

### Allmänna avtalsvillkor vid köp av nyckelfärdigt hus eller byggmaterial

Dessa allmänna avtalsvillkor gäller vid försäljning av monteringsfärdigt trähus och byggmaterial.

Dessa allmänna avtalsvillkor anknyter till och kompletteras av konsumentköplagen (1990:932), KKL, som innehåller utförliga och i allmänhet tvingande regler om konsumenters och säljares rättigheter och skyldigheter. Villkor, som för Köparen 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.

#### 1. Slutande av Avtal

- 1.1. Behöriga företrädare för parterna ska underteckna Köpeavtalet vilket i sin helhet ersätter alla mellan parterna dessförinnan ingångna skriftliga eller muntliga åtaganden och/eller utfästelser

#### 2. Varan

- 2.1. Det husmaterial som omfattas av köpet kan bestå av många olika delar. Kompletta leveranser 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 ske dels från Säljarens fabrik och dels från annat håll, t.ex. en underleverantörs fabrik eller lager.
- 2.2. Köparen ska samråda med Säljaren angående tillkommande åtgärder och även i övrigt medverka på ett sådant sätt att olägenheter och extrakostnader begränsas så mycket som möjligt.

#### 3. Planritning och övriga handlingar

- 3.1. Säljaren tillhandahåller en måttsatt planritning över grunden och generella anvisningar för grundarbeten vid normala markförhållanden. Alltså ingår exempelvis inte projektering för sprängning, pålning och annan grundförstärkning.
- 3.2. Upphovsrätten till ritningar och beskrivningar förblir Säljarens egendom, kopior av dessa får behållas av Köparen och endast användas för det objekt som köpeavtalet avser.

#### 4. Monteringsritningar

- 4.1. Senast i samband med första leveransen ska Säljaren till Köparen överlämna monteringsritningarna, avsedda för fackmän, följesedel/ materialspecifikation samt en leveransdeklaration. Alla handlingar ska vara på svenska.

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

- 4.3. I det fall så inte skett och avsaknaden av handlingarna rimligen inverkar på Köparens möjlighet att uppföra huset på ett fackmässigt sätt har Köparen rätt att avvakta byggstart till dess handlingarna överlämnats. I det fall montering ingår i köpet ska Säljaren innan leveransen kan anses vara fullgjord även överlämna en relevant konstruktionsritning.

- 4.4. Säljaren är 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.

#### 5. Ändringar i varans omfattning eller utförande

- 5.1. Säljaren ansvarar för att varan uppfyller de krav som vid leveransdagen gäller enligt lagar och andra författningar samt myndighetsbeslut.
- 5.2. Ändras sådana bestämmelser efter datum för Köpeavtalets ingående och leder detta till att varan måste ändras, ska Säljaren informera Köparen om ändringen utan dröjsmål efter det att Säljaren fått eller borde ha fått kännedom om de ändrade bestämmelserna. För prisjustering och möjlighet för Köparen att frånträda Köpeavtalet gäller bestämmelserna i punkten 14.
- 5.3. I köpet ingår den utrustning, snickerier och annan inredning av visst fabrikat eller typ som parterna specificerat i Köpeavtalet.

#### 6. Leveranstid

- 6.1. Köparen är skyldig att lämna fullständig tillverknings- och leveransorder, inklusive besked om bygglov samt godtagbar säkerhet (nedan "Fullständiga Handlingar") senast inom sex (6) veckor från datum för Köparens underskrift av köpeavtalet.
- 6.2. Köparen ska verka för att denne så snart som möjligt kan lämna Fullständiga Handlingar. På önskemål från Köparen ska Säljaren bistå Köparen i den mån denne kan.
- 6.3. Första leveransen ska avgå från Säljaren inom sex (6) månader, räknat från den dag då Säljaren fått Fullständiga Handlingar.
- 6.4. Sedan Fullständiga Handlingar inkommit till Säljaren ska

denne meddela leveransvecka. I god tid, dock senast två (2) veckor före leveransen ska Säljaren översända anvisningar angående lossningsplats, lossnings sätt och mottagningskontroll samt, efter samråd med Köparen bestämma preliminär leveransdag. Senast en (1) vecka innan leveransen ska därefter Säljaren eller dennes leverantör ange exakt dag och ungefärlig tidpunkt.

