

## Bygga hus

Att bygga hus är en komplicerad process. Som beställare blir du nämligen byggherre, vilket innebär att det yttersta ansvaret för bygget ligger på dig.

Informationen på denna sida tar hänsyn till de nya regler som gäller från den 1 januari 2005. I slutet av dokumentet finns en omfattande länksamling till ytterligare information.

Att det uppstår problem i husbyggen är inte ovanligt. Ibland har konsumenten inte insett sin roll som byggherre. Andra gånger kan det råda osäkerhet om vilken entreprenadform som gäller. Ett vanligt problem är att man inte har full koll på vad som ingår och vad som inte ingår i avtalen.

## Läs på och fråga!

Ett husbygge är en stor affär - vanligtvis den allra största i livet. Därför är det viktigt att vara ordentligt påläst. De "tråkiga" bitarna, som bygglov, avtalsformer och försäkringar, kräver minst lika mycket tid och uppmärksamhet som de mer njutningsfulla, som inredning och materialval.

Utnyttja de möjligheter som finns att ställa frågor och få hjälp av en oberoende part. Konsumentvägledarna i kommunerna erbjuder en sådan objektiv och kunnig rådgivning gratis - se "Rådgivning" nedan.

## Kataloghus eller lösvirke

Det vanligaste är att köpa ett mer eller mindre färdigt hus - ett så kallat kataloghus - eller färdiga husdelar. Alternativet är lösvirkeshus, till exempel då man anlitar en arkitekt för att specialritat ett hus efter sina egna önskemål.

Oavsett vilket kan flera olika företag bli inblandade: byggentreprenör, markentreprenör, grundläggningsentreprenör, hantverkare och så vidare. Det är viktigt att du som byggherre vet vem som har ansvar för vad. Du är ju själv ytterst ansvarig.

## "Nyckelfärdigt" och andra begrepp

Se upp med begrepp som "totalentreprenad", "nyckelfärdigt" eller "stomrest"! Vad som exakt menas kan variera från fall till fall. Därför måste du se till att få tydlig information från säljare och entreprenörer om vad deras erbjudanden innebär.

Titta efter meningar som "med nyckelfärdigt menar vi att huset är så färdigt att...". Begär annars kompletteringar.

## Totalentreprenad, delad entreprenad eller general-entreprenad

De olika entreprenadformerna kan i stora drag beskrivas så här:

- Totalentreprenad innebär att du skriver kontrakt med ett enda företag. Företaget - totalentreprenören - ansvarar för projektering, material samt eget arbete och arbeten som eventuellt lejs ut till underentreprenörer.

- Generalentreprenad innebär att du anlitar exempelvis en arkitekt för att rita och projektera huset och en entreprenör - generalentreprenören - som tar hand om resten, det vill säga material och byggarbete.

Delad entreprenad innebär att du skriver separata kontrakt med två eller flera företag. Den enklaste formen - två kontrakt - innebär att du köper själva huset av ett företag och anlitar ett annat för projektering och byggarbeten. Du kan också avtala direkt med flera olika att de ska utföra markarbeten, grundläggning, VVS och så vidare.

Ibland används dessa benämningar på annat sätt i branschen. Det viktiga för dig är att ha koll på hur många parter som är inblandade i bygget och vad varje avtal innebär.

## **Totalentreprenad - ett kontrakt**

Totalentreprenad kan se ut på två sätt:

- Kontraktet tecknas med en husfabrikant som ansvarar för ritningar och konstruktion, allt material och åtar sig allt arbete.

Eller

- Kontraktet tecknas med en byggmästare som köper husmaterialet från en husfabrikant.

I båda fall har du som byggherre alltid ansvar för att samhällets krav och regler följs.

Tänk även på att kostnader för eventuell fastighetsbildning, utsättning av huset på tomten, radonmätning och liknande ("exploateringskostnader"), liksom pantbrevskostnad och räntekostnad ("byggherrekostnader") tillkommer utöver det du ska betala för huset och byggarbetena.

Rent praktiskt kan totalentreprenören ta hand om vissa av dessa arbeten och tillståndsansökningar. Då måste du avtala särskilt om detta.

## **Byggsamråd och kvalitetsansvarig**

Oavsett vad du avtalar med entreprenören är det viktigt att du själv deltar vid byggsamråd och får tydligt klart för dig vilka krav byggnadsnämnden i din kommun ställer på det hus du ska bygga.

Som byggherre ska du också utse en kvalitetsansvarig, vars uppgift är att hålla ett vakande öga över kontrollerna av husets tekniska egenskaper. Den kvalitetsansvarige ska vara fristående från alla andra i byggprocessen och tillräckligt kunnig för att kunna hjälpa dig att fullgöra dina skyldigheter enligt plan- och bygglagen. Den du anlitar ska ha så kallad riksbehörighet eller vara godkänd av byggnadsnämnden för ditt bygge.

En lista på riksbehöriga kvalitetsansvariga finns på Boverkets webbplats, se Register över riksbehöriga kvalitetsansvariga.

Läs också Boverkets broschyr "Behöver jag bygglov, behöver jag göra bygganmälan?", se "Bygglov med mera".

## **Delad entreprenad - två kontrakt**

En delad entreprenad kan innebära att du bara har två kontrakt. Köper du ett färdigt hus föreslår ofta husföretaget ett visst byggföretag, som de förmedlar erbjudanden från. Sådana byggföretag kan vara kunniga i just den husfabrikantens konstruktioner. Men tänk på att det fortfarande är fråga om två kontrakt med två olika parter. Du kan alltså inte kräva ansvar av husfabrikanten om det skulle uppstå problem med byggmästaren.

En delad entreprenad med två kontrakt kan också fungera så att en byggentreprenör förmedlar ett köp mellan dig och en husfabrikant och sedan utför arbetet.

## **Delad entreprenad - flera kontrakt**

Delad entreprenad på flera parter innebär att du träffar separata avtal med olika entreprenörer, som byggentreprenör, markentreprenör, grundläggningsentreprenör, olika hantverkare och så vidare.

Ibland erbjuder sig husföretagen att se till att alla kontrakt blir upprättade. Men det är du som köpare som ska underteckna dem.

Eftersom entreprenörerna inte har några avtal med varandra måste du själv se till att arbetena samordnas. Eventuellt kan du avtala med någon om att vara samordningsansvarig. Den lämpligaste för detta är byggentreprenören, som är på byggplatsen den mesta tiden.

## **Totalentreprenad - fördelar och nackdelar**

Fördelen med totalentreprenad är att du bara har ett kontrakt och en motpart. Det är enklare och kräver mindre arbetsinsats av dig.

Samtidigt är du beroende av ett enda företag. Går entreprenören i konkurs kan du förlora allt - om du inte har rätt försäkringar. Det gäller alltså att veta vem du skriver avtal med. Du kan till exempel fråga hos kronofogdemyndigheten om företaget har några skulder. Hos Bolagsverket (som är en del av det som tidigare hette Patent- och registreringsverket) kan du få ytterligare information om företaget.

## **Generalentreprenad - fördelar och nackdelar**

Med generalentreprenad har du större möjligheter att påverka utformningen av huset i samarbete med en arkitekt eller byggnadsingenjör. Därefter kan du begära in offerter från olika byggmästare och husfabrikanter.

En fördel är att du kan anlita mindre byggföretag än sådana som åtar sig totalentreprenader.

## **Delad entreprenad - fördelar och nackdelar**

Om du är byggkunnig och själv vill ta ansvar för projektet kan det vara lämpligare att dela entreprenaden på flera parter. Du kan till exempel köpa byggmaterial från olika företag och utföra vissa arbeten på egen hand.

En delad entreprenad innebär både större frihet och mer ansvar. En viktig ansvarsfråga är arbetsmiljön. Här har alla inblandade arbetsgivare ett ansvar. Men någon ska vara

samordnande. Om du som byggherre inte har tillräcklig sakkunskap ska du överlåta detta till någon av entreprenörerna.

Om du tänker arbeta med bygget själv, eller ta hjälp av någon annan än entreprenörerna, behöver du teckna en särskild olycksfallsförsäkring.

Anlitar du någon som inte har firma med F-skattsedel kan du bli betraktad som ansvarig för att denne betalar skatt.

## **"Lösvirkeshus"**

När du bygger ett lösvirkeshus är normalt ingen husfabrikant inblandad. Åtminstone inte i högre grad än som leverantör av takstolar eller liknande.

I övrigt gäller samma som ovan. Du kan alltså ha olika entreprenadformer, det vill säga skriva avtal med en eller flera entreprenörer eller själv ta hand om vissa arbeten.

Det viktiga är att klargöra vem som har ansvar för vad. Det kan bli både besvärligt och dyrt att reda ut ansvarsfrågor i efterhand. Se därför till att få tydliga, skriftliga kontrakt. Kontrakten bör vara så utförliga att gränserna mellan olika entreprenörens ansvarsområden - och dina egna - framgår så långt som möjligt.

## **Lagar och frivilliga regler**

Från 1 januari 2005 finns ett starkare konsumentskydd. Det garanterar dig vissa rättigheter om något skulle gå fel, till exempel om leveranser skulle försenas eller arbeten bli felaktigt utförda. Dessa regler finns framför allt i konsumenttjänstlagen - bland annat i nya specialparagrafer om byggande och tillbyggnad av småhus - och i lagen om byggförsäkring.

Utöver det lagstadgade konsumentskyddet finns en överenskommelse mellan bland annat Konsumentverket och byggbranschen som kallas ABS 05. Den innebär ytterligare trygghet när man låter bygga nytt eller bygga till. Till överenskommelsen hör två standardkontrakt - se "Kontrakt" nedan.

När du köper byggmaterial gäller istället konsumentköplagen. Även här finns en frivillig överenskommelse om mer långtgående regler. En ny version - AA 05 - kommer inom kort. Till dess gäller den äldre, AA94- se "Konsumentskydd" nedan.

## **Lagstadgat konsumentskydd**

De viktigaste reglerna i det nya lagstadgade konsumentskyddet handlar om att:

Så långt som möjligt använda skriftliga avtal - annars gäller konsumentens ord

konsumenten har rätt att hålla inne 10 procent av betalningen tills arbetet är godkänt av

besiktningsman ingenting behöver betalas i förskott besiktningsman i första hand ska utses av

konsumenten det finns en garantiliknande bestämmelse för fel som visar sig under de två

första åren av den tioåriga reklamationsfristen, vilket innebär att entreprenören har

bevisbördan för att kunna gå fri från ansvar för sådana fel.

När det inte finns skriftliga avtal är det vad konsumenten påstår om arbetets omfattning, priset, betalningen och när arbetet ska vara klart som gäller. Därmed ligger det i båda parter intresse att fästa så mycket som möjligt på papper.

**Mer information finns på regeringens webbplats - se Konsumentskydd vid småhusbyggande.  
[Regeringen]**

### **ABS 05 - frivilliga regler**

Det ytterligare konsumentskydd som finns i ABS 05 innebär bland annat att alla avtal ska vara skriftliga. Även ändringar och tilläggsarbeten ska göras skriftligen. Det finns också ett absolut krav på slutbesiktning. Fel ska avhjälpas inom två månader om inte det inte finns särskilda omständigheter för att skjuta på det. Reglerna i ABS 05 gäller - tillsammans med reglerna i Konsumenttjänstlagen - när man bygger hus eller gör tillbyggnader.

Bakom ABS 05 står Konsumentverket/KO, Sveriges Byggindustrier, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Gar-Bo AB, Svensk Trähusindustri (STR) och Villaägarnas Riksförbund. För avtal som ingåtts före 1 januari 2005 gäller en tidigare överenskommelse, ABS 95. Använd standardkontrakt

### **Till ABS 05 hör två standardkontrakt:**

Ett kontrakt när man bygger eller bygger till hus och ett kontrakt för ändringar och tilläggsarbeten.

Kontrakten innehåller uppgifter som bör finnas med i den här typen av avtal, som grunden för prissättning och när arbetet ska vara klart. I entreprenadkontraktet finns också en möjlighet att avtala om vite vid förseningar. Ett vite är ett förbestämt belopp som entreprenören måste betala om arbetet försenas.

Om säljaren använder sig av något annat kontrakt kan du jämföra hans avtal med ABS 05. Du har alltid rätt att begära ändringar eller tillägg. Om inte säljaren accepterar dina krav kan du förhandla med någon annan.

## **Renovering och ombyggnad**

Ett standardkontrakt finns även för renovering och ombyggnad, RO-formuläret. RO står för "renovering" och "ombyggnad".

Före den 1 januari 2005 fanns en liknande blankett som även omfattade tillbyggnad (då hette blanketten RORT-formulär, där "T" alltså stod för "tillbyggnad"). Men numera ska de nya ABS 05-kontrakten användas om det är fråga om tillbyggnad.

ROT-formuläret finns nedan under rubriken "Kontrakt"

## Obligatoriska försäkringar

Det ska alltid finnas en byggförsäkring och ett färdigställandeskydd när konsumenter låter bygga hus.

Byggförsäkringen är till för att täcka kostnader som kan uppstå för att avhjälpa eventuella fel i husets konstruktion, material och utförande. Försäkringen gäller i tio år efter godkänd slutbesiktning. Den är knuten till huset, vilket gör att även senare ägare har nytta av den.

Färdigställandeskyddet träder in om ett byggföretag eller en entreprenör går i konkurs eller av något annat skäl inte klarar av att bygga klart huset. Skyddet täcker även kostnader för att avhjälpa fel som upptäcks i slutbesiktningen. Ett färdigställandeskydd kan bestå av en försäkring eller en bankgaranti.

Färdigställande- och byggförsäkringar erbjuds för närvarande av tre specialinriktade bolag: Byggnadsgaranti, Försäkrings AB Bostadsgaranti och Gar-bo - se "Försäkringar" nedan. Bankgarantier utfärdas av banker.

## Vem ordnar skydd och försäkring?

Enligt de nya regler som gäller från den 1 januari 2005 är det du som byggherre som ska se till att en byggförsäkring tecknas. I det standardkontrakt som är kopplat till ABS 05 finns dock en möjlighet att avtala om att detta ska skötas på annat sätt.

Färdigställandeskydd tecknas däremot i regel av entreprenören. I standardkontraktet står att denne ska överlämna färdigställandeskyddet till dig innan bygget påbörjas.

## Kontrollera noga att skyddet finns

Bygget får inte påbörjas förrän kommunens byggnadsnämnd sett bevis på att byggförsäkring och färdigställandeskydd finns.

Men var ändå på din vakt. Flera konsumenter har drabbats hårt när byggföretag gått i konkurs och det skydd som borde funnits där saknats, på grund av att entreprenören inte betalat in premierna.

Kolla därför själv att både byggförsäkring och färdigställandeskydd verkligen finns. Då slipper du risken att stå med ett halvfärdigt hus eller med kostnader för att åtgärda oförsäkrade byggfel.

## Ekonomisk kalkyl

Säljaren är skyldig att ge dig en individuellt anpassad kalkyl för produktion, finansiering och boendekostnad. Undantag är om det enbart handlar om arbete eller material för en sidobyggnad eller en viss del av en byggnad, till exempel garage eller källare.

Kalkylen ska vara skriftlig och det ska finnas en läshjälp till den. Är det svårt att uppskatta ett slutpris ska du ändå få besked om till exempel timkostnad och ungefärlig tidsåtgång. Om du fått ett ungefärligt totalpris får slutkostnaden normalt inte överskridas med mer än 15 procent.

## Finansiering

Hussäljare erbjuder ofta kontakter med långgivare. Men undersök även andra alternativ på lånemarknaden. Du kanske kan få bättre villkor på annat håll.

Vanligtvis behövs flera lån. Dels ett bottenlån med relativt låg ränta och lång lånetid (löptid). Dels ett eller flera topplån som ska betalas på några få år och till en högre ränta. Som säkerhet för bottenlånet vill långgivaren ha inteckningar/pantbrev i din fastighet. Om huset kostar mer än vad du får låna på pantbreven måste du finansiera mellanskillnaden med kontanter eller topplån. En högre kontant insats minskar behovet av dyra topplån.

## Byggnadskreditiv

Under byggtiden ordnar banken ett särskilt lån, byggnadskreditiv. I praktiken lånas då pengarna i etapper vartefter de behövs för att betala fakturor, ofta till rörlig ränta. När bygget är klart och kommunen utfärdat ett slutbevis läggs lånet om till ett vanligt bolån hos en bank eller ett bolåneinstitut.

Under byggtiden tecknas också en spärrförbindelse för dem som ska tillverka och bygga huset. Varje företag kan få sin summa spärrad av banken. Pengarna betalas ut när banken får en godkänd och underskriven faktura av dig som byggherre.

## Köpa tomt

Om du köper en obebyggd tomt bör du innan köpet kontrollera hos stadsbyggnadskontoret i kommunen att den får bebyggas. Där får du också information om bygglov.

Hos Inskrivningsmyndigheten kan du kontrollera om det finns något servitut, om några inteckningar belastar fastigheten och i vilken ordning de gäller. Ett servitut kan till exempel vara att grannfastigheten har utfart över den tomt du tänker köpa. Uppgifterna finns i gravationsbeviset, som är ett utdrag ur fastighetsboken eller inskrivningsregistret. Inskrivningsmyndigheten hittar du till exempel via adressförteckningen på Domstolsverkets webbplats - se "Finansiering" nedan.

Köper du genom mäklare ska du få hjälp att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den.

## Tomtköp

Ett tomtköp sker ofta i två steg, även om det inte är nödvändigt. Steg ett handlar om att upprätta ett köpekontrakt med alla villkor för köpet. I steg två utfärdas ett köpebrev som slutbevis på köpet.

## Steg ett - köpekontrakt

Köpekontraktet ska innehålla uppgifter om fastighetsbeteckning, köpeskilling, storlek på handpenningen, datum för betalning och tillträde samt en så kallad överlåtelseförklaring. Både säljare och köpare kan vilja skriva in ytterligare villkor. Finns det servitut bör säljaren lägga till den informationen. En köpare som inte fått klart med banken kan vilja att köpet ska vara ogiltigt om inte banken beviljar lånen. **Ett skriftligt köpekontrakt är ett lagkrav.**

Det är vanligt med handpenning när köpekontraktet skrivs. Betala inte mer än nödvändigt och kontrollera att du får ett ordentligt kvitto, eller att beloppet kvitteras på kontraktet. Se också till att det står att du får tillbaka handpenningen - och ersättning för eventuell ekonomisk skada - om köpet inte kan fullföljas på grund av säljaren.

## Steg två - köpebrev

Det andra steget i ett tomtköp är köpebrevet, som är ett slutbevis på köpet. Det brukar vara kortfattat och huvudsakligen innehålla säljarens kvittens på betalningen. Köpebrevet ska lämnas till inskrivningsmyndigheten när du söker lagfart, det vill säga inskrivning i fastighetsregistret. Lagfarten är beviset på vem som är den rätte ägaren till en fastighet.

## Checklistor:

### Välja entreprenör

- Begär offerter och referenser innan du väljer entreprenör. Bästa referensen är att få besöka ett hus som entreprenören byggt och prata med dem som bor där.
- Dubbelkolla att den som slutligt blir din avtalspart också är den som givit dig det pridförslag som du har accepterat.
- Kontrollera att den du väljer känner till Sveriges Byggindustriers etiska regler - se "Branschregler" nedan.

### Avtalet

- Se till att du får ett skriftligt och tydligt avtal baserat på ABS 05. Viktiga uppgifter är bland annat slutpris inklusive moms - eller grunderna för hur priset bestäms - och när huset ska vara klart för inflyttning. Ta reda på exakta tider och klara ut vad olika begrepp och termer betyder.
- Ta ingenting för givet. Fråga om något är oklart och red ut det. Se till att allt finns med i kontraktet innan du skriver under. Läs alla dokument noga. Många dokument är standardiserade och i vissa fall inte relevanta för just ditt husbygge.
- Om du känner dig osäker bör du kontakta teknisk eller juridisk expertis för att få hjälp att granska avtalen innan du skriver under. Tips för att hitta rätt ombud finns här: "Rättshjälp - att få rätt in en tvist"

### Försäkringar

- Som byggherre ska du teckna byggförsäkring. Se också till att du får bevis på att entreprenören ordnat så kallat färdigställandeskydd, som kan vara en bankgaranti eller en färdigställandeförsäkring.
- Kontrollera att det finns nödvändiga entreprenadförsäkringar för de entreprenörer som arbetar med huset.



### **Betalning**

- Innan du anlitar någon för ett hantverksarbete - kontrollera att han/hon har firma med F-skattesedel.
- Du behöver inte betala något i förskott annat än för utförda delar av arbetet - oavsett av vad som står i avtalet.
- Du har rätt att hålla in tio procent av det avtalade priset till dess att entreprenaden godkänts vid en slutbesiktning.

### **Besiktning**

- Se till att besiktningar genomförs och att ordentliga protokoll upprättas.
- I första hand är det du som väljer besiktningsman. Hjälp att hitta besiktningsmän finns under "Besiktningsmän" nedan.
- Vid slutbesiktningen bör du påtala även sådant som inte besiktningsmannen anser är fel och få med det i besiktningsprotokollet. Du har därutöver sex månader på dig att påtala fel till näringsidkaren.

### **Reklamation**

- De första två åren efter slutbesiktningen är det entreprenören som har bevisbördan om han vill kunna undgå ansvar för fel. Han måste då göra sannolikt att felet är orsakat av dig eller av till exempel en olycksändelse.
- Det går att reklamera fel i arbeten på mark och byggnader i upp till 10 år. Men du måste reklamera så snart du upptäckt felet eller "inom skälig tid". Reklamerar du inom två månader anses det alltid vara inom skälig tid.
- Om du behöver reklamera måste du göra det i rätt tid och till rätt motpart eller instans. En husköpare som reklamerade till fel motpart förlorade ett fall i Allmänna reklamationsnämnden, ARN. Han reklamerade till företaget som levererat huset när han enligt de villkor som gällde borde kontaktat garantigivaren.

### ***Ytterligare information och länkar:***

#### **Rådgivning**

- Kommunernas konsumentvägledning [www.konsumentvagledare.konsumentverket.se](http://www.konsumentvagledare.konsumentverket.se)  
Konsumenternas Bank- och finansbyrå (om lån), tel 08-24 30 85 (telefontid 9-12),  
[www.konsumentbankbyran.se](http://www.konsumentbankbyran.se)  
Konsumenternas Försäkringsbyrå (om villaförsäkringar), tel 08-22 58 00 (telefontid 9-12),  
[www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se).

#### **Konsumentskydd**

- Informationsbroschyr om det lagstadgade konsumentskyddet från den 1 januari 2005 finns på regeringens webbplats:  
Konsumentskydd vid småhusbyggande

### **Lagregler finns bland annat i:**

Konsumenttjänstlagen [Rixlex, SFS 1985:716]

Lag om byggfelsförsäkring m.m. [Rixlex, SFS 2004:552]

ABS 05 innehåller de frivilliga regler som förhandlats fram av Konsumentverket/KO, Sveriges Byggindustrier, Försäkrings AB Bostadsgaranti, Gar-Bo AB, Svensk Trähusindustri (STR) och Villaägarnas Riksförbund:

[Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare - ABS 05](#) [Pdf-fil - 69,9 KB]

AA 94 finns på Svensk Trähusindustri's webbplats, se [Köpeavtal och entreprenadsavtal vid småhusbygge](#). [Svensk Trähusindustri]

### **Kontrakt**

Kontrakt för entreprenadtjänster som är kopplat till ABS 05: Entreprenadkontrakt (ABS 05) [Pdf-fil - 52,4 KB]

Kontrakt för ändringar och tilläggsarbeten kopplat till ABS 05: Ändringar och tilläggsarbeten (ABS 05) [Pdf-fil - 25,3 KB]

RO-formulär. Bygger på en överenskommelse mellan Konsumentverket/KO, Sveriges Byggindustrier och Villaägarnas Riksförbund, RO-formulär/Allmänna bestämmelser-RO 05

### **Bygglov med mera**

Kommunernas byggnadsnämnder samt kvalitetsansvariga går att hitta via Boverkets webbplats, [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (under rubriken "Bygga")

Här finns också två broschyrer att ladda ned:

"Behöver jag bygglov? Behöver jag bygganmälan?"

"Tänk efter före vid ändringar och underhåll av byggnad"

Behöver jag bygglov? Behöver jag bygganmälan? [För att ladda hem som Pdf-fil]

Behöver jag bygglov? Behöver jag bygganmälan? [För att beställa gratis]

Tänk efter före vid ändringar och underhåll av byggnad [För att ladda hem som Pdf-fil]

Tänk efter före vid ändringar och underhåll av byggnad [För att beställa gratis]

### **Finansiering**

Konsumenternas bank- och finansbyrå har faktablad med nyttig information på sin webbplats, [www.konsumentbankbyran.se](http://www.konsumentbankbyran.se), till exempel Boendefinansiering och Kreditprövning av konsumentkrediter.

Finansinspektionen har på sin webbplats, [www.fi.se](http://www.fi.se), information om vilka regler som gäller vid lån och annan kreditgivning, se Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden, FFFS 2000:2

Lantmäteriverket har information om systemet med elektroniska pantbrev på sin webbplats, [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se). Markera "Kreditmarknadssystem" i rullisten med rubriken "Produkter".

Inskrivningsmyndigheterna finns på Domstolsverkets webbplats, [www.dom.se](http://www.dom.se), under rubriken "Informationsmaterial".

### **Försäkringar**

Försäkrings AB Bostadsgaranti [www.bostadsgaranti.se](http://www.bostadsgaranti.se)

Gar-bo [www.gar-bo.se](http://www.gar-bo.se)

Gerling [www.gerling.dk](http://www.gerling.dk)

Nordisk Garanti (f d Byggnadsgaranti) [www.nordiskgaranti.com](http://www.nordiskgaranti.com)

### **Branschregler**

Sveriges byggindustriers etiska regler finns på [www.bygg.org/etiska\\_regler.asp](http://www.bygg.org/etiska_regler.asp). På [www.bygg.org](http://www.bygg.org) går det också att hitta företag som är medlemmar i organisationen. Stockholms byggmästareförening har gett ut en broschyr med titeln "Anlita seriösa byggare". Den finns som PDF-fil på organisationens webbplats, [www.stockholmsbf.se](http://www.stockholmsbf.se) på sidan "Meddelanden - Från kansliet".

### **Boendekostnads kalkyler**

Säljaren är skyldig att ge dig information om kostnader för byggande, finansiering och boende. Reglerna finns i Konsumentverkets riktlinjer för individuell information om kostnader vid marknadsföring av styckebyggda småhus, KOVFS 1998:6

Dagens Nyheter Bokalkyl - villor

Göteborgs-Posten Bokalkyler

Privata Affärer Så kostar din nya bostad

### **Övriga myndigheter**

Bolagsverket har uppgifter om företag. Aktiebolag är skyldiga att skicka in sin årsredovisning till Bolagsverket. Det gäller även handelsbolag och kommanditbolag om det finns en juridisk person bland delägarna, se [www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se).

Kronofogdemyndigheten går att kontakta för att ta reda på om den entreprenör man tänker anlita har några registrerade skulder, se [www.skatteverket.se/kronofogden](http://www.skatteverket.se/kronofogden).

### **Besiktningsmän**

Handelskamrarna i Sverige, [www.cci.se](http://www.cci.se)

Svenska Byggingenjörers riksförbund, [www.bygging.se](http://www.bygging.se)

### **Intresseorganisationer**

Sveriges Arkitekter har råd och tips på sin webbplats, [www.arkitekt.se](http://www.arkitekt.se) under rubriken "Anlita arkitekt"

Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndssekreterare, [www.fsbs.h.se](http://www.fsbs.h.se)  
STR, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund har information på sin webbplats [www.husfabrikerna.com](http://www.husfabrikerna.com) under rubriken "Bygga eget småhus", samt på [www.bygganytt.com](http://www.bygganytt.com)

Villaägarna har bland annat juridisk rådgivning för sina medlemmar, se [www.villariks.se](http://www.villariks.se)

Svensk Byggtjänst har bland annat förlag, en utställning i Stockholm och kontor i tio städer, [www.byggstjanst.se](http://www.byggstjanst.se)

En ny bok från Svensk Byggtjänsts förlag (december 2004) är "Hantverkarguiden", skriven av Lennart Arnstad och faktagranskad av Konsumentverkets expert Sverker Thorslund.

Boken går att köpa i Byggbokhandeln på Regeringsgatan 44 i Stockholm för 300 kronor inklusive moms. Den går även att beställa via nätet på [www.byggbokhandeln.com](http://www.byggbokhandeln.com). Priset inklusive moms och frakt blir då 336 kronor.