Det kan gälla husets anpassning till tomtmarken och omgivningen eller dess planlösning och friheten att själv få välja material och konstruktion. För att få rätt kvalitet bör du i första hand anlita *arkitekt* och *byggnadskonstruktör* som svarar för projekteringen i samråd med dig och din familj. Det gäller ju att dokumentera dina och arkitektens intentioner så att dessa kan förverkligas. Det är ju en komplicerad process att bygga ett hus. I de flesta fall måste även andra specialister anlitas, t ex vvs- och elkonsult, trädgårdsarkitekt och energikonsult. Planeringen är det viktigaste skedet i byggprocessen och det mest tidskrävande.

Som byggherre måste du enligt plan- och bygglagen ansöka om *bygglov* och utse en s k *kontrollansvarig*. Denne har till uppgift att se till att samhällets olika regler efterföljs och att en kontrollplan upprättas för det enskilda projektet. Det är ofta en fördel att arkitekten och den kontrollansvarige är samma person. Byggnadsnämnden är den kommunala tillsynsmyndigheten som behandlar bygglovsärenden och som ska godkänna kontrollansvarig och kontrollplan vid ett s k *byggsamråd*.

### Upphandling

Ett annat viktigt skede i byggprocessen är upphandling, d v s man kontaktar några byggentreprenörer med anbudsfrågan. För att kunna göra en upphandling erfordras nödvändiga handlingar – ett s k *förfrågningsunderlag*. I dessa handlingar ska det, förutom ritningar, finnas uppgifter som beskriver kvaliteten på material och utförande.

Det är du som byggherre som bestämmer kvalitetsnivån. Om du inte på förhand har angivit en viss kvalitet på ett material eller utförande, kan du inte i efterhand komma och säga ”så hade vi inte tänkt oss”. I en sådan situation får du acceptera den kvalitet som är den lägsta godtagbara.

Så fullständiga handlingar som möjligt underlättar upphandlingen och även själva byggandet. Med ofullständiga handlingar kan du inte jämföra de anbud du fått in. Du får då räkna med mycket extradebitering innan bygget står klart. En kvalitetsmedveten entreprenör skulle givetvis redan under upphandlingsskedet ställa frågor som eliminerar så många oklarheter som möjligt.

### Byggande

#### *Entreprenadformer*

Redan i samband med upphandlingen måste du ha klart för dig ansvarsfördelningen vid ett småhusbygge.

- *Egen regi*. Man kan bygga i s k *egen regi*. Då är du din egen byggmästare, sköter all samordning och anlitar nödvändiga hantverkare. Du har arbetsgivaransvar och det ställs ganska höga krav på dig och din roll är mycket tidskrävande.

Alternativt anlitar du en eller flera entreprenörer. Det finns olika entreprenadformer:

- *Generalentreprenad* är en upphandlingsform där du som byggherre har en juridisk motpart – generalentreprenören. Han har då ansvar för all samordning och för underentreprenörer, t ex rörfirma och elinstallatör.
- *Delad entreprenad* är en form där du som byggherre har två eller flera juridiska motparter, t ex en grundläggningsfirma, en stomresningsfirma o s v. Delad entreprenad ställer givetvis högre krav på dig som byggherre, då du har flera parter som var och en ansvarar för sitt arbetsområde gentemot dig.
- *Totalentreprenad*. En entreprenadform som är allt vanligare i Sverige är *totalentreprenad*. Då ansvarar entreprenören även för projekteringen. Totalentreprenad har många fördelar men även nackdelar – det är svårt att överblicka utformning och kvaliteten på material, konstruktion och utförande. Här väljer entreprenören sin egen kvalitetsnivå om du inte använder någon form av styrmedel (styrd totalentreprenad). Praktiskt sett är totalentreprenad kanske ändå den bästa formen om byggherren är oerfaren, i och med att han har en enda person (totalentreprenören) som juridisk motpart. Eller enklare uttryckt: Totalentreprenören har totalansvaret gentemot byggherren. En oerfaren byggherre bör anlita en erfaren person som företräder byggherren – en byggleddare eller byggsamordnare.

## **Konsumentskydd vid småhusbyggande**

### *Avtal*

Från och med 1 januari 2005 gäller nya regler som stärker konsumentskyddet vid småhusbyggande. Dessa finns bl a i *konsumenttjänstlagen* och i *lagen om byggfelsförsäkring*. Dessa lagar kan inte skrivas bort utan ska alltid tillämpas när en privatperson och en näringsidkare har avtalat om en småhusentreprenad. Reglerna gäller för uppförande och tillbyggnad av småhus och fritidshus.

Ett avtal om småhusentreprenad bör alltid vara skriftligt. Det finns standardavtal avsedda för husbyggen. För mindre arbeten finns ett formulär som heter Anbud och avtalsbekräftelse, som är avsett att användas vid entreprenader där beställaren är en privatperson.

Se vidare på konsumentverkets webbplats [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se).

### *Kontroll och besiktningar*

Den kontrollansvarige har ansvar för att den godkända kontrollplanen följs. I speciella fall, t ex om man har eldstäder och rökkanaler, måste en s k *sakkunnig* kopplas in med uppgift att kontrollera och utfärda ett provningsintyg avseende eldstadens funktion och rökkanalernas täthet. När det gäller småhus omfattas en kontrollplan i regel av entreprenörens *egenkontroll*.

Det finns regler i konsumenttjänstlagen om slutbesiktning, d v s den besiktning som ska göras i samband med att byggnadsarbetena har avslutats. I lagen sägs att besiktningen ska utföras av en besiktningsförrättare med nödvändig kunskap och erfarenhet. Besiktningen ska utföras på ett opartiskt och självständigt sätt. Det är i första hand byggherren som utser besiktningsförrättare om inget annat överenskommit med entreprenören.

Besiktningsutlåtandet ska innehålla fel som upptäckts i samband med besiktningen. Även fel som du som privatperson vill påtala ska vara noterade. Sedan måste det framgå om besiktningsförrättaren godkänner entreprenaden. Om entreprenaden inte har godkänts ska en ny slutbesiktning göras så fort entreprenören har åtgärdat felen. Entreprenören ansvarar sedan för fel som visar sig inom garantitiden – fem år efter slutbesiktningen. Här finns dock vissa undantag, t ex fel som beror på en olyckshändelse eller på vanvård, onormalt brukande eller liknande.

### *Försäkringar*

Som byggherre till ett småhus måste du se till att det finns en s k byggförsäkring. Den ska täcka skäligena kostnader för avhjälpande av konstruktions- eller materialfel. Försäkringen ska gälla i tio år från det att byggarbetena godkänts vid en slutbesiktning. Då det är huset som är försäkrat skyddas även senare ägare av försäkringen om du skulle sälja inom tio år.

Byggnadsnämnden i kommunen ska, om så krävs, bl a se till att en byggförsäkring och ett s k färdigställandeskydd har tecknats.

Entreprenören ska ha försäkring som skydd mot olycksfall, brand och stöld på byggarbetsplatsen. Som blivande husägare måste du, bl a för att erhålla lån, teckna en villahemförsäkring från och med datumet för slutbesiktning.

### *Några länktips*

Byggregler, ROT-avdrag, olika bidrag: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Konsumentskydd vid småhusbyggande: [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se)

Information och råd om husägande: [www.villaagarna.se](http://www.villaagarna.se)

Skötsel av småhus: [www.holgergross.se](http://www.holgergross.se)

Energifrågor: [www.energimyndigheten.se](http://www.energimyndigheten.se)

*2020-12-27. Holger Gross, byggnadsingenjör och kunskapsförmedlare*