## **7. Leveranssätt och lossning**

- 7.1. Köparen svarar 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 4,5 m.
- 7.2. Köparen ska iordningsställa ett utrymme på byggplatsen eller lossningsplatsen i enlighet med av Säljaren lämnade anvisningar, så att fordonet kan lossas inom den i punkten 7.5 nedan angivna tiden. På lossningsplatsen ska Köparen ordna underlag för uppläggning av varan i enlighet med av Säljaren lämnade anvisningar.
- 7.3. Om det saknas en framkomlig väg eller iordningsställt utrymme på byggplatsen eller lossningsplatsen i enlighet med punkterna 7.1 och 7.2 ovan och något annat inte har avtalats, sker lossningen på närmast möjliga plats och Köparen svarar för transporten fram till byggplatsen eller lossningsplatsen.
- 7.4. Köparen ska vid den av Säljaren aviserade tidpunkten på egen bekostnad ombesörja lossningen från fordonet och svara för erforderlig lossningshjälp.
- 7.5. Fordonet ska vara lossat inom fem timmar från ankomst. För längre lossningstid debiteras Köparen väntetid enligt åkeriföretagets vid varje tidpunkt gällande timtaxa. Om Köparen begär det ska Säljaren informera om kostnaden i förväg.

## **8. Leverans- och/eller mottagningsdröjsmål**

- 8.1. Part är i dröjsmål om varan inte avlämnas/mottages eller avlämnas/mottages för sent förutsatt att detta uteslutande beror på ansvarig part och inte helt eller delvis på motparten eller något förhållande på dennes sida.
- 8.2. Vid försening ska ansvarig part omgående meddela motparten detta. Part får häva köpet avseende varan som inte har avlämnats/mottagits i rätt tid om förseningen är av väsentlig betydelse för skadelidande part och ansvarig part insett eller borde ha insett detta.
- 8.3. Överskrider förseningstiden trettio (30) kalenderdagar äger den part som inte är ansvarig för förseningen häva köpet.

- 8.4. Häver part köpet för försening enligt punkterna 8.2 eller 8.3 ovan har denne rätt till ersättning för den skada som uppkommer i anledning av hävningen. Sådant skadestånd tillsammans med eventuell ersättning ska inte överstiga köpesumman.

## **9. Mottagningskontroll**

- 9.1. Med leveransen följer en fraktsedel eller följesedel/materialspecifikation på vilken Köparen kvitterar mottagandet av godset.
- 9.2. Köparen ska, vid ankomsten av varje leverans och före montering, undersöka om gods, som enligt följesedeln/materialspecifikationen ska ingå, saknas, inte uppfyller specifikationen eller är synligen skadat.
- 9.3. Undersökningen ska utföras noggrant i enlighet med Säljarens anvisningar för Köparens mottagningskontroll.
- 9.4. Det är särskilt viktigt att Köparen undersöker emballerat gods när emballaget är skadat.
- 9.5. Har Köparen konstaterat att gods saknas, inte uppfyller specifikationen eller är skadat, ska Köparen ange detta på fraktsedeln eller följesedeln/materialspecifikationen. Detta är en förutsättning för att Köparen ska kunna åberopa fel i gods och för Säljaren att kunna utföra reklamationsbehandlingen. Köparen är vidare skyldig att följa fraktbolagets anvisningar, och att gör skriftlig anmälan även direkt till fraktbolaget.
- 9.6. Anmälan om fel och anmälan om transportskada ska dessutom göras skriftligen till Säljaren så fort som möjligt, dock inom sju (7) dagar, från mottagandet av godset.

## **10. Ansvar för omhändertagande av Vara**

- 10.1. Köparen är ansvarig för att ta hand om Varan efter leverans och ansvarar således för skada, som på grund av underlåten eller bristfällig vård från Köparen sida uppkommer på Varan, om inte Köparen kan visa att skadan uppkommit utan dennes vållande.

## **11. Fel på varan**

- 11.1. Varan skall i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning stämma överens med vad som följer av Köpeavtalet. Den skall vara åtföljd av de anvisningar som behövs för dess installation, montering, användning, förvaring och skötsel.
- 11.2. Varan skall anses felaktig,
  1. om den avviker från vad som föreskrivs i Köpeavtalet,
  2. om Säljaren före köpet har underlåtit att upplysa Köparen om ett sådant förhållande rörande varans

egenskaper eller användning som han kände till eller borde ha känt till och som Köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet eller,

3. om varan i något annat avseende avviker från vad Köparen med fog kunnat förutsätta.

11.3. Ett fel som visar sig inom sex (6) månader efter det att varan avlämnades skall anses ha funnits vid avlämnandet, om inte annat visas eller detta är oförenligt med varans eller felets art.

11.4. Vid köp av byggnadsdelar som är avsedda att utgöra en huvudsaklig del av ett en- eller tvåbostadshus gäller vad som sägs i 11.3 ovan som visar sig inom två (2) år efter avlämnandet.

11.5. I övrigt avses med fel vad som anges i konsumentköplagen.

## 12. Reklamation

12.1. Köparen får inte åberopa att varan är felaktig, om han inte lämnar säljaren skriftligt meddelande om felet inom skälig tid efter det att Köparen märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

12.2. Meddelande som lämnas inom två (2) månader efter det att Köparen märkt felet skall alltid anses ha lämnats i rätt tid.

12.3. Har någon annan än säljaren åtagit sig att för dennes räkning avhjälpa fel i en vara, kan reklamationen i stället göras hos honom.

12.4. Reklamerar köparen inte inom två (2) år från det att han har tagit emot varan, förlorar han rätten att åberopa felet, om inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

12.5. Utan hinder av punkterna 12.1 – 12.3 ovan får Köparen åberopa att varan är felaktig, om Säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

## 13. Påföljder vid fel

13.1. Är varan felaktig enligt punkten 11 ovan, har Köparen rätt att kräva avhjälpan, omleverans, prisavdrag eller ersättning för att avhjälpa felet eller häva köpet.

## 14. Köpesumma

14.1. Det avtalade priset (nedan "Köpesumma") ska anges i Köpeavtalet och inkludera gällande mervärdesskatt (moms). Slutsumman kan komma att regleras med hänsyn till att Köparen, efter Köpeavtalet men före tillverknings- och leveransorders, gjort tillägg eller ändringar.

14.2. Köpesumman gäller om leverans sker inom åtta (8) månader från kontraktsdatum (nedan "Fastprisperioden").

Skjer leverans senare än Fastprisperioden och detta inte är uteslutande orsakat av Säljaren, äger Säljaren rätt att reglera Köpesumman med iakttagande av kostnadsutvecklingen enligt prisindex för monteringsfärdiga trähus, MT 74, som beräknas av Statistiska Centralbyrån. Med basmånad avses den månad när Fastprisperioden utgår och med slutmånad avses den månad när första leveransen sker. Det framräknade nya slutpriset ska dock inte överstiga det pris som Säljaren tillämpar för motsvarande produkt på leveransdagen.

14.3. Påverkas Säljarens kostnader för varan av att skatter, allmänna avgifter, valutaeffekter eller bestämmelser enligt punkten 5 ovan ändras efter Köpeavtalets ingående, får Säljaren göra motsvarande prisjustering enligt förutsättningarna angivna i punkten 14.4 nedan.

14.4. Köparen har rätt att frånträda Köpeavtalet om pristillägget uppgår till mer än 2 % av Köpesumman och Säljaren kräver ett tilläggsbelopp av minst sådan storlek. Om Säljaren har haft kostnader för nedlagt arbete, som Köparen haft nytta av, ska Köparen betala skälig ersättning för dessa kostnader. Om Säljaren har mottagit betalning från Köparen ska Säljaren betala ränta från den dag han tog emot betalningen.

14.5. Om prisläget förändrats till följd av en leveransförsening som beror på Säljaren eller något förhållande på hans sida, ska detta inte få påverka Köpesumman i höjande riktning.

## 15. Betalning

15.1. Köparen ska erlägga betalning för Varan inom tio (10) dagar från fakturadatum och enligt överenskommen betalningsplan och gjorda leveranser. Ändringar och tilläggsbeställningar faktureras särskilt av Säljaren efter leveransen.

15.2. Vid dröjsmål med betalningen tas dröjsmålsränta ut enligt en räntesats som med åtta (8 %) procentenheter överstiger gällande referensränta.

15.3. Har Köparen ett berättigat krav mot Säljaren på grund av detta Köpeavtal, får Köparen deponera skäligt belopp av betalningen på särskilt konto i svensk bank för senare utbetalning i enlighet med lagkraftvunnen dom, skiljedom eller parternas gemensamma begäran om utbetalning. Deponerat belopp ska motsvara det belopp som grundar sig på det påstådda avtalsbrottet.

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

**16. Säkerhet**

- 16.1. Köparen ska, senast sex (6) veckor före leverans av nyckelfärdigt hus ställa en bankmässig säkerhet i form av ett byggnadskreditiv där det är avsatt ett belopp motsvarande Köpesumman som en spärrförbindelse till förmån för Säljaren. Det spärrade beloppet är således reserverat för Säljaren till dess denne har fått full betalning enligt Köpeavtalet. Spärrförbindelsen ska skickas från Köparens bank till Säljaren via e-post samt i original till Säljarens i Köpeavtalet angivna postadress.
- 16.2. I god tid före leverans av annat husmaterial ska Säljaren äga rätt att göra en sedvanlig kreditkontroll och vid behov kräva att Köparen ställer en säkerhet som Säljaren kan godta.
- 16.3. Säljaren har rätt att överlåta eller pantsätta en fordran enligt Köpeavtalet och, på samma villkor som gäller mot Säljaren, pantskriva av Köparen lämnad säkerhet.

**17. Force Majeure – Leveranshinder med befriande verkan**

- 17.1. Om part förhindras att fullgöra Köpeavtalet av omständigheter utanför dennes kontroll som denne inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid tidpunkten för Köpeavtalets ingående och vars följder denne inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna eller att dennes underleverantörer förhindras att fullgöra leverans på grund av sådana omständigheter, skall detta utgöra grund för framflyttning av leverans och annan prestation och befrielse från påföljder. Om hinder enligt ovan i denna klausul föreligger under längre tid än tre (3) månader, äger part utan ersättningsskyldighet rätt att skriftligen frånträda Köpeavtalet
- 17.2. För rätt till tidsförlängning eller för att part, med befriande verkan, ska kunna hänvisa till denna punkt 17 krävs att part utan dröjsmål underrättar motparten om hindret.

**18. Ansvar för uppgifter och handlingar**

- 18.1. Part ansvarar för att uppgifter och handlingar som Part tillhandahåller är korrekta.

**19. Ansvar för varan och för arbeten**

- 19.1. Risken för varan övergår på Köparen när varan har kommit i Köparens besittning.
- 19.2. Köparen får själv ansvara för att levererat material, som Köparen fått i sin besittning skyddas på ett betryggande sätt i enlighet med anvisningar.
- 19.3. Köparen 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.

- 19.4. Det åligger Köparen att, i förekommande fall, iordningställa byggplats och färdigställa grund före avtalad leveranstidpunkt.
- 19.5. Brister Köparen i detta sitt åtagande svarar Köparen 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.

**20. Köparens avtalsbrott**

- 20.1. Om Köparen begår ett väsentligt avtalsbrott har Säljaren rätt att häva köpet och begära skadestånd.

**21. Skadebegränsning**

- 21.1. Part som anser sig ha lidit skada ska vidta skäligen åtgärder för att begränsa sin skada. Försummar Part det, får denne själv bära motsvarande del av förlusten.
- 21.2. Parts ersättningsskyldighet ska alltid vara begränsad till hundra (100 %) procent av köpesumman.
- 21.3. Ansvar enligt detta Köpeavtal omfattar inte indirekta skador eller indirekta kostnader såsom exempelvis skada till följd av avbrott eller störning i industriell produktion eller i annan kommersiell verksamhet eller ersättning för utebliven inkomst eller Köparens eventuella ersättningsskyldighet gentemot tredje man.

**22. Tvist**

- 22.1. För att en fordran ska anses som tvistig krävs att Köparen framställt en rättsligt relevant invändning i sak. En sådan framställan bör vara skriftlig. Köparen 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.
- 22.2. Om en tvist uppstår och parterna inte kan lösa den på egen hand gäller följande. Tvist på grund av avtalet skall avgöras av Svensk allmän domstol. Så länge en tvist pågår får indrivning av skuld, varom tvisten handlar, inte ske.
- 22.3. Säljaren äger dock alltid rätt att vända sig till allmän domstol eller behörig myndighet för att söka utverka betalning för klar och förfallen fordran